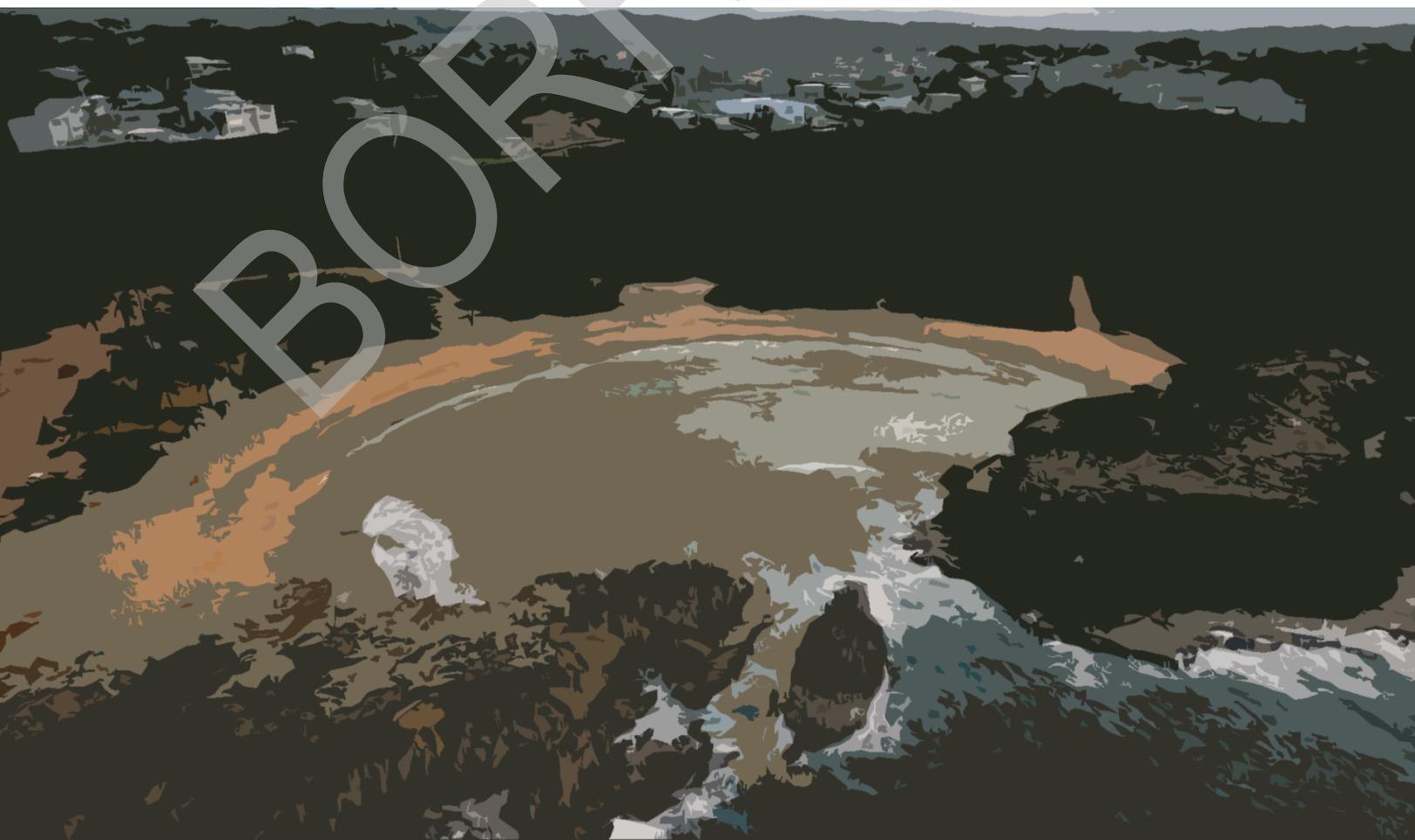


Publicación de la Junta de Planificación
Octubre de 2016

2016

Borrador para vista pública

PLAN SECTORIAL DE MAR CHIQUITA, MANATÍ



BORRADOR

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

PLAN

PLAN SECTORIAL DE MAR CHIQUITA, MANATÍ

Revisado:
01 de noviembre de 2016

BORRADOR

TABLA DE CONTENIDO

TOMO I: MEMORIAL DEL PLAN SECTORIAL DE MAR CHIQUITA, MANATÍ	1
<hr/>	
CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO 2 POLÍTICA PÚBLICA	5
REGLA 2.1 BASE LEGAL	5
REGLA 2.2 OBJETIVOS DETALLADOS	6
REGLA 2.3 MÉTODO DE ANÁLISIS	9
CAPÍTULO 3 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	11
REGLA 3.1 LOCALIZACIÓN	11
Sección 3.1.1 Delimitación del área	11
Sección 3.1.2 Titularidad	11
Sección 3.1.3 Características físico-naturales del área	14
CAPÍTULO 4 ATRIBUTOS DEL ÁREA	23
REGLA 4.1 VALOR ECOLÓGICO	23
REGLA 4.2 VALOR ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL	25
REGLA 4.3 VALOR RECREATIVO Y TURÍSTICO	27
CAPÍTULO 5 SITUACIÓN ACTUAL	31
REGLA 5.1 IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES BASADAS EN LOS OBJETIVOS	31
REGLA 5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE	31
CAPÍTULO 6 ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN	39
REGLA 6.1 CUMPLIMIENTO CON LOS OBJETIVOS	39
REGLA 6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA	39
CAPÍTULO 7 PROGRAMA DE ACTUACIÓN	47
REGLA 7.1 PROPUESTAS DE EJECUCIÓN PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS:	47
REGLA 7.2 INDICADORES DE CUMPLIMIENTO	48
TOMO II: DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA	51
<hr/>	
CAPÍTULO 1 ADOPCIÓN Y VIGENCIA	53
REGLA 1.1 ADOPCIÓN	53
CAPÍTULO 2 INTRODUCCIÓN	54
REGLA 2.1 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO?	54
Sección 2.1.1 Estructura	54
REGLA 2.2 OBJETIVOS	54
Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible	55

	Sección 2.2.2	Objetivos para los nuevos desarrollos	55
	Sección 2.2.3	Principios de los distritos de calificación	56
CAPÍTULO 3	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN		57
	REGLA 3.1	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	57
	REGLA 3.2	DISTRITOS DE CONSERVACIÓN	57
	Sección 3.2.1	Propósito	57
	REGLA 3.3	DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL	57
	Sección 3.3.1	Propósito del distrito O.g	57
	Sección 3.3.2	Usos en distrito O.g	57
	Sección 3.3.3	Parámetros en distrito O.g	59
	Sección 3.3.4	Áreas de estacionamiento en distrito O.g	60
	REGLA 3.4	DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD	60
	Sección 3.4.1	Propósito del distrito O.a	60
	Sección 4.1.1	Usos en distrito O.a	61
	Sección 4.1.2	Segregaciones en distrito O.a	62
	Sección 4.1.3	Construcciones en distrito O.a	62
	Sección 4.1.4	Accesibilidad en distrito O.a	62
	REGLA 5.1	DISTRITOS SOBREPUESTOS	63
	Sección 5.1.1	Condición general	63
	REGLA 5.2	DISTRITO ZE.T – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL TURÍSTICO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS	63
	Sección 5.2.1	Propósito del distrito ZE.t	63
	Sección 6.1.1	Usos en distrito ZE.t	64
	Sección 6.1.2	Distrito sobrepuesto especial turístico para la Reserva Natural de Mar Chiquita ZE.t44	64
	REGLA 6.2	DISTRITO ZR.E – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL	64
	Sección 6.2.1	Propósito del distrito ZR.e	64
	Sección 6.2.2	Usos en distritos ZR.e	69
TOMO III:	PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO		71
CAPÍTULO 1	MEMORIAL EXPLICATIVO		73
CAPÍTULO 2	OBJETIVOS, APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN		75
	REGLA 2.1	TÍTULO	75
	REGLA 2.2	AUTORIDAD	75
	REGLA 2.3	PROPÓSITO	75
	REGLA 2.4	APLICACIÓN	75
	REGLA 2.5	REGLAS DE INTERPRETACIÓN	76
	REGLA 2.6	REVISIÓN	77
	REGLA 2.7	APELACIONES	77
	REGLA 2.8	DERECHOS ADQUIRIDOS	77

REGLA 2.9	VIGENCIA	77
REGLA 2.10	CLÁUSULA DE SALVEDAD	77
CAPÍTULO 3	DESIGNACIÓN DE LUGARES REMITENTES Y ÁREAS RECEPTORAS	78
REGLA 3.1	LUGARES REMITENTES	78
REGLA 3.2	ÁREAS RECEPTORAS	80
REGLA 3.3	RESUMEN DE PARCELAS REMITENTES Y RECEPTORAS PARA LAS TRANSFERENCIAS DE DERECHO DE DESARROLLO	80
CAPÍTULO 4	CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO	82
CAPÍTULO 5	ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA	84
REGLA 5.1	LOS DERECHOS DE DESARROLLO EN EL LUGAR REMITENTE SERÁN TRANSFERIBLES:	84
REGLA 5.2	CERTIFICADO DE DERECHOS DE DESARROLLO:	84
REGLA 5.3	ESCRITURA DE TRANSFERENCIA E INSCRIPCIÓN Y REGISTRO EN EL REGISTRO DE ESCRITURA DE TRANSFERENCIAS	85
REGLA 5.4	USO DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES	86
REGLA 5.5	APROBACIÓN DE DESARROLLOS UTILIZADOS LOS DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES	86
REGLA 5.6	NORMA MÍNIMA PARA DESARROLLO QUE IMPLIQUE EL USO DE DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES	88
CAPÍTULO 6	BANCO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO	90
REGLA 6.1	ORGANIZACIÓN DEL BANCO	90
REGLA 6.2	QUÓRUM	90
REGLA 6.3	AUTORIZACIONES	90
REGLA 6.4	AUTORIDAD Y COMPENSACIÓN	91
REGLA 6.5	REGISTRO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO	91
REGLA 6.6	PRIORIDADES PARA ADQUISICIÓN	91
REGLA 6.7	COMPRA, VENTA Y VALOR DE DERECHOS DE DESARROLLO	91
TOMO IV: ANEJOS		93
ANEJO 1.	INSTRUCCIONES PARA PARTICIPAR DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO	95
ANEJO 2.	SOLICITUD PARA PARTICIPAR DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO	96
ANEJO 3.	SOLICITUD JURAMENTADA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE DESARROLLO	100
ANEJO 4.	CERTIFICADO DE DERECHO DE DESARROLLO	101
ANEJO 5.	LISTA DE PROPIEDADES REMITENTES	103

BORRADOR

MEMORIAL

TOMO I: MEMORIAL DEL PLAN SECTORIAL DE MAR CHIQUITA,
MANATÍ

BORRADOR

BORRADOR

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

La Junta de Planificación, en cumplimiento con su misión y deber ministerial, ha reconocido la presencia de elementos ecológicos que requieren protección de la costa del Municipio de Manatí, particularmente en el área donde ubica la Playa Mar Chiquita, la que ha sido clasificada como Suelo Rústico Especialmente Protegido con valor Ecológico (SREP-E), siendo a su vez parte del Área de Planificación Especial Zona Cársica (APE-ZC) en el PRAPEC.¹

Además de su valor natural, los terrenos de la Playa Mar Chiquita poseen gran importancia cultural, turística y paisajista. Esta playa es el principal atractivo turístico de Manatí, por lo que recibe miles de visitas anuales de turistas locales e internacionales. La Playa Mar Chiquita también es promocionada internacionalmente, tanto por el municipio como por la Compañía de Turismo, como uno de los principales atractivos de Puerto Rico.

Los terrenos de la Playa Mar Chiquita colindan con otros atractivos naturales, culturales y turísticos de gran importancia tales como la Cueva de las Golondrinas, la playa Poza de las Mujeres, la Reserva Natural Hacienda La Esperanza y la Reserva Natural Laguna Tortuguero, entre otros. La designación de la Reserva Natural de Mar Chiquita (RN-Mar Chiquita) servirá de corredor para unir a estas maravillas ambientales de la costa norte de Puerto Rico y potenciar su desarrollo para actividades de ecoturismo. Dado el valor de estos terrenos que se extiende más allá de su límite, es importante la elaboración de un plan sectorial que permita la planificación del área colindante a la reserva natural propuesta.

La Junta de Planificación mediante este plan sectorial designa la RN-Mar Chiquita. Esta será administrada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o por el Fideicomiso de Conservación.

Los terrenos comprendidos por la RN-Mar Chiquita se ubican en la costa norte del Municipio de Manatí, entre los terrenos de la Reserva Natural Laguna Tortuguero y la Reserva Natural Hacienda La Esperanza, incluyendo la zona marítima terrestre. Se incluye, además, todos aquellos terrenos y ecosistemas sumergidos y aguas marinas que se extienden hasta nueve (9) millas náuticas mar afuera.

¹ Junta de Planificación y DRNA, 2014. *Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC)*, con vigencia de 4 de julio de 2014.

BORRADOR

CAPÍTULO 2 POLÍTICA PÚBLICA

El uso de los terrenos, la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales, y la protección de la calidad del medio ambiente en la RN-Mar Chiquita, están regidos por varias políticas públicas. A continuación, aquellas políticas públicas que tienen mayor injerencia y que por lo tanto, guiaron la formulación de las propuestas sobre el uso y el manejo de los terrenos en la RN-Mar Chiquita.

REGLA 2.1 BASE LEGAL

- **Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico**, de 25 de julio de 1952, Artículo VI, Sección 19, establece, entre otras, que “será política pública del Estado Libre Asociado la más eficaz conservación de sus recursos naturales, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad”.
- **Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**, Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada, dispone que dicha agencia es la encargada de implantar la fase operacional de la política pública ambiental del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Por ello, le confiere la misión de vigilar, proteger, conservar, desarrollar, así como la administración y aprovechamiento de los recursos naturales, ambientales y energéticos, para el beneficio de toda la población.
- **Ley Orgánica de la Junta de Planificación**, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, otorga la responsabilidad de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico. Para ello, concedió la facultad de adoptar planes de usos de terrenos, planes sectoriales, reglamentos y normas necesarias para llevar a cabo sus responsabilidades de conformidad con la ley.
- **Ley de Municipios Autónomos**, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, otorga a los municipios la capacidad para asumir nuevas funciones que le delegue el Gobierno Central, entre ellas, la ordenación territorial, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo, mediante la elaboración de Planes de Ordenación Territorial.
- **Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico**, Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, declara que es política pública el promover la elaboración del Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como instrumento principal en la planificación que propicie el desarrollo sustentable de nuestro país y el aprovechamiento óptimo de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad.
- **Plan Territorial del Municipio de Manatí** (PT-Manatí), aprobado mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2002-65, de 23 de octubre de 2002.
- **Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso** (PRAPEC), del 4 de julio de 2014. Este Plan y Reglamento dan fiel cumplimiento al mandato de la ley con el propósito de proteger y conservar el área cársica de Puerto Rico.

- **Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo y Uso de Terreno** (Reglamento de Planificación Núm. 31), de 24 de marzo de 2015, y sus subsiguientes enmiendas.
- **Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUTPR)**, entró en vigencia el 30 de noviembre de 2015, mediante Orden Ejecutiva OE-2015-047, por el Gobernador de Puerto Rico.
- **Designación de la Reserva Natural de Mar Chiquita**, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2016-033, de 19 de julio de 2016, la cual ordena a la Junta de Planificación a realizar todas las gestiones administrativas necesarias para declarar y designar la reserva natural de referencia y elaborar el Plan Sectorial de la Reserva Natural de Mar Chiquita, a los fines de cumplir con las disposiciones de este Boletín Administrativo. También, ordena al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, una vez culminada la designación de la Junta de Planificación, a elaborar el Plan de Manejo para el área natural protegida.

REGLA 2.2 OBJETIVOS DETALLADOS

El *Plan de Uso de Terrenos* de 2015 incorporó varios instrumentos para identificar los valores del territorio, los cuales se rigen por una serie de principios rectores, metas y objetivos como referente para la elaboración de los planes que propicien el desarrollo balanceado del terreno. A continuación, se enuncian aquellos de aplicación a la RN-Mar Chiquita, ubicada en el municipio de Manatí, los mismos son:

Principios rectores:²

a. Calidad de vida y sostenibilidad

Lograr un alto nivel de calidad de vida a través de una administración integral de los recursos del suelo, agua y aire, que resulte en comunidades sostenibles y en la protección del medio ambiente.

b. Participación ciudadana

Integrar la participación ciudadana como elemento esencial de la planificación, donde los ciudadanos son los socios activos en el proceso y participan en la implementación de las iniciativas de la comunidad; y son sensibles a sus responsabilidades en la consecución de los objetivos de la comunidad.

² La numeración de referencia corresponde a la presentada en el Plan de Uso de Terrenos de 2015.

c. Desarrollo económico

Promover el desarrollo de las empresas que promuevan oportunidades de empleo, considerando todos los niveles de ingresos, dentro de la capacidad de los recursos naturales, los servicios públicos y los equipamientos.

d. Protección del medio ambiente

Fomentar un manejo juicioso de los recursos de suelo y agua, y que se utilicen cuidadosamente para restaurar y mantener la calidad del aire y el agua, los sistemas naturales y los recursos vivos.

e. Conservación de los recursos

Conservar los recursos arqueológicos, los cuerpos de agua, los bosques, los humedales, las áreas agrícolas, los espacios abiertos, los sistemas naturales y los espacios escénicos o de paisaje.

f. Buena administración de los recursos

Colaborar para buscar el balance entre el desarrollo eficiente y la protección de los recursos, con el fin de lograr comunidades sostenibles y con calidad de vida.

Meta 2: Preservar y proteger los recursos naturales, arqueológicos o agrícolas, los suelos rurales y los ambientalmente sensitivos de los efectos adversos de la construcción sin control.

