

TOMO VII

PROCESOS ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN



TOMO VII PROCESOS ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO 7.1 PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

REGLA 7.1.1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 7.1.1.1 BASE LEGAL

Este Capítulo se adopta al amparo de la Sección 3.2 de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”; del Artículo 11 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la “Ley Orgánica de la Junta de Planificación” (Ley Núm. 75); y de la Ley 161-2009, según enmendada, denominada “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico” (Ley 161-2009).

SECCIÓN 7.1.1.2 PROPÓSITO

Establecer las normas para regular ciertos procedimientos ante la JP.

SECCIÓN 7.1.1.3 APLICACIÓN

- a. Este Capítulo aplicará a todos los procedimientos que se ventilen en la JP, con excepción de los procedimientos adjudicativos de querellas y multas administrativas regulados en el [Tomo XI](#) de este Reglamento.
- b. Aquellas determinaciones de la JP, no señaladas expresamente en este Reglamento, se regirán por la disposición que sea de mayor aplicación entre las incluidas en el mismo.

SECCIÓN 7.1.1.4 TIPOS DE TRÁMITES A PRESENTARSE ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

- a. Transacciones públicas, que no estén exentas por ley, resolución de la JP o en la Sección 7.1.2.5 de este Capítulo.
- b. Plan Maestro
- c. Designaciones de:
 1. Zonas de Interés Turístico (ZIT)
 2. Zonas Históricas (ZH)
 3. Zonas Escolares (ZE)
 4. Zonas Portuarias (ZP)
 5. Zonas de Riesgos (ZR)
 6. Áreas de Planificación Especial (APE)
 7. Zonas Especiales de Planificación (ZEP)
 8. Reservas Naturales (RN)
 9. Reservas Agrícolas (RA)
- d. Cambios de Calificación

REGLA 7.1.2 DOCUMENTOS A CERTIFICARSE POR UN PLANIFICADOR PROFESIONAL LICENCIADO

SECCIÓN 7.1.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. La JP tiene la responsabilidad de coordinar el proceso de elaboración, revisión y adopción de los Planes de Usos de Terrenos, Planes Regionales, Planes Especiales, Planes

Sectoriales, Planes de Desarrollo, Planes Maestros y Planes de Ordenación Territorial, entre otros.

- b. Podrá adoptar aquellos que preparen las entidades gubernamentales o entidades que ésta designe.
- c. La JP asesorará, coordinará y asistirá a estas entidades en la elaboración de la metodología a utilizarse en la formulación de estos planes para que estén de conformidad con las políticas y estrategias de desarrollo y usos de terrenos adoptadas.
- d. Dependiendo de si son planes de desarrollo regional, urbano, rural, municipal o dependiendo de su alcance geográfico, designarán la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía, y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales.

SECCIÓN 7.1.2.2 PLANIFICADOR PROFESIONAL LICENCIADO (PPL):

- a. La Ley 160-1996, según enmendada, conocida como la “Ley para Reglamentar la Profesión de Planificación en Puerto Rico” (Ley 160-1996), tiene como propósito asegurar que las personas a quienes se les otorgue la licencia para practicar la profesión de planificador en Puerto Rico tengan los conocimientos y destrezas que viabilicen ejercer la misma con un alto sentido de profesionalismo y capacidad profesional.
- b. El PPL, superando el enfoque unidimensional del especialista, debe integrar sus conocimientos a una perspectiva multidisciplinaria que permita entender, atacar y resolver problemas complejos de la sociedad contemporánea, estando al tanto de los avances teóricos y técnicos de su disciplina que complementen su formación académica.
- c. Será deber y responsabilidad de un PPL velar porque en la elaboración de planes, tanto el desarrollo de organizaciones y comunidades, como el desarrollo de su infraestructura, la formulación de políticas públicas, los procesos de toma de decisiones, el desarrollo de programas sociales y la utilización de los recursos estén en íntima congruencia con las metas y objetivos, los principios de equidad y participación democrática, el bienestar social e interés general de la sociedad.
- d. El PPL se hace responsable por su labor y garantiza que el proceso de planificación que se ha seguido en la formulación de dicho documento es compatible con los principios generalmente aceptables de la profesión.

SECCIÓN 7.1.2.3 CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

- a. Existiendo un profesional reconocido y debidamente autorizado, es necesario que se requiera que todo documento de planificación elaborado por las entidades gubernamentales concernidas, municipios, entidades privadas o personas sea debidamente certificado por un PPL debidamente licenciado y autorizado a ejercer en Puerto Rico.
- b. Se responsabiliza al PPL, desde un marco multidisciplinario, de velar porque la elaboración de planes para el desarrollo de organizaciones y comunidades, desarrollo de infraestructura, la formulación de políticas públicas, utilización de los recursos, entre otros, incidan en el bienestar social e intereses generales de la sociedad.
- c. El PPL deberá proveerse de un sello público, cual tendrá su número de licencia y será estampado en cada documento de trabajo preparado o revisado.

- d. El sello del PPL será estampado y firmado en su interior en cada documento original y copia, preparado, supervisado o revisado por un PPL, esto incluye sin limitarse a: planes de Ordenación Territorial, de Área, de Ensanche, de Recuperación, de Transportación, de Conservación, de Urbanización, de Desarrollo, de Mitigación, de Vulnerabilidad, Maestros, Estratégicos, Comunitarios, Urbanos e, Institucionales, entre otros; estudios, informes, especificaciones técnicas, mapas, dibujos, diagramas, conceptos y planos presentados a un cliente o entidad pública para certificar que el trabajo allí representado fue preparado por el profesional licenciado o bajo su control directo.
- e. El PPL se hace responsable por su labor y garantiza que el proceso de planificación que se ha seguido en la formulación de dicho documento es compatible con los principios generalmente aceptados en la profesión.

REGLA 7.1.3 PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

SECCIÓN 7.1.3.1 LEGITIMACIÓN ACTIVA (STANDING)

Los asuntos adjudicativos ante la JP podrán ser presentados según se dispone a continuación:

- a. Toda Transacción de Terrenos públicos y sus enmiendas, prórrogas y reaperturas podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario, de la propiedad por sí o a través de su representante autorizado, por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado.
- b. Todo planteamiento o documento relacionado con un asunto adjudicativo ante la JP deberá ser presentado ante la Oficina de Secretaría por la persona expresamente autorizada para ello. De no cumplirse con este requisito se tendrá por no presentado y no formará parte del expediente.
- c. La revocación de una Transacción podrá ser promovida por la JP a iniciativa propia o a solicitud de persona con interés legítimo.
- d. Las órdenes provisionales, órdenes de hacer o no hacer y de cese y desistimiento podrán ser promovidas por la JP a iniciativa propia o a solicitud de persona con interés legítimo.

SECCIÓN 7.1.3.2 PRESENTACIÓN DE TRANSACCIÓN DE TERRENOS PÚBLICOS

Toda transacción se presentará cumpliendo con los requisitos que a continuación se enumeran:

- a. Deberá presentarse ante la Oficina de Secretaría de la JP utilizando los formularios correspondientes o los mecanismos oficiales disponibles en la Agencia.
- b. La fecha de presentación del documento será, para todos los efectos legales, la fecha de su recibo en la Oficina de Secretaría de la JP.
- c. Se deberá cumplir con los requisitos vigentes para cada consulta al momento de su presentación, según se indique en la hoja de instrucciones correspondiente.
- d. La JP podrá solicitar cualquier otra información que se determine necesaria para el análisis de la transacción específica a considerarse.
- e. Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el solicitante es dueño, optante o arrendatario que está debidamente autorizado a solicitar la transacción.
- f. Se podrá presentar evidencia tal como Escritura de Adquisición, Contrato de Opción de Compra, Certificación Registral, en la que se identifique al dueño de los terrenos.
- g. Para caso de herencias se deberá presentar una Declaratoria de Herederos.

- h. Cuando se trate de más de un propietario, se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la JP, excepto que todos deleguen mediante declaración jurada u otro documento legal en una sola persona.
- i. Deberá someterse un Memorial Explicativo debidamente firmado en original, donde se discuta la naturaleza de la transacción propuesta, el contexto en el que se propone, las disposiciones de reglamentos, política pública, planes de usos de terrenos o plan de ordenación aplicables, susceptibilidad a inundaciones del predio, infraestructura propuesta y todo otro aspecto que se considere necesario.
- j. Deberá cumplir con cualquier otro requisito que se indique en la Hoja de Instrucciones para la presentación de transacciones y con las disposiciones reglamentarias que sean aplicables.
- k. Todo documento presentado en torno a una acción adjudicativa de la JP formará parte del expediente y no será devuelto. No obstante, copia de dicho documento obrante en el expediente podrá ser obtenido para fines legítimos mediante el pago de los derechos correspondientes.
- l. Toda solicitud cumplirá con el pago de los derechos de presentación correspondientes al tipo de proyecto o solicitud.
- m. Las transacciones de terreno presentadas por los organismos gubernamentales estarán exentas del pago de los derechos de presentación.

SECCIÓN 7.1.3.3 EVALUACIÓN, TRAMITACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS

- a. La JP estudiará, tramitará y resolverá las transacciones de terrenos públicos, tomando en consideración, entre otros, los siguientes documentos y elementos de juicio:
 - 1. La Ley Núm. 75; Ley 107-2020, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”; y la Ley 550-2004, según enmendada, conocida como la “Ley del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico” (Ley 550-2004);
 - 2. Plan Integral de Desarrollo Estratégico Sostenible (PIDES);
 - 3. Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico;
 - 4. Mapas de Calificación;
 - 5. Áreas Especiales de Riesgos a Inundación;
 - 6. Planes de Ordenación Territorial, adoptados por la JP y aprobados por el Gobernador;
 - 7. Planes Regionales, adoptados por la JP y aprobados por el Gobernador;
 - 8. Reglamentos de Planificación y otra reglamentación aplicable;
 - 9. Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA);
 - 10. Rasgos topográficos, condición del subsuelo, densidad poblacional, grado de contaminación del ambiente, distancia entre los terrenos y las áreas construidas, importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos y otras condiciones sociales, económicas y físicas análogas.
- b. La JP consultará, cuando lo considere necesario, a cualquiera de los organismos gubernamentales y otras entidades públicas y privadas, que de alguna manera tengan relación con la transacción bajo estudio.
- c. La solicitud de transacción en terrenos agrícolas debe estar acompañada de la recomendación del DA cuando son terrenos bajo titularidad gubernamental.
- d. Se debe evidenciar en los casos de adquisición y venta que ésta le fue ofrecida al dueño original de los terrenos.

- e. Cuando la JP lo estime necesario, para el análisis de una transacción, se requerirá que el proponente someta la información adicional o aclaratoria pertinente.
- f. La JP concederá un término al proponente para someter la información y le advertirá que de no someterse dentro del término concedido, la JP podrá tomar la acción que corresponda, incluso podría denegar o archivar la transacción por falta de interés.
- g. El periodo de seis (6) meses establecido por ley para la JP resolver la transacción se entenderá interrumpido mientras no se provea la información requerida.
- h. La JP podrá ordenar la celebración de vistas administrativas a iniciativa propia o a petición de persona interesada o vistas públicas en cualquier caso en que entienda que merecen seguir ese procedimiento o cuando así lo establezca la reglamentación o legislación vigente.

SECCIÓN 7.1.3.4 TERMINACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO ADJUDICATIVO

Si la JP concluye o decide no iniciar o continuar un procedimiento adjudicativo en un caso en particular, terminará el procedimiento y notificará su determinación a las partes por medio de correspondencia electrónica, en sustitución o como complemento al correo ordinario, durante cualquier parte del procedimiento adjudicativo, salvaguardando en todo momento el derecho a notificación oportuna, indicando los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible.

SECCIÓN 7.1.3.5 TRANSACCIONES DE TERRENOS EXENTAS

- a. Se exime a las entidades gubernamentales concernidas de las transacciones de terrenos que cumplan con lo siguiente:
 - 1. **ACT y DTOP:** Proyectos de adquisición de terrenos y edificaciones necesarios para la construcción de proyectos afines a su función como parte de un proyecto de transportación o carreteras, barreras atenuadoras de sonido, rutas de ciclistas y de peatones.
 - 2. **DTOP y AT:**
 - a) Traspaso del DTOP a la AT de escuelas, incluyendo estructuras y terrenos, identificadas siguiendo el procedimiento para la venta de escuelas y propiedades excedentes o no utilizadas del DE.
 - b) Venta por la AT de escuelas y propiedades públicas identificadas a entidades particulares, públicas o privadas.
 - c) Las propiedades no podrán estar ubicadas dentro de los límites de cauce mayor o por marejadas, según identificados en los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados vigentes.
 - d) Los potenciales ocupantes o titulares de propiedades ubicadas en las demás zonas deberán ser notificados de que las mismas están en zonas susceptibles a inundaciones o marejadas, por lo que deberán cumplir con el Reglamento de Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13, según enmendado).
 - e) El uso para el cual se utilizarán las instalaciones deberá estar en completa armonía con las disposiciones del distrito de calificación donde ubica sin que se considere mediante el mecanismo de variación de este Reglamento, de no ser así, el uso deberá ser aprobado mediante cambio de calificación.

- f) Aquellas propiedades afectadas por la construcción o ampliación de una vía pública se deberá segregar la porción afectada para dedicarla a uso público, mediante los procedimientos dispuestos en ley, consignado en la escritura pública correspondiente, previo a la autorización de cualquier uso.
- 3. **AAA:**
 - a) Proyectos que cuenten con una consulta de ubicación o donde la calificación permita el uso propuesto.
 - b) Ampliaciones a una instalación existente, siempre y cuando dicha ampliación sea para prestar servicio a sectores desarrollados o designados para desarrollo.
- 4. **DRNA:**
 - a) Adquisición de terrenos, cuando éstos sean para el desarrollo de control de inundaciones tales como diques, canales, revestimientos, taludes, presas, embalses, y lagunas de retención, entre otros.
 - b) Adquisición de terrenos para el realojo de estructuras y actividades como medidas de prevención de inundaciones.
 - c) Arrendamientos de terrenos para controlar y proteger las áreas de alto valor natural en armonía con los objetivos del Programa de Patrimonio Natural.
 - d) Arrendamientos de terrenos de otras entidades gubernamentales, municipios y del Gobierno de los Estados Unidos para manejarlos con fines de protección y conservación.
 - e) Arrendamiento de terrenos ubicados en áreas naturales propiedad de personas particulares al DRNA para su protección y conservación.
 - f) Arrendamiento de terrenos administrados por el DRNA a otras entidades gubernamentales, municipios, Gobierno de los Estados Unidos y organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro para que las administren en armonía con la protección y conservación.
 - g) No se dispensa del requisito de someter consulta sobre arrendamiento de terrenos privados.
 - h) Esta exención no aplica a las transacciones de adquisición de los terrenos o para el establecimiento de usos en los mismos, los cuales observarán el trámite correspondiente conforme a las leyes y reglamentos de planificación vigentes.
 - i) Los arrendamientos de terrenos cumplirán con los requerimientos de la política pública ambiental vigente.
- 5. **AAA y AFI:**
 - a) Proyectos que cuenten con una consulta de ubicación o donde la calificación permita el uso propuesto.
 - b) Ampliaciones a una instalación existente, siempre y cuando dicha ampliación sea para prestar servicio a sectores desarrollados o a desarrollarse.
- 6. **AEE:** Proyectos de adquisición de terrenos necesarios para la construcción de proyectos para subestaciones de distribución, seccionadoras eléctricas, patios de interruptores, plantas generatrices, la instalación de líneas de alto voltaje y líneas de distribución de energía eléctrica.
- 7. **DV:**
 - a) Venta de solares en proyectos de renovación urbana, rehabilitación y solares con servicios esenciales donde exista un plano de desarrollo o de inscripción que incluye el solar o solares debidamente aprobado por la Junta Adjudicativa de la OGPe.