Visión: Protección del ambiente, conservación y buena administración de los recursos.

Objetivos:

- **Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad:** Proteger las áreas ambientalmente sensitivas a través de los mecanismos de las servidumbres de conservación, las transferencias de derechos de desarrollo, la adquisición de la propiedad, la clasificación y la calificación, entre otros. Proteger los humedales, lagos, ríos y otros cuerpos de agua de los impactos de las escorrentías de terrenos altos.
- **Mitigar y mejorar el ambiente:** Mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción.
- **Balance entre la preservación y la conservación:** Proteger los terrenos designados para la preservación y conservación, que apoyan a las industrias basadas en los recursos naturales, y conservar los recursos culturales e históricos. Limitar el impacto del desarrollo urbano, con el fin de proteger la integridad de los recursos, dando tiempo para que los programas de servidumbre de conservación, transferencia de derechos de desarrollo y de adquisición de terrenos puedan lograr los objetivos de la conservación de los recursos y la preservación de los terrenos.
- **Promover los ecosistemas adaptables y resilientes:** Identificar y ubicar en mapas, y proteger los terrenos y las aguas que proveen servicios y funciones importantes al

ecosistema, de los impactos del cambio climático, el desarrollo, la cubierta impermeable, y las especies invasoras y otras plagas y enfermedades.

BORRADOR

REGLA 2.3 MÉTODO DE ANÁLISIS

Los datos recopilados sobre los usos del suelo proceden de las revisiones de varios documentos provistos por el Municipio de Manatí, entre ellos el Plan Territorial del Municipio de Manatí de 2002³ y el Borrador de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar para el anteproyecto de Mar Chiquita Resort de junio de 2003⁴, el cual abarca aproximadamente dos terceras partes de la RN-Mar Chiquita, conformándose en un análisis de carácter aproximado. La información presentada en este plan sectorial contiene datos actualizados disponibles al 2015.

La información del Plan de Uso de Terrenos (PUT) de 2015 surge del análisis de las tendencias del territorio, así como sus atributos fisiográficos, que se describen en el Mapa Interactivo de Puerto Rico (<http://gis.jp.pr.gov/mipr/>). La elaboración de los planes sectoriales son ejercicios de planificación preparados por las entidades del Gobierno central con competencia en un tema específico. Su intención es establecer una política pública detallada que tenga implicaciones en la ordenación territorial a nivel isla, en un área funcional o suprarregional y que incluya un programa de actuación a un tiempo definido.

Los planes sectoriales prevalecerán sobre los planes de ordenación territorial de los municipios, y deben tomarse en consideración al momento de su elaboración y revisión. A pesar de lo anterior, los planes sectoriales podrán ser la base de otros instrumentos de planificación o manejo delegados por ley a las agencias del Gobierno, incluyendo la Junta de Planificación. La Junta de Planificación podrá preparar planes sectoriales en colaboración con la(s) entidades(s) de Gobierno con la competencia principal sobre el tema, o podrá adoptar un plan preparado por una entidad de Gobierno, a iniciativa propia o que se le requiera por ley.

³ PT-Manatí: Aprobación por Asamblea Municipal de Manatí mediante Ordenanza Municipal Núm. 39, Serie 2001-2002, de 8 de abril de 2002. Adopción por la Junta de Planificación mediante Resolución Núm. JP-PT-8-2 de 24 de julio de 2002. Aprobado por la Gobernadora de Puerto Rico mediante Boletín Administrativo Núm. OE-2002-65 de 23 de octubre de 2002.

⁴ Morris, G. 2003. Borrador Declaración de Impacto Ambiental Preliminar: Proyecto Residencial Turístico Mar Chiquita Resort, Manatí, PR

BORRADOR

CAPÍTULO 3 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

REGLA 3.1 LOCALIZACIÓN

La RN-Mar Chiquita ubica en la zona costera del norte de Puerto Rico, particularmente en la costa del Municipio de Manatí en un área aproximada de 291.93 cuerdas, entre los barrios Tierras Nuevas Saliente y Tierras Nuevas Poniente. Son parte del litoral costero La Poza de las Mujeres, Playa Boquilla y Punta Boquilla, Cueva Chiquita y Punta Mar Chiquita. Se accede al área de la Playa Mar Chiquita por la carretera PR-648 y a la Playa Boquilla por la carretera PR-6684, al igual a La Poza de las Mujeres.

Sección 3.1.1 Delimitación del área

La RN-Mar Chiquita colinda al norte con el Océano Atlántico, por el este con los terrenos de la Reserva Natural Laguna Tortuguero, por el oeste con la Reserva Natural Hacienda La Esperanza, por el sur con las carreteras PR-685 y PR-6684, también de aquellos terrenos privados que la conforman, además de, la zona marítima terrestre y todos aquellos terrenos y ecosistemas sumergidos y aguas marinas que se extienden desde la costa hasta nueve (9) millas náuticas mar afuera.

Sección 3.1.2 Titularidad

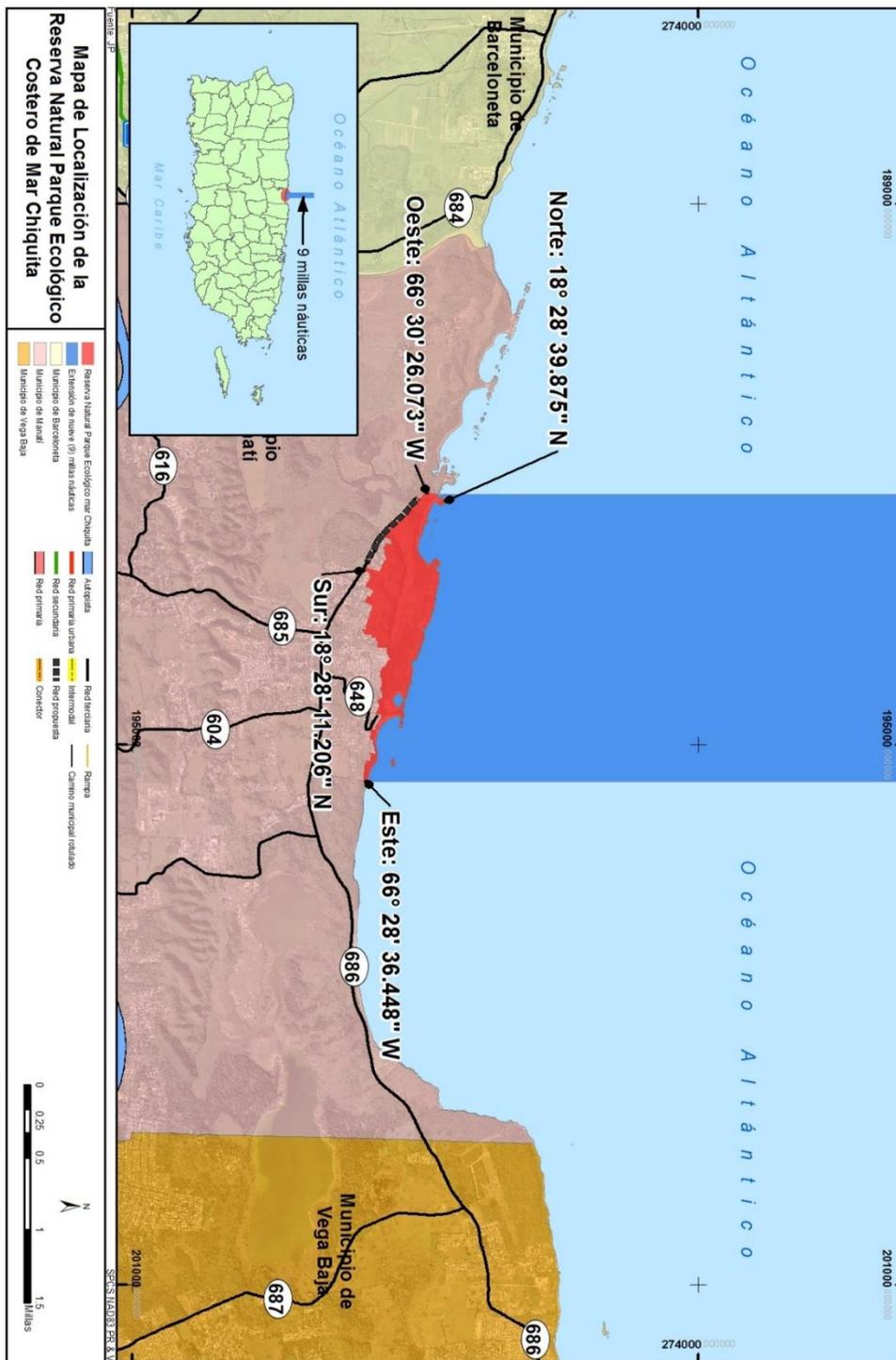
Las parcelas dentro de la delimitación de la RN-Mar Chiquita son de tenencia privada, contando con área aproximada de 291.93 cuerdas, las cuales se dividen en unas 220.64 cuerdas que constituyen los terrenos para ser conservados y unas 69.56 cuerdas de terrenos para futuro desarrollo ecoturístico y recreativo, además de, unas 1.73 cuerdas de superficie vial que da acceso a varios grupos de parcelas al sur de la delimitación y a la Playa Mar Chiquita por la carretera PR-648.

Tabla 1. Tenencia RN-Mar Chiquita

	Área (cuerdas)
Área de conservación	224.90
Área futuro desarrollo	65.30
Vial	1.73
TOTAL RN-Mar Chiquita	291.93

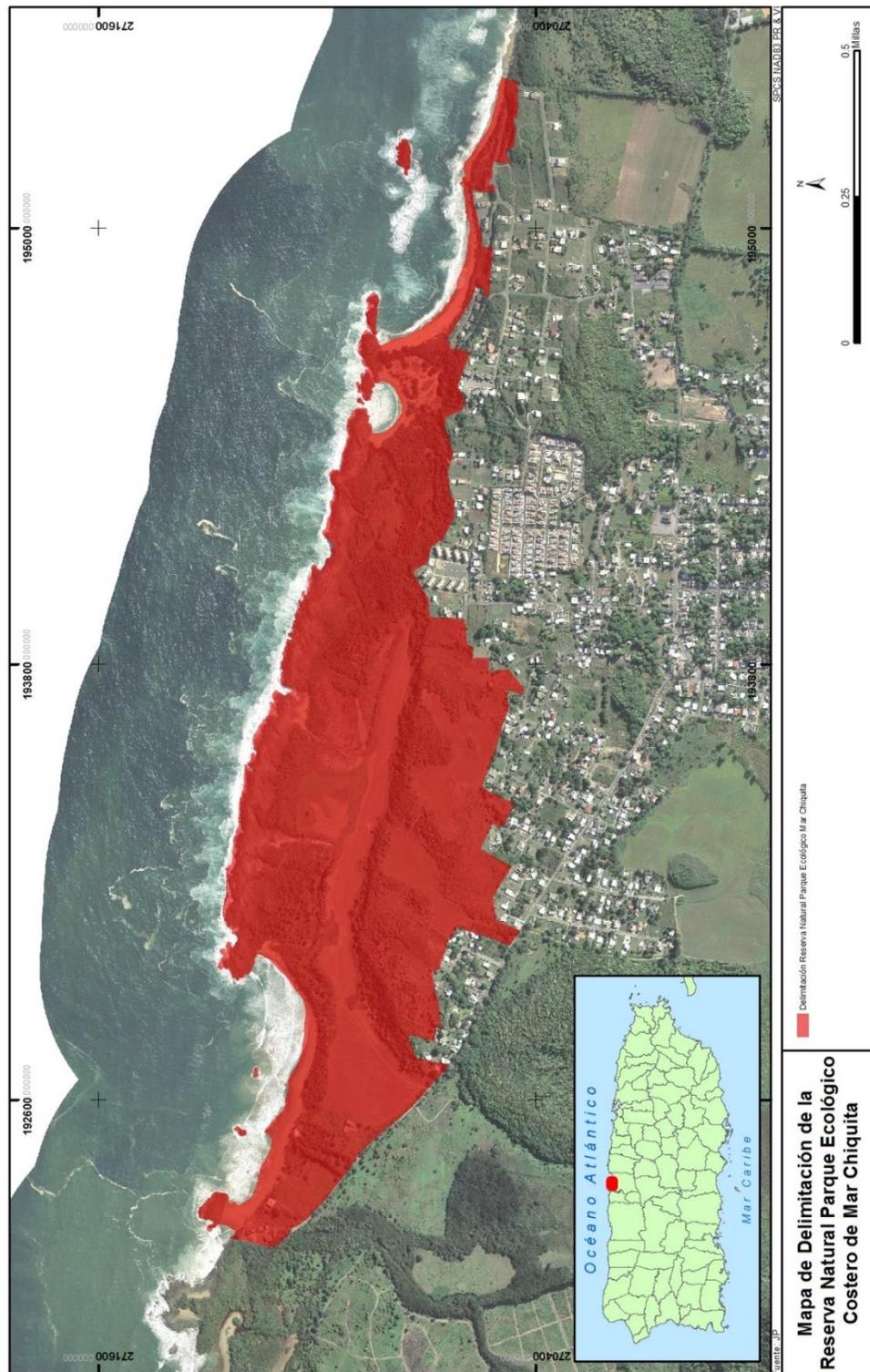
Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Mapa 1. Localización de la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Mapa 2. Delimitación de la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Los terrenos privados están identificados por el CRIM como propiedad de Carlos Rodríguez Rodríguez, Mar Chiquita Development (mayoritario), Efrén R. Febles Mena, Calypso Development Corp., Teresa M. Febles Mena, Luis Rafael Mena Ramos, Sucs Obdulio Meléndez Mena, Louis Di Piro, Obdulio Meléndez Ramos, Obdulio Meléndez Mena, Juan R. Meléndez Ramos, Germán M. Ponce de León, Teresita De Lourdes Marchand Arias, Oriental Bank, Roosevelt Reo PR Corp., Emadelis Torres Martínez, Sucn Armando Sánchez Martínez, Sixta Sánchez Olivo, Vitzá Mena Velázquez, entre otros.

Sección 3.1.3 Características físico-naturales del área

a. Clima

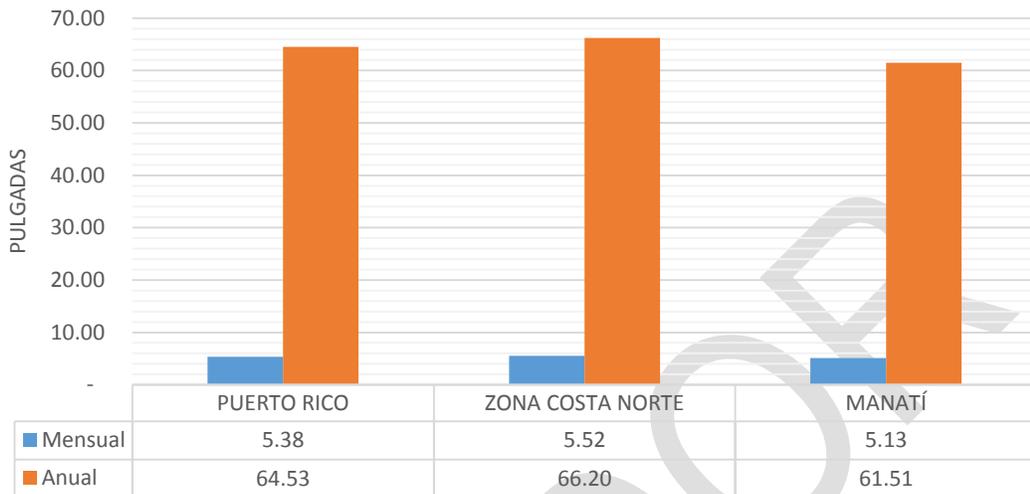
El área de la RN-Mar Chiquita, localizada en el área costanera del Norte de Puerto Rico, tiene una temperatura promedio de 77. 7° F. La temperatura varía poco de verano a invierno, siendo la variación diurna más pronunciada que la variación estacional.

Tabla 2. Precipitación promedio normal

	Acumulación Mensual (in)	Acumulación Anual (in)
PUERTO RICO	5.38	64.53
ZONA COSTA NORTE	5.52	66.20
MANATÍ	5.13	61.51

Fuente: NOAA, 2016

La precipitación promedio normal observada para el Municipio de Manatí es de 5.13 pulgadas de acumulación mensual y 61.51 pulgadas de acumulación anual. En el área costanera del norte de Puerto Rico la precipitación promedio normal es de 5.52 pulgadas mensuales acumuladas y con 66.20 pulgadas anuales acumuladas. Para todo Puerto Rico la precipitación promedio normal es de 5.38 pulgadas de acumulación mensual y 64.53 pulgadas de acumulación anual.

Gráfica 1. Precipitación promedio normal

Fuente: NOAA, 2016

b. Geografía y fisiografía

La RN-Mar Chiquita está ubicada en el extremo norte de los barrios Tierras Nuevas Saliente y Tierras Nuevas Poniente del municipio de Manatí. Forma parte del litoral y de este municipio de la costa norte de Puerto Rico, en contacto con el Océano Atlántico. Consiste mayormente de un llano costero de suelos arenosos con una elevación entre 1.5 y 2.5 metros sobre el nivel del mar. Incluye un área de mangle con agua normalmente empozada, a una elevación inferior al resto de la propiedad.

Las colindancias norte y sur están demarcadas por formaciones rocosas, con un tramo de la colindancia Norte frente a la Playa Boquilla cuenta con una duna de arena. La totalidad del predio, con excepción a la Playa Boquilla al extremo oeste, está separada del mar por una barrera de duna o roca de duna cementada. Al extremo este con una apertura en la duna cementada crea la formación de Mar Chiquita con su playa de media luna.

La parte alta al sur del predio consiste en su tope de una formación caliza, con una elevación que varía entre 25 a 45 metros sobre el nivel del mar. Existe una línea del farallón de caliza a lo largo del predio la cual delimita la zona llana de la zona alta. Este farallón tiene paredes verticales o casi verticales cubiertas de vegetación y contiene cuevas.

c. Suelos

Conforme al "Inventario de suelos del área de Arecibo, Norte de Puerto Rico" de 1982 se clasifican los tipos de suelos. El primero son los suelos clasificados como Islote de Arena-Archilla (IsC) y Archilla Bajura (Ba), de Categoría III, considerados como suelos mecanizables para llevar alguna actividad agrícola, representando menos del diez por ciento del suelo con potencial agrícola.

La mayor parte del suelo, poco más de un cincuenta por ciento, está clasificado como Arena Cataño (Cf), un suelo profundo de permeabilidad rápida y capacidad de drenaje bajo, de escorrentía lenta y fertilidad baja, de Categoría VI.

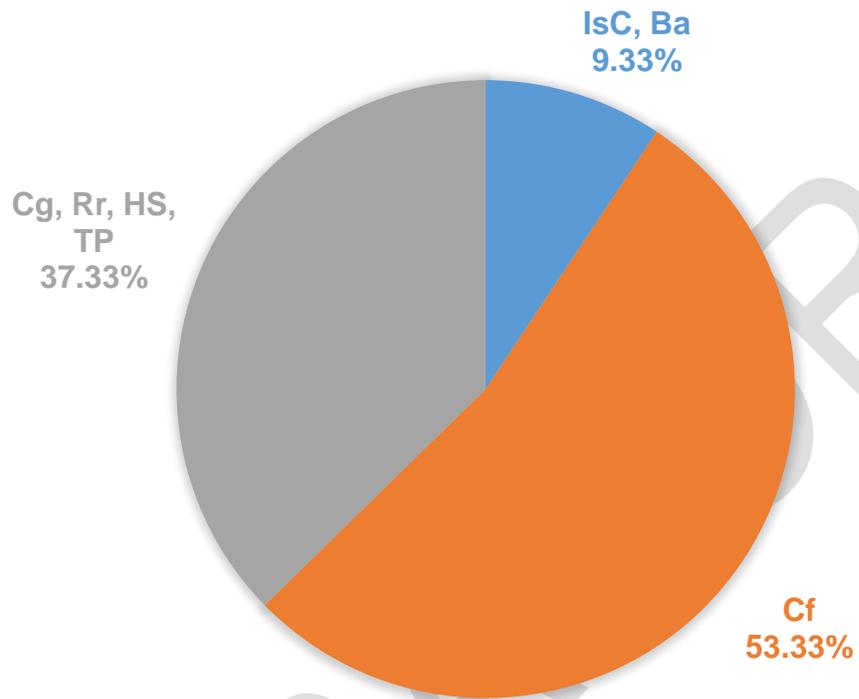
Bajo la Categoría VIII se clasifican los suelos como Playas de la Costa (Cg), suelos que pueden ser usados solo en recreación o cultivo de palmas de coco o plantas tolerantes a la sal; de Salinas (HS, Hydraquents), suelos profundos, de pobre drenaje, inundados todo el año, con permeabilidad baja y alta capacidad de almacenar agua, de nivel freático cerca de la superficie del suelo, inundable y saturado, usado como hábitat de vida silvestre; de Piedra de Arena (Rr, Rock-outcrop), suelo compuesto de colinas empinadas y precipicios, piedra de arena expuesta en el 90 a 95 por ciento, con alta permeabilidad y baja capacidad de almacenaje de agua, de fertilidad baja y pobre para el cultivo, usado para el pastoreo; y de Estratos de Arenosol (TP, Tropopsamments), suelo profundo, excesivamente drenado en sus colinas, de permeabilidad rápida y baja capacidad de almacenaje de agua, con baja fertilidad y característica muy pobre para el cultivo.

Tabla 3. Distribución de Suelos en la RN-Mar Chiquita

SUELO	CATEGORÍA	ÁREA (cuerdas aprox.)	Por ciento
IsC, Ba	III	27.44	9.33
Cf	VI	156.77	53.34
Cg, Rr, HS, TP	VIII	107.72	37.33
TOTAL APROX.		291.93	100%

Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Gráfica 2. Distribución de Suelos en RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

d. Geología

Las arenas de playa en la RN-Mar Chiquita carecen de alimentación de materia arenosa por un río, por ende, las arenas en la zona están compuestas mayormente de material calcáreos de origen marino, tales como pedazos de corales, fragmentos de arrecife y espinas de erizo, entre otros.

Un factor geológico notable del área es la presencia de piedra de duna cementada a lo largo de área frente al mar. La presencia de esta piedra es un factor de suma importancia en el control de la erosión costera, dado que en esta zona de Puerto Rico no existe un arrecife mar afuera para romper las olas.

El predio tiene clasificación geológica de Depósitos de Playa (Qb), tipo cuaternario, compuesto de arenas de playa predominantemente redondeada, de grano fino a medio, fragmentos de roca volcánica, granos de cuarzo y fragmentos de conchas; incluye rocas de arena con consistencia quebradiza, pobremente consolidadas y dunas de arena, clasificación asignada principalmente en la costa Norte de Puerto Rico.⁵

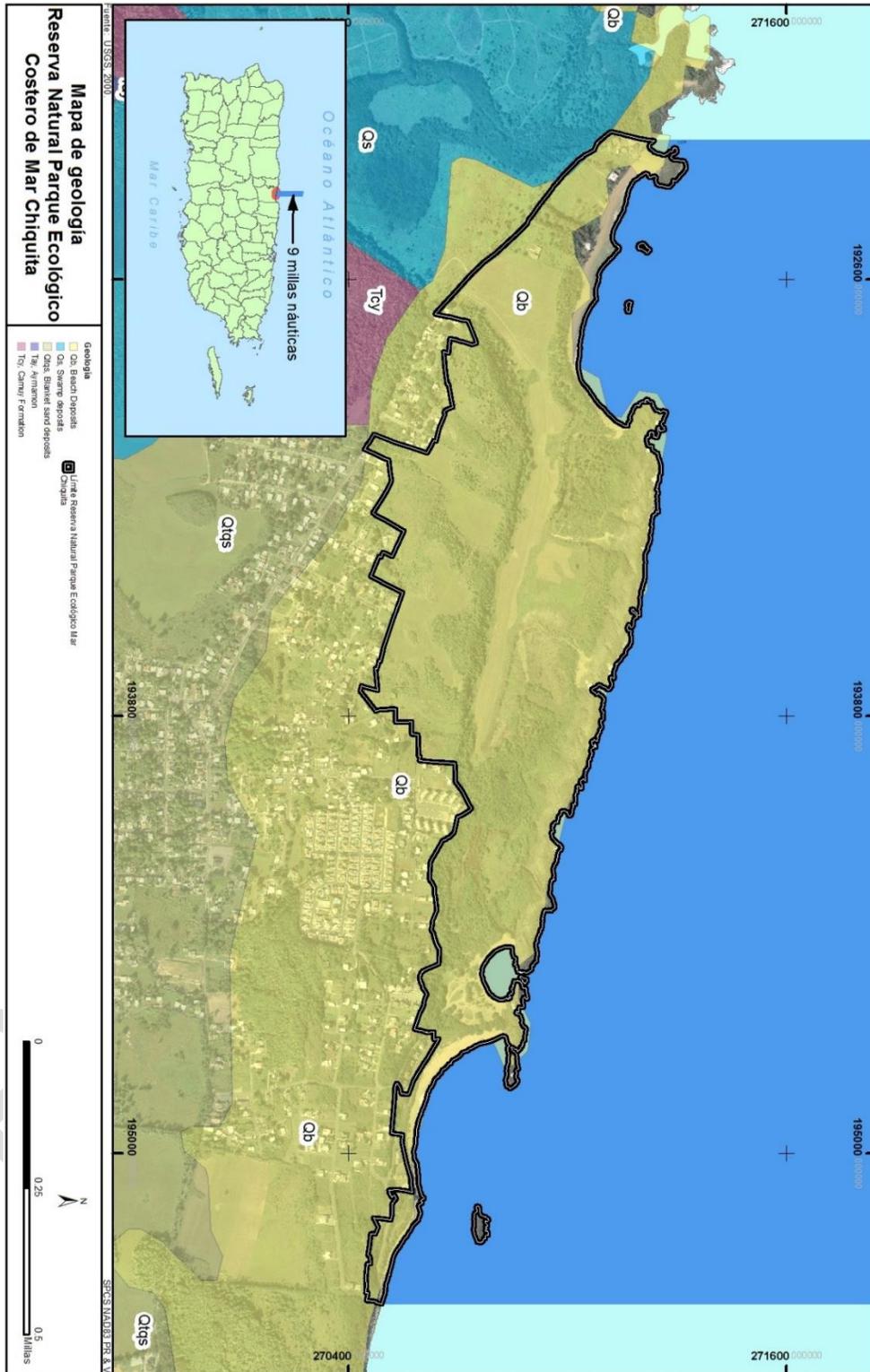
e. Hidrología

La RN-Mar Chiquita se encuentra dentro de la cuenca hidrográfica del Río Grande de Manatí, aunque se encuentra adyacente a la cuenca hidrográfica de la Laguna Tortuguero. El área recibe una cantidad limitada de agua de escorrentía pluvial desde las áreas externas a la misma. La mayoría del predio es llano y de poca elevación, por lo que está sujeto a inundación debido a la combinación de oleaje del mar y lluvia.

A lo largo del límite Norte del predio está separado del mar por las dunas de arena y una formación de duna cementada. Por la presencia de estas formaciones, el drenaje pluvial y agua del oleaje que superan la capacidad de infiltración del suelo, drenan hacia el manglar. De exceder la capacidad de almacenaje dentro del manglar, el agua desborda hacia la Playa Mar Chiquita, no habiendo drenaje hacia la Playa Boquilla.

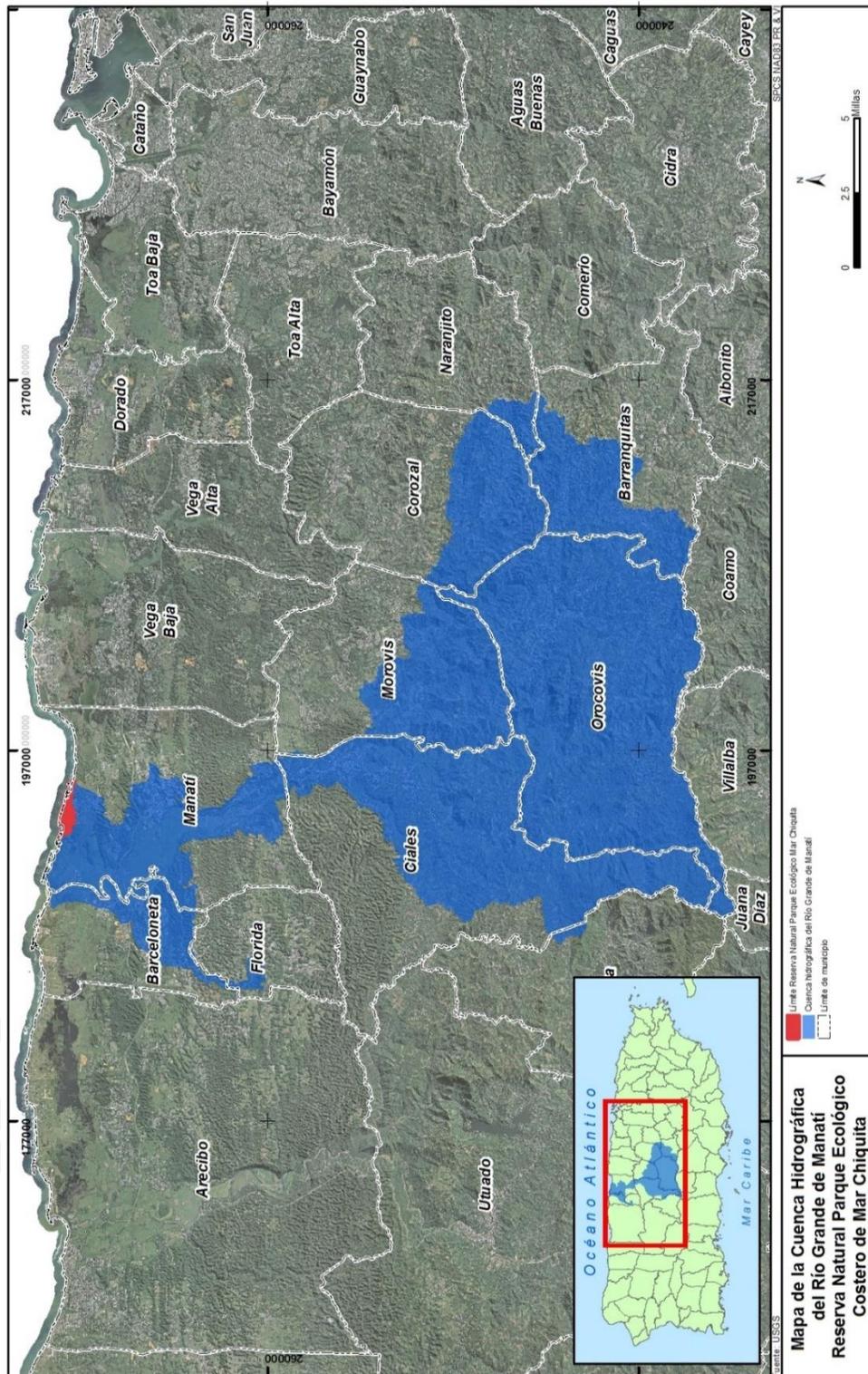
⁵ USGS, 1998, "Geology, Geochemistry, Geophysics, Mineral Occurrences and Mineral Resource Assessment for the Commonwealth of Puerto Rico", U.S Geological Survey Open-File Report 98-38, San Juan, PR.

Mapa 4. Geología en la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Mapa 5. Cuenca hidrográfica del Río Grande de Manatí



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

BORRADOR

CAPÍTULO 4 ATRIBUTOS DEL ÁREA

REGLA 4.1 VALOR ECOLÓGICO

a. Flora

El área de la RN-Mar Chiquita está compuesta por acantilados, dunas, franjas de bosque, un área de manglar y áreas de pastoreo. Un total de 164 especies de unas 60 familias de flora fueron contabilizadas en los predios. Se encontraron varias especies críticas y en peligro de extinción, protegidas por leyes locales y federales. En diferentes puntos se ha encontrado lo siguiente:



Ilustración 1. Encinillo (*Drypetes ilicifolia*)

En la franja de bosque que bordea los acantilados se encuentra una pequeña población de Encinillos (*Drypetes ilicifolia*, Krug & Urb), que se encuentra en la lista de especies críticas del DRNA.



Ilustración 2. Mato de Playa (*Caesalpinia bonduc*)

En el área compuesta por pequeñas dunas al extremo final de esta región se encuentra el Mato de playa (*Caesalpinia bonduc*, Roxb), que se encuentra en la lista de especies críticas del DRNA.



Ilustración 3. *Cassia mirabilis* (*Chamaecrista glandulosa*)

En las áreas que se utilizan para el corte de pasto se encuentra la *Chamaecrista glandulosa* (L.) Greene var. *Mirabilis* (Pollard) I. & B. o *Cassia mirabilis*, que se encuentra en la lista federal de especies en peligro de extinción desde 1990.

a. Fauna

La RN-Mar Chiquita cuenta con unas 60 especies de aves, entre las más abundantes en el área de encuentra el Pitirre (*Tyrannus dominicensis*) y la Reinita (*Coereba flaveola*). La avifauna del lugar está compuesta también por aves migratorias. La mayoría de las especies existentes en el lugar están presentes en otros lugares de la Isla y no hay presencia de especies amenazadas o en peligro de extinción con excepción del Pelicano Marrón.

El área resulta ser rica en especies de anfibios y reptiles, con una alta población de Víboras de pico (*Typhlops rostellatus*) a través de toda el área. También, se ha observado en el área la Boa de Puerto Rico (*Epicartes inornatus*), que se encuentra en el listado federal de especies en peligro de extinción. Otra especie es la salamanguita (*Sphaerodactylus nicholsi*), aunque no está en peligro de extinción requiere de atención. Para la protección de estas especies se debe conservar áreas del bosque costero, las zonas de manglar y toda la vegetación de los acantilados.



Ilustración 4. **Víbora de pico**
(*Typhlops rostellatus*)



Ilustración 5. **Boa de Puerto Rico** (*Epicartes inornatus*)



Ilustración 6. **Salamanguita**
(*Sphaerodactylus nicholsi*)

Al presente el inventario del DRNA no tiene observaciones de anidaje de tortugas, tales como los tinglars (*Dermochelys coriacea*) en la costa de las playas de Mar Chiquita y Boquilla, pero no se descarta podrían estarse utilizando dada que la RN-Mar Chiquita se encuentra en el litoral costero donde se han observado anidar.

Ilustración 7. **Tinglar** (*Dermochelys coriacea*)



b. Humedal

Los humedales son considerados Aguas de los Estados Unidos (33 CFR 328.3b) y se definen como aquellas áreas inundadas o saturadas por aguas superficiales o subterráneas con una frecuencia y duración suficiente para mantener, y que bajo circunstancias normales mantienen, una predominancia de vegetación típicamente adaptada para vivir en suelos saturados. Los humedales incluyen áreas comúnmente denominadas como pantanos, marismas y ciénagas, entre otros. Los ríos, quebradas, cuerpos de aguas intermitentes y la zona inferior de la marea caen bajo la jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros, conforme la Ley de Agua Limpia Federal (Clean Water Act).

La RN-Mar Chiquita cuenta con unas 31.38 cuerdas aproximadamente del sistema de humedales y mangles, constituyéndose como áreas de humedales jurisdiccionales de los Estados Unidos. El manglar se compone de un bosque maduro principalmente de mangle rojo y negro. Hay un área de humedal de salina y gramas resistentes a la salinidad, con algunos mangles jóvenes, inmediatamente al Este de la zona del manglar maduro y en la cercanía a la Playa Mar Chiquita.