- b) La venta no implique en modo alguno variación al desarrollo ni cambio en el uso del terreno.
 - c) El solicitante o interesado sea una persona o entidad elegible para estos beneficios de acuerdo a las leyes y normas vigentes.
 - d) Se deberá cumplir con otras condiciones aplicables de ley.
 - e) Someterá informe a la OGPe sobre los terrenos y solares vendidos y especificando localización y cabida.
8. **DV y DRD:**
- a) Traspaso de terrenos dedicados a parques en las comunidades rurales, los cuales serán dedicados única y exclusivamente para los fines recreativos que auspicia el DRD.
 - b) Para las transacciones mediarán planos de mensura o planos de inscripción que serán presentados al Registro de la Propiedad correspondiente como requisito de inscripción de la propiedad sin que sea necesaria la aprobación de planos, acompañados de una certificación de cumplimiento con esta disposición.
 - c) Esta disposición incluye tanto los predios existentes en las comunidades rurales como en los que se desarrollarán en los futuros proyectos del DV, de tal forma que se realicen las transacciones entre ambas entidades gubernamentales sin mediar autorización de la JP.
9. **PRIDCO:**
- a) Proyectos de transacciones de terrenos para fines industriales y la segregación de las calles existentes en las urbanizaciones industriales para ser transferidas a los municipios.
 - b) Solares industriales existentes por más de diez (10) años para la venta de estos solares o edificios.
 - c) Los terrenos serán dedicados única y exclusivamente para fines industriales manufactureros.
 - d) Cualquier estructura o instalación que radique dentro de los terrenos podrá ser también arrendada.
 - e) Se debe cumplir con la política pública ambiental vigente.
 - f) Se someterá un informe a la OGPe de las transacciones realizadas, indicando la localización y cabida de los terrenos.
 - g) Cualquier incumplimiento se considerará como justa causa para dejar sin efecto la exención concedida.
 - h) Proyectos de transacciones de terrenos reservados para uso público en urbanizaciones industriales ante la JP; que no estén reservados para una vía contenida en el Plan Vial; no estén en cause mayor, según identificados en los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados; si los terrenos son inundables se deberá advertir al comprador de la condición de inundabilidad conocida.
 - i) Cualquier cambio de calificación deberá tramitarse por separado; los terrenos deberán ser utilizados para los usos permitidos en el Distrito Industrial (I).
10. **AP y PRIDCO:** Consulta de transacción de terrenos públicos para el arrendamiento, sub-arrendamiento, constitución de derechos de superficie, usufructo y uso de predios de terreno y estructuras existentes o a construirse a ser utilizadas para la operación de mantenimiento, reparación o acondicionamiento de naves aéreas por las compañías de servicios de aviación, entre la AP y PRIDCO, AP y cualquier compañía

de servicios de aviación o PRIDCO y cualquier compañía de servicios de aviación en los aeropuertos y zonas portuarias.

11. AT:

- a) Someter venta de terrenos y servidumbres de terrenos propiedad de la AT cuando ésta se haga a favor de la AAA, del DTOP o la ACT, para proyectos al amparo de las disposiciones contenidas en esta Sección, dado que en tales casos la venta de terrenos es parte de la transacción de adquisición, transacción ya exenta con las debidas salvaguardas para proteger el interés público.
- b) El proyecto a construirse en los terrenos debe estar cubierto en las disposiciones aplicables a la AAA, DTOP y ACT.
- c) El proyecto a construirse en los terrenos deber haber sido aprobado por la OGPe.
- d) Los remanentes de terrenos a venderse deberán tener cabida y accesos adecuados, según se establece en este Reglamento.
- e) Adquisición de terrenos comprendidos en terrenos clasificados como urbanos y urbanizables, programados o no programados, requiriéndose que toda adquisición sea notificada a la JP no más tarde de quince (15) días después de efectuarse la transacción.
- f) Los terrenos adquiridos deben identificarse en el mapa o geodato de calificación en que ubiquen, según fuese el caso.

12. DA:

- a) Selección y adquisición de terrenos a ser distribuidos en proyectos de fincas familiares bajo el Programa de Compra y Redistribución de Tierras.
- b) Los terrenos a adquirirse no deben tener las siguientes características:
 - 1) Constituyan o formen parte de unidades agrícolas o pecuarias de alta productividad, según lo determine el DA.
 - 2) Esenciales para el disfrute o conservación de recursos recreativos, tales como arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.
 - 3) Susceptibles a inundaciones y derrumbes en más de un diez por ciento (10%) de su cabida.
 - 4) Donde existan yacimientos minerales de valor económico reconocido.
 - 5) Revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural del país.
 - 6) Tenga potencial para crear embalses.
 - 7) Contengan áreas naturales o sistemas ecológicos de valor especial, así como áreas de gran belleza escénica o panorámica.
- c) El DA deberá enviar a la JP mapa que identifique la finca objeto de adquisición una vez se realice la transacción, conforme se establece en el [Capítulo 2.8](#) del Tomo II en este Reglamento.
- d) No será necesario someter el proyecto de adquisición de los terrenos a la consideración la OGPe.

13. DA y ATPR:

- a) Se les exime de proyectos de arrendamiento para fines agrícolas.
- b) Los terrenos a arrendarse serán dedicados única y exclusivamente para fines agrícolas.
- c) El contrato de arrendamiento será rescindido en caso que sea necesario utilizar los terrenos para fines públicos.
- d) Cualquier estructura o instalación que radique dentro de los terrenos a arrendarse podrá ser también arrendada y utilizada para usos relacionados.

- e) Se someterá periódicamente un informe a la OGPe de los arrendamientos realizados, indicando localización y cabida de los terrenos involucrados.
 - f) Este acuerdo no implica la exención de presentar ante la OGPe la propuesta de establecimiento y operación de cualquier instalación comercial o industrial para vender o procesar los productos de las actividades agrícolas.
 - g) No se construirá ninguna edificación o estructura permanente que no sea para el uso dispuesto en el arrendamiento.
14. **UPR:** Proyectos de ventas de propiedades en comunidades de bienes compartidos con otros dueños, adjudicadas mediante orden del tribunal.
 15. **CDIPC:** Presentar el plano de mensura para las transacciones de terrenos que ubican dentro del área del Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera y en su defecto deberá presentar un gráfico visual de toda la finca y el plano de terreno de cada una de las estructuras y presentar los nombres y direcciones de los colindantes del terreno completo.
- b. Se exige a todas las entidades gubernamentales de cumplir con el requisito de consulta de transacción siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:
1. Arrendamiento de los terrenos y estructuras que sean para el uso de las entidades gubernamentales o dependencias del gobierno.
 2. Los fondos requeridos para el arrendamiento deberán estar aprobados y programados.
 3. Consulta de transacción para ceder, traspasar, permutar, vender o arrendar sus propiedades a los municipios.
 4. Se deberá notificar la transacción a la JP con treinta (30) días de anticipación a la transferencia de la titularidad del inmueble de su propiedad a los municipios, la cual deberá incluir la dirección, cabida de la propiedad y propósito de la transacción.
 5. Proyectos de transacciones de traspaso y disposición de terrenos y estructuras aprobados por el *Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles* (CEDBI), creado en virtud del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, titulada “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal” (Ley 26-2017).
 6. Las propiedades no podrán estar ubicadas dentro de los límites de cauce mayor o por marejadas, según identificados en los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados vigentes.
 7. Los potenciales ocupantes o titulares de propiedades ubicadas en las demás zonas deberán ser notificados de que las mismas están en zonas susceptibles a inundaciones o marejadas, por lo que deberán cumplir con el Reglamento de Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13, vigente).
 8. Se le apercibe al adquiriente, que de acuerdo al uso que se le dará a las propiedades o terrenos, deberá presentar los procesos y trámites que se definen en este Reglamento al momento en que se lleve a cabo el traspaso de la propiedad, para la ubicación u operación de los mismos.
 9. Aquellas propiedades calificadas como dotacionales, una vez se levante un permiso único para la operación del negocio, industria, uso residencial o cualquier otro la parte adquiriente solicitará a la JP el cambio de calificación atemperado al uso autorizado o al comportamiento del sector.
 10. Aquellas propiedades afectadas por la construcción o ampliación de una vía pública, se deberá segregar la porción afectada para dedicarla a uso público mediante los procedimientos dispuestos en ley, consignado en la escritura pública correspondiente previa a la autorización de cualquier uso.

11. Una vez concretada una transacción, el CEDBI deberá notificar a la JP la ubicación de la propiedad inmueble, cabida, coordenadas geográficas (latitud, longitud) y sistema de coordenadas planas estatales NAD 83, a fin de hacer las anotaciones que correspondan en el sistema de información geográfica o mapa de activos.
- c. Se exige a los municipios de cumplir con el requisito de consulta de transacción siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:
 1. Arrendamiento de terrenos y estructuras municipales para servicios inherentes, necesarios y compatibles con la naturaleza de dichas instalaciones y terrenos.
 2. Adquirir un bien inmueble por el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio permitido en Ley, siempre que dicho inmueble esté ubicado dentro de la jurisdicción municipal y del área que cubre el Plan de Ordenamiento Territorial.

REGLA 7.1.4 RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN SOBRE ASUNTOS ADJUDICATIVOS

SECCIÓN 7.1.4.1 ADJUDICACIÓN

- a. La JP, en todos los casos adjudicativos, tomará su determinación considerando la totalidad del expediente, mediante resolución en la cual incluya las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que fundamenten el acuerdo tomado.
- b. Se identificarán, además, las personas que se consideran partes en el procedimiento, a los fines de solicitar reconsideración y revisión.
- c. La Oficina de Secretaría notificará, por correo, a las partes ya reconocidas, a las direcciones que obren en el expediente.
- d. En la resolución, se advertirá a la parte afectada de su derecho a solicitar una reconsideración de la determinación de la JP o solicitar revisión al Tribunal de Apelaciones, indicándole los términos con que cuenta para ello conforme a lo establecido en la Ley 38-2017.

SECCIÓN 7.1.4.2 RESOLUCIÓN U ORDEN SUMARIA

La JP, a iniciativa propia o a instancia de persona con interés, podrá dictar una Resolución u Orden Sumaria final o parcial resolviendo cualquier asunto ante su consideración, sin la celebración de vista pública, cuando surja del expediente que no hay controversia real sobre algún hecho material, esencial, y como cuestión de derecho la acción solicitada es impropcedente.

SECCIÓN 7.1.4.3 IDENTIFICACIÓN DE PARTES A LOS FINES DE SOLICITAR RECONSIDERACIÓN O REVISIÓN

Se identificarán como partes para fines de notificación de una solicitud de reconsideración o revisión judicial, y así se hará constar en la resolución que se adopte, tales como el proponente, el promovido, de existir, el interventor designado formalmente como tal en el procedimiento, y aquella persona que no esté contemplada entre las anteriores, pero que se determine fue participante activo en los procedimientos.

REGLA 7.1.5**ACCIONES POSTERIORES A LA ADJUDICACIÓN, RECONSIDERACIÓN Y REVISIÓN JUDICIAL**

- a. La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final de la JP podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la resolución u orden parcial o final, presentar una Moción de Reconsideración.
- b. La JP, dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla.
- c. Si la rechazara de plano o no actuara dentro de los quince (15) días, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial, comenzará a correr nuevamente, desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso.
- d. Si se tomara alguna determinación en su consideración, el término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial, comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la JP, resolviendo definitivamente la solicitud de reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud.
- e. Si la JP acoge oportunamente la solicitud de reconsideración, pero deja de tomar alguna acción con relación a la misma dentro de los noventa (90) días de haber sido presentada, perderá jurisdicción sobre la misma, y el término para solicitar Revisión Judicial, comenzará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la JP, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.
- f. De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de la resolución u orden parcial o final, de así interesarlo, presentar recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones. Si la fecha del archivo en autos de la notificación en las instancias mencionadas en esta sección es distinta a la del depósito en el correo de la notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo, en virtud de lo dispuesto en las Secciones 3.15 y 4.2 de la Ley 38-2017.

REGLA 7.1.6**VIGENCIA, PRÓRROGA, REAPERTURA Y CADUCIDAD DE TRANSACCIÓN DE TERRENO PÚBLICO****SECCIÓN 7.1.6.1****VIGENCIA DE TRANSACCIÓN DE TERRENOS PÚBLICOS APROBADAS**

- a. La aprobación de una transacción de terreno público por la JP tendrá vigencia de cuatro (4) años. Este periodo podrá ser mayor o menor cuando la JP lo estime conveniente, en beneficio del interés público.
- b. Una transacción de terreno público se considera vigente mientras estén en vigor los términos otorgados por la JP.
- c. Cuando se haya presentado un recurso de Revisión Judicial en el Tribunal de Apelaciones, para una transacción aprobada por la JP, el período de tiempo en que el caso se encuentra bajo la consideración del Tribunal, hasta que éste dicte sentencia y se remita el mandato a la agencia, no se computará como parte del período de vigencia de la transacción.

SECCIÓN 7.1.6.2 CONSIDERACIÓN DE ENMIENDAS A TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS

- a. De surgir la necesidad de hacer cambios que altere la transacción aprobada, se deberá someter una solicitud de enmienda a la JP explicando en detalle la naturaleza de la enmienda y la razón para la misma, así como toda la documentación tales como planos y estudios, entre otros, pertinente y necesaria para que la JP pueda tomar la determinación correspondiente.
- b. Dicha solicitud deberá someterse en la Oficina de Secretaría de la JP o a través del expediente digital, de estar disponible. No obstante, lo anterior, la JP podrá solicitar cualquier otra información necesaria que estime pertinente para considerar la enmienda.
- c. Como resultado de la evaluación de los cambios propuestos y dependiendo de la naturaleza y magnitud de los mismos con relación a la transacción original, la JP podrá requerir la presentación de una nueva transacción.
- d. La presentación de una enmienda, antes de la JP tomar una determinación sobre la transacción presentada originalmente, podría tener el efecto de reiniciar los trámites interagenciales, lo que aumentaría el tiempo necesario para su análisis. De ser éste el caso, el período para resolver comenzará a partir de la fecha de presentación de la enmienda.
- e. El proponente notificará a cualquier interventor o parte, así reconocidos, copia de toda la documentación sometida al presentar la solicitud de enmienda, haciendo constar en el escrito que presente ante la JP, los interventores o partes reconocidos a quien es notificado y la fecha de la notificación.

SECCIÓN 7.1.6.3 PRÓRROGA A TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS

La JP podrá conceder una (1) sola prórroga a la vigencia de una transacción siempre que la petición de prórroga se someta antes de la fecha de expiración de la consulta, se señalen los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de documentos y planos que el caso requiera.

SECCIÓN 7.1.6.4 REAPERTURA DE TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS

- a. No se considerarán reaperturas de transacciones de terrenos públicos que hayan perdido su vigencia.
- b. No se permitirá la presentación de una solicitud de reapertura en casos archivados como consecuencia de no someter información solicitada, si la misma no viene acompañada con la información completa que la JP le haya solicitado al proponente para continuar con el proceso del caso.

SECCIÓN 7.1.6.5 CADUCIDAD

Toda transacción de terrenos públicos que haya perdido vigencia caduca, por lo que, para considerar la transacción propuesta deberá presentarse como una transacción nueva cumpliendo con los trámites correspondientes.