REGLA 4.2 VALOR ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL

Se realizó un estudio arqueológico en el 2001, conforme a los métodos y procedimientos establecidos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP). Estos estudios consistieron de las Fases 1-A y 1-B, la primera envuelve una investigación documental y un recorrido de superficie para determinar la sensibilidad del área desde el aspecto de los recursos culturales. La segunda se realiza como consecuencia de los resultados obtenidos de la Fase 1A. La Fase 1B consiste en dilucidar la ausencia o presencia de recursos culturales en o debajo de la superficie del terreno a través de los datos obtenidos de sondeos exploratorios del área. Ambos estudios fueron sometidos al ICP.

El estudio de Fase 1-A identificó presencia de unidades geológicas propicias para el uso humano como lo es la agricultura, ganadería, cacería, pesca y recolección. El estudio destacó la presencia de sitios arqueológicos identificados y reconocidos desde el siglo XIX. La documentación histórica resalta la presencia de una numerosa población indígena en la región y la existencia de diversos asentamientos o poblados provisionales durante el dominio español.

Según la historia de la zona, los terrenos de la RN-Mar Chiquita fueron utilizados para el desarrollo del cultivo azucarero, el crecimiento de pasto para los bueyes que trabajan en las estancias, además de, otras ramas de la producción agrícola como lo fueron el cultivo de frutos tales como las toronjas, piñas y cocos. Fotos aéreas históricas de 1930 muestra la configuración de los terrenos, estos estaban divididos en parcelas cultivadas, probablemente eran de caña de azúcar.

Las veredas que se ven en las fotos aparecen libres de árboles, las cuales se encuentran en un sector cercano al oeste de la Playa Mar Chiquita. Los bordes del farallón hasta la Playa Mar Chiquita y el segmento rocoso al Sur se encuentran deforestados. Este segmento rocoso

se encontraba dividido para posiblemente usarlo para criar ganado. Otros cultivos fueron observados como lo son hileras de piña y de palmas de coco.

Ilustración 8. **Playa Mar Chiquita, Manatí**



Fuente: Junta de Planificación, 2016

Basado en los datos presentados de la Fase 1-A se concluyó lo siguiente:

1. La sensibilidad en recursos culturales del terreno es sumamente alta;
2. El recorrido y los sondeos en la superficie identificaron un total de 18 recursos culturales en el predio; y
3. Se recomendó la ejecución de la Evaluación Arqueológica Fase 1-B.

La Fase 1-B realizada en el área durante el 2001 a 2002 fue a los efectos de:

1. Precisar los límites verticales y horizontales de los recursos culturales;
2. Definir el grado de integridad física y cronológica de sus componentes culturales;
3. Establecer recomendaciones en torno a evaluaciones posteriores de estos recursos culturales; y
4. Efectuar un amplio reconocimiento bajo la superficie mediante excavación de pozos de sondeo en diversas secciones del terreno, para dilucidar la presencia de recursos culturales bajo la cubierta vegetal.

Basándose en los datos disponibles, la Evaluación Arqueológica Fase 1-B se concluyó lo siguiente:

1. Se identificaron en el terreno un total de 15 recursos culturales históricos-arqueológicos; y
2. La periferia de los residuarios identificados es sensitiva a la presencia de recursos culturales ocultos.

REGLA 4.3 VALOR RECREATIVO Y TURÍSTICO

La RN-Mar Chiquita cuenta con varios puntos de interés recreativo y turístico, entre ellos la Playa Mar Chiquita al este del área, la cual cuenta con un uso público significativo y cuenta con un área adyacente a la playa que se utiliza para estacionamiento. También, cuenta con la Playa Boquilla y la Poza de las Mujeres al Oeste. La Playa Boquilla es frecuentada por surfistas y “*body boarders*”, pero típicamente no hay muchas personas a la vez. Los usuarios se estacionan en la PR-668 y caminan hacia la playa a través de veredas improvisadas o por la costa atravesando las áreas de piedra de arena, siendo estas poco seguras para los visitantes.

Ilustración 9. **Humedales en Playa Mar Chiquita, Manatí**



Fuente: Junta de Planificación, 2016

Ilustración 10. **Dunas cementadas, Manatí**

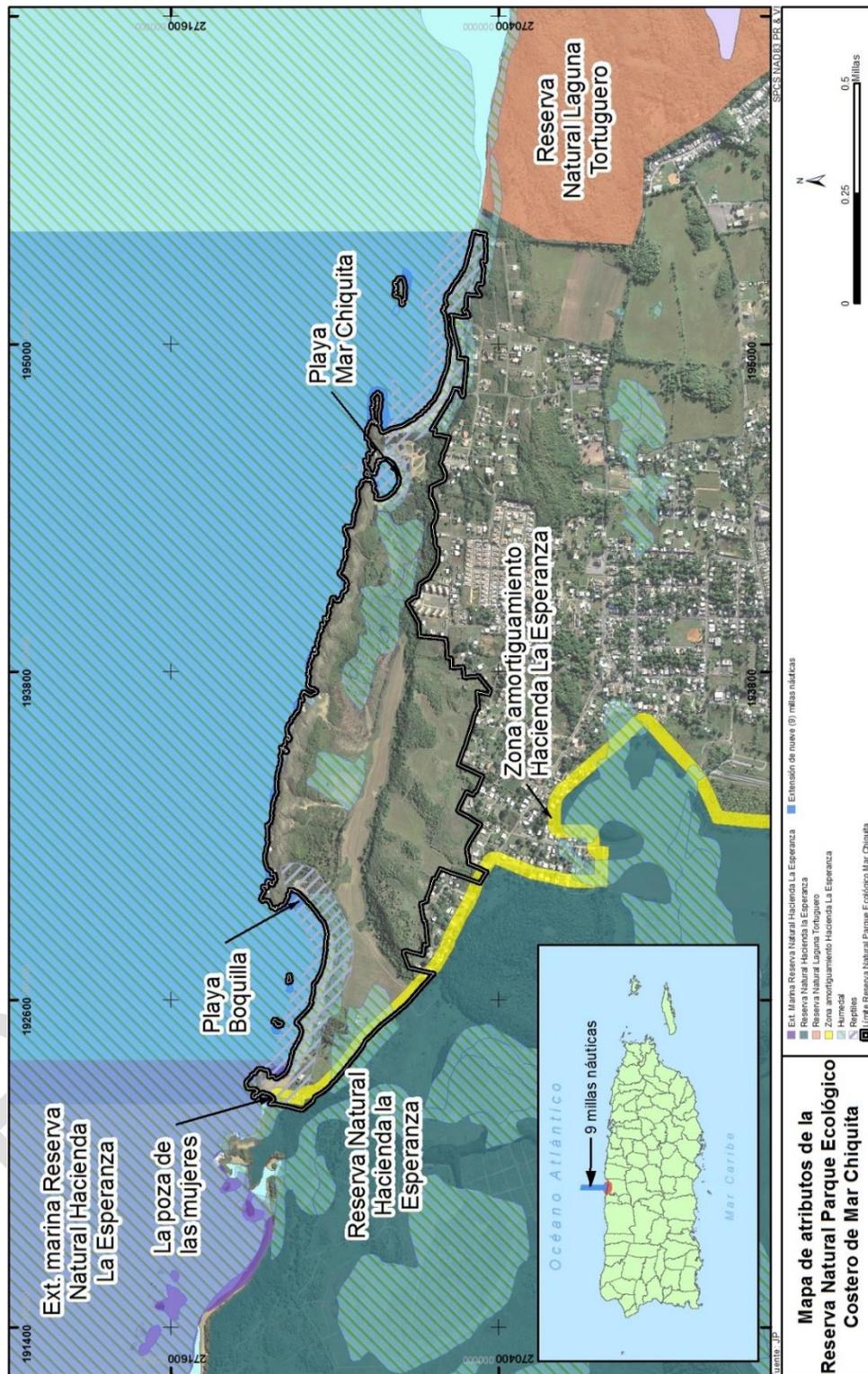
Fuente: Junta de Planificación, 2016

Ilustración 11. **Punta Boquilla, Manatí**

Fuente: Junta de Planificación, 2016

Los terrenos llanos en el sitio, los cuales son utilizados para la producción de heno, se interconectan con los humedales, permitiendo se desarrolle una actividad contemplativa e interpretativa del sistema natural. Complementaría la actividad recreativa y ecoturística un sistema de veredas de interpretación y un ciclo vía para bicicletas, sirviendo para interconectar las reservas naturales de Hacienda La Esperanza y Tortuguero.

Mapa 6. Atributos de la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

BORRADOR

CAPÍTULO 5 SITUACIÓN ACTUAL

REGLA 5.1 IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES BASADAS EN LOS OBJETIVOS

Basado en los objetivos que aplican del Plan de Usos de Terrenos de 2015, se han identificado en la RN-Mar Chiquita las necesidades siguientes:

- a. Proteger las áreas con valor ecológico, de paisaje, de riesgo y arqueológico a través de los mecanismos de transferencia de derecho de desarrollo.
- b. Mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción.
- c. Proteger los terrenos designados para la preservación y conservación, además de, conservar los recursos culturales e históricos.
- d. Limitar el impacto del desarrollo urbano, con el fin de proteger la integridad de los recursos, dando tiempo para que los programas de servidumbre de conservación, transferencia de derechos de desarrollo y de adquisición de terrenos puedan lograr los objetivos de la conservación de los recursos y la preservación de los terrenos.
- e. Proteger los terrenos y las aguas que proveen servicios y funciones importantes al ecosistema de los impactos del cambio climático, el desarrollo, la cubierta impermeable, además de, las especies invasoras y otras plagas y enfermedades.

REGLA 5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE

El predio que comprende la RN-Mar Chiquita actualmente los suelos están clasificados, conforme al Plan de Usos de Terrenos de 2015, como Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E) con 223.84 cuerdas aproximadamente, Suelo Rústico Común (SRC) con 65.30 cuerdas y Suelo Urbano (SU) con 1.06 cuerdas aproximadamente.

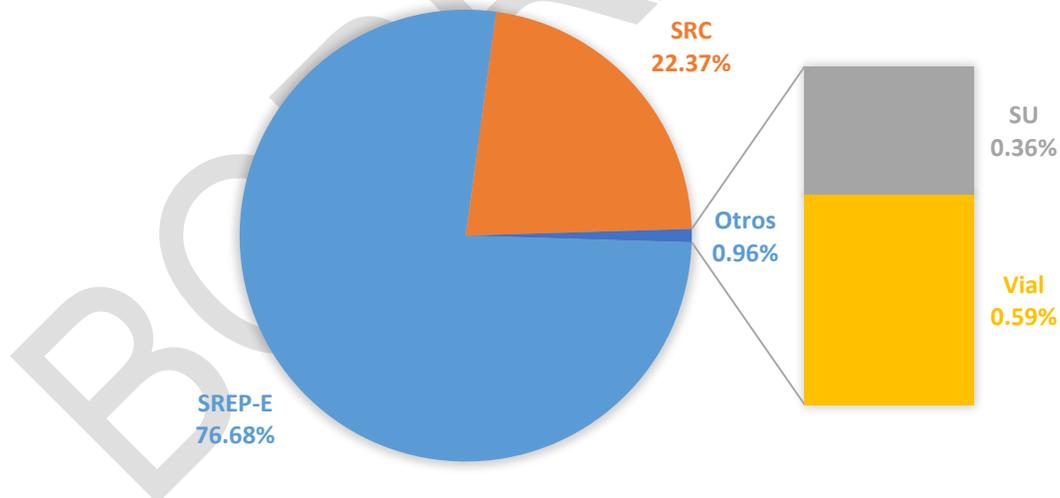
La clasificación de SREP-E tiene como objetivo proteger los terrenos con valor ecológico o natural, definidos por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y designados por la Junta de Planificación. El SRC tiene un gran valor por la disponibilidad para acoger toda la diversidad de actividades no urbanas, así como para las actividades rurales y de paisaje.

Tabla 4. Clasificación del suelo vigente de la RN-Mar Chiquita

Clasificación	Área (Cuerdas)
SREP-E	223.84
SRC	65.30
SU	1.06
Vial	1.73
TOTAL	291.93

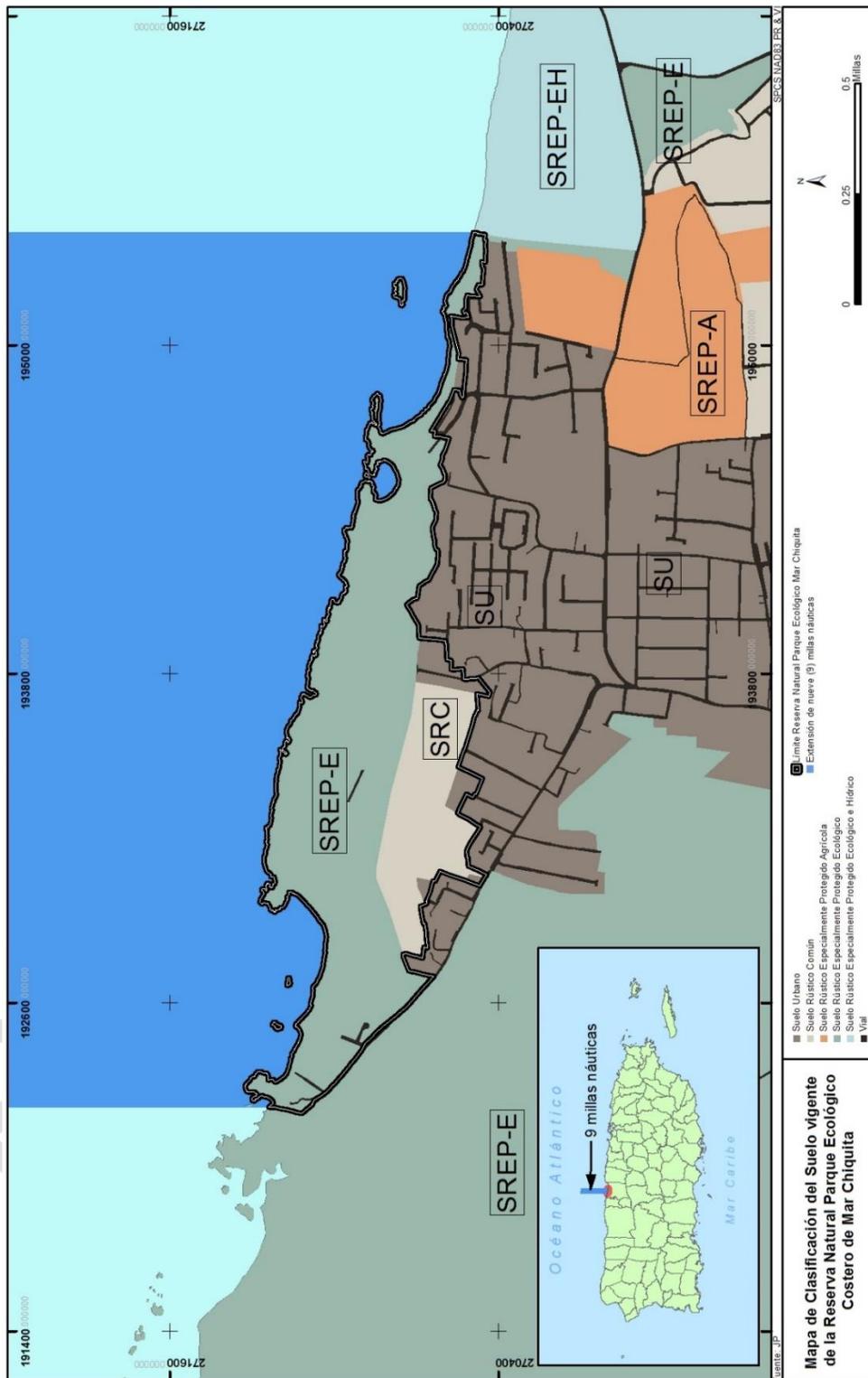
Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Gráfica 3. Clasificación del suelo vigente en RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Mapa 7. Clasificación del suelo vigente de la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Las calificaciones de los suelos vigentes son las aprobadas en el Plan Territorial del Municipio de Manatí en el 2002, las cuales fueron cambiadas conforme a las enmiendas al Reglamento de Calificación de 2009⁶ y eventual Reglamento Conjunto de 2010⁷, el cual fuera enmendado en el 2015⁸.

Tabla 5. Calificación del Suelo vigente de la RN-Mar Chiquita

Calificación 2002	Equivalencia RC 2010	Área (Cuerdas)
CR-1	CR	62.62
CR-2		
DTS	PR ⁹	0.45
	DTS	8.63
RT-3	RT-I	195.12
R-1	R-I	8.33
R-0	UR	14.35
Cayos (No calificados)		0.70
Vial		1.73
TOTAL		291.93

Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

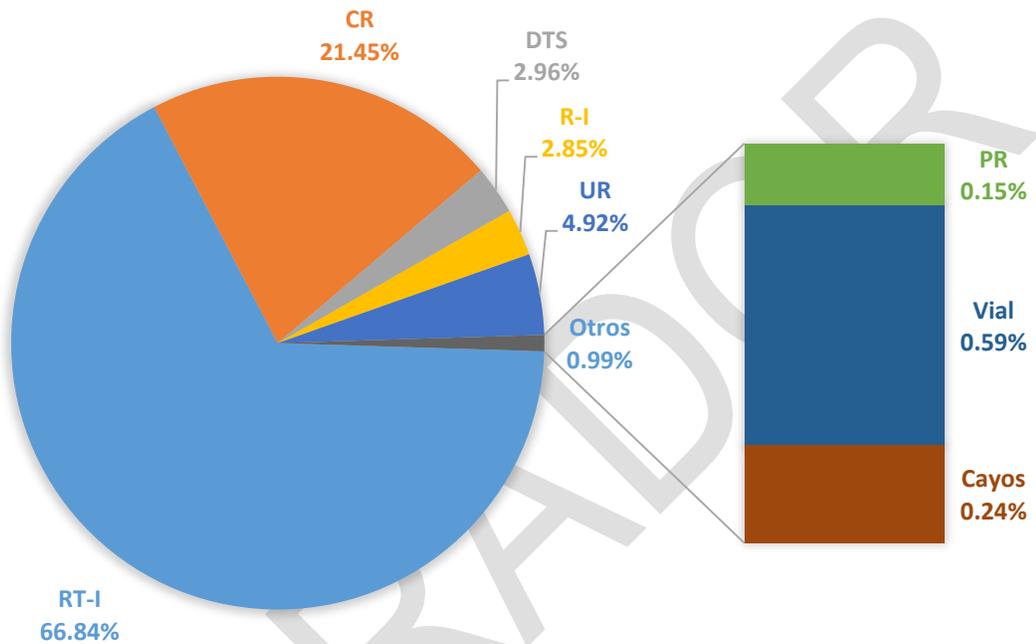
6 Junta de Planificación, 2009. Reglamento de Calificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia de 11 de enero de 2009.