REGLA 7.1.7 REVOCACIÓN DE TRANSACCIONES DE TERRENOS PÚBLICOS

- a. La Junta en Pleno podrá revocar la autorización de una transacción de terrenos cuando se le haya inducido a error, por fraude, por falsa representación, se haya omitido

información conocida que de conocerse hubiera sido otra la decisión de la JP, por falta de jurisdicción o que exista un interés público apremiante que amerite protegerse, siguiendo el trámite que se dispone a continuación:

1. La JP establecerá mediante resolución los hechos pertinentes y el derecho aplicable que a su juicio justifican iniciar el proceso de revocación de una transacción de terrenos.
 2. Notificará dicha resolución al concesionario de la transacción de terrenos por correo certificado, con acuse de recibo en la que se le ordenará que en el término de quince (15) días contados a partir de la notificación, muestre causa por las cuales no se deba revocar la aprobación de la transacción. Dicho término podrá ser prorrogado.
 3. Si la parte no se expresara dentro del término que le fuera concedido, la JP podrá revocar la transacción y notificar a las partes ya reconocidas.
 4. Si el concesionario se expresa dentro del término concedido y a juicio de la JP justifica que no procede la revocación, así lo reconocerá la JP y notificará su acuerdo al concesionario de la transacción.
 5. Si luego de que el concesionario se exprese, la JP considera que debe continuar el proceso de revocación, señalará una vista administrativa para dilucidar el asunto.
- b. A solicitud de persona con legítimo interés se seguirá el siguiente procedimiento:
1. El promovente de la solicitud de revocación deberá presentar un escrito en el que demuestre que tiene un interés legítimo en el asunto y las razones que a su juicio justifican que la JP, en el ejercicio de su discreción, revoque la transacción. Dicho escrito debe ser notificado por entrega personal, evidenciando dicha entrega mediante certificación a la JP o por correo certificado con acuse de recibo al concesionario de la consulta y las partes ya reconocidas.
 2. El concesionario de la transacción tendrá un término de quince (15) días contados a partir de la notificación para expresarse en torno a la solicitud de revocación y deberá notificar de su escrito por correo certificado con acuse de recibo al promovente de la solicitud de revocación y a las partes ya reconocidas.
- c. Luego que el concesionario de la transacción se haya expresado, si la JP, a la luz del expediente sobre la transacción y los planteamientos de los participantes en el proceso, determinara que no hay razones que justifiquen continuar, así lo hará constar en una Resolución que notificará a las partes. Si por el contrario determinara que hay motivos fundados para continuar el proceso de revocación, ordenará la celebración de una vista administrativa para oír a las partes y hacer una adjudicación definitiva de la solicitud.

REGLA 7.1.8

ÓRDENES PROVISIONALES, ÓRDENES DE HACER O NO HACER Y ÓRDENES DE CESE Y DESISTIMIENTO

- a. Iniciativa de la JP:
1. La JP establecerá mediante Resolución los hechos pertinentes y el derecho aplicable que justifique la orden.
 2. La Resolución deberá ser notificada a la persona contra quién va dirigida la misma y a otras personas interesadas mediante entrega personal, evidenciando la misma mediante certificación a la JP o por correo certificado con acuse de recibo.
 3. La persona contra quien está dirigida la orden podrá solicitar vista administrativa para exponer las razones para que la JP considere revocar, modificar o de otro modo, sostener dicha orden, según dispuesto en el Artículo 11, inciso 9 de la Ley Núm. 75, dentro de un término de diez (10) días contados a partir de la notificación.

- b. A solicitud de persona con legítimo interés se seguirá el siguiente procedimiento:
 1. El promovente de la solicitud de una orden provisional, orden de hacer o no hacer y de cese y desistimiento deberá presentar un escrito en el que demuestre que tiene un interés legítimo en el asunto y las razones que a su juicio justifican que la JP, en el ejercicio de su discreción emita la orden solicitada. Dicho escrito debe ser notificado por entrega personal, evidenciando dicha entrega mediante certificación a la JP o por correo certificado con acuse de recibo a la persona contra quién se pide la orden.
 2. La persona contra quién se pide la orden tendrá un término de diez (10) días contados a partir de la notificación para expresarse en torno a la solicitud de la orden y deberá notificar copia de su escrito por entrega personal, evidenciando dicha entrega mediante declaración jurada; o por correo certificado con acuse de recibo al promovente de la orden.
 3. Luego que la persona contra quién se solicita la orden se haya expresado o haya transcurrido el término para hacerlo y no haya comparecido, la JP a la luz de los planteamientos de los participantes determinará si existen o no motivos fundados para continuar con los procedimientos.
- c. Si la JP determinara que no hay razones para continuar con los procedimientos, denegará la solicitud mediante Resolución.
- d. Si la JP determinare que hay motivos fundados para continuar con los procedimientos, podrá dictar una orden provisional y señalar vista administrativa para oír a los participantes y determinar si la orden continuará en vigor permanentemente, si permanecerá por un periodo determinado, o se deja sin efecto.

REGLA 7.1.9 INTERVENCIÓN Y SUSTITUCIÓN DE PARTES

SECCIÓN 7.1.9.1 SOLICITUD DE INTERVENCIÓN

Cualquier persona que tenga un interés legítimo en el procedimiento adjudicativo ante la JP podrá someter por escrito una solicitud debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento, cumpliendo con la [Sección 2.1.9.9](#) (Solicitud de Intervención) en el Tomo II de este Reglamento.

SECCIÓN 7.1.9.2 SUSTITUCIÓN DE PARTES

Cualquier parte en un procedimiento ante la JP podrá ser sustituida de conformidad con lo aquí establecido, en la [Sección 2.1.9.10](#) (Solicitud de Sustitución de Partes) en el Tomo II de este Reglamento.

CAPÍTULO 7.2 PLAN MAESTRO

REGLA 7.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 7.2.1.1 BASE LEGAL

- a. Este Capítulo se adopta al amparo de los Artículos 11 y 14, de la Ley Núm. 75.
- b. La JP está facultada para preparar y adoptar Planes de Usos de Terrenos conforme a lo dispuesto en la Ley 550-2004, y para hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en dicha ley, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos.

SECCIÓN 7.2.1.2 PROPÓSITO

- a. El propósito de esta sección es establecer las guías y normas de planificación aplicables para regular los procedimientos a llevarse a cabo para la elaboración y presentación de un Plan Maestro en Puerto Rico.
- b. Este Plan Especial se utiliza para delimitar y planificar el desarrollo de un área en particular a corto y mediano tiempo.
- c. Este documento de planificación sirve de guía para promover una visión y un marco de referencia para dirigir el desarrollo de un área o parcela de terreno específica.
- d. Se compone de una idea o concepto del desarrollo que se quiere lograr, un memorial que incluye sus componentes, las etapas o fases de gestión, las estrategias de implementación y una etapa de seguimiento.
- e. Este plan contiene estrategias para organizar el territorio físico, en una propuesta de diseño que toma en consideración las clasificaciones y calificaciones de los terrenos, vigentes, entre otros.
- f. El Plan Maestro tomará en consideración las disposiciones contenidas en la Ley 33-2019, conocida como la “Ley de Mitigación, Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático de Puerto Rico”.

REGLA 7.2.2 PROCEDIMIENTO

SECCIÓN 7.2.2.1 PROCESO INICIAL Y CONTENIDO GENERAL DEL DOCUMENTO

- a. El documento de presentación inicial del Plan Maestro ante la consideración de la JP, además de enunciar los objetivos que persigue, contendrá lo siguiente:
 1. Carta de intención justificando en detalle la elaboración del Plan Maestro, donde se discuta la Enunciación de Objetivos y el Plan de Trabajo propuesto del Plan.
 2. Análisis general de la condición a la cual se aspira para un área geográfica en particular.
 3. Necesidades a las cuales responde la condición a la que se aspira.
 4. Descripción gráfica del sector a ser intervenido por el plan y mapas temáticos.
 5. Explicación de la razón por la que existe un interés público o privado en la preparación del plan maestro.
 6. Objetivos y Políticas Públicas, utilizando como guía el documento del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, a las que responde.
 7. Asuntos relativos al desarrollo sostenible, accesibilidad vial y peatonal, arquitectura sostenible, infraestructura verde, ecoeficiencia, desarrollo resiliente, mitigación de riesgos, desarrollo balanceado de usos, fortalecimiento de la estructura económica, social y física del área geográfica a ser intervenida y su relación con el entorno.
 8. La conformidad de los objetivos propuestos con la política pública para esa área geográfica hasta donde ésta haya sido estudiada o adoptada.
 9. Inventario de la condición existente en aquellas características relevantes a los objetivos del plan.
 10. Análisis de las tendencias pasadas de aquellos elementos relevantes a los objetivos del plan.
 11. Proyecciones futuras de aquellas variables relevantes a los objetivos del plan. Se advierte que las proyecciones de población a utilizarse serán aquellas preparadas por la JP. De ser necesario modificar estas proyecciones, distribuirlas para áreas

geográficas más pequeñas o extenderlas para periodos más largos, la metodología deberá ser endosada por la JP, previo a llevar a cabo el análisis.

12. Identificar en un mapa de calificación o catastral, el área objeto de estudio y los usos propuestos.
- b. De no estar en conformidad la documentación inicial sometida por la parte interesada en desarrollar un Plan Maestro, los documentos deberán revisarse para atemperarlos a las recomendaciones de la JP.
- c. Si la JP encontrase que los mismos son adecuados, así se le notificará a la entidad gubernamental concerniente o la entidad privada promovente, a la vez que se le autoriza a proseguir a la siguiente etapa o fase del proceso.

SECCIÓN 7.2.2.2 REQUISITOS DE PRESENTACIÓN

- a. Memorial Explicativo.
- b. Estudio de usos existentes y predominantes del sector propuesto para Intervención.
- c. Representación Gráfica que incluya todos los componentes, densidades, cabidas de los terrenos, instalación o mejoras de infraestructura, accesos, estacionamientos y calles propuestas en el Plan Maestro, entre otros.
- d. Cumplimiento con la [Regla 7.5.4](#) de Presentación de Mapas de Calificación y Geodatos.
- e. Escritura Certificada o notarizada de los terrenos
- f. Autorización expresa del dueño o titular a realizar gestiones.
- g. Foto reciente de los terrenos y del sector.
- h. Delimitación del polígono. (NAD83)
- i. Estudios especializados en relación con alguna condición en los terrenos tales como geotécnico, hidrología, suelos, tránsito, ruido y ambiental.
- j. Análisis social y económico del área a servir del Plan Maestro.
- k. Recomendaciones de agencias, si alguna.
- l. Certificación de Evaluación sellada por parte de un PPL, conforme la [Regla 7.1.2](#) de este Capítulo.

SECCIÓN 7.2.2.3 RADICACIÓN Y PRESENTACIÓN

- a. Los documentos para la consideración de un Plan Maestro deben ser presentado a través del Sistema de Expediente Digital de la JP o presencialmente ante la Oficina de Secretaría, por las entidades gubernamentales concernientes o entidad privada interesada en la elaboración del Plan Maestro.
- b. Todo Plan Maestro se presentará cumpliendo con los requisitos que a continuación se enumeran:
 1. La fecha de presentación del Plan Maestro será, para todos los efectos legales, la fecha de su recibo ante la JP.
 2. Se deberá cumplir con los requisitos establecidos para la presentación, según se indique en la hoja de instrucciones correspondiente.
 3. La JP podrá solicitar cualquier otra información que se determine necesaria para el análisis del Plan Maestro específico a considerarse.
 4. Deberá incluirse evidencia fehaciente de la entidad gubernamental, la entidad privada o el promovente interesado en el Plan Maestro es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad, tal como

Escritura de Adquisición, Contrato de Opción de Compra o Certificación Registral, en la que se identifique el dueño de los terrenos.

5. De no ser los propietarios, deberán someter evidencia de haber notificado la intención a los dueños de los predios de esa demarcación geográfica.
6. Se deberá presentar una Declaratoria de Herederos en caso de herencia. Cuando sea el caso de una corporación, deberá presentar como evidencia una resolución corporativa debidamente registrada ante el DEPR.
7. Cuando se trate de más de un propietario, se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la JP, excepto que todos deleguen mediante declaración jurada u otro documento legal en una sola persona.
8. Aquellos casos de proyectos comerciales deberán justificar el pietaje propuesto tomando en consideración, pero sin limitarse al tipo de proyecto, los usos, intensidades y densidades propuestas, el área neta de venta, cómo armoniza con el Plan de Usos de Terrenos, adoptado, justificar cómo se beneficia la ciudadanía en general, tomando como base la creación de empleos, las mejoras en infraestructura, la inversión y la aportación a las patentes municipales, entre otros.
9. Las partes interesadas en desarrollar un Plan Maestro deberán discutir y justificar el cumplimiento con los Reglamentos de Planificación Número 21 y 22 sobre Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano y Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público, plantear la disponibilidad, programación, capacidad existente y mejoras sobre la infraestructura física y social en el lugar, y discutir y detallar los usos de terrenos propuestos.
10. Capacidad de la infraestructura existente o propuesta.
11. Deberá cumplir con la Ley de Política Pública Ambiental, Ley 416-2004, según enmendada, previo a la aprobación por medio de una certificación de exclusión categórica del DECA.

SECCIÓN 7.2.2.4 PROCEDIMIENTO DE VISTA PÚBLICA

La JP celebrará Vista Pública según dispuesto en la [Regla 2.1.10](#) del Capítulo 2.1 en el Tomo II de este Reglamento.

SECCIÓN 7.2.2.5 ADOPCIÓN

El Plan Maestro quedará adoptado por la JP mediante Resolución a esos efectos y aprobado por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva.

SECCIÓN 7.2.2.6 VIGENCIA DE UN PLAN MAESTRO APROBADO

- a. El Plan Maestro entrará en vigencia a la fecha de aprobación del Gobernador de Puerto Rico.
- b. El Plan Maestro aprueba la parcelación o parcelaciones involucradas de cada concepto o etapa.
- c. La aprobación de un Plan Maestro por la JP, tendrá una vigencia de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de aprobación. Este periodo podrá ser mayor o menor cuando la JP lo estime conveniente, en beneficio del interés público.

- d. Un Plan Maestro se considera vigente mientras los términos otorgados por la JP para continuar con las etapas subsiguientes ante la OGPe o mientras esté vigente cualquiera de las etapas.
- e. Si venciera la vigencia de la aprobación o de un permiso otorgado por la OGPe en un Plan Maestro aprobado por la JP y hubiere vencido también la vigencia de dicho Plan, el proponente o la agencia gubernamental concernida podrá presentar una solicitud de prórroga o reapertura, conforme se dispone en este Reglamento.
- f. De autorizarse dicha prórroga o reapertura al Plan, podrán continuar con el trámite del mismo en la OGPe, un PA o Municipio Autónomo con Jerarquías de la I a la III, según corresponda en ley.
- g. Planes Maestros que fueron radicados mediante consulta y debidamente presentados ante la JP, antes de la efectividad de la Ley 161-2009, *supra*, y que están vigentes, continuarán siendo evaluados por la JP.

SECCIÓN 7.2.2.7 ENMIENDA O REVISIÓN A UN PLAN MAESTRO

- a. Los planes maestros podrán ser revisados a solicitud de la parte interesada o por iniciativa de la JP, conforme a cambios en las condiciones del área objeto de estudio o cambios en las leyes y reglamentación aplicables.
- b. De autorizarse una enmienda a un Plan Maestro, la JP podrá establecer el término para continuar con la fase operacional ante la OGPe, que será computado a partir de la fecha de notificación de la aprobación.
- c. Cuando se haya presentado un recurso de Revisión Judicial en el Tribunal de Apelaciones para impugnar un Plan Maestro aprobado por la JP, el período de tiempo en que el caso se encuentra bajo la consideración del Tribunal, hasta que éste dicte sentencia y se remita el mandato a la agencia, no se computará como parte de su período de vigencia.

CAPÍTULO 7.3 ZONAS Y ÁREAS ESPECIALES SOBREPUESTAS

REGLA 7.3.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. La JP podrá establecer zonas o áreas especiales sobrepuestas para atender las particularidades de aquellos distritos que deban ser tratados de manera especial.
- b. Las zonas y áreas especiales sobrepuestas tomarán en consideración las disposiciones contenidas en la Ley 33-2019, conocida como la “Ley de Mitigación, Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático de Puerto Rico”.

SECCIÓN 7.3.1.1 PROPÓSITO

El propósito de los distritos sobrepuestos es viabilizar los objetivos y políticas públicas sobre los usos de terrenos, con atención a los relacionados con protección, conservación y rehabilitación, entre otros, en zonas identificadas sin que esto conlleve afectar el derecho adquirido y que la reglamentación prevalece sobre el segundo.

SECCIÓN 7.3.1.2 TIPOS DE ZONAS Y ÁREAS ESPECIALES SOBREPUESTAS

- a. Las zonas especiales sobrepuestas serán:
 1. Zona de Interés Turístico (ZIT), conforme a la [Regla 7.3.2](#) de este Capítulo.
 2. Zona Histórica (ZH), conforme al [Capítulo 10.2](#) del Tomo X.

3. Zona Escolar (ZE), conforme al [Capítulo 7.4](#) de este Tomo.
 4. Zona Especial de Planificación (ZEP), conforme a la [Sección 7.3.3.2](#) de este Capítulo.
 5. Zona Portuario (ZP), conforme a la [Regla 7.3.4](#) de este Capítulo.
 6. Zona de Riesgo (ZR), conforme a la [Regla 7.3.5](#) de este Capítulo.
- b. Las áreas especiales sobrepuestas serán:
1. Áreas de Planificación Especial (APE), conforme a la [Sección 7.3.3.1](#) de este Capítulo y al Programa de la Zona Costanera, vigente.
 2. Reservas Naturales (RN), conforme a la [Sección 7.3.3.3](#) de este Capítulo.
 3. Reservas Agrícolas (RA), conforme a la [Sección 7.3.3.4](#) de este Capítulo.

REGLA 7.3.2 ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO (ZIT)

La JP, conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 75 y de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo del 1949, denominada “Ley de Zonas Históricas, Antiguas o de Interés Turístico” (Ley Núm. 374), tiene la facultad de delimitar y designar Zonas de Interés Turístico (ZIT).

SECCIÓN 7.3.2.1 PROPÓSITO

- a. La delimitación y designación de una ZIT tiene como propósito identificar áreas con potencial turístico, estimulando su protección y desarrollo, aplicando la reglamentación existente sobre los usos de los terrenos para fomentar la ubicación de uso que armonice con los recursos turísticos dentro de la zona; y evitar restringir los usos y los criterios normativos, tales como altura, densidad y ocupación, entre otros, cuando los mismos sean conflictivos con el carácter del sector donde ubica o no se permitan.
- b. A los fines de propiciar la armonía entre los usos de los terrenos, el medio ambiente, y los diseños de los proyectos en el entorno donde ubican, en armonía con la política pública sobre turismo implementada por la CT.
- c. Al identificar terrenos en la ZIT se mantendrá el concepto de desarrollo sostenible, promoviendo la conservación del ambiente y la armonía entre los usos.

SECCIÓN 7.3.2.2 ALCANCE

Considerando que la ZIT tiene un enfoque regional, fundamentada en un modelo de desarrollo económico sostenible de carácter especial, a continuación, se presentan los elementos normativos que serán política pública:

- a. Aquellos proyectos sometidos ante la OGPe que radiquen en distritos de calificación de carácter turístico, se dará fiel cumplimiento a lo estipulado en los propósitos del distrito donde ubiquen y a los parámetros de densidad, altura, tamaño del solar, área de ocupación y cualquier otro parámetro.
- b. Se desalienta cualquier variación que desvirtúe los propósitos para la cual se delimitó la ZIT.
- c. Cualquier variación para aquellos distritos que sean de carácter turísticos o no, que radiquen en el contexto físico espacial de la ZIT, requerirán al menos una vista pública mandatoria.
- d. Cuando se prueba fuera de toda duda razonable que un distrito de calificación vigente en una ZIT va en detrimento del enfoque de desarrollo sostenible y que los parámetros de diseño no están cónsonos con este enfoque, la JP evaluará el área bajo consideración para

determinar si es factible una enmienda, a los fines de atemperar y conciliar las condiciones existentes con el distrito de calificación más adecuado.

- e. La OGPe, el PA o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III podrán denegar cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro del área de una ZIT si presenta unas características tan especiales que hicieran impracticable la aplicación de las disposiciones de los distritos turísticos e indeseable la expedición del permiso debido a factores tales como: salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, hacinamiento, ausencia de instalaciones o mejoras públicas, uso más adecuado de los terrenos, condiciones ambientales, estética, efectos destructivos de áreas con excepcional belleza escénica, panorámica, vegetación única, áreas de investigación científica que propicie el eco-turismo y todo aquel diseño arquitectónico lesivo al área natural circundante y antagónico al entorno histórico-cultural,. No obstante, dicha agencia formulará por escrito las razones por la cual denegó tal permiso, copia de la cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.
- f. Los distritos de calificación permitidos en la ZIT serán el RT-I, RT-A, C-T, DTS, ARD, R-G, A-P, D-G, D-A, A-B, C-R, P-R, R-E, P-P, C-H y S-H.

SECCIÓN 7.3.2.3 DELIMITACIÓN Y DESIGNACIÓN DE LA ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO

- a. La JP, en coordinación con la CT, podrá consultar a los Municipios en el proceso de establecer las ZIT.
- b. Se consultará con el DRNA la ZIT dentro de la zona costanera.
- c. La ZIT puede incluir uno o más solares, pertenencias o solamente parte de los mismos, bien sean de propiedad pública o privada, calificándose conforme al Inciso (f) de la [Sección 7.3.2.2](#) de esta Regla.
- d. Para adoptar una ZIT se habrá de celebrar una vista pública de acuerdo a lo dispuesto en la [Regla 2.1.10](#) del Tomo II.
- e. La JP elaborará mapas delimitando la ZIT que se establezca, mediante el uso de los mapas de calificación vigentes, conforme a lo dispuesto en el [Capítulo 7.5](#) de este Tomo.
- f. A partir de sus respectivas fechas de vigencias, todo mapa delimitando la ZIT o enmiendas a ésta, formará parte del presente Reglamento Conjunto.
- g. Los mapas de las ZIT podrán ser revisados conforme a las disposiciones de la [Sección 7.5.3.1](#) en este Capítulo.

SECCIÓN 7.3.2.4 REQUERIMIENTO DE RECOMENDACIÓN Y OTORGACIÓN DE PERMISOS

- a. Para aquellos casos en una ZIT, ninguna franquicia, permiso, autorización o licencia para obras, construcciones, instalaciones, servicios, uso o actividades dentro de dicha zona podrá ser concedido por la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, sin la previa recomendación escrita de la CT.
- b. Todo proyecto, plano, elevación y toda información con cada solicitud de permiso de construcción, de uso u otro, a realizarse dentro de una ZIT, serán aprobados o autorizados por la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, previa recomendación escrita de la CT en el caso de las ZIT.
- c. La OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III darán consideración al diseño y disposición general, material, color y estilo arquitectónico del edificio o estructura en cuestión, o al uso o proyecto a desarrollarse a su adecuada relación con los

rasgos y características de los edificios e inmediata vecindad en general y podrá solicitar cualquier información que estime necesaria a los fines de tener todos los elementos de juicio necesarios para evaluar y procesar cada solicitud.

- d. Aquellos casos de desaprobación, total o parcial, la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III expresarán las razones de tal acción, haciendo, a su vez, recomendaciones sobre el diseño, arreglo, materiales o colores más propios para la propiedad, proyecto u otra obra en cuestión, basándose en las normas o bosquejo que la JP haya determinado o considere propias para la zona en que radica tal proyecto.
- e. No podrá implementarse sin la previa aprobación de la JP o de la OGPe, según corresponda, acción alguna en una ZIT que modifique el tránsito o altere los edificios, estructuras, pertenencias, lugares, plazas, parques o áreas de la zona por parte de personas particulares o agencias gubernamentales, incluyendo los municipios.
- f. Para aquellas acciones de la naturaleza señalada en el párrafo anterior, la JP, *motu proprio*, con el asesoramiento de la CT en el caso de ZIT, según designada por la JP, o a petición de cualquiera de dichas agencias o de cualquier funcionario, organismo o persona interesada, podrá iniciar la investigación correspondiente para determinar si la acción de que se trata está conforme a los propósitos y fines de la ley y este Reglamento.
- g. La JP podrá requerir la información necesaria de todas las fuentes que estime pertinente, ofrecerá un término razonable a las partes para expresarse sobre la información recibida o generada y procederá de conformidad con las facultades que le fueron delegadas en esta Ley.

SECCIÓN 7.3.2.5 ZONA DE TURISMO GASTRONÓMICO (ZTG)

- a. La delimitación geográfica de una zona gastronómica de valor turístico, escénico, histórico, cultural o natural, donde ubica una concentración de establecimientos de venta de alimentos tales como: comida, bebida y productos agrícolas, entre otros, que es reconocido por el público o turistas como un destino gastronómico popular o de importancia.
- b. La ZTG será un sector ampliamente reconocido local e internacionalmente, como destino gastronómico, que posea una alta concentración de restaurantes o mesones gastronómicos.
- c. El sector deberá representar algún estilo culinario, particular o general de la cocina puertorriqueña y realizar actividades culinarias que promuevan y propendan el deleite de la cocina puertorriqueña.
- d. El sector designado deberá promover el turismo y contar con atractivos turísticos.
- e. La ZTG puede ser un sector dentro de una ZIT debidamente designada o en un área geográfica que cumpla con los atributos de zona gastronómica de valor turístico.
- f. La ZTG será delimitada y designada por la JP, en conjunto con la CT, mediante los requisitos de elegibilidad establecidos en esta Regla.
- g. Aplicará a la ZTG todos los requisitos de recomendaciones y otorgación de permisos de la [Sección 7.3.2.4](#) de esta Regla.

REGLA 7.3.3 ÁREAS Y ZONAS ESPECIALES DE PLANIFICACIÓN

- a. La JP preparará y adoptará planes para áreas y zonas especiales, además, podrá adoptar aquellos que preparen los organismos gubernamentales o entidades que ésta designe.

- b. La JP asesorará, coordinará y asistirá a estos organismos y entidades en la preparación de la metodología a utilizarse en la formulación de estos planes de manera que en términos físicos y ambientales estén de conformidad con las políticas y estrategias de desarrollo de Puerto Rico adoptadas por la JP.
- c. Estos planes, dependiendo de si son planes de desarrollo regional, urbano, rural, municipal o dependiendo de su alcance geográfico, designarán la distribución, localización, extensión, e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales, entre otros.

SECCIÓN 7.3.3.1 ÁREAS DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL (APE)

- a. El propósito es establecer una política uniforme y desarrollar un programa para el manejo, usos beneficiosos, protección y desarrollo de los recursos de la tierra y el agua de la zona costera.
- b. La protección de áreas críticas es un esfuerzo de planificación que ha sido un elemento importante del Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico (PMZCPR) desde sus comienzos.
- c. El PMZCPR está diseñado para atender asuntos en cinco áreas de manejo de la costa:
 1. Protección de áreas críticas
 2. Riesgos costeros
 3. Respuestas al desarrollo
 4. Manejo activo de recursos
 5. Educación ambiental
- d. Este esfuerzo conjunto entre el DRNA y la JP conlleva la designación de áreas como Reservas Naturales (RN) y Áreas de Planificación Especial (APE), así como la elaboración de planes de manejo para éstas y otras áreas que requieren planificación especial.
- e. Las APE son áreas con importantes recursos naturales, sujetas a conflictos de uso presente o futuro, que necesitan una planificación detallada.
- f. La designación de un área como reserva natural constituye un mecanismo de naturaleza administrativa, mediante el cual se identifica, califica, delimita, recomienda y adopta la decisión de proteger un área de alto valor natural, que así lo amerita, para asegurar que los usos y actividades sean compatibles con su propia naturaleza.
- g. Estas APE deberán tener sus correspondientes planes de manejo, con el fin de armonizar la preservación y conservación de los recursos naturales con las actividades socioeconómicas del País.

SECCIÓN 7.3.3.2 ZONA ESPECIAL DE PLANIFICACIÓN (ZEP)

- a. La Zona Especial de Planificación (ZEP) significa un área delimitada por la JP, en coordinación con las entidades correspondientes, con el fin de promover el desarrollo integrado y la rehabilitación de la misma tomando en cuenta factores que fomenten la retención y atracción de población, que provean vitalidad económica y propicien el uso más adecuado de los terrenos, así como la creación de un ambiente funcional y estéticamente agradable.

- b. Para la ZEP la JP elaborará guías, reglamentos y cualquier otro documento que se dirija a establecer las condiciones necesarias para propiciar la rehabilitación y el desarrollo integrado de la misma.
- c. Dentro de estos límites generales, la JP podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas.

SECCIÓN 7.3.3.3 RESERVAS NATURALES (RN)

- a. Las Reservas Naturales (RN) son áreas, identificadas por el DRNA y designadas por la JP, que por sus características físicas, ecológicas, geográficas y por el valor social de los recursos naturales existentes en ellas, ameritan su conservación, preservación o restauración a su condición natural.
- b. El proceso de designación de estos terrenos o cuerpos de agua como RN utiliza los siguientes mecanismos:
 - 1. El PMZCPR identifica y recomienda a la JP las áreas propuestas para designarse como RN.
 - 2. Una vez la JP acoge la designación, se convierte en un elemento del Plan de Uso de Terrenos.
 - 3. El Programa de Patrimonio Natural recomienda a la JP la designación como RN de cualquier área incluida en el Inventario de Áreas de Valor Natural del Programa de Patrimonio Natural.
 - 4. La Legislatura de Puerto Rico designa una RN mediante la aprobación de una ley especial.
- c. Los criterios que se utilizan para designar un área como RN son:
 - 1. Carácter único insular o regional;
 - 2. Gran valor ecológico y de carácter escaso, frágil o vulnerable;
 - 3. Sujeta a fuertes cargas naturales y ambientales;
 - 4. Presiones y demandas socioeconómicas incompatibles con su supervivencia;
 - 5. Excepcional valor cultural, histórico, geológico o paisajista;
 - 6. Recursos naturales no renovables usados indiscriminadamente; y
 - 7. Gran valor turístico-recreativo actual o potencial.
- d. Entre los usos permitidos están caminatas, natación, buceo, paseos en botes, pasadías, jiras, campamentos, estudios científicos y observación de plantas y aves, entre otros, los cuales se establecen en el Plan de Manejo que se prepara para cada RN.

SECCIÓN 7.3.3.4 RESERVAS AGRÍCOLAS (RA)

- a. Se ha reconocido la importancia del sector agrícola como actividad necesaria para producir alimentos, generar empleos y conservar el ambiente.
- b. Por ello, es imperativo promover el crecimiento, modernización y diversificación de la producción agrícola a fin de satisfacer las necesidades de consumo, permitir precios razonables para el consumidor, ganancias atractivas para los agricultores y salarios justos para los trabajadores.
- c. El propósito de esta Sección es establecer las guías y normas generales que permitan identificar los usos en terrenos designados como Reservas Agrícolas (RA) para proteger los mismos de manera que puedan ser utilizados en actividades agrícolas, para su conservación, proveer para su manejo adecuado, proteger los recursos naturales, históricos y culturales, preservar las cuencas hidrográficas y los sistemas de riego y

desagüe, que puedan ubicar en los mismos y para garantizar su utilidad como abasto de agua, así como la recuperación de terrenos agrícolas.