7 Junta de Planificación, 2010. Reglamento Conjunto de Permisos y para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento de Planificación Núm. 31), con vigencia de 29 de noviembre de 2010.

8 Junta de Planificación, 2015. Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos (Reglamento de Planificación Núm. 31), con vigencia de 24 de marzo de 2015.

9 Junta de Planificación, 2014. Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC), con vigencia de 4 de julio de 2014.

Gráfica 4. Calificación del suelo vigente en RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

El municipio al día de hoy, no ha cumplido con su responsabilidad de iniciar el proceso de revisión de su Plan Territorial. El área de Mar Chiquita es una de varias áreas donde tanto las clasificaciones como las calificaciones del Plan Territorial no se corresponde con las políticas públicas del Plan de Uso de Terrenos, tampoco cumple con las definiciones de clasificaciones establecidas por la Ley de Municipios Autónomos, ni con las políticas sobre zonificación y calificación de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 1975 y lo establecido en los distritos de calificación del reglamento Conjunto.

Los terrenos al Este del Plan Sectorial, entre su límite de la Reserva Natural de Tortuguero y la Punta Marchiquita, están hoy calificados a veces como un distrito PR (preservación de recurso) y otras como DTS (distrito turístico selectivo) o RI (residencial intermedio) cuando los terrenos están sujetos a la misma condición de playa, área inundable por marejada de acuerdo a los mapas de FEMA, afectados por Marejada ciclónica y sujetos a Tsunami. Además estos terrenos están considerados en parte como humedales y bosque joven.

Los terrenos entre Punta Marchiquita y Punta Boquilla están calificados con distritos de CR y RTI, estos tampoco guardan relación con la realidad, pues aunque el área de las rocas se considera como CR, nos encontramos con áreas de playa, cuerpos de agua, humedales, mangle, bosque joven, zona afectada por Tsunami y área de marejada identificadas como RTI cuando dichos terrenos no debe ser desarrollados ni impactados por su valor ecológico y situación de riesgo. Además en su parte sur colinda con el farallón formación que requiere retiros para cualquier potencial impacto.

Los terrenos al oeste de Punta Boquilla, están calificados con distritos de CR y RTI, estos tampoco guardan relación con la realidad, pues aunque el área de las rocas se considera como CR, nos encontramos con áreas de playa, cuerpos de agua, humedales, zona afectada por Tsunami y área susceptibles a inundación por marejada y AE según los mapas de FEMA identificadas como RTI cuando dichos terrenos no debe ser desarrollados ni impactados por su valor ecológico y situación de riesgo a inundación y riesgo de Tsunami.

La parte alta y sur del Plan, cuenta con una calificación de RTI, en el área no existen grande recursos ambientales, aunque existen bosques jóvenes relacionados y conectados al bosque maduro que se encuentra en el farallón. Siendo una parte alta tiene unas vistas paisajísticas que pudiera ser aprovechada. Aunque el distrito no guarda cumplimiento con el lo establecido con el RTI, pues estos distritos son para “terrenos en las Zonas de Interés Turístico” y el área de estudio no ha sido declarada Zona de Interés Turístico por la Junta de Planificación.

Lo anterior, muestra que la calificación vigente no guarda relación con la realidad física, pues no son adecuados para su desarrollo o están calificados incorrectamente a lo establecido por el Reglamento Conjunto.

BORRADOR

CAPÍTULO 6 ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN

REGLA 6.1 CUMPLIMIENTO CON LOS OBJETIVOS

La importancia de dar cumplimiento con los objetivos generales al designar la RN-Mar Chiquita ayudará a la efectiva conservación y desarrollo de los terrenos que son parte de nuestros sistemas naturales en la costa norte. Los objetivos generales identificados son:

- Conectar los terrenos costeros entre las reservas de Tortuguero y Hacienda La Esperanza;
- Permitir desarrollar un área recreativa en la Playa Mar Chiquita, al mismo tiempo que se garantiza el libre disfrute de la playa sin la presencia desorganizada de vehículos privados;
- Proteger los humedales de la bajura;
- Garantizar un paisaje natural desde el farallón;
- Proteger los terrenos de la bajura mientras se da acceso a las playas del Oeste de la reserva y se crean senderos peatonales y un ciclo vía;
- Permitir el desarrollo de usos turísticos en la parte alta del farallón y parte de la reserva; y
- Establecer a través de la transferencia de derechos de desarrollo un acuerdo de gestión entre el actual dueño de los terrenos (Mar Chiquita Development) y el DRNA para lograr que la Playa Mar Chiquita pueda ser utilizada por todos los ciudadanos.
- Establecer a través de la transferencia de derechos de desarrollo que el resto de los terrenos de la Reserva Natural sean gestionados por el DRNA o el Fideicomiso de Conservación.
- Permitir un desarrollo mínimo residencial por derecho de los terrenos en la parte alta del farallón, pero que podrán aumentar su densidad para uso hotelero, vía la presencia del distrito sobre puesto y la utilización de los derechos de desarrollo que se adquieran de los dueños con parcelas remitentes.

REGLA 6.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA

El Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUTPR), que entró en vigencia el 30 de noviembre de 2015, adoptó las Clasificaciones de Suelo que rigen todo el territorio. En esta área la clasificación bajo el PUT es Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Urbano (SU) y Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E), este último el cual añade mayor protección a la Reserva Natural. Por otro lado, la JP, ha propuesto la aplicabilidad de distritos de calificación en el RN-Mar Chiquita una vez adoptados sus límites. Se propone apliquen los Distritos de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (DOTFU) y el distrito de Preservación de Recurso (PR) del Reglamento Conjunto (RC) por encontrarse dentro del Área de Planificación Especial Restringida del Carso (APE-RC).

La delimitación de la RN-Mar Chiquita (Reserva Natural Núm. 44) comienza en el lado este con la colindancia de lo que va ser el nuevo límite de la Reserva Natural de la Laguna Tortuguero. Esto tiene como objetivo integrar, a través de un ciclo vía, estos terrenos con la

Reserva Natural de la Hacienda La Esperanza. La delimitación de la RN-Mar Chiquita se identifica con el distrito sobrepuesto para reservas naturales (**ZR.e**) y número secuencial asignado, quedando identificado como **ZR.e44**.

La conexión es a través de los terrenos de la zona marítima terrestre utilizando la franja de los 50 m en aquellos donde todavía no ha ocurrido desarrollo y están afectados por la zona de inundación de marejada y la marejada ciclónica. Estos terrenos se calificarán con un distrito **O.a** para garantizar su conservación y utilización como área de conexión y evitar su desarrollo por los niveles de riesgo que implican.

El área de la Playa Mar Chiquita y el resto de los terrenos hacia el oeste hasta la parte alta del farallón y el Océano Atlántico se calificarán con un distrito de máxima protección, es decir distrito **O.a**. Este nivel de protección se justifica por la presencia de humedales, ser área de anidaje de tortugas, el propio farallón, susceptibilidad a inundación por marejada, susceptibilidad a inundación por marejada ciclónica, zona marítima terrestre incluyendo los 50 metros y los afectados por la zona de tsunamis. Se incluye el área de la Poza de las Mujeres con el objetivo de proteger y unir el corredor con los terrenos de la Reserva Natural Hacienda La Esperanza. Los usos actuales permanecerán como usos no conformes, los que se calificarán como **O.a**.

El límite sur de la Reserva, se han identificado terrenos altos, fuera de riesgo, donde no se han identificado valores ambientales. Se propone que se puedan utilizar para algún tipo de desarrollo ecoturístico, en lo que se ha identificado una posible hospedería. El área se ha identificado con una calificación de **O.g** que pudiera permitir un futuro desarrollo compatible con actividades recreativas y ecoturísticas. Se le ha asignado un distrito sobrepuesto de zona turística y el número secuencial asignado a la reserva natural, identificándose como **ZE.t44**, donde se permitirá el desarrollo de una hospedería.

Los distritos de calificación y los sobrepuestos propuestos para la RN-Mar Chiquita son:

- **Distrito O.a – Conservación de alta prioridad (DOTFU)**

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

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

- **Distrito O.g – Conservación general (DOTFU)**

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

Se incluye, además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros, así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, la recreación y el turismo, y el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

- **Distrito PR – Preservación de recurso (RC, APE-RC)**

Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen las Calizas Cotúí y Peñones las cuales son únicas en Puerto Rico, las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos con el propósito de proveer mayor seguridad en aquellas construcciones dentro del Área de Planificación Especial Restringida del Carso (APE-RC) y los ríos subterráneos más reconocidos con los propósitos de proteger el recurso. Se incluye los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

- **Distrito ZE.t - Distrito Sobrepuesto Especial Turístico para delimitar Zonas Turísticas (DOTFU)**

Este distrito sobrepuesto para delimitar zonas turísticas, busca identificar cualquier área que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, proyectos agrícolas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico o arquitectónico y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo. En una zona turística, se podrán encontrar uno o más distritos de calificación.

Este distrito sobrepuesto se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter del paisaje, las condiciones naturales del lugar y/o el ambiente general del sector en el que ubica. Toda segregación en este distrito será evaluada conforme a los criterios del distrito de uso subyacente.

Ver disposiciones en los Tomos II y III de este documento.

- **Distrito ZR.e - Distrito Sobrepuesto para las Reservas Naturales, Bosque Estatal y Bosque Nacional (DOTFU)**

Este distrito se establece para identificar áreas designadas como reserva natural, bosque estatal o bosque nacional por virtud de una ley o a través de un proceso de designación por parte del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación.

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

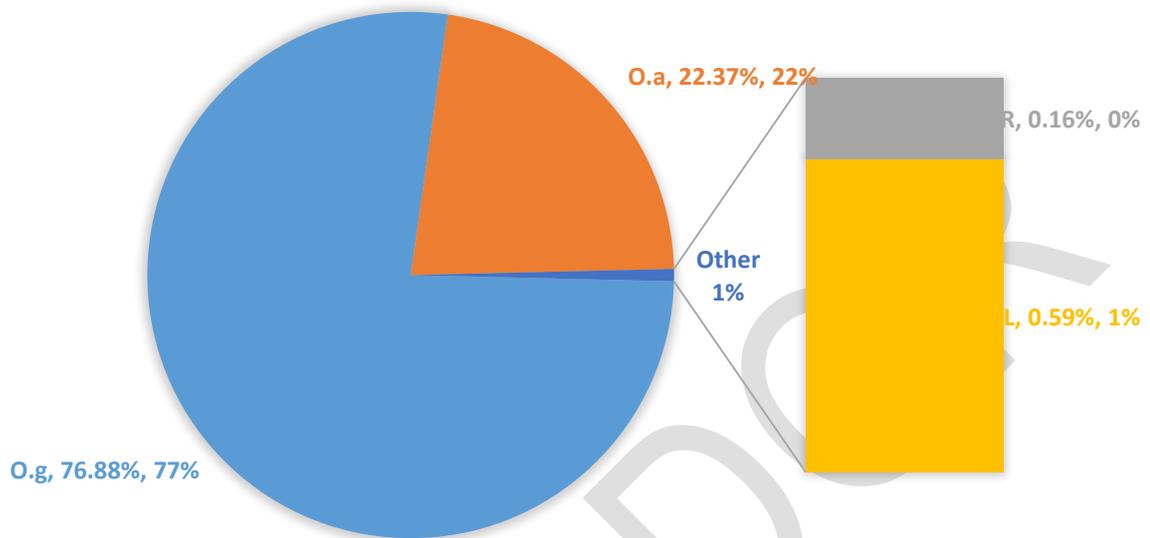
Ver disposiciones en los Tomos II y III de este documento.

Tabla 6. Calificación del suelo propuesta para la RN-Mar Chiquita

Calificación	Área (cuerdas)	Por ciento
O.a Conservación alta prioridad (DOTFU)	224.45	76.88%
O.g Conservación general (DOTFU)	65.30	22.37%
PR Preservación de recurso (RC, APE-RC)	0.45	0.15%
Vial	1.73	0.59%
TOTAL	291.93	100%

Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Gráfica 5. Calificación propuesta RN-Mar Chiquita



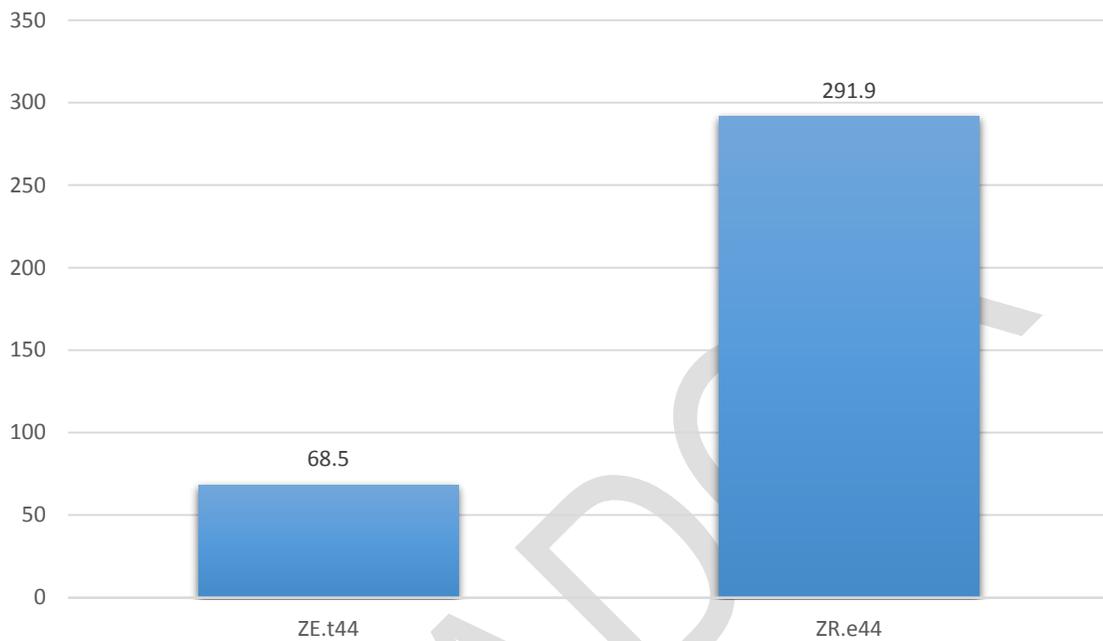
Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Tabla 7. Distritos sobrepuestos para la RN-Mar Chiquita

Calificación	Área (cuerdas)	Por ciento (ZR.e44)
ZE.t44 – Distrito sobrepuesto especial turístico para delimitar zonas turísticas de desarrollo ecoturístico	68.50	23.47%
ZR.e44 – Distrito sobrepuesto para la RN-Mar Chiquita	291.93	100%

Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Gráfica 6. Área de distritos sobrepuestos de la RN-Mar Chiquita en cuerdas



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

Mapa 9. Calificación del suelo propuesta de la RN-Mar Chiquita



Fuente: SIG, Junta de Planificación, 2016

BORRADOR

CAPÍTULO 7 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

REGLA 7.1 PROPUESTAS DE EJECUCIÓN PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS:

- a. **Plan de Manejo de la Reserva Natural de Mar Chiquita (RN-Mar Chiquita)** – Deberá elaborarse un Plan de Manejo para la RN- Mar Chiquita que contenga todos los elementos para la efectiva protección y conservación del sistema natural y de los recursos históricos y culturales identificados en el área. También, debe considerar aquellas actividades de investigación, reconocimiento, contemplación y recreativas a fines con la conservación de la reserva natural. Al ser la reserva natural un conector entre las reservas naturales de Tortuguero y Hacienda La Esperanza debe tenerse en cuenta los puntos de interconexión entre ellas y de futuras actividades que se puedan dar para el disfrute de los visitantes.

Este Plan de Manejo será elaborado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o por el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico, luego de que se defina cuál de estas entidades administrará la reserva natural.

- b. **Transferencia de derecho del desarrollo** – La transferencia de derecho del desarrollo promueve una vez se ejerzan las restricciones de las escrituras se constituyan a favor del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico.

Esto permitirá que de las parcelas remitentes se pueda transferir el derecho de desarrollo a las parcelas receptoras al sur de la RN-Mar Chiquita. Permitiendo en un futuro que a través las restricciones a las escrituras el DRNA pueda gestionar para uso recreativo los terrenos frente a la Playa Mar Chiquita. Los terrenos en la bajura desde el farallón hasta la costa, desde la Playa Mar Chiquita al este hasta la Playa Boquilla y la Poza de las Mujeres al Oeste deberán tener restricciones en las escrituras a favor del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o al Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico. Los terrenos al sur de la RN-Mar Chiquita estarán reservados para un futuro desarrollo turístico, estos serán receptores del derecho de desarrollo de las parcelas remitentes.

Los derechos de desarrollo a transferir por las propiedades identificadas como remitentes serán de 1 derecho de desarrollo por cada cinco (5) cuerdas. Este cálculo está basado en que la mayoría de los distritos de calificación para usos de conservación ecológica y agrícola, limitan las segregaciones a parcelas de 25 cuerdas. Toda vez que el objetivo de este programa es lograr la protección de las parcelas remitentes a través de una servidumbre de conservación, y de que la literatura sobre las transferencias de derechos de desarrollo ha establecido que para lograr que los propietarios utilicen los derechos de desarrollo, se deben estimular. Se establece que podrán transferir derechos de desarrollo por el equivalente de 5 veces lo que hoy pudiese segregar.

Los derechos de desarrollos adquiridos podrán ser utilizados para construir hasta una (1) unidad de vivienda básica por cada una (1) cuerda más, de una (1) cuerda cada dos (2) cuerdas permitidas por derecho en el distrito de calificación O.g. Pudiendo llegar hasta cuatro (4) plantas, dos (2) más de las dos (2) permitidas por derecho en el distrito, según se establece en el Plan Sectorial de Mar Chiquita.

c. Actividades recreativas y de contemplación – Luego de darse las transferencias de derechos de desarrollo los terrenos se podrán ejecutar las propuestas de actividades recreativas contempladas para la RN-Mar Chiquita, las mismas son:

- **Área recreativa de la Playa Mar Chiquita** – El DRNA junto al municipio contempla desarrollar el predio que da acceso a la Playa Mar Chiquita con un área para estacionar camiones y carretones para la venta de alimentos, los cuales estarán en el área de forma temporera durante la actividad diurna. Se proveerá estacionamiento y servicios sanitarios para los visitantes. Se limitará el acceso de vehículos al área marítima terrestre y al área de conservación de la reserva natural.
- **Sistema de veredas** – Para llevar a cabo actividades de reconocimiento y contemplación deberá desarrollarse un sistema de veredas que permitan guiar a los visitantes a través de un recorrido por la RN-Mar Chiquita. Este sistema de veredas debe asegurar proveer acceso adecuado y seguro a la Playa Boquilla y a la Poza de la Mujeres, entre otros. Como parte del sistema de veredas puede desarrollarse un área de estacionamiento con acceso desde la carretera PR-6684.
- **Propuesta de ciclo vía** – La Autoridad de Carreteras y Transportación, en coordinación con el municipio, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico, definirán la servidumbre de paso para la ciclo vía que transcurrirá entre las reservas naturales de Tortuguero, Mar Chiquita y Hacienda La Esperanza, esto conforme a los parámetros establecidos para la misma.

d. Desarrollo ecoturístico – Los terrenos al sur de la reserva natural, en la parte más alta del farallón, la cual ha sido clasificada como SRC y calificada con O.g, se podrá desarrollar actividades ecoturísticas. Los terrenos permiten desarrollar actividades contemplativas desde el borde del farallón como puntos de observación hacia la costa. También, se podrán desarrollar una hospedería. Estos desarrollos deben cumplir con los requerimientos establecidos en la normativa y ley vigentes.

REGLA 7.2 INDICADORES DE CUMPLIMIENTO

a. Terrenos protegidos: El número de derechos de desarrollo transferidos. El número de cuerdas con servidumbres de restricción a favor del DRNA o el Fideicomiso de Conservación.

- b. **Desarrollo turístico:** Habitaciones desarrolladas utilizando las transferencias de derechos de desarrollo.
- c. **Recreación:** Lograr que los residentes y visitantes puedan tener acceso a la playa. Número de visitantes.

BORRADOR

BORRADOR

DISTRITOS

TOMO II: DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA
FORMA URBANA

BORRADOR

CAPÍTULO 1 ADOPCIÓN Y VIGENCIA**REGLA 1.1 ADOPCIÓN**

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

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico,

hoy ____ de _____ de 2016.

BORRADOR

CAPÍTULO 2 INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

REGLA 2.1 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO?

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

Sección 2.1.1 Estructura

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

REGLA 2.2 OBJETIVOS

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

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

Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible

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

Sección 2.2.2 Objetivos para los nuevos desarrollos

- a. Destacar el transporte público colectivo.
- b. Dar prioridad a los peatones y ciclistas tanto en el diseño de los espacios públicos, como en los puntos de coincidencia con el tránsito vehicular, tales como entradas a estacionamientos o cruces de calles.
- c. Establecer que todo residente tenga acceso a un espacio público a una distancia de no más de cuatrocientos (400) metros lineales. Para este fin se dedicará un mínimo de quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.1 Espacio público y de acuerdo la zona correspondiente.
- d. Desarrollar comunidades de uso mixto y evitar el desarrollo de áreas monofuncionales, cerradas o exclusivas.

Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación

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

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

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

BORRADOR

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**REGLA 3.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

DISTRITOS	
O.g	CONSERVACIÓN general
O.a	CONSERVACION alta prioridad

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

REGLA 3.2 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN**Sección 3.2.1 Propósito**

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

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

REGLA 3.3 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL**Sección 3.3.1 Propósito del distrito O.g**

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

Sección 3.3.2 Usos en distrito O.g

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

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

- a. Dotacional:
 1. Centro de investigación;
 2. instalaciones recreativas pasivas;
 3. instalaciones públicas;
 4. instalaciones comunitarias;
 5. infraestructura.

- b. Residencial:
 - 1. Vivienda unifamiliar por finca de 50 cuerdas;
 - 2. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
- a. Agrícola:
 - 1. Usos agrícolas, utilizando las mejores prácticas de manejo, principalmente, actividades relacionadas con la agro-forestaría y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, según recomendado por el Departamento de Agricultura;
 - 2. siembra de especies ornamentales;
 - 3. instalaciones agro-turística;
 - 4. venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados;
 - 5. construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.
- a. Hospedería:
 - 1. Cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que exprese la posibilidad de consideración de usos tales como hospederías. Siempre requerirá la celebración de vista pública para considerar el uso y su manifestación e impacto en el sector.
 - 2. Sólo se permitirán instalaciones turísticas, hospederías y proyectos ecoturísticos y agroturísticos que cumplan con los requisitos de la categoría de diseño de turismo sostenible según establecidas en la Guía de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible de la Compañía de Turismo. Disponiéndose que el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Compañía de Turismo a emitir certificación alguna relacionada al proyecto propuesto.
 - 3. La autorización puede conllevar la adquisición de derechos de desarrollo de parcelas remitentes según establecido en un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial, exceptuando vivienda unifamiliar por finca de cincuenta (50) cuerdas.
- b. Todo uso de hospedería (excepto cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que lo admita de manera restringida)
- c. Todo uso de oficina.
- d. Todo uso comercial.

- e. Dotacional:
1. Centro de apoyo;
 2. instituciones religiosas;
 3. hospitales;
 4. estacionamiento público;
 5. transporte;
 6. servicios sociales;
 7. seguridad;
 8. cuidado de niños;
 9. colegio universitario;
 10. escuelas elemental, intermedio y superior;
 11. centro de enseñanza;
 12. pre escolar;
 13. centro de adiestramiento vocacional.
- f. Todo uso industrial.

Sección 3.3.3 Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • No se permitirá la segregación de terrenos. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito O.g del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.g a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES ¹⁰	<ul style="list-style-type: none"> • Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios: <ul style="list-style-type: none"> ○ Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. ○ Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

¹⁰ Los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Edificio residencial tendrá máxima de dos (2) pisos.
DENSIDAD POBLACIONAL	1 unidad de vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca de 50 cuerdas.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	5

Sección 3.3.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g

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

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

REGLA 3.4 DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD

Sección 3.4.1 Propósito del distrito O.a

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

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

Sección 4.1.1 Usos en distrito O.a

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

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

Siembra de árboles, producción de madera y protección del suelo y del agua.

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

- a. Dotacional:
 - 1. Instalaciones recreativas;
 - 2. centro de investigación.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. todo uso de hospedería;
- c. todo uso de oficina;
- d. todo uso comercial;
- e. todo uso dotacional, exceptuando Instalaciones recreativas y centro de investigación;
- f. todo uso industrial;
- g. todo uso agrícola.

Sección 4.1.2 Segregaciones en distrito O.a

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

Sección 4.1.3 Construcciones en distrito O.a

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

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

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

Sección 4.1.4 Accesibilidad en distrito O.a

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

REGLA 5.1 DISTRITOS SOBREPUESTOS

Sección 5.1.1 Condición general

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

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

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



REGLA 5.2 DISTRITO ZE.T – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL TURÍSTICO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS

Sección 5.2.1 Propósito del distrito ZE.t

Este distrito sobrepuesto para delimitar zonas turísticas, busca identificar cualquier área que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, proyectos agrícolas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico o arquitectónico y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo. En una zona turística, se podrán encontrar uno o más distritos de calificación.

Este distrito sobrepuesto se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter del paisaje, las condiciones naturales del lugar y/o el ambiente general del sector en el que ubica. Toda segregación en este distrito será evaluada conforme a los criterios del distrito de uso subyacente.

Sección 6.1.1 Usos en distrito ZE.t

- a. En los Distritos ZE.t, se permitirán instalaciones turísticas y vacacionales, hospederías, ecoturísticos y agroturísticos, recreación comercial, siempre y cuando el distrito subyacente lo permita. Estos deberán: estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al distrito de uso subyacente.
- b. En los distritos mixtos y dotacional, con este distrito sobrepuesto, los comercios podría incluir venta de comida, venta de bebidas alcohólicas con la debida autorización, recreación comercial simple y recreación comercial, sin menos cabo a la actividad residencial del área.
- c. En el caso de que el distrito subyacente sea O.g, sólo se permitirán instalaciones turísticas, hospederías y proyectos ecoturísticos y agroturísticos que cumplan con los requisitos de la categoría de diseño de turismo sostenible según establecidas en la Guía de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible de la Compañía de Turismo. Disponiéndose que el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Compañía de Turismo a emitir certificación alguna relacionada al proyecto propuesto.
- d. Usos ecoturísticos y para agrohospederías en distritos agrícolas.

Sección 6.1.2 Distrito sobrepuesto especial turístico para la Reserva Natural de Mar Chiquita ZE.t44

El distrito sobrepuesto especial turístico para la Reserva Natural de Mar Chiquita se identificará con el ZE.t44 y se identificará de tal forma en los mapas y documentos donde se cite.

REGLA 6.2 DISTRITO ZR.E – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL

Sección 6.2.1 Propósito del distrito ZR.e

Este distrito se establece para identificar áreas designadas como reserva natural, bosque estatal o bosque nacional por virtud de una ley o a través de un proceso de designación por parte del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación.

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

Las reservas naturales, bosques estatales o bosques nacionales adoptados y vigentes son:

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
1	Reserva Natural de Punta Petrona, Santa Isabel		Res. Núm. PU-002 – Segunda Extensión	20/sept/1979
2	Reserva Natural de la Parguera Lajas, Cabo Rojo y Guánica		Res. Núm. PU-002 – Vigésimaséptima Extensión Resolución/JP 25-oct-1995 – Adoptando el Plan de Manejo Res. Núm. PU-002-2000-5701 – Enmienda al Área de Reserva Natural designada	20/sept/1979 4-oct-2000
3	Reserva Natural de Laguna Tortuguero Vega Baja y Manatí		Res. Núm. PU-002 – Vigésima Segunda Extensión – Plan de Manejo Adoptado - 23/sept/1993 JP-2000-PUT-LT – Decimotercera Extensión Resolución Nunc Pro Tunc Para corregir hojas número: 034, 056, 057	20/sept/1979 16-abril-2010
4	Reserva Natural de Caja de Muertos - Ponce		Res. Núm. PU-002	2/enero/1980
5	Reserva Natural de Arrecifes de Guayama		Res. Núm. PU-002	2-enero-1980
6	Reserva Natural Río Espíritu Santo , Río Grande		Res. Núm. PU-002 – Aprobación Designación PU-002-98-22-01 – Enmienda Límite Marítimo	1-feb-1985
7	Reserva Natural de Islas de Mona y Monito, Mayagüez		Res. Núm. PU-002 – Novena Extensión – Designación Área Reserva Natural Res. Primera Enmienda Novena Extensión PU-002 – Enmienda a la designación	4-junio-1986 15-oct-1997
8	Reserva Natural de Hacienda Esperanza, Manatí		Res. Núm. PU-002 – Undécima Extensión – Aprobando Designación PU-002-98-08-01 – Enmienda al Límite Marítimo	3-marzo-1987 11-junio-1998

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
9	Reserva Natural de Bahía Bioluminiscente, Vieques		Resolución - Decimoquinta Extensión – Aprobando designación Res. Núm. PU-002-2012-76 – Adoptando Plan de Manejo	1-junio-1989 22-feb-2012
10	Reserva Natural de Laguna Cartagena, Lajas		Res. Núm. PU-002 – Decimooctava Extensión – Adoptando Designación	31-oct-1989
11	Reserva Natural de Cueva del Indio, Arecibo		Res. Núm. PU-002 – Decimonovena Extensión – Aprobando Designación PU-002-98-06-01 – Enmienda al Límite Marítimo	11-mar-1992 11-junio-1998
12	Reserva Natural de Pantano Cibuco, Vega Baja		Res. Núm. PU-002 – Vigésima Primera Extensión – Adoptando la Designación PU-002-98-09-01 – Enmienda al Límite Marítimo	2-dic-1992 5-nov-1998
13	Reserva Natural Pantano, Bosque Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa, Humacao y Naguabo		Res. Núm. PU-002-98-51-01 – Para excluir terrenos	14-mayo-1998
14	Reserva Natural de Arrecifes de Tourmaline, Mayagüez y Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-98-55-01 – Designando Área Reserva Natural el Sistema de Arrecifes de Tourmaline	14-mayo-1998
15	Reserva Natural de Caño Tiburones, Arecibo		Res. Núm. PU-002-98-06-02 – Aprobando Designación PU-002-1998-06-04 – Resolución a Moción Reconsideración de AT	16-oct-1998 4-marzo-2016
16	Reserva Natural Canal Luis Peña, Culebra		Res. Núm. PU-002-99-77-01	1-junio-1999
17	Reserva Marina Aguas Costeras Islas Desecheo Mayagüez		Res. Núm. PU-002-29 DESECHEO Ley 57-2000 Designado, Plan de Manejo, Adoptado por JP	7-marzo-2012 10-mar-2000
18	Reserva Natural de Punta Tuna, Maunabo		Resolución Conjunta del Senado 1824 Designado por ley	21-ago-2000

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
19	Reserva Natural Ecosistemas aledaños a Laguna Joyuda, Cabo Rojo		Ley 201-2000 Designada por ley	25-ago-2000
20	Reserva Natural de Las Piedras del Collado (Tetas de Salinas) Salinas		Ley 283-2000 Designado por ley	1-sept-2000
21	Reserva Natural Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 - Designación PU-002-2000-75-01 – Aclarar Particulares	22-dic-2000 25-abril-2001
22	Reserva Natural Inés María Mendoza, Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 Adquirida por FCPR - 1975 Pendiente FCPR/DRNA/JP	22-dic-2000
23	Reserva Natural de Caño La Boquilla, Mayagüez		Res. Núm. PU-002-02-29-01 – Aprobando Designación	21-ago-2002
24	Reserva Natural de Punta Guaniquilla, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – Aprobando la Designación Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – 1ra. Extensión – Aclarando Particulares	30-oct-2002 14-oct-2003
25	Reserva Natural Finca Belvedere, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2003-55-4 - Aprobando Designación	21-feb-2003
26	Reserva Natural de Caño Martín Peña, San Juan	OE-2007-15	Res. Núm. PU-002-2003-18-01 – Adoptando Designación Enmienda 2da. Extensión – JP-2006-PUT-CMP 11-mayo-2007 Aprobando Desarrollo Integral	18-jun-2003 16-jul-2008
27	Reserva Natural Área de Alto Valor Ecológico Río Indio, Vega Baja		Ley 471-2004 Designado por ley	23-sept-2004
28	Reserva Natural de Sistemas de Cuevas y Cavernas de Aguas Buenas, Aguas Buenas y Caguas		Res. Núm. PU-002-2005-45-01 Designado Ley 245	3-feb-2005 19/oct-2002
29	Reserva Natural de Punta Viento, Patillas		Ley 92-2008 Designado por ley	16-junio-2008

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
30	Reserva Natural de Punta Cucharas, Ponce		Ley 227-2008 Designado por ley	9-ago-2008
31	Reserva Natural de Ciénaga Las Cucharillas – Cataño y Guaynabo	OE-2008-68	Res. Núm. PU-002-2008-14-02 – Resolución Adopción PU-002-2008-14-03 – Adoptando Enmienda Mapa del Área de Planificación Especial	30-dic-2008 23-mayo-2013
32	Reserva Natural Centro Geográfico de Puerto Rico - Orocovis		Ley 27-2009 Designado por ley	8-junio-2009
33	Reserva Natural de Laguna Joyuda, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-Joyuda-55 Dejando en suspenso designación de delimitación de la Reserva Natural	14-oct-2009
34	Reserva Marina Tres Palmas, Rincón		Res. Núm. PU-002-2009-25-01 Ley 17 Designado, Plan de Manejo, Adoptado por JP	23-dic-2009 8-enero-2004
35	Reserva Natural de Mar Negro y Bahía de Jobos, Salinas y Guayama		Res. Núm. PU-002-2010-(69-71) – Doc. para la Designación Área de Reserva Reserva Investigación Estuarina Jobos-JBNEER	4-jun-2010
36	Reserva Natural de Las Cabachuelas, Ciales y Morovis		Ley 46-2012 Designado por ley	29-feb-2012
37	Reserva Marina Arrecife Isla Verde, Carolina		Ley 274-2012 Designado por ley	26-sept-2012
38	Reserva Natural del Estuario Espinar y Caño Madre Vieja, Aguada y Aguadilla		P. del S. 606-2013 Designado por ley	13-mayo-2013
39	Reserva Natural Estuarina Laguna del Condado, San Juan		Ley 112-2013 Designado	30-sept-2013
40	Reserva Natural de Humedal Playa Lucía, Yabucoa		Ley 58 Designado por ley	30-may-2014
41	Reserva Natural de Corredor Ecológico	OE-2016-07 CEN	Res. Núm. PU-002-CEN-24 (23) – Aprobando Enmiendas	25-feb-2016 Ley 8

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
	del Noreste (CEN), Luquillo y Fajardo	23/abr/2013; 13/mayo/2013		
42	Reserva Natural de Cerro Las Planadas en Cayey y Salinas	OE-2016-024 24/mayo/2016	Res. Núm. PU-002-2007-70 (69) – Adoptando Delimitación y Plan Sectorial Ley 192-2007	15-abr-2016 13-dic-2007
43	Reserva Natural de Playa Grande El Paraíso en Dorado	OE-2016-028 17/junio/2016	Res. Núm. PU-002-2015-11 – Adoptando la Delimitación y Designación de la Reserva Natural	24/mayo/2016
44	Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí	Propuesta	Propuesta	Propuesta

Sección 6.2.2 Usos en distritos ZR.e

En el distrito ZR.e, se permitirán los usos permitidos por los distritos de calificación y las condiciones restrictivas que expresa la resolución de adopción de la Junta de Planificación de forma específica para las distintas reservas o lo establecido en la ley, para aquellas que no han sido designadas.