- d. Las disposiciones de esta Sección aplicarán a los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de cualquier RA o corredor agrícola, ya sea su delimitación a iniciativa de la JP a tenor con su Ley Orgánica, a petición del DA o por mandato de cualquier Ley Especial.
- e. La JP, en coordinación con el DA, deberá llevar a cabo todos los estudios necesarios de las fincas comprendidas dentro de la delimitación de la RA, para el ordenamiento de esos terrenos a los fines de reservar y destinar las fincas de referida área a la producción y desarrollo agrícola.
- f. Se podrá requerir a todo ente gubernamental o privado, apoyo pericial o de campo.
- g. La RA debe incluir las tierras que actualmente tienen acceso a riego, aquellas que en el futuro puedan tenerlo y que se identifiquen como de valor agrícola, además de, aquellas tierras que colinden con las identificadas como de valor agrícola y que sirvan de zonas de amortiguamiento deberán estar incorporadas en la RA.
- h. La JP, en coordinación con el DA, deberá identificar la titularidad de los terrenos públicos y privados que comprenden la denominada RA para facilitar el ordenamiento territorial.
- i. Las agencias gubernamentales y corporaciones públicas que sean titulares de fincas de alta productividad y potencial agrícola localizadas dentro de los lindes geográficos que conforman la RA, excepto el Colegio de Ciencias Agrícolas de la Universidad de Puerto Rico, transferirán a la Autoridad de Tierras aquellos terrenos que éstas posean, cuando sea mandado por ley en donde se establezcan los mecanismos procesales y fiscales para dichas transacciones.
- j. El DA identificará aquellas fincas o terrenos cuya titularidad pertenezca al sector privado y que no estén destinadas a la producción agrícola, para en coordinación con los dueños de estas tierras, fomentar el desarrollo de proyectos agrícolas específicos para dichas fincas, utilizando los subsidios e incentivos que tenga el DA para estos propósitos o fines.
- k. Mediante un proceso de planificación integral el DA, en coordinación con la JP, el DRNA, y con el asesoramiento del Colegio de Ciencias Agrícolas de la Universidad de Puerto Rico, deberá confeccionar e implementar un plan para el desarrollo agropecuario de la RA basado, pero sin limitarse, en los siguientes criterios:
 1. Establecer el deslinde específico del área geográfica que será designada para uso agrícola, así como las zonas de amortiguamiento.
 2. Identificar con exactitud la delimitación territorial de todos los terrenos que comprende la RA.
 3. Establecer y promulgar las normas directivas y programáticas necesarias para lograr el desarrollo de la RA, a tenor con los propósitos de la misma y contemplarán los siguientes elementos, con carácter fundamental:
 - a) El DA debe brindar la más alta prioridad, dando preferencia a los agricultores, agroempresarios establecidos o que deseen establecerse dentro de la RA delimitada, al momento de otorgar incentivos y ofrecer asesoramiento técnico, agronómico y financiero.
 - b) Se adoptarán las mejores prácticas de manejo disponibles para cada iniciativa de desarrollo agropecuario dentro de la RA, según recomendación del Colegio de Ciencias Agrícolas de la Universidad de Puerto Rico.
 - c) Las iniciativas de desarrollo agropecuario dentro de la RA deberán cumplir con la política pública de la Ley 238-1996, según enmendada, denominada “Ley para el Ordenamiento de las Industrias Agropecuarias de Puerto Rico”, (Ley 238-1996),

en cuanto al ordenamiento, utilización de tecnología e infraestructura para la producción intensiva de cultivos o cultivos orgánicos.

- d) Las empresas a establecerse o establecidas en la RA deberán recibir, de forma prioritaria, todo tipo de ayudas o incentivos que tenga disponible el Gobierno de Puerto Rico para el desarrollo agropecuario, entre éstas, y sin limitarlas, a subsidio salarial, créditos por inversión, infraestructura agrícola, maquinaria agrícola, garantías de préstamos y fondo FIDA, entre otros, siempre y cuando cualifiquen conforme los reglamentos vigentes.
 - e) El DA designará agrónomos de la Autoridad de Tierras con carácter de Administradores de los terrenos comprendidos en la RA, con el propósito de mantener siempre un enlace de coordinación responsable de hacer cumplir el plan de desarrollo agrícola, que para estos efectos se ordena.
- 4. Integrar las organizaciones del sector privado que agrupan a supermercados, distribuidores de alimentos y otros, con el propósito de crear garantías de mercadeo para los productos agrícolas.
 - 5. Estimular que los agricultores del área fomenten y participen en el ordenamiento de los sectores o empresas agrícolas, a tenor con lo establecido en la Ley 238-1996.
 - 6. Integrar en el proceso de diseño del plan de desarrollo agrícola al Servicio de Conservación de los Recursos Naturales del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, sus siglas en inglés), organizaciones de agricultores y de ciudadanos particulares que tengan interés especial en la preservación del RA.
 - 7. Coordinar con el DH la concesión de beneficios contributivos a los proyectos agrícolas a desarrollarse en el área del RA, de acuerdo a las disposiciones de la Ley 225-1995, según enmendada, conocida como "Ley de Incentivos Contributivos Agrícolas de Puerto Rico" (Ley 225-1995).
 - 8. Atender y aprobar con carácter prioritario aquellas solicitudes para el desarrollo de infraestructura de riego y drenaje agrícola, de acuerdo a los criterios establecidos en el Programa para el Desarrollo de Infraestructura Agrícola, creado mediante la Resolución Conjunta Núm. 597 de 1ro. de diciembre de 1995, según enmendada, y cuyo fin sea beneficiar proyectos agropecuarios establecidos en la RA o a establecerse en un futuro.
 - 9. Desarrollar y estimular las iniciativas que fomenten el turismo y agroturismo de la zona, acorde con el sector agropecuario.

REGLA 7.3.4

ZONA PORTUARIA (ZP)

La Ley Núm. 151 de 28 de junio de 1968, según enmendada, conocida como la "Ley de Muelles y Puertos de Puerto Rico de 1968", dispone que la Autoridad de los Puertos (AP) será la agencia encargada del control y administración de los puertos de Puerto Rico; las aguas navegables en y alrededor de la Isla que forman parte de las zonas portuarias; de los muelles de propiedad pública, los terrenos sumergidos bajo todos los muelles y dichas aguas; las zonas marítimas-terrestres comprendidas en toda zona portuaria; y todos los edificios y estructuras enclavadas en la misma, que sean propiedad o estén bajo el dominio de Puerto Rico, excepto los muelles, edificios y los terrenos y edificios públicos reservados por Estados Unidos para fines públicos.

SECCIÓN 7.3.4.1 PROPÓSITO

- a. La AP podrá establecer la Zona Portuaria (ZP) para viabilizar la administración justa, eficiente y económica de los aprovechamientos de la misma, así como el cobro de cargos adecuados conforme a la ocupación y explotación mercantil particular de ésta, con el fin de proteger, promover y potenciar la navegación, el comercio, la prosperidad y el bienestar general.
- b. Mediante el correspondiente reglamento se establecen los criterios y mecanismos para que la AP pueda conceder y otorgar aprovechamientos, tales como autorizaciones, permisos o licencias en la ZP y para establecer los procedimientos adjudicativos relacionados a los mismos.
- c. La AP tendrá la responsabilidad de realizar un plan de mantenimiento de la infraestructura existente para la ZP que será financiado con los cargos sujetos en el reglamento correspondiente.
- d. La delimitación de la ZP se realiza en coordinación con la JP y el DRNA, con la autorización de la Junta de Directores de la AP.

SECCIÓN 7.3.4.2 ALCANCE

- a. La determinación de establecer una ZP responde a la necesidad de salvaguardar un área que es o puede ser activamente utilizada para propósitos portuarios en consideración a sus características, tales como: la accesibilidad marítima, idoneidad topográfica y disponibilidad de infraestructura pública.
- b. La delimitación sirve para proteger y propiciar el potencial de expansión del puerto, tanto para la actividad portuaria de tipo industrial o turística, como para aquella actividad económica que le es complementaria y fomenta el desarrollo comercial y mercantil de la zona.
- c. Esta delimitación incluye los muelles turísticos, las propiedades adyacentes a la bahía o en colindancia con la ZP que pueden considerarse de importancia para la operación del puerto.
- d. Contiene las aguas que componen el canal de navegación y las que constituyen el área operacional de la bahía o puerto.
- e. La ZP es aquella parte de la zona marítimo-terrestre y otros terrenos adyacentes en un puerto que sean delimitados como la ZP del puerto en particular.
- f. Las aguas navegables son aquellas bajo el control o dominio de Puerto Rico.
- g. El puerto es toda parte de costa donde un barco pueda fondear, atracar a otro barco, a un muelle o amarrarse a tierra, el término, sin condicionar, significa cualquier puerto de Puerto Rico.
- h. El muelle es toda obra útil para el atracadero de barcos en tierra, para embarcar o desembarcar personas o cosas, pero el término no incluye muelles bajo el control inmediato de Estados Unidos.

SECCIÓN 7.3.4.3 DELIMITACIÓN Y DESIGNACIÓN DE LA ZONA PORTUARIA

- a. La delimitación descansa en un avalúo de los recursos portuarios existentes y potenciales, así como en las necesidades de sus usuarios, presentes y futuros.
- b. La delimitación de la ZP no infringe la autoridad del gobierno central para determinar el uso de la tierra compatible con ella ni afecta la clasificación del uso del suelo.

- c. Los criterios considerados para la delimitación de la ZP, pero sin limitarse, son:
 - 1. Topografía del terreno y acceso marítimo al área;
 - 2. Usos presentes y capacidad de expansión potencial en la zona para la actividad portuaria;
 - 3. Necesidad de espacio para la actividad portuaria y la complementaria a ésta, así como la comercial, industrial y turística;
 - 4. Titularidad de terrenos, públicos y privados, y costos potenciales de expropiación;
 - 5. Accesibilidad a infraestructura pública vial, energía, agua y alcantarillado;
 - 6. Flujo vehicular y peatonal, presente y proyectado;
 - 7. Flujo portuario y calidad del canal de navegación y necesidad de dragado;
 - 8. Consideraciones ambientales y de conservación de recursos; y
 - 9. Acceso público a bienes de dominio público, incluyendo la zona marítimo terrestre.
- d. Se considerarán los impactos de la delimitación sobre usos preexistentes o potenciales para minimizar el impacto de los mismos y determinar su compatibilidad con el uso principal de explotación portuaria, tales como:
 - 1. Área residencial;
 - 2. Área de reserva natural o de conservación;
 - 3. Cementerios y yacimientos arqueológicos importantes;
 - 4. Playas y parques públicos;
 - 5. Lugares históricos con potencial recreativo y turístico; y
 - 6. Área ocupada por el gobierno federal.
- e. La AP delimitará, en consulta con la Junta de Directores de la AP, el DRNA y con la aprobación de la JP, aquella parte de la zona marítima terrestre y otros terrenos adyacentes a un puerto que deban formar parte de su ZP.
- f. Toda ZP será delimitada mediante reglamentos aprobados por la AP, previa celebración de una vista pública de carácter cuasi-legislativo.
- g. La AP dará aviso de la celebración de la vista pública, del día, hora y sitio de su celebración, publicando un anuncio al efecto en dos o más periódicos de circulación general en Puerto Rico con por lo menos quince (15) días de anticipación a la fecha señalada para la vista.
- h. La vista se celebrará en la ciudad o pueblo en que radique el puerto de que se trate, pero podrá celebrarse en el sitio que la AP considere más apropiado si se tratare de más de un puerto.
- i. La AP incluirá en la publicación del aviso una descripción apropiada, que podrá ilustrar con un plano, de la delimitación de la zona o zonas portuarias que se propone adoptar.
- j. Después de celebrada la vista pública, la Junta de Directores de la AP aprobará el correspondiente mapa de delimitación de la ZP y lo someterá junto con el expediente de la vista a la JP.
- k. Si el mapa de delimitación de la ZP es aprobado por la JP, el mismo comenzará a regir con fuerza de la ley a los treinta (30) días después de su promulgación por la AP y su registro en el Departamento de Estado, según se dispone por ley.
- l. La AP podrá apelar ante el Gobernador, dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que la JP le notifique su decisión, de cualquier resolución desaprobando, enmendando el mapa de delimitación de la ZP o podrá aceptar las enmiendas que le haga la misma.
- m. Si la AP apelara ante el Gobernador y éste aprueba el mapa de delimitación de la ZP, para lo cual podrá hacerle las enmiendas que creyere convenientes, el mismo comenzará

a regir a los treinta (30) días después de su promulgación y registro en el Departamento de Estado, según se dispone por ley.

REGLA 7.3.5 ZONA DE RIESGO (ZR)

SECCIÓN 7.3.5.1 PROPÓSITO

- a. A raíz de cambios ocurridos en Puerto Rico en las últimas décadas y tomando en consideración los impactos sufridos por eventos naturales, se establece como nueva política pública la creación de zona sobrepuesta de riesgo para atender áreas específicas que han sufrido o pudieran sufrir en mayor magnitud a raíz de eventos atmosféricos u otras condiciones, que han representado pérdidas para los propietarios y para el gobierno tanto estatal como federal.
- b. El propósito esencial de la Zona de Riesgo (ZR) es reconocer las características especiales de estos suelos con relación a deslizamientos, inundaciones, áreas costeras de alto peligro, marejadas, erosión y otras condiciones desfavorables buscando proteger la vida y propiedad de los residentes y dueños de las mismas.
- c. Se busca proteger los suelos del proceso urbanizador y de actividades humanas que detonen el potencial de riesgo de estos terrenos, reducir las pérdidas severas y repetitivas de propiedad, infraestructura pública o privada, la necesidad de inversión de fondos públicos y federales, y los esfuerzos de rescate, entre otros.
- d. Esta zona sobrepuesta establece estándares de protección adicional para su cumplimiento en los distritos de calificación subyacentes.

SECCIÓN 7.3.5.2 ALCANCE

- a. Todo distrito de calificación adoptado por un Plan Especial o de Uso, incluyendo terrenos públicos y privados, desarrollados o no, que estén ubicados en áreas con los criterios señalados como susceptibles a peligros, son subyacentes a la ZR, que permita la identificación y cuantificación de todos los elementos de vulnerabilidad con el propósito de producir distritos más precisos para proteger la vida y seguridad, a la vez que se mantiene la oportunidad de desarrollo.
- b. Las disposiciones de los distritos existentes permanecerán igual a las establecidas en la reglamentación, al igual que al momento de adopción de dichos distritos, en lo que respecta a los usos permitidos.
- c. Los futuros proyectos, ya bien de expansión, nueva construcción, reconstrucción, mejora sustancial y urbanización, entre otros, deberán regirse por las disposiciones y regulaciones que establece la zona sobrepuesta ZR.
- d. Los terrenos bajo la ZR pueden ser susceptibles a uno o más de los peligros identificados anteriormente, los que deberán cualificarse dentro de su contexto. Estas condiciones podrían requerir, para atenderse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de las autoridades para la protección de la comunidad, que pudieran incluir la reubicación de las familias a terrenos seguros, el cese inmediato o paulatino de los usos a los que se destinaron dichas propiedades, entre otros.
- e. Área de deslizamiento: En el aspecto de deslizamientos, la ZR considera las áreas identificadas como de alta y de muy alta susceptibilidad según el Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos de Puerto Rico (Monroe, 1979) o su versión revisada, áreas con historial de deslizamientos o áreas que se encuentran identificadas como depósitos de

deslizamientos (QI) según los Cuadrángulos Geológicos de Puerto Rico desarrollados por el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS, por sus siglas en inglés).

- f. Área con peligro a inundación: Respecto a peligros de inundación, la ZR considera las zonas identificadas como inundables según los mapas de tasas del seguro de inundación vigente (FIRM, por sus siglas en inglés), con particular atención a las zonas de alto riesgo costero (VE), zonas de alto riesgo por ríos (AE), y zonas de Cauce Mayor (*Floodway*) que son cubiertas bajo las disposiciones del Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación vigente (Reglamento de Planificación Núm. 13, según enmendado).
- g. También, considera áreas identificadas con alta tasa de erosión costera o con proyecciones de alta erosión según identificado en los mapas de la JP.
- h. La ZR reconoce los usos y actividades existentes en el lugar, y permite aquellos usos que no pongan en peligro la salud, el bienestar y la seguridad de los presentes y futuros habitantes ni la estabilidad ecológica del área.
- i. Se recomienda considerar áreas susceptibles a deslizamiento, inundabilidad, riesgos sísmicos, tsunamis o licuación, entre otros, utilizando los datos más recientes disponibles.