BORRADOR

PROGRAMA

**TOMO III: PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE
DESARROLLO**

BORRADOR

CAPÍTULO 1 MEMORIAL EXPLICATIVO

La transferencia de derecho de desarrollo es un mecanismo que se utiliza para compensar a aquellos propietarios de la Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí a los que a través del Plan Sectorial de Mar Chiquita (en adelante PSMC) se identificó que su debe ser preservada permanentemente por su valor ecológico, de paisaje y de riesgo.

Aquellos que su propiedad se designe para la conservación o la preservación, podrán vender los derechos de desarrollo autorizados por el PSMC, pero que no pueden utilizar por las restricciones impuestas para su conservación, a cualquier persona o entidad, para su utilización en aquellas áreas que el PSMC identificó como lugares que pueden densificarse más utilizando los derechos de desarrollo.

Dicho mecanismo permitirá que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en el PSMC. El PSMC determinó las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, estableciendo claramente las áreas que cederán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos. Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al PSMC.

BORRADOR

CAPÍTULO 2 OBJETIVOS, APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

REGLA 2.1 TÍTULO

Este documento se denominará y citará como el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo para la Reserva Natural de Mar Chiquita.

REGLA 2.2 AUTORIDAD

Este Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo para la Reserva Natural de Mar Chiquita se realiza en virtud del Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, enmendada por la Ley Núm. 84 de 29 de octubre de 1992, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico y del Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21), vigencia del 15 de septiembre de 1992 que autoriza a los municipios con Planes de Ordenación Territorial aprobados a adoptar reglamentos y reglas razonables para administrar y poner en vigor las disposiciones de sus programas adoptados según las disposiciones de dicho reglamento.

El Artículo 13.021 – Nuevas Competencias para Viabilizar la Ordenación Territorial; Revisión Judicial de las Nuevas Competencias.- establece y citamos:

“Se faculta a los municipios, una vez vigente un Plan Territorial, y a las agencias públicas que se indican en este Capítulo, a utilizar seis nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial. Estas competencias podrán ser utilizadas según se disponga en este Capítulo y en el reglamento que a estos efectos adopte la Junta de Planificación según lo dispuesto en el Artículo 13.012 de este Capítulo [...]”

REGLA 2.3 PROPÓSITO

Se ejerce esta facultad con el propósito de implantar las metas, políticas y objetivos del PSMC, y proteger, preservar y mejorar los terrenos con valor ecológico, de paisaje y de riesgo de la Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí. Esto se logra al distribuir las cargas y los beneficios entre los diferentes propietarios dentro de la Reserva Natural de Mar Chiquita brindándole a los propietarios de propiedades designadas para preservación o conservación una alternativa al desarrollo de los mismos mediante el cual puedan derivar un beneficio económico, a la vez que se protegen recursos y valores públicos importantes.

REGLA 2.4 APLICACIÓN

Este Programa aplicará en toda la Reserva Natural de Mar Chiquita, y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación dentro del límite de la Reserva Natural de

Mar Chiquita.¹¹ La Junta de Planificación tiene la competencia y la autoridad, según el Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21), para implantar las nuevas competencias otorgadas por el Capítulo 13 de la Ley de Municipios Autónomos. La Junta de Planificación tiene la competencia y la autoridad para adoptar reglamentos y reglas razonables para administrar y poner en vigor las disposiciones de sus programas adoptados según las disposiciones del Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano.

Este documento formará parte del Plan Sectorial de Mar Chiquita, como un nuevo tomo.

REGLA 2.5 REGLAS DE INTERPRETACIÓN

Para fines de este Programa, se utilizarán las siguientes reglas de interpretación:

- b. Los términos de este Programa, se interpretarán liberalmente para poder llevar a cabo de manera efectiva sus propósitos.
- c. Para fines de la administración y la implantación de este Programa, salvo que se establezca lo contrario en este documento, aplicarán las siguientes reglas de interpretación:
 - i. Las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen tiempo futuro.
 - ii. Las palabras utilizadas en singular incluyen el plural y el plural incluye el singular, a menos que el contexto de un uso particular indique claramente lo contrario.
 - iii. Las palabras utilizadas en género masculino incluyen el género femenino y viceversa.
 - iv. El término de tiempo dentro del cual debe llevarse a cabo un acto dado, se computará mediante la exclusión del primer día, pero incluyendo el último día; si el último día es sábado, domingo o día feriado el término vencerá el próximo día laborable.
- d. En caso de que alguna palabra o algún término no esté definido en este Programa, el mismo tendrá el significado establecido en otros estatutos o reglamentos de Puerto Rico, si alguno o como la define el diccionario.
- e. La Junta de Planificación podrá clarificar e interpretar las disposiciones de este Programa en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Municipios Autónomos.

¹¹ Ver Sección VI Definiciones.

REGLA 2.6 REVISIÓN

Este Programa será analizado periódicamente para determinar si las condiciones o circunstancias han cambiado a tal punto que ameriten enmiendas al documento. El Programa deberá ser revisado al menos cada ocho (8) años. El Programa de Planificación Física de la Junta de Planificación será la encargada de realizar la revisión.

REGLA 2.7 APELACIONES

Cualquier proponente perjudicado por la imposición de este Programa puede solicitar la revisión judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones de conformidad con lo establecido en la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

REGLA 2.8 DERECHOS ADQUIRIDOS

Este Programa no aplicará en los siguientes casos:

- a. Proyectos con permiso de construcción válidamente expedido y que comienzan la construcción dentro del tiempo en que el permiso es válido y que la construcción sea continua sin interrupción hasta su terminación. Solamente se permitirán interrupciones a este permiso causados por actos de la naturaleza, tales como huracanes, tormentas, lluvias intensas, etc.
- b. Proyectos con alguna etapa autorizada anterior al permiso de construcción estarán exentos si el proyecto ya ha sido aprobado, luego de pasar el proceso ambiental, y se le han impuesto los requerimientos necesarios para mitigar sus efectos ambientales al momento de entrar en vigor el Programa, condicionado a que el permiso se continúe procesando sin solicitudes de prórrogas, o enmiendas y se comience la construcción real y efectivamente dentro de un (1) año de concederse el permiso de construcción.

REGLA 2.9 VIGENCIA

Este Programa y las enmiendas que sobre el mismo adopte el Municipio entrarán en vigor inmediatamente después de su adopción por la Junta de Planificación y firma del Gobernador.

REGLA 2.10 CLÁUSULA DE SALVEDAD

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección de este Programa fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Programa, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

CAPÍTULO 3 DESIGNACIÓN DE LUGARES REMITENTES Y ÁREAS RECEPTORAS

REGLA 3.1 LUGARES REMITENTES

Son las propiedades o estructuras que estén designadas o que en un futuro se designen como de valor ecológico, de paisaje o de riesgo por la Junta de Planificación, independientemente de su distrito de ordenación. El Programa de Planificación Física de la Junta de Planificación se encargará de actualizar el mapa de áreas remitentes y el listado, de acuerdo a como se den las designaciones ante la Junta de Planificación (Ver Mapa de Áreas Remitentes)

Para conocer en mayor detalle las propiedades que podrán vender derechos de desarrollo (remitentes) a las propiedades identificadas como receptoras, favor de ver el listado de propiedades remitentes al final de este documento, en el Anejo 5.

REGLA 3.2 ÁREAS RECEPTORAS

Las propiedades dentro del Plan Sectorial de Mar Chiquita que estén calificadas con los distritos O.g y el distrito sobre puesto ZE.t44. Que corresponden a los terrenos altos al sur del Plan Sectorial.

REGLA 3.3 RESUMEN DE PARCELAS REMITENTES Y RECEPTORAS PARA LAS TRANSFERENCIAS DE DERECHO DE DESARROLLO

Tabla 8. Parcelas Receptoras

Catastro	Área (m ²)	Cuerdas
015-090-518-31	3,306.18	0.84
016-000-006-57	22,062.02	5.61
016-000-006-58	192,892.92	49.08
016-081-518-24	1,760.82	0.45
016-081-518-45	7,267.46	1.85
016-081-518-52	4,172.53	1.06
016-082-300-51	579.39	0.15
016-082-300-92	6,761.42	1.72
016-082-327-37	3,683.98	0.94
016-082-327-38	3,746.04	0.95
016-082-327-39	3,513.80	0.89
016-082-327-47	3,846.76	0.98
016-082-327-48	3,052.15	0.78

Tabla 9. Parcelas Remitentes

Catastro	Área (m ²)	Cuerdas
015-000-010-09	1,512.17	0.38
015-000-010-10	1,393.83	0.35
015-000-010-13	4,476.62	1.14
015-000-010-14	9,035.29	2.30
015-000-010-18	1,732.84	0.44
015-000-010-24	6,582.81	1.67
015-000-010-26	4,265.66	1.09
015-000-010-27	4,226.36	1.08
015-079-453-10	870.42	0.22

Catastro	Área (m ²)	Cuerdas
015-079-453-11	637.80	0.16
015-079-453-12	908.07	0.23
015-079-453-13	430.31	0.11
015-079-453-14	2,915.55	0.74
015-079-453-15	357.77	0.09
015-079-453-16	442.03	0.11
015-079-453-17	3,522.35	0.90
015-080-453-01	824.94	0.21
015-080-453-02	935.95	0.24
015-080-453-03	933.92	0.24
015-080-453-04	1,100.99	0.28
015-080-453-05	1,262.93	0.32
015-080-453-06	1,006.27	0.26
015-080-453-07	943.62	0.24
015-080-453-08	6,963.53	1.77
015-080-453-09	4,223.04	1.07
015-080-453-11	658,462.56	167.53
016-000-007-31	77,707.08	19.77
016-000-007-61	37,296.08	9.49
016-000-007-63	2,585.23	0.66
016-071-333-01	16,254.00	4.14
016-071-333-02	4,171.43	1.06
016-083-300-70	4,169.80	1.06
016-083-300-73	2,114.95	0.54
016-084-342-58	2,866.22	0.73
016-084-342-59	11,917.82	3.03

CAPÍTULO 4 CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO

Para calcular las unidades de los derechos de desarrollo existentes para lugares o áreas remitentes, se utilizará el mecanismo de unidades básicas de vivienda permitidas de acuerdo a su distrito de ordenación y se le restará las unidades básicas de vivienda que la actual parcela cuenta.

Se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
Estudio o "Efficiency"	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

Derechos de desarrollo a transferir o remitir por las propiedades identificadas como remitentes:

1 derecho de desarrollo por cada 10 cuerdas.

Este calculo está basado en que los distritos de calificación para la conservación ecológica y agrícola, limitan las segregaciones a parcelas de 50 cuerdas. Toda vez que el objetivo de este programa es lograr la protección de las parcelas remitentes a través de una servidumbre de conservación, y de que la literatura sobre las transferencias de derechos de desarrollo ha establecido que para lograr que los propietarios utilicen los derechos de desarrollo, se deben estimular. Se establece que podrán transferir derechos de desarrollo por el equivalente de 5 veces lo que hoy pudiese segregar.

Derechos de desarrollo a transferir por las propiedades identificadas como remitentes:

BORRADOR

CAPÍTULO 5 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA

El administrador de este Programa será la Director del Programa de Planificación Física de la Junta de Planificación.

REGLA 5.1 LOS DERECHOS DE DESARROLLO EN EL LUGAR REMITENTE SERÁN TRANSFERIBLES:

- f. Derechos de desarrollo transferibles - Los derechos de desarrollo pertenecientes a cada parcela dentro de un lugar remitente serán transferibles según las disposiciones de este Programa.
- g. Los derechos de desarrollo serán libremente transferibles - El propietario de cualquier parcela de terreno dentro de un lugar remitente podrá transferir los derechos de desarrollo pertenecientes a dicho terreno a cualquier persona en cualquier momento en la misma medida y de la misma forma en que puede transferir otros intereses sobre propiedad inmueble, condicionado a la obtención, previo a la transacción, de una autorización de la Junta de Planificación.
- h. Se autoriza los acuerdos para la compra y transferencia de derechos de desarrollo - Ninguna parte de este Programa se interpretará como una prohibición de acuerdos para la venta o contratos de opción para la compra o transferencia de derechos de desarrollo, disponiéndose que no se podrá utilizar un derecho de desarrollo transferido sin un certificado de derechos de desarrollo.

REGLA 5.2 CERTIFICADO DE DERECHOS DE DESARROLLO:

- a. Se requiere un Certificado de Derechos de Desarrollo para Vender, Adquirir o utilizar los Derechos Transferidos bajo este programa. Cualquier persona que se proponga utilizar un derecho de desarrollo transferido deberá obtener primero un Certificado de la Junta de Planificación.
- b. Solicitud para Certificado de Derechos de Desarrollo - Cualquier persona que desee obtener un Certificado de Derechos de Desarrollo someterá una solicitud ante la de la Junta de Planificación. La solicitud deberá contener al menos la siguiente información:
 - i. La escritura de la propiedad/parcela de la cual se transferirán los derechos de desarrollo;
 - ii. Un mapa de localización que muestre la ubicación de la parcela de terreno de la cual se propone la transferencia de derechos de desarrollo;
 - iii. Evidencia de que todas las partes con interés han consentido a la transferencia;
 - iv. Cualquier información adicional o estudios y copias de cualquier información que de la Junta de Planificación considere necesaria para revisar la solicitud.

- a. La Junta de Planificación emitirá el Certificado de Derecho de Desarrollo; luego de haber realizado una evaluación de la solicitud en 15 días laborables después de recibir la solicitud completa para un Certificado. El Certificado de Derechos de Desarrollo constituirá una determinación de que la parcela está localizada dentro de un lugar o área remitente de derechos de desarrollo y establecerá su cuantía. El Certificado no constituirá una opción sobre la titularidad de los derechos de desarrollo que se propone transferir, ni el endoso para la construcción o la remodelación de la estructura.

REGLA 5.3 ESCRITURA DE TRANSFERENCIA E INSCRIPCIÓN Y REGISTRO EN EL REGISTRO DE ESCRITURA DE TRANSFERENCIAS

- a. Escritura de transferencia- Un derecho de desarrollo transferible se podrá utilizar solamente mediante una Escritura de Transferencia. La Escritura de Transferencia deberá especificar la cantidad de derechos de desarrollo originalmente transferibles y aquellos que se hayan traspasados o vendido anteriormente, así como la cantidad envuelta en la transferencia bajo consideración en la escritura de la parcela remitente.
- b. Restricciones de la escritura- La Escritura de Transferencia deberá contener restricciones que limiten a perpetuidad el uso del lugar remitente de derechos de desarrollo a aquellos usos de terreno e intensidades de uso identificados en el Plan Sectorial de Mar Chiquita y que sean compatibles con la protección o preservación de las propiedades con valor ecológico, de paisaje y de riesgo. Las restricciones de la escritura se constituirán a favor del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o del Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico. Estas restricciones de la escritura deberán ser específica y expresamente ejecutables por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o del Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico.
- c. Las restricciones de la escritura serán perpetuas- Las restricciones de escritura requeridas serán perpetuas y limitarán el uso futuro de la parcela de la cual se transfieren los derechos de desarrollo, a perpetuidad.
- d. Usos del terreno de los lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo que se presumen compatibles.- Las estructuras serán utilizadas para aquellos usos permitidos por el distrito y deberán ser mantenidas en buen estado.
- e. No se requiere acceso público- Nada en las restricciones de la escritura requeridas como condición para la transferencia de derechos de desarrollo se interpretará como un traspaso al público de la servidumbre de paso o de uso de la propiedad. El propietario, o sus herederos, sucesores o cesionarios retendrán el derecho exclusivo a dicho acceso o uso sujeto a los términos y limitaciones de la escritura. De igual forma el dueño de una estructura que haya transferido derechos de desarrollo será responsable por mantener la estructura original en buen estado.
- f. Registro de la Escritura de Transferencia- Ningún derecho de desarrollo transferible será utilizado para asegurar la aprobación de desarrollo de un área receptora de

derechos de desarrollo a menos y hasta que se haya registrado la Escritura de Transferencia en el Registro de Transferencia de Desarrollo de la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

REGLA 5.4 USO DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES

- g. El uso de los derechos de desarrollo en un área receptora de derechos de desarrollo- El desarrollador de un terreno designado como un área receptora de derechos de desarrollo puede utilizar dichos derechos para desarrollar el terreno a una mayor densidad o intensidad que la que se le permitiría bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terreno, sujeto a los requisitos y limitaciones de este Programa y del PSMC.
- h. Se autoriza la agregación de los derechos de desarrollo transferibles- Los derechos de desarrollo transferibles pueden ser agregados de diferentes lugares o áreas remitentes de derechos de desarrollo y propietarios, para uso en lugares o áreas receptoras de derechos de desarrollo, condicionado a que se cumpla con la reglamentación aplicable.
- i. La utilización de derechos de desarrollo transferibles no autoriza usos no permitidos de otro modo bajo el PSMC. Ninguna parte de este Programa podrá interpretarse como que permite el desarrollo o el establecimiento de un uso que no sea permitido bajo el PSMC de desarrollo de terrenos aplicable o que sea inconsistente con el PSMC.