SECCIÓN 7.3.5.3 ACTIVIDADES COMPATIBLES

A partir de la vigencia de este reglamento se permitirán las siguientes actividades, siempre que no confluyan con la conservación y protección del tipo o clase de recurso:

- a. Áreas verdes
- b. Área recreativa al aire libre
- c. Siembra de árboles con fines no comerciales
- d. Contemplación del paisaje
- e. Usos agrícolas que no conlleven construcción de estructuras

SECCIÓN 7.3.5.4 CONDICIONES ESPECIALES

- a. Las áreas identificadas como de alta y de muy alta susceptibilidad a deslizamientos según el Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos de Puerto Rico (Monroe, 1979), o su versión revisada, y áreas con historial de deslizamientos o que se encuentran identificadas como depósitos de deslizamientos (QI), según los cuadrángulos geológicos del USGS, se podrán considerar solicitudes de permisos conforme a lo siguiente:
 - 1. Si mediante la presentación de un estudio geotécnico realizado por un ingeniero geotécnico licenciado, utilizando las mejores prácticas de la ingeniería, se evidencia con los estudios de campo que en el terreno no existen depósitos de deslizamientos o materiales coluviales.
 - 2. Si de haber depósitos de deslizamientos o materiales coluviales, se demuestra que el diseño del proyecto toma todas las medidas de mitigación que consideren el riesgo a deslizamiento y se demuestre que el propuesto desarrollo no causará inestabilidad a los terrenos aledaños.
 - 3. Para ambos casos, se presentará ante la OGPe o la oficina con facultad de emitir permisos una certificación firmada y sellada por el ingeniero geotécnico que realizó los estudios y certifique que el proyecto cumple con los subincisos anteriores de esta de este Inciso.
- b. Las zonas identificadas como inundables, según los mapas de tasas del seguro de inundación vigente (FIRM, por sus siglas en inglés), con particular atención a las zonas de alto riesgo costero (VE), zonas de alto riesgo por ríos (AE) y zonas de Cauce Mayor

(*Floodway*) deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación vigente (Reglamento de Planificación Núm. 13).

- c. Para la aplicación de la Zona Riesgo, la Junta de Planificación podrá solicitar la preparación de estudios adicionales detallados en predios donde se identifiquen múltiples riesgos que ameriten su análisis integral, en casos donde haya carencia o falta de información vigente o por la necesidad de protección a la vida, propiedad y patrimonio.

SECCIÓN 7.3.5.5 LIMITACIONES

Se limitará en la ZR lo siguiente:

- a. Variaciones en Uso
- b. Urbanización vía excepción
- c. Excepciones
- d. Segregaciones:
 - 1. No se permitirá la segregación de terrenos o porciones de terrenos excepto para viabilizar una obra de seguridad pública tolerada en el distrito.
 - 2. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en el resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en ZR a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.
 - 3. Para segregaciones en el Cauce Mayor se debe consultar el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación vigente (Reglamento de Planificación Núm. 13).
- e. Construcciones:
 - 1. Para las estructuras existentes se permitirá hasta un diez por ciento (10%) de ampliación de área bruta de construcción o un máximo de quinientos (500) pies cuadrados, lo que resulte menor.
 - 2. No se permitirán ampliaciones mayores a las aquí establecidas.
 - 3. No se permitirá la rehabilitación de estructuras en desuso o abandonadas para ningún uso propuesto.
 - 4. Los usos agrícolas tienen que cumplir con los planes de manejo según se aplican en reservas agrícolas. Toda actividad agrícola implementará las mejores prácticas de manejo, uso de tecnología, desarrollo de procesos, criterios de ubicación y métodos de operación, conforme establecido en la reglamentación tanto estatal como federal.
 - 5. Para las solicitudes de permisos, se deberá solicitar recomendaciones a la JP, Comunidades Participantes del Programa Nacional de Seguros de Inundación y cumplir con las mismas.
- f. Permisos únicos:
 - 1. No se otorgarán nuevos permisos únicos, exceptos aquellos para los cuales se haya obtenido un permiso de construcción único previo a la adopción de la ZR.
 - 2. Tampoco se permiten la otorgación de excepciones, urbanizaciones vía excepción o variaciones de uso, cabida, intensidad o construcción alguna.
 - 3. Las construcciones que se realizan estarán sujetas a inspección por parte de funcionarios del gobierno central para verificar y constatar que las estructuras se realizan conforme a los códigos de construcción vigentes y que cuentan con las debidas autorizaciones de las agencias o municipios facultados.
- g. Se considerarán cambios a las calificaciones vigentes a través del proceso ordinario de cambio de calificación directo ante la JP o a través de revisiones integrales o parciales del

Plan de Ordenamiento Territorial u otros planes especiales siempre que cumpla con las disposiciones contenidas en esta Regla.

REGLA 7.3.6 CENTRO URBANO (CU)

SECCIÓN 7.3.6.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. La delimitación de los centros urbanos tendrá como propósito repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, la siembra de árboles en las aceras y las plazas, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos.
- b. Se promoverá la inversión prioritaria de las entidades gubernamentales del Gobierno de Puerto Rico y de los Municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los Municipios.
- c. Para la expedición de cualquier determinación final para consultas, permisos, autorizaciones, licencias o certificaciones, será requerida una recomendación de las entidades gubernamentales concernidas siguientes:
 1. CT - Proyectos o actividades en los centros urbanos que son parte de una Zona de Interés Turístico debidamente delimitada.
 2. ICP - Proyectos o actividades en centros urbanos con designación de zona histórica o propiedades designadas como sitios históricos.
- d. Toda intervención en los centros urbanos delimitados se hará en conformidad con el Plan de Ordenación Territorial, Plan de Área del Centro Urbano Tradicional o Plan de Rehabilitación del Centro Urbano, cumpliendo con las disposiciones de la [Regla 10.2.11](#) en el Tomo X de este Reglamento Conjunto.

SECCIÓN 7.3.6.2 DELIMITACIÓN DEL CENTRO URBANO

- a. Los Municipios, exceptuando aquellos con planes de área o zona histórica, que interesen se fomenten los proyectos de revitalización dentro de su jurisdicción, conforme a lo establecido en este Reglamento Conjunto, le solicitarán a la JP que delimite el área a ser revitalizada.
- b. La JP delimitará los centros urbanos objeto de revitalización en coordinación con el Alcalde, respetando la normativa vigente, si alguna, de los planes de ordenación hasta tanto entren en vigor los planes de área o planes de rehabilitación requeridos.
- c. Para delimitar los centros urbanos se tomará en consideración la estructura urbana, conjunto de usos, morfología, evolución histórica, continuidad del trazado urbano, densidad poblacional, área territorial y extensión de centro urbano, distritos de calificación, infraestructura existente, nivel de actividad económica, número de viviendas, Ingreso per cápita, tasa de desempleo y análisis socio económico, entre otros.

SECCIÓN 7.3.6.3 PLAN DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO URBANO

- a. Una vez delimitado el centro urbano de un municipio se elaborará el Plan de Rehabilitación del Centro Urbano en coordinación con la JP, al menos que tengan un plan de área del centro urbano o normas de ordenación de la zona histórica, los cuales podrán ser revisados conforme a los objetivos aquí dispuestos.

- b. La secuencia de los proyectos a llevarse a cabo en el Plan de Rehabilitación del Centro Urbano será conforme a la consecución de los siguientes objetivos:
 - 1. Lograr el acercamiento de los usos y las actividades urbanas o la consolidación de la ciudad.
 - 2. Mejorar las aceras para que sean caminables.
 - 3. Ofrecer acceso a un sistema integrado de transporte colectivo y moderno.
 - 4. Lograr el desarrollo económico, social y cultural de los centros urbanos.
 - 5. Promover la rehabilitación o mejoras de las calles, caminos, aceras, servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras e instalaciones en el entorno del centro urbano.
 - 6. Lograr la densificación del espacio urbano mediante la habilitación o rehabilitación de viviendas en estructuras de usos combinados o multipisos que reserven usos comerciales en las primeras plantas que garanticen, cumpliendo con la reglamentación vigente, la tranquilidad y la salud de los residentes y de los transeúntes de los centros urbanos.
 - 7. Estimular el mejoramiento de la condición y de la instalación de la infraestructura de servicios públicos y privados esenciales, tales como: luz, agua, alcantarillado sanitario, teléfono, y de cable, cisternas, plantas de emergencia, entre otros.
 - 8. Exhortar a las entidades gubernamentales o privadas que proveen servicios públicos y utilidades que incluyan el soterrado de su respectiva infraestructura que actualmente está instalada de forma aérea o expuesta en el centro urbano.
 - 9. Incentivar la instalación de mobiliario urbano, plazas, teatros, espacios abiertos que promuevan el esparcimiento y la región de vecinos.
 - 10. Localizar las oficinas de los gobiernos federales, estatales y municipales en el centro urbano para que acerquen sus servicios a los residentes e inyecten actividad económica al sector.
 - 11. Estimular el desarrollo y la ubicación de negocios que ofrecen servicios esenciales en horario extendido en los centros urbanos para que los residentes que trabajan fuera de los mismos, tengan a su alcance lugares donde obtener aquellos artículos y servicios para su diario vivir, tales como: lavandería, servicios de salud y farmacéutico a domicilio, centros de tutoría y cuidado de menores y envejecientes, provisiones y gestiones comerciales o de servicios públicos.
 - 12. Promover la pronta habilitación de áreas o edificios de estacionamiento público y transportación intermodal urbana en horario extendido de estos centros urbanos, incluyendo transportación escolar y rutas no servidas que los comuniquen desde y hasta los centros urbanos, centros comerciales, centros de gobierno, recreativos, deportivos, culturales y educativos.
- c. La Oficina de Ordenación Territorial de los municipios con planes de áreas o zona histórica, la JP serán responsables de implementar un proceso expedito con los respectivos municipios para que en un plazo estimado de seis (6) meses, a partir de la delimitación del centro urbano de cada municipio se elabore el Plan de Rehabilitación del Centro Urbano.
- d. Las entidades gubernamentales concernidas incluirán en sus respectivos Programas de Inversión de Cuatro Años (PICA) y le brindarán prioridad en sus presupuestos de los años fiscales correspondientes a los proyectos que deban realizar para la rehabilitación de los centros urbanos, conforme al Plan de Rehabilitación o Plan de Área, que para ese propósito elaboren los Municipios.

- e. Los Municipios deberán elaborar los Planes de Rehabilitación en consulta estrecha con la JP y las entidades gubernamentales concernidas que serán responsables de los proyectos de rehabilitación.

SECCIÓN 7.3.6.4 PROCEDIMIENTO

- a. Los documentos para la consideración de un Plan de Rehabilitación del Centro Urbano deben ser presentado a través del Sistema de Expediente Digital de la JP o presencialmente ante la Oficina de Secretaría.
- b. Todo Plan de Rehabilitación del Centro Urbano se presentará cumpliendo con los requisitos que a continuación se enumeran:
 - 1. Cumplir con los requisitos establecidos para la presentación:
 - a) Memorial Explicativo.
 - b) Estudio de usos existentes y predominantes del centro urbano propuesto.
 - c) Representación gráfica que incluya todos los componentes, densidades, cabidas de los terrenos, instalación o mejoras de infraestructura, accesos, estacionamientos y calles, entre otros.
 - d) Cumplimiento con la Regla 7.5.4 de Presentación de Mapas de Calificación y Geodatos.
 - e) Delimitación del polígono. (NAD83)
 - f) Análisis social y económico del área delimitada en el Plan de Rehabilitación del Centro Urbano.
 - g) Recomendaciones de entidades gubernamentales concernidas, si alguna.
 - h) Certificación de Evaluación sellada por parte de un PPL, conforme la Regla 7.1.2 de esta Capítulo.
 - 2. La JP podrá solicitar cualquier otra información que se determine necesaria para el análisis del Plan de Rehabilitación del Centro Urbano a considerarse.
 - 3. Los municipios proponentes de un Plan de Rehabilitación del Centro Urbano deberán discutir y justificar el cumplimiento con el Reglamento de Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamentos de Planificación Núm. 21) y el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Núm. 22), plantear la disponibilidad, programación, capacidad existente y mejoras sobre la infraestructura física y social en el lugar, discutir y detallar los usos de terrenos propuestos.
 - 4. Capacidad de la infraestructura existente o propuesta.
 - 5. Deberá cumplir con la Ley de Política Pública Ambiental, Ley 416-2004, según enmendada, previo a la aprobación por medio de una certificación de exclusión categórica del DECA.
- c. La JP celebrará Vista Pública según dispuesto en la [Regla 2.1.10](#) del Capítulo 2.1 en el Tomo II de este Reglamento.
- d. El Plan de Rehabilitación del Centro Urbano quedará adoptado por la JP mediante Resolución a esos efectos y aprobado por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva.
- e. El Plan de rehabilitación entrará en vigencia a los treinta (30) días luego de haberse radicado ante el Departamento de Estado de Puerto Rico.
- f. El Plan de Rehabilitación del Centro Urbano deberá ser revisado por los municipios cada cinco (5) años, conforme a lo dispuesto en esta Regla.

CAPÍTULO 7.4 ZONAS ESCOLARES

REGLA 7.4.1 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 7.4.1.1 PROPÓSITO

Este Capítulo se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada (Ley Núm. 84) que ordena y dispone para la reglamentación de las zonas escolares, a fin de propiciar un ambiente sano y seguro en las escuelas, públicas y privadas, y en sus alrededores, ubicadas y a ubicarse en las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico.

SECCIÓN 7.4.1.2 DISPOSICIONES GENERALES

- a. Las disposiciones contenidas en este Capítulo aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las zonas escolares designadas por la JP, así como a la ubicación y diseño de nuevas escuelas.
- b. Las disposiciones de este Capítulo se complementarán con las disposiciones aplicables de este Reglamento Conjunto y de otros reglamentos de planificación vigentes.
- c. Prevalecerán, en caso de conflicto, las disposiciones que mejor cumplan los propósitos de la Ley Núm. 84.

SECCIÓN 7.4.1.3 PENALIDAD POR VIOLACIONES O INCUMPLIMIENTO

- a. Según lo dispuesto por la Ley Núm. 84, toda persona natural o jurídica que infrinja las disposiciones de este Capítulo será acusada de delito menos grave y convicta que fuera, se le impondrá una multa que no excederá de quinientos dólares (\$500) o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses o ambas penas, a discreción del Tribunal.
- b. Cada día que subsista la infracción se considerará como una violación por separado.

SECCIÓN 7.4.1.4 RECOMENDACIÓN DEL SECRETARIO DE EDUCACIÓN

- a. A partir de la vigencia de esta reglamentación, no podrá autorizarse permiso de construcción o de uso, ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar sin las recomendaciones del Secretario de Educación.
- b. De no expresar su objeción dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se le solicite las recomendaciones, se entenderá que el Secretario de Educación ha expedido el mismo.
- c. A instalaciones o infraestructura eléctrica existentes la AEE puede realizar modificaciones, rehabilitación y expansiones sin la recomendación del Secretario de Educación.

REGLA 7.4.2 DESIGNACIÓN DE ZONA ESCOLAR (ZE)

SECCION 7.4.2.1 DISPOSICION EN GENERAL

- a. La JP designará Zona Escolar (ZE) conforme a lo dispuesto en las Ley Núm. 84 y Ley Núm. 75, y en este Capítulo.
- b. Toda designación o enmienda a ZE designada se hará mediante Resolución emitida por la JP y un mapa demarcando la extensión de la ZE designada o enmendada.
- c. Una vez hecha la designación, la ZE pasará a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

SECCIÓN 7.4.2.2 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA DESIGNACIÓN

Las necesidades de designación de ZE se identificarán, caso a caso, a base de las peticiones de las autoridades escolares, del Consejo de Padres y Maestros concernidos o por iniciativa de la JP por razón del riesgo a la seguridad de estudiantes y maestros y por la gravedad de los efectos nocivos al ambiente escolar que estén causando las actividades que se desarrollan en los alrededores de las escuelas.

SECCIÓN 7.4.2.3 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE DESIGNACIÓN

- a. Cuando no sea por iniciativa propia, la JP podrá considerar solicitudes de designación de ZE que esté acompañada de lo siguiente:
 1. Memorial Explicativo que informe las circunstancias específicas del área escolar que ponen en riesgo la seguridad de estudiantes, padres y maestros, que resultan nocivas al ambiente escolar.
 2. Nombres y direcciones de los negocios y otras actividades, incluyendo a los residentes, dentro de un radio de 200 metros de los predios de la escuela. De estar disponibles se incluirán los nombres y direcciones de los propietarios u operadores de los negocios identificados.
 3. Evidencia de haber notificado la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar. La misma consistirá en una Certificación, del acuse de recibo de la notificación y copia de las cartas de intención enviadas a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los 200 metros radiales.
 4. Mapa en donde se indiquen la localización exacta del solar en el que ubica el plantel escolar y de los solares en los que ubican los negocios antes mencionados dentro de los 200 metros radiales, utilizando el mapa de calificación vigente o los mapas de catastro correspondientes.
 5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso único permanente otorgado por la OGPe, todas y cada una de las dependencias que existen en la escuela en particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.
 6. La JP podrá exigir otros requisitos, así como dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos. En tal circunstancia, el peticionario deberá solicitar la dispensa mediante carta que fundamente la petición de dispensa.
- b. Cuando sea por iniciativa propia, la JP podrá obviar el requisito de notificación antes señalado. Deben enviarse notificaciones de intención a las autoridades escolares, incluyendo a los distritos y regiones educativas correspondientes y al DE.

SECCIÓN 7.4.2.4 DEMARCACIÓN DE LA ZONA ESCOLAR A DESIGNARSE

- a. Una vez identificada la necesidad de designar una ZE, la JP realizará el estudio necesario dentro de un límite de doscientos (200) metros radiales para determinar la extensión de ésta y preparará el mapa correspondiente a la misma.
- b. Se usarán los mapas de calificación vigentes como base para una demarcación de la ZE sobrepuesta a los diferentes distritos de calificación.

SECCIÓN 7.4.2.5 EXTENSIÓN DE LAS ZONAS ESCOLARES

Los límites de una ZE abarcarán una distancia de cien (100) metros lineales, a calcularse desde los accesos hábiles a los predios de la escuela en todas direcciones de la vía pública, incluyendo las calles transversales o laterales, o doscientos (200) metros radiales desde los límites del predio de la escuela para usos que puedan afectar adversamente el desarrollo de la actividad escolar o la salud bienestar y seguridad de los usuarios del plantel escolar.

SECCIÓN 7.4.2.6 CREACIÓN DE COMITÉS ESCOLARES

- a. Podrá crearse un Comité Escolar por cada zona escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la JP en el proceso de identificación de la zona escolar en particular o respecto a cualquier problema relacionado con ésta una vez designada.
- b. Los Comités podrán crearse a iniciativa de la JP, a petición del municipio correspondiente o a iniciativa de las autoridades escolares, de los consejos de padres, maestros y estudiantes y de los líderes cívicos de la comunidad.
- c. Los mismos se identificarán con el nivel escolar y el nombre del plantel escolar para el que se solicita la designación de la zona más la calle, barrio o sector y el municipio donde éste ubica y estarán compuestos como sigue:
 1. Un funcionario del DE, el director del plantel escolar o su representante autorizado.
 2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestros y Estudiantes o un representante de los padres cuando no hubiese un Consejo de Padres.
 3. El Presidente del Consejo de Estudiantes o un estudiante en representación del estudiantado cuando no hubiese tal Consejo.
 4. Un representante del Municipio.
 5. El Comandante de Distrito de la Policía de Puerto Rico o su representante.
- d. Las reuniones de estos Comités se celebrarán cuando éstas sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y podrán ser convocadas por cualquiera de sus comisionados o por la JP.
- e. Otras personas particulares o agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los Comités o la JP así lo estimen pertinente.

SECCIÓN 7.4.2.7 VISTAS PÚBLICAS

- a. Luego de identificar las necesidades y demarcar la zona escolar a designarse, siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 38-2017, se llevará la recomendación a una vista pública previo a cualquier determinación sobre la propuesta de zona escolar.
- b. La notificación de aviso de vista pública será enviada a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales, esto incluye a las autoridades escolares en la zona escolar propuesta, a los distritos y regiones educativas correspondientes.

- c. Se requiere evidencia de haber notificado la vista pública, la misma consistirá en una Certificación y el acuse de recibo de la notificación.

SECCIÓN 7.4.2.8 DESIGNACIÓN Y ADOPCIÓN DE MAPAS

La JP, al aprobar la propuesta designación, emitirá una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar, pasando a formar parte del mapa de calificación correspondiente como una zona sobrepuesta a los distritos existentes.

REGLA 7.4.3 USOS COMPATIBLES EN LAS ZONAS ESCOLARES

Se permitirán en las zonas escolares designadas los usos y actividades establecidos por el [Capítulo 6.1](#) del Tomo VI en el área en particular y los que sean aprobados mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, siempre y cuando no haya conflicto con los distritos de calificación vigentes o con el carácter del sector en particular.

SECCIÓN 7.4.3.1 USOS PERMITIDOS Y NO PERMITIDOS EN LAS ZONAS ESCOLARES

- a. Los siguientes usos se consideran como los más compatibles con la gestión educativa y su ubicación en las zonas escolares:
 - 1. Actividades directamente relacionadas con la educación, tales como usos institucionales, cívicos y culturales.
 - 2. Servicios, oficinas de bajo volumen de clientela, comercios al detal, usos dotacionales, centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad, la salud y el bienestar de los estudiantes y maestros, ni interrumpen o alteren el ambiente escolar, siempre que cuenten con los respectivos permisos expedidos por las agencias o entidades gubernamentales correspondientes, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes.
- b. No se permitirán en la zona escolar:
 - 1. La operación de negocios, industrias pesadas, comercios, talleres de oficio, ni centros de servicios tecnológicos que produzcan humo, gases, ruidos, vibraciones y otras situaciones análogas que puedan afectar adversamente la salud y el ambiente.
 - 2. Aquellos negocios donde se venden bebidas alcohólicas que, como parte accesorio o incidental de sus operaciones, tales como restaurantes y cafeterías, que la OGPe determine que esta venta es contraria a los propósitos de la zona escolar.

SECCIÓN 7.4.3.2 USOS PREVIAMENTE ESTABLECIDOS EN LAS ZONAS ESCOLARES

- a. Las actividades o negocios establecidos antes de la designación de las zonas escolares, clasificados como nocivos o no compatibles, solamente podrán operar fuera del horario escolar: dos (2) horas después del cierre de la escuela y hasta dos (2) horas antes de su apertura.
- b. No obstante, podrán operar negocios tales como restaurantes y cafeterías que no expendan bebidas alcohólicas sin límite de horas.

SECCIÓN 7.4.3.3 USOS NO CONFORME LEGALES EN LAS ZONAS ESCOLARES

- a. A partir de la fecha de vigencia de la resolución designando una ZE para un respectivo plantel, la OGPe vendrá obligada a expedir certificados de No Conformidad Legal para aquellos usos, edificios y estructuras que no están en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 84, pero que existan legalmente antes de ser promulgada y que resulten nocivos o no compatibles de acuerdo a este Capítulo.
- b. Se expresará claramente en estos certificados la naturaleza y extensión de la No-Conformidad y, además, todos aquellos particulares en relación con los cuales un edificio, estructura o pertenencia existente no están de conformidad con este Capítulo.
- c. Las personas que obtengan una certificación de No-Conformidad Legal podrán solicitar y obtener un permiso para operar dicho uso por un término de un (1) año a partir de la fecha en que se apruebe la resolución demarcando la ZE para un plantel respectivo.
- d. El tenedor del certificado de No-Conformidad Legal cumplirá, dentro de un término de un (1) año, con las condiciones u órdenes que imponga la OGPe para conformar el uso a la zona escolar.
- e. Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrá solicitar a la OGPe un permiso para un cambio o modificación en la operación que convierta el uso en uno conforme.
- f. El solicitante deberá demostrar que, mediante dichos cambios en el horario, accesos, procesos, equipo y estructura, entre otros, la nocividad del uso o actividad no conforme quedará eliminada.
- g. Cuando una parte interesada entienda que el período de tiempo de un (1) año no es razonable, podrá solicitar a la OGPe, durante el año siguiente a la notificación de no-conformidad, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobados que convierten el uso en uno conforme.
- h. Deberá someter evidencia que justifique la necesidad del tiempo adicional solicitado, presentando la siguiente información:
 - 1. Descripción gráfica y escrita de la estructura utilizada.
 - 2. Naturaleza del uso de esa estructura, tales como horario de operación, clientela y volumen de clientes a diferentes horas, entre otros.
 - 3. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía.
 - 4. Valor por separado del terreno, la estructura y las mejoras muebles.
 - 5. Costo de la relocalización.
 - 6. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme.
 - 7. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad.
 - 8. Información pertinente de otras agencias, tales como la NPPR, NCBPR y DS.
 - 9. Copia del permiso único permanente otorgado por la OGPe o un PA.
 - 10. Copia de la última planilla de contribuciones sobre ingresos y patente municipal.
 - 11. Copia de la licencia para la venta de bebidas alcohólicas y de cualquier otro permiso requerido.
- i. La OGPe evaluará la solicitud tomando en consideración el interés público y el perjuicio individual y emitirá una resolución que recoja su acuerdo.
- j. Será requerida la celebración de vista previa la autorización.
- k. Al finalizar el período de vigencia del permiso de no conformidad legal concedido, el uso deberá ser descontinuado y la propiedad deberá destinarse a un uso permitido en zonas escolares.

SECCIÓN 7.4.3.4 CAMBIO DE USO DE ESCUELAS EN ZONAS ESCOLARES

- a. Cuando la operación de una escuela en una zona escolar sea discontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la JP no más tarde de treinta (30) días después de estar discontinuado.
- b. Junto a la notificación, se someterá carta del Secretario de Educación con sus comentarios en cuanto a la posible reutilización de las instalaciones existentes para otra escuela en el futuro.
- c. De haberse discontinuado el uso escolar por un período mayor de dos (2) años y no estarse tramitando, en la JP o en la OGPe, el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma zona escolar, cualquier parte interesada podrá solicitar a la JP la eliminación de la ZE. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al mapa de calificación correspondiente.
- d. La OGPe deberá notificar a la JP sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuelas en zonas escolares que se tramite en esa agencia.

REGLA 7.4.4 UBICACIÓN DE ESCUELAS

- a. Las escuelas deberán ser ubicadas en zonas escolares existentes o en lugares donde el carácter del sector, así como las actividades, negocios, uso de terrenos condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una instalación docente sean compatibles con las características de una zona escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.
- b. No se permitirá la ubicación de nuevas escuelas en lugares donde existan o estén autorizados usos considerados como nocivos o no-compatibles con las labores escolares.
- c. Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes de nivel pre-escolar, primario, secundario y superior en distritos de calificación residenciales.

CAPÍTULO 7.5 MAPAS DE CALIFICACIÓN

REGLA 7.5.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. La JP podrá establecer mediante los distritos de calificación de este Reglamento Conjunto y los correspondientes mapas, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en todo Puerto Rico.
- b. Podrán formar parte de los mapas de calificación las aguas y el suelo oceánico o marítimo, los arrecifes, los islotes, cayos e islas adyacentes dentro de una distancia de tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro, lo que constituye la delimitación marítima de la zona costanera de Puerto Rico.
- c. La JP podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como Distritos Sobrepuestos o Distritos Especiales a los distritos de calificación establecidos en los Mapas de Calificación para atender las particularidades de aquellas áreas geográficas que contienen unos valores del suelo, que deban ser tratados de manera especial, según dispuesto en el [Capítulo 7.3](#) (Zonas y Áreas Especiales Sobrepuestas) de este Tomo.
- d. La JP podrá, además, designar Zonas Escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de calificación, conforme a lo establecido en el [Capítulo 7.4](#) (Zonas Escolares) de este Tomo.

- e. La adopción de Distritos Sobrepuestos o Distritos Especiales se considerarán complementarios a los Mapas de Calificación.
- f. Los mapas donde se establecen los límites de los distritos de calificación adoptados por la JP o los Municipios Autónomos con Jerarquías de la I a la III, según aplique, se incorporan por referencia y se hacen formar parte de este Reglamento Conjunto y colectivamente constituyen los Mapas de Calificación de Puerto Rico.
- g. Los Mapas de Calificación de Puerto Rico son archivados en la JP y todas sus anotaciones, referencias y otra información incluida en ellos se consideran parte de este Reglamento Conjunto como si estuvieran contenidos en el mismo.
- h. Todos los Mapas de Calificación de Puerto Rico estarán disponibles al público en general, además, a través del sistema de información geográfica de la JP.
- i. La JP establecerá y revisará los formatos de los datos en los sistemas de información geográfica y la forma de intercambio utilizando las mejores prácticas y tecnología disponible.
- j. Todas las enmiendas a los mapas oficiales se incorporarán a los Mapas de Calificación de Puerto Rico en la JP.
- k. Todos los mapas oficiales llevarán la nomenclatura de los distritos definidos en el [Capítulo 6.1](#), Tomo VI (Distritos de Calificación), de este Reglamento Conjunto, a los fines de establecer los usos y distritos de calificación uniformes para todo Puerto Rico, con las excepciones para reglamentos especiales sin equivalencia y el Plan Territorial de Culebra que se especifican en el Tomo VI de este Reglamento Conjunto.
- l. Las normas sobre distritos de calificación contenidas en el [Capítulo 6.1](#) el Tomo VI (Distritos de Calificación) de este Reglamento Conjunto, aplicarán de manera uniforme a todas las áreas geográficas de Puerto Rico y los planes especiales indicados, con las excepciones para reglamentos especiales y el Plan Territorial de Culebra que se especifican en el Tomo VI.

REGLA 7.5.2

LÍMITES DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- a. Los límites de los distritos de calificación deberán establecerse con relación a los ejes de las vías de tránsito de las carreteras, las colindancias de las fincas, los límites de los cuerpos de agua como lo son los ríos, quebradas y embalses, el límite de la zona marítimo terrestre, arrecifes, áreas ecológicamente sensitivas, los límites de barrios y municipios, y otros rasgos topográficos.
- b. Cuando los elementos físicos existentes en el terreno sean diferentes a los establecidos en los mapas oficiales o en cualquier otra circunstancia no cubierta por lo anterior, se deberá consultar con la JP o el Municipio Autónomo que corresponda para aclarar dichas discrepancias.
- c. Cuando los límites de un distrito dividan un solar en dos (2) con calificaciones diferentes se aplicará lo siguiente:
 - 1. Cuando se demuestre que la cabida del solar ha sido siempre la misma se considerará para fines de determinar el uso, la calificación menos restrictiva, en clasificaciones de suelo urbano y rústico común.
 - 2. En aquellos suelos donde la clasificación del suelo sea una adoptada mediante la designación de un área de planificación especial, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen independientemente de que los suelos sean urbanos o no.

3. Cuando la calificación diferente obedezca a una agrupación de solares ubicados en suelos urbanos y rústicos, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.
- d. Los distritos de calificación se establecen en virtud de las clasificaciones de los suelos contenidas en el PUTPR, conforme tabla en la [Sección 6.1.1.5](#) del Tomo VI de este Reglamento, por lo que los cambios de calificación directos o indirectos deberán estar en armonía a las clasificaciones establecidas.

REGLA 7.5.3 MAPAS DE CALIFICACIÓN ESPECIAL

- a. La JP mediante este Capítulo y los correspondientes mapas de calificación especial en papel o Geodato establecerá el uso, control y desarrollo de los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de una Zona Sobrepuesta, Área de Planificación Especial, Reservas Naturales o Agrícolas, y un Plan Especial.
- b. La JP podrá establecer distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como distritos sobrepuestos a los distritos de calificación establecidos en los mapas para dichas áreas especiales, conforme se establece en el [Capítulo 7.3](#) de este Tomo.

SECCIÓN 7.5.3.1 ENMIENDA AL MAPA DE CALIFICACIÓN ESPECIAL

- a. La JP podrá enmendar un Mapa de Calificación Especial o Geodato para cualquier Zona Sobrepuesta, Área de Planificación Especial, Reservas Naturales o Agrícolas, y Plan Especial, siempre que la propuesta enmienda no contravenga la política pública aplicable y se siga el procedimiento para cambio de calificación establecido para estas áreas.
- b. Disponiéndose que se podrán enmendar los Mapas de Calificación Especial o Geodato sin la necesidad de la celebración de vistas públicas, siempre que sea para reconocer áreas, sectores o comunidades desarrolladas que se demuestre existían previo a la adopción de dichos mapas.