REGLA 5.5 APROBACIÓN DE DESARROLLOS UTILIZADOS LOS DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES

- j. Requisitos para la presentación de la solicitud para aprobación de desarrollo – Cada solicitud para la aprobación de desarrollo para proyectos que propongan el uso de derechos de desarrollo transferibles incluirá al menos la siguiente información:
- i. Mensura de las colindancias de la parcela propuesta para desarrollo;
 - ii. Mapa de la vecindad inmediata de la parcela propuesta para desarrollo que muestre:
 - Todo los usos de terreno existentes que radiquen dentro de una distancia radial de doscientos (200) metros de la parcela propuesta para desarrollo;
 - La densidad o intensidad de todos los usos existentes en el terreno dentro de una distancia radial de doscientos (200) metros de la parcela propuesta para desarrollo; y
 - Los usos y densidades o intensidades de uso permitidas bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terreno;

- iii. Tabla que muestre el desarrollo propuesto en unidades de vivienda o metros cuadrados de área bruta de piso;
- iv. Tabla que compare la densidad o intensidad en unidades de vivienda o metros cuadrados de área bruta de piso del desarrollo propuesto con la densidad o intensidad de uso permitidas bajo los reglamentos aplicables de desarrollo de terrenos;
- v. Escritura de la parcela de terreno de la cual se ha transferido o se va a transferir los derechos de desarrollo a ser utilizados;
- vi. Instrumento de traspaso que demuestre que el solicitante tiene título suficiente sobre los derechos de desarrollo transferibles que se propone utilizar o una opción de compra que demuestre su capacidad para adquirirlas previo a la concesión del permiso de construcción;
- vii. Certificado de Derechos de Desarrollo;
- viii. Declaración Jurada del propietario de la parcela de terreno de la cual se ha transferido o se va a transferir los derechos de desarrollo a los siguientes efectos:
 - Que se ha registrado en la Sección del Registro correspondiente, una Escritura Restricción a la propiedad a perpetuidad conforme exige este programa.
 - Que los derechos de desarrollo reflejados en la Escritura de Transferencia no han sido traspasados a ninguna persona que no sea el solicitante o su predecesor en derecho;
 - Que los derechos de desarrollo no se han utilizado previamente o ejercido por persona alguna sobre la parcela remitente ni sobre ninguna otra parcela; y
 - Cualquier información adicional o estudios y copias múltiples de cualquier información que la Oficina de Gerencia de Permisos pueda solicitar para revisar la solicitud.
- k. Determinación de la aprobación del proyecto que utilizará los derechos de desarrollo transferibles - Dentro de 30 días después del recibo de una solicitud completa para la aprobación del proyecto para una parcela propuesta para desarrollo mediante el uso de derechos de desarrollo transferibles, la Oficina de Gerencia de Permisos determinará si la solicitud cumple con todos los requisitos de este Programa. La decisión se notificará al desarrollador por escrito.

- I. Inventario – La Junta de Planificación mantendrá un inventario de derechos de desarrollo y Certificado de Derechos dentro de su jurisdicción. Este inventario se mantendrá en la Secretaría de la Junta de Planificación. La Oficina de Gerencia de Permisos notificará a la Junta de Planificación sobre el uso de cualesquiera derechos de desarrollo dentro de sus jurisdicción.

REGLA 5.6 NORMA MÍNIMA PARA DESARROLLO QUE IMPLIQUE EL USO DE DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES

Ninguna parte de este Programa tiene la intención de autorizar desarrollos que no cumplan con cada uno de los requisitos y limitaciones, impuestos por los reglamentos aplicables sobre desarrollo de terrenos y el PSMC.

BORRADOR

BORRADOR

CAPÍTULO 6 BANCO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

Con la adopción de este Programa la Junta de Planificación podrá crear un Banco de Transferencia de Derechos de Desarrollo (el Banco) para fomentar la transferencia de derechos de desarrollo en el mercado privado y fomentar la conservación de estructuras de valor histórico y/o arquitectónico, valor ecológico, de paisaje, de riego y agrícolas. El Banco facilitará el intercambio mediante la adquisición y venta de derechos de desarrollo.

REGLA 6.1 ORGANIZACIÓN DEL BANCO

El Banco será dirigido y manejado por una Junta que consistirá de 5 miembros que deberán ser residentes de Puerto Rico, nominados por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador. Específicamente, un miembro deberá tener experiencia en la industria de la banca o las finanzas, un miembro será el Presidente de la Junta de Planificación, un miembro deberá tener experiencia en el área legal, un miembro representará a una organización de conservación y un miembro deberá ser representante de la industria del desarrollo o bienes raíces.

REGLA 6.2 QUÓRUM

Tres (3) miembros constituirán quórum. Un voto mayoritario será requerido para cualquier acción de la Junta del Banco.

La Junta del Banco podrá adoptar los reglamentos procesales y sustanciales para gobernar sus poderes, deberes y funciones. La Junta de Planificación proporcionará el apoyo de personal.

REGLA 6.3 AUTORIZACIONES

La Junta del Banco estará autorizada a lo siguiente:

- m. establecer acuerdos para servicios profesionales, por ej. consultoría, valoración, contabilidad, sujeto a la disponibilidad de fondos;
- n. solicitar y aceptar subvenciones o préstamos para los objetivos autorizados por la Junta del Banco;
- o. comprar, recibir, vender o retener Derechos de Desarrollo;
- p. comprar propiedades para conservarlas a través de una escritura de restricciones a perpetuidad y revenden las propiedades restringidas en un precio justo en el mercado;
y
- q. hacer cualquier otra cosa necesaria para realizar las funciones y las operaciones del Banco.

REGLA 6.4 AUTORIDAD Y COMPENSACIÓN

Los miembros de la Junta del Banco no recibirán ninguna compensación del Banco excepto el reembolso de gastos incurridos para el funcionamiento de sus deberes como miembros de la Junta del Banco.

REGLA 6.5 REGISTRO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

Para propósitos del seguimiento y la transferencia de control de comercialización de los derechos de desarrollo. Se establecerá un Registro Central de los Certificados de Transferencia de Derechos de Desarrollo en el Banco, en caso de que no se haya establecido en la Junta de Planificación.

REGLA 6.6 PRIORIDADES PARA ADQUISICIÓN

Las siguientes prioridades serán consideradas por la Junta Bancaria para comprar Derechos de Desarrollo:

- s. propiedades designadas como sitios históricos por la Junta de Planificación;
- t. propiedades designadas con valor ecológico por el Plan de Uso de Terrenos, u otro instrumento de planificación, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o el Fideicomiso de Conservación;
- u. propiedades designadas con valor agrícola por el Plan de Uso de Terrenos, u otro instrumento de planificación;
- v. propiedades designadas con valor de riesgo, por el Plan de Uso de Terrenos, u otro instrumento de planificación;
- w. propiedades con restricciones preexistentes perpetuas contra desarrollo;
- x. proximidad a otras propiedades con restricciones de servidumbre con el objetivo de garantizar el contexto urbano, arquitectónico, ambiental o de paisaje; y
- y. otros factores de interés público decidido por la Junta Bancaria.

REGLA 6.7 COMPRA, VENTA Y VALOR DE DERECHOS DE DESARROLLO

Para determinar la compra y/o el precio de las ventas de los derechos de desarrollo, la Junta del Banco puede negociar, usar un proceso de oferta competitivo, o cualquier otro método que la Junta del Banco considere justo y equitativo.

Las compras y precios de ventas deben ser respaldados por una tasación pagada por la Junta del Banco.

Cualquier propietario elegible puede acercarse a la Junta del Banco con una oferta para vender los Derechos de Desarrollo. La Junta del Banco tendrá 60 días para considerar y responder a tales ofertas.

Los propietarios seguirán los procedimientos y exigencias para los Certificados de Derechos de Desarrollo según lo establecido por este programa.

Todas las transacciones de la Junta del Banco deben seguir las exigencias establecidas por este Programa.

La Junta del Banco, como una medida de conservación, puede adquirir propiedades en los lugares remitentes en una base competitiva en el libre mercado. La intención de una compra es de colocar una servidumbre de conservación perpetua sobre la propiedad y luego revender la propiedad con la restricción al valor justo en el mercado.

BORRADOR

TOMO IV: ANEJOS

BORRADOR

BORRADOR

Anejo 1. Instrucciones para participar del programa de transferencias de derechos de desarrollo

1. Completar formulario provisto por el Programa de Planificación Física de la Junta de Planificación denominado “*Solicitud para participar del Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo*”.
2. Radicar en la Junta de Planificación el formulario original completado junto con la siguiente documentación:
 - (a) Escritura de la propiedad de la cual se transferirán los Derechos de Desarrollo
 - (b) Un mapa de localización (escala 1:500) que muestre la ubicación de la propiedad de la cual se propone la transferencia de Derechos de Desarrollo así como un plano y descripción actualizada de la propiedad.
 - (c) Certificación Registral (no debe tener mas de 15 días de expedida)
 - (d) Evidencia de que todas las partes con interés han consentido a la transferencia;
 - (e) “Solicitud Juramentada de Expedición de Certificado de Derechos de Desarrollo” debidamente firmada y juramentada por todos los propietarios identificados en la Certificación Registral.
 - (f) Cualquier información adicional o estudios y copias múltiples de cualquier información que la Junta de Planificación considere necesaria para revisar la solicitud.

Su solicitud será revisada y se le contactará de requerirse información adicional. Si su solicitud es aceptada, se le emitirá un Certificado por cada Derecho de Desarrollo asignado a su propiedad y se le proveerá un borrador de escritura pública que contendrá las restricciones específicas que deben gravar la propiedad a perpetuidad.

De tener alguna duda puede comunicarse con el Programa de Planificación Física de la Junta de Planificación al 787-723-6200.

Anejo 2. Solicitud para participar del programa de transferencias de derechos de desarrollo

<p>A ser llenado por la Junta de Planificación</p> <p>Caso número: _____</p> <p>Fecha de radicación: _____</p>

1. Nombre de todos los propietarios:

_____; _____;

_____; _____;

_____; _____;

2. Persona Contacto:

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

3. Dirección física de la propiedad remitente:

4. Instrumento mediante el cual adquirió la finca remitente:

Escritura núm.: _____ Fecha: _____ Nombre de notario: _____

Nombre del vendedor: _____ Nombre del comprador: _____

5. Datos de inscripción de la finca remitente:

Registro de la propiedad de: _____ Folio: ____ Tomo: ____ Finca núm.: ____

6. Colindancias de la Finca Remitente:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

7. Número de catastro de la finca remitente: _____**8. Datos de instrumentos posteriores a la compraventa relacionados a la Finca Remitente:**

Escritura núm.: _____ Fecha: _____ Nombre de notario: _____

Nombre de los comparecientes: _____

Descripción del negocio jurídico: _____

*(De haberse otorgado más de una escritura, favor describirlas en documento aparte)***9. Clasificación y Calificación de la Finca Remitente:**

Clasificación: _____ Calificación: _____

Número de Hoja del Plano de Ordenación: _____ Vigencia de la Hoja: _____

10. Cabida de la Finca Remitente:Según Mensura: _____ m² Según Escritura: _____ m²**11. Indique bajo que Disposición Reglamentaria radica esta solicitud:**

12. Indique bajo cuál Plan se designó la Finca objeto de Solicitud como Finca Remitente de derechos de desarrollo y los datos correspondientes de dicho Plan:

13. Derechos de Desarrollo de la Finca Remitente

A. Derechos de Desarrollo Transferibles

Área total de la parcela remitente: _____ m²

Número de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles: _____ m²

(Según el Plan que viabiliza la transferencia)

B. Derechos de Desarrollo expedidos previo a la presente solicitud

Si se expidió algún Certificado de Derechos de Desarrollo de la parcela remitente previo a la presente solicitud, acompañe copia del Certificado a indique:

Fecha del Certificado de Derechos de Desarrollo _____

Número de certificado _____

Entidad que expidió el certificado _____

Cantidad de unidades de derechos de desarrollo expedidas _____

(De haberse expedido más de un Certificado, acompañe copia de todos y describa cada uno en documento aparte)

C. Derechos de Desarrollo transferidos previo a la presente solicitud

Si las unidades de Derechos de Desarrollo fueron transferidas, acompañe copia de la escritura de transferencia de derechos de desarrollo e indique:

Escritura núm.: _____ Fecha: _____ Nombre de Notario: _____

Nombre del vendedor: _____ Nombre del comprador: _____

(De haberse otorgado más de una escritura, favor de incluir copia de cada una y describirlas en documento aparte)

B. Balance de Derechos de Desarrollo disponibles

Unidades de Derecho de Desarrollo en la parcela remitente para los cuales no se ha expedido Certificado: _____ UVB

Total de unidades de Derechos de Desarrollo que se solicitan: _____ UVB

Remanente de unidades de Derechos de Desarrollo después de la presente solicitud: _____ UVB

14. Documentos a someterse con la presente solicitud:

____ Copia de la escritura de la parcela de la cual se transferirán los Derechos de Desarrollo.

____ Mapa de localización que muestre la ubicación de la parcela de la cual se propone la transferencia de Derechos de Desarrollo. Acompañado de un plano y descripción actualizada de la propiedad.

____ Certificación Registral (no debe tener mas de 15 días de expedida).

____ Declaraciones Juradas de todas las partes con interés en las cuales se exprese su consentimiento a la transferencia.

____ “Solicitud Juramentada de Expedición de Certificados de Derechos de Desarrollo” debidamente firmada y juramentado por todos los propietarios identificados en la Certificación Registral.

____ Copia de la Hoja del Plan que designa la parcela como Remitente.

____ Memorial explicativo.

Firma del solicitante: _____ Fecha: _____

Anejo 3. Solicitud juramentada de expedición de certificados de derechos de desarrollo

POR CUANTO: (nombres de propietarios) solicitamos a la Junta de Planificación que reconozca la siguiente propiedad como elegible para participar del Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo, según provisto por el Plan _____.
(Descripción de la propiedad).

POR CUANTO: (nombres de propietarios) somos los titulares registrales de la propiedad antes descrita y tenemos plena capacidad legal para someter la misma a las restricciones exigidas por el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

POR CUANTO: Reconocemos que para poder participar del Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo debemos restringir, a perpetuidad y mediando escritura pública inscribible en el Registro de la Propiedad, la alteración y demolición de la antes descrita propiedad para salvaguardar su valor histórico y/o arquitectónico, así como mantenerla en buen estado.

POR CUANTO: Entendemos que la antes descrita propiedad cumple con los requisitos del Programa de Transferencias de Derechos de Desarrollo.

POR TANTO: Solicitamos que se acepte la propiedad antes descrita como elegible para participar del Programa de Transferencias de Derecho de Desarrollo y se emitan los correspondientes Certificados de Derechos de Desarrollo.

(FECHA)

(JURAMENTACIÓN)

Anejo 4. Certificado de derecho de desarrollo

Certificado número: _____

Titular de los Derechos de Desarrollo: _____

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA REMITENTE

Localización exacta de la finca remitente: _____

Coordenadas Lambert X _____ Y _____

Datos de inscripción de la finca remitente:

Registro de la propiedad de: _____ Folio: _____ Tomo: _____ Finca núm.: _____

Información adicional _____

Número de catastro de la finca remitente: _____

DERECHOS DE DESARROLLO TRANSFERIBLES

Área total de la parcela remitente: _____ m²Número de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles: _____ m²

Disposición legal que viabiliza la transferencia _____

DERECHOS DE DESARROLLO EXPEDIDOS PREVIO A LA PRESENTE SOLICITUD

Fecha del Certificado de Derechos de Desarrollo _____

Número de certificado _____

Entidad que expidió el certificado _____

Cantidad de unidades de derechos de desarrollo expedidas _____

Núm. de identificación de las unidades de derechos de desarrollo expedidas _____

DERECHOS DE DESARROLLO DISPONIBLES	BALANCE
Total de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles	_____
Menos número de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles expedidos previo a este Certificado	_____
Menos número de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles expedidos en este Certificado	_____
Balance de unidades de Derechos de Desarrollo Transferibles que no se han expedido	_____

Por este medio se certifica que:

1. La propiedad descrita arriba satisface los requisitos para participar del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo de _____.
2. Este certificado es transferible y constituye evidencia de un (1) derecho de desarrollo según definido en este Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo de _____.

Asimismo se advierte al futuro adquirente de este derecho que:

1. Debe cumplir con las exigencias del referido programa para poder utilizar el mismo.
2. Como parte de estas exigencias se le exigirá la presentación de este certificado así como evidencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las restricciones limitando a perpetuidad cualquier alteración o demolición de la estructura.

Aprobado por:

Nombre de funcionario autorizado _____

Firma de funcionario autorizado: _____

Fecha de expedición: _____ Certificado número: _____

Anejo 5. Lista de propiedades remitentes

	Dirección	Número de parcela CRIM	Dueño	Municipio	Cabida
1					
2					
3					

BORRADOR

BORRADOR

BORRADOR

Junta de Planificación
Oficina del Gobernador