SECCIÓN 7.5.3.2 ALCANCE LEGAL DE LOS MAPAS DE CALIFICACIÓN ESPECIAL

La delimitación de cualquier Zona Sobrepuesta, Área de Planificación Especial, Reservas Naturales o Agrícolas, Plan Especial y los Mapas de Calificación Especial correspondientes, adoptados por la JP, formarán parte integral, y regirán conjuntamente con este Reglamento Conjunto.

REGLA 7.5.4 PRESENTACIÓN DE MAPAS DE CALIFICACIÓN Y GEODATOS

- a. Aquellos municipios que cuentan con alguna facultad para enmendar planos de ordenación, pero que aún no se insertan en los Geodatos, se mantiene la Hoja de Calificación (en papel) y con los requerimientos establecidos en la Sección 7 del “*Reglamento de Planificación Núm. 24*” de 1995, que establece el contenido de los Planes Territoriales, en el Inciso 7.09, (3) titulado Plano de Calificación de Suelos, donde establece que se dividirá cada una de las clasificaciones en aquellos distritos de ordenación que sean necesarios. Señala, además, que cada hoja del plano de calificación seguirá el formato incluido y contendrá como mínimo lo siguiente:
 1. Título del Plano
 2. Nombre del Municipio

3. Espacio para firmas autorizadas o sello de autenticidad del Municipio (Alcalde) y de la Junta de Planificación (Secretaria).
 4. Espacio para la Vigencia por parte de la Junta
 5. Número de Petición o caso
 6. Número de Catastro de la Parcela o parcelas en cuestión, especificando o identificando la misma e incluir las calificaciones adyacentes
 7. Límites de los lotes o parcelas
 8. Orientación hacia el norte
 9. Nombre de las calles y carreteras
 10. Nombre y localización de los cuerpos de agua y áreas naturales principales, si alguno
 11. Identificación de los límites de la clasificación y sus siglas en un rectángulo
 12. Identificación de los límites de la calificación y sus siglas en un círculo
 13. Límites de las zonas o sitios históricos
 14. Límite de zonas susceptibles a inundaciones, si alguna.
- b. Todos los municipios que cuentan con alguna facultad para enmendar planos de ordenación y que ya adoptaron los Geodatos, según Resolución JP-2010-298 del 10 de agosto de 2010, deberán presentar:
1. La información sobre las parcelas que contienen cambios en formato digital funcional a un sistema de información geográfica. Preferiblemente un *"file geodatabase"* con la opción de *"editor tracking"*, o un *"shapefile"*. Cualquier formato a entregarse debe tener el esquema de datos requerido por la JP.
 2. Título del Plano
 3. Nombre del Municipio
 4. Espacio para firmas autorizadas o sello de autenticidad del Municipio (Alcalde) y de la Junta de Planificación (Secretaria).
 5. Espacio para la Vigencia por parte de la Junta
 6. Número de Petición o caso
 7. Número de Catastro de la Parcela o parcelas en cuestión, especificando o identificando la misma e incluir las calificaciones adyacentes
 8. Orientación hacia el norte
 9. Nombre de las Calles y carreteras
 10. Nombre y localización de los cuerpos de agua y áreas naturales principales, si alguno
 11. Identificación de los límites de la clasificación y sus siglas en un rectángulo
 12. Identificación de los límites de la calificación y sus siglas en un círculo
 13. Límites de los lotes o parcelas
 14. Límites de las zonas o sitios históricos y zonas susceptibles a inundaciones, si alguna.
 15. Versión impresa del mapa oficial
- c. Para ambos casos, con o sin Geodatos, el municipio deberá notificar de su adopción a la JP, y en coordinación con ésta, establecer la fecha de publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico, con el propósito de indicar la fecha de vigencia según Ley 38-2017. El cambio de calificación aprobado y adoptado en geodato o en hoja de calificación (en papel) comenzará a regir a los quince (15) días después de la publicación del aviso en un periódico de circulación general.
- d. Cuando el municipio tiene facultad para enmendar los mapas de calificación o Geodatos solo requerirá la celebración de vistas públicas en el municipio correspondiente, en el caso de planes de ordenación adoptados en conjunto por más de un municipio en cada uno de ellos. Al cursar invitación a la JP deberán someter los documentos siguientes:

1. Carta a la JP notificando acerca de las peticiones a discutirse en vista pública, en caso de que el municipio trabaje con ciclos o itinerario anual, deberá informarlo.
 2. Copia de aviso que incluya las peticiones a discutirse en vista pública con número de petición, número de catastro, dirección física, cabida de predio y calificación vigente y propuesta.
 3. Mapa de calificación o representación gráfica del cambio propuesto, donde se identifiquen las parcelas objetos del cambio de calificación, que muestre la calificación vigente del sector y las parcelas en un radio aproximado de sesenta (60) metros, conforme modelo provisto por la JP.
- e. Luego de la aprobación de la Legislatura o Legislaturas Municipales se someterá a la JP lo siguiente:
1. Carta de notificación a la Junta sobre los cambios de calificación aprobados.
 2. Copia del aviso de prensa.
 3. Ordenanza Municipal con la descripción de las enmiendas aprobadas y que incluya número de petición, número de catastro, cabida, dirección física, calificación vigente y aprobada, que indique la fecha de vista pública y la reunión del Comité Evaluador.
 4. Formato digital antes descritos en el inciso (b) con los cambios autorizados por el municipio.
 5. Mapa de Calificación o representación gráfica con las firmas del municipio requerida y los espacios en blanco para que la autorización de la JP, conforme modelo provisto por la JP.
 6. El mapa debe estar impreso a color, tamaño 8½ X 11, en una escala en múltiplos de mil (1,000) y no menor de 1: 1,000, que abarque un área mínima de sesenta (60) metros, circundante al predio objeto de petición.
 7. Los Municipios Autónomos con Jerarquías de la I a la III que trabajan con Geodatos deberán utilizar estos formatos para la exposición de documentos y la aprobación final.
- f. Dicha revisión será efectiva en veinte (20) días laborables, después de la notificación a la JP, según conste en el correspondiente acuse de recibo.
1. Durante ese período la JP podrá determinar que la revisión está en contra de las Políticas del Plan de Ordenamiento o que tiene impacto fuera de los límites municipales, por lo cual la JP podrá no aceptar la revisión y realizará dicha determinación a través de Resolución y notificación de ésta al municipio.
 2. Este término podría prorrogarse por justa causa por un término adicional final de quince (15) días laborables, mediante resolución de la JP donde señale las razones que motivan la extensión del término.
- g. El municipio en coordinación con la JP establecerá la fecha de publicación de un Aviso de en un periódico de circulación general en Puerto Rico, con el propósito de indicar la fecha de vigencia según Ley 38-2017.
- h. El cambio de calificación aprobado y adoptado en geodato o en hoja de calificación (en papel) comenzará a regir a los quince (15) días después de la publicación del aviso en un periódico de circulación general.
- i. El municipio será responsable de los costos de publicación del aviso de vigencia en un periódico de circulación general, en cumplimiento de la adopción de la JP.
- j. Luego de autorizada la revisión al mapa de calificación o geodato, la JP notificará al municipio, mediante resolución, el acuerdo y emitirá el Mapa o Geodato adoptado con la fecha de vigencia del cambio de calificación.

REGLA 7.5.5**SOLICITUD DE CAMBIO DE CALIFICACIÓN DIRECTO****SECCIÓN 7.5.5.1****DISPOSICIONES GENERALES**

- a. La JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, están facultados para considerar y entender en las solicitudes de cambios de calificación directos a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 75, Ley 107-2020, y Ley 161-2009.
- b. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según el convenio lo establezca, estarán facultados para considerar y atender solicitudes de enmiendas a los Planos de Ordenación (cambios de calificación directos).
- c. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, deberán igualmente dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 38-2017.
- d. Cuando la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, ejerce autoridad, ésta ejerce una función cuasi legislativa, ya que en el proceso no se adjudica una controversia, sino que establece una norma reglamentaria.
- e. Se podrán someter solicitudes para cambios de calificación a tenor con lo dispuesto en este Capítulo, cumpliendo con los parámetros de tamaño máximo de la propiedad, según se establece en la siguiente tabla:

Tabla 7.1 – Tamaño máximo de la propiedad por distrito

| DISTRITO SOLICITADO | TAMAÑO MÁXIMO DE LA PROPIEDAD |
|---|-------------------------------|
| R-B, R-I, R-U, R-C, C-L, C-I, C-T y ARD | 2,000 metros cuadrados |
| C-C, RT-I y RT-A | 4,000 metros cuadrados |
| RC-E, I-L, I-P e I-E | 8,000 metros cuadrados |
| R-G, A-G, A-B y C-R | 25 cuerdas |
| A-P | 50 cuerdas |
| D-G, D-A y M | No tienen límite |

- f. Para las peticiones presentadas al amparo del Inciso c, la determinación final será emitida por la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique.
- g. El Municipio Autónomo será responsable de remitir a la JP copia de la Ordenanza de la Legislatura Municipal con los cambios aprobados, mapas o geodato enmendado y copia del informe del examinador de la vista pública.
- h. Los Municipios Autónomos que tengan Jerarquía I y no tengan facultad para evaluar enmiendas, deberán elevar las peticiones a la JP.
- i. Se podrán someter solicitudes para cambios de calificación que excedan las cabidas máximas establecidas en el Inciso e.
 1. Los casos donde se exceda la cabida máxima permitida mediante un cambio de calificación directo, la parte interesada deberá radicar una solicitud de dispensa debidamente justificada cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Cobro.
 2. Estas peticiones serán evaluadas por la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, quien emitirá la determinación final.

3. Dichas solicitudes deberán señalar los motivos, fundamentos y razones en apoyo a las mismas, que justifiquen el que sean considerados mediante un cambio en calificación directa.
- j. Los Municipios con Jerarquía III, según el Convenio lo establezca, podrán atender solicitudes de cambio de calificación para solares con cabidas que excedan los dos mil (2,000) metros cuadrados mediante solicitud de dispensa.
- k. Se solicitarán recomendaciones a los Municipios, la JP, y a las agencias concernidas, de entender necesario, según aplique, como parte del proceso de evaluación de la solicitud.
 1. Estos deberán remitir sus recomendaciones dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha de notificación de la solicitud de recomendaciones.
 2. De no emitir sus recomendaciones dentro de dicho término, se entenderá que no tienen recomendaciones y se procederá con el trámite correspondiente.
- l. Se incluye en el [Capítulo 6.1](#) de este Reglamento Conjunto la descripción detallada de cada uno de los distritos de calificación.

SECCIÓN 7.5.5.2 REQUISITOS PARA SOLICITAR CAMBIOS DE CALIFICACIÓN

- a. Cumplir con los requisitos generales establecidos en la [Regla 2.1.9](#) (Presentación de Solicitudes).
- b. Todo solicitante de un cambio de calificación deberá presentar ante la JP o Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, mediante el SUI lo siguiente:
 1. Una descripción clara y completa del sector;
 2. Su localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural; y
 3. Las razones que apoyan la solicitud del cambio de calificación y justificación del beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.

SECCIÓN 7.5.5.3 REQUISITOS DE ROTULACIÓN

Se deberá cumplir con la [Sección 2.1.9.12](#) (Rótulo de Presentación) y la [Sección 2.1.10.4](#) (Requisitos de Rotulación) del Tomo II de este Reglamento.

SECCIÓN 7.5.5.4 VISTAS PÚBLICAS

- a. Se deberá cumplir con la [Regla 2.1.10](#) (Vistas Públicas) del Tomo II de este Reglamento.
- b. Los Municipios Autónomos con Convenio de Jerarquías de la II a la III, deberán notificar a la JP, con no menos de quince (15) días con antelación a la Vista Pública.
- c. Los documentos que deben presentar son los siguientes:
 1. Aviso de Vista Pública
 2. Memorial Explicativo sobre las propuestas enmiendas.
 3. Mapas o Geodato identificando los predios propuestos a enmendar.
- d. Copia del expediente de la propuesta de cambio de calificación presentada en formato digital.

SECCIÓN 7.5.5.5 EVALUACIÓN DE SOLICITUDES DE CAMBIO DE CALIFICACIÓN

- a. Se solicitarán recomendaciones a los municipios, JP o entidades gubernamentales concernidas, según aplique, como parte del proceso de evaluación de la solicitud.

- b. La JP, el municipio o entidades gubernamentales concernidas deberán remitir sus recomendaciones dentro del término de quince (15) días, contados a partir de la fecha de notificación de la solicitud de recomendaciones.
- c. Si el municipio, JP o entidades gubernamentales concernidas no emiten sus recomendaciones dentro de dicho término, se entenderá que no tienen recomendaciones y se procederá con el trámite.

SECCIÓN 7.5.5.6 AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE CALIFICACIÓN MEDIANTE CONSULTA DE UBICACIÓN

- a. Cuando se trate de un uso previamente autorizado mediante una consulta de ubicación para el cual se hubiera celebrado una vista pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de calificación y expedido el permiso de construcción y de uso conforme a la resolución de la Junta Adjudicativa, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el mapa de calificación ante la JP.
- b. Esta deberá someter una copia del permiso de construcción y de uso certificado y autorizado por la OGPe o Municipio Autónomo, según aplique, como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó conforme a las disposiciones establecidas en la consulta.
- c. Cuando se verifique que la consulta se culminó, se procederá con el cambio de calificación en el mapa sin necesidad de nuevas vistas.
- d. La Junta Adjudicativa o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, en la determinación de cambios de calificación mediante consultas de ubicación, no podrán cambiar la clasificación del predio.
- e. El Tomo VI (Distritos de Calificación), en la [Sección 6.1.1.3](#) se muestra la Tabla de Equivalencia de las clasificaciones correspondientes a cada distrito de calificación.

SECCIÓN 7.5.5.7 RESOLUCIÓN DESIGNANDO LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- a. Luego de considerar la solicitud de cambio de calificación, la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, notificará una resolución, la cual incluirá el acuerdo sobre la enmienda solicitada.
- b. Las enmiendas a los planes de ordenación o revisión parcial de los mismos, por parte de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la II a la III, a los cuales se les haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, la Ley 81-1991, establece que la revisión será efectiva veinte (20) días laborables después de la notificación a la JP, según conste en el correspondiente acuse de recibo.
- c. Dentro de dicho término la JP podrá determinar que la Revisión Parcial está en contra de las Políticas del Plan o que tiene un impacto fuera de los límites municipales, por lo cual la JP podrá no aceptar la misma. Dicha determinación se recogerá mediante Resolución, la cual deberá ser notificada al Municipio correspondiente.
- d. El término de veinte (20) días podrá prorrogarse por justa causa por un término adicional y final de quince (15) días laborables y deberá ser notificada mediante Resolución donde se señale las razones para la misma.
- e. La JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, tendrá que enmendar el Mapa de Calificación o Geodato, y preparar una resolución que incluya el o los cambios de calificación a entrar en vigencia.

SECCIÓN 7.5.5.8 ADOPCIÓN Y VIGENCIA DE LAS ENMIENDAS A LOS MAPAS DE CALIFICACIÓN O GEODATO

- a. Las enmiendas autorizadas a los mapas de calificación o al Geodato serán llevadas al conocimiento público mediante la publicación de un aviso en un periódico de circulación general en Puerto Rico.
- b. Las enmiendas a los planes de ordenación o revisión parcial de los mismos, por parte de los Municipios Autónomos con Jerarquía de la II a la III, a los cuales se les haya delegado dicha facultad por medio del Convenio de Transferencia, la Ley 81-1991, establece que la revisión será efectiva veinte (20) días laborables después de la notificación a la JP, según conste en el correspondiente acuse de recibo.
- c. El término de veinte (20) días podrá prorrogarse por justa causa por un término adicional y final de quince (15) días laborables y deberá ser notificada mediante Resolución donde se señale las razones para la misma.
- d. Dichas enmiendas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación.
- e. La parte peticionaria deberá cumplir con el Reglamento de Cobro de la JP para la publicación del aviso de vigencia del mapa a enmendarse.

--FINAL DEL TOMO--