

Publicación de la Junta de Planificación
Noviembre de 2016

2016

Borrador para vista pública
PLAN SECTORIAL PARA LA RESERVA NATURAL DE RÍO CIALITOS



BORRADOR

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

PLAN

PLAN SECTORIAL PARA LA RESERVA NATURAL DE RÍO CIALITOS

Revisado:
15 de noviembre de 2016

BORRADOR

Tabla de Contenido

TOMO I	MEMORIAL PLAN SECTORIAL PARA LA RESERVA NATURAL DE RÍO CIALITOS	1
CAPÍTULO 1	INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO 2	POLÍTICA PÚBLICA	7
	Regla 2.1 Base Legal	7
CAPÍTULO 3	OBJETIVOS DETALLADOS DEL PLAN DE USO DE TERRENOS QUE APLICAN AL PLAN SECTORIAL	9
CAPÍTULO 4	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	11
	Regla 4.1 Localización	12
	Regla 4.2 Delimitación	12
	Regla 4.3 Accesos	13
	Regla 4.4 Titularidad de los terrenos	13
	Regla 4.5 Características del Área	14
	Sección 4.5.1 Clima	14
	Sección 4.5.2 Geografía, geología y fisiografía	14
	Sección 4.5.3 Suelos	14
	Sección 4.5.4 Erosión	15
	Sección 4.5.5 Hidrología	15
	Regla 4.6 Componentes bióticos y valor ecológico del área: flora y fauna	16
	Regla 4.7 Listado de flora del área de la Reserva Natural	17
CAPÍTULO 5	SITUACIÓN ACTUAL Y EVALUACIÓN	19
	Regla 5.1 Resumen de la Situación Actual	19
	Regla 5.2 Datos de clasificación y calificación	20
	Sección 5.2.1 Clasificación actual bajo el PUT	20
	Sección 5.2.2 Calificación vigente Plan Territorial Jayuya y Ciales	24
CAPÍTULO 6	IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES BASADAS EN LOS OBJETIVOS DEL PUT Y DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS	27
	Regla 6.1 Metas y objetivos de los planes de ordenamiento territorial de los municipios beneficiados	27
	Regla 6.2 Integración de las metas y objetivos en el presente Plan Sectorial	28
	Regla 6.3 Calificación propuesta en el Plan Sectorial	29
CAPÍTULO 7	ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN	37

CAPÍTULO 8	CUMPLIMIENTO CON LOS OBJETIVOS Y POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PUT E IMPACTO EN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	39
Regla 8.1	Metas ecológicas, culturales, educativas y recreativas	39
Sección 8.1.1	Aspectos ecológicos	39
Regla 8.2	Valor de desarrollo de actividades científicas, culturales y educativas	39
CAPÍTULO 9	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	43
Regla 9.1	Participación Ciudadana	43
Regla 9.2	Propuesta de ejecución para alcanzar objetivos	43
Regla 9.3	Transferencia de derecho del desarrollo	44
Regla 9.4	Los derechos de desarrollos adquiridos podrán ser utilizados para construir hasta una (1) unidad de vivienda básica o su equivalente por cada cinco (5) cuerdas más de lo permitido en el distrito de calificación O.g. Calendario de implementación	45
Regla 9.5	Indicadores des cumplimiento	48
CAPÍTULO 10	CONCLUSIÓN	49
CAPÍTULO 11	ANEJOS	51
Anejo 1.	Listado de flora en el área del distrito sobrepuesto	51
TOMO II	DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA	59
CAPÍTULO 1	ADOPCIÓN Y VIGENCIA	61
Regla 1.1	Adopción	61
CAPÍTULO 2	INTRODUCCIÓN	63
Regla 2.1	¿Cómo utilizar este tomo?	63
Sección 2.1.1	Estructura	63
Regla 2.2	Objetivos	63
Sección 2.2.1	Objetivos para el desarrollo sostenible	64
Sección 2.2.2	Objetivos para los nuevos desarrollos	64
Sección 2.2.3	Principios de los distritos de calificación	65
CAPÍTULO 3	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	67
Regla 3.1	Distritos de Calificación	67
Regla 3.2	Distrito Agrícola	67
Sección 3.2.1	Propósito	67
Regla 3.3	DISTRITO A.a – AGRÍCOLA alta intensidad	68

Sección 3.3.1	Propósito del distrito A.a	68
Sección 3.3.2	Usos en distrito A.a	68
Sección 3.3.3	Parámetros en distrito A.a	69
Sección 3.3.4	Áreas de estacionamiento en distrito A.a	70
Regla 3.4	Distritos de Conservación	71
Sección 3.4.1	Propósito	71
Regla 3.5	DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general	71
Sección 3.5.1	Propósito del distrito O.g	71
Sección 3.5.2	Usos en distrito O.g	71
Sección 3.5.3	Parámetros en distrito O.g	73
Sección 3.5.4	Áreas de estacionamiento en distrito O.g	74
Regla 3.6	DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN de alta prioridad	75
Sección 3.6.1	Propósito del distrito O.a	75
Sección 3.6.2	Usos en distrito O.a	75
Sección 3.6.3	Segregaciones en distrito O.a	77
Sección 3.6.4	Construcciones en distrito O.a	77
Sección 3.6.5	Accesibilidad en distrito O.a	77
Regla 3.7	Distritos Sobrepuestos	77
Sección 3.7.1	Condición general	77
Regla 3.8	DISTRITO ZE.D – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL de desarrollo ecológico Río Cialitos	78
Sección 3.8.1	Propósito del distrito ZE.d	78
Regla 3.9	DISTRITO ZE.H – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL histórico para la conservación y restauración de zonas y sitios históricos	78
Sección 3.9.1	Propósito del distrito ZE.h	78
Sección 3.9.2	Usos en distrito ZE.h	80
Sección 3.9.3	Segregaciones en distrito ZE.h	80
Sección 3.9.4	Construcciones en distrito ZE.h	80
Sección 3.9.5	Excavaciones o demoliciones en distrito ZE.h	80
Sección 3.9.6	Excepciones y exclusiones	80
Regla 3.10	DISTRITO ZR.e – DISTRITO SOBREPUESTO para las reservas naturales, bosque estatal y bosque nacional	81
Sección 3.10.1	Propósito del distrito ZR.e	81
Sección 3.10.2	Usos en distritos ZR.e	81
TOMO III	PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO PLAN SECTORIAL RESERVA NATURAL RÍO CIALITOS EN CIALES Y JAYUYA	83
CAPÍTULO 1	MEMORIAL EXPLICATIVO	85
CAPÍTULO 2	OBJETIVOS, APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN	87
CAPÍTULO 3	DESIGNACIÓN DE LUGARES REMITENTES Y ÁREAS RECEPTORAS	91

CAPÍTULO 4	CÁLCULO DE LAS UNIDADES DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO	101
CAPÍTULO 5	ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA	103
CAPÍTULO 6	BANCO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO	107
CAPÍTULO 7	ANEJOS	109
Anejo 1.	Instrucciones para participar del programa de transferencias de derechos de desarrollo	109
Anejo 2.	Solicitud para participar del programa de transferencias de derechos de desarrollo	110
Anejo 3.	Solicitud juramentada de expedición de certificados de derechos de desarrollo	114
Anejo 4.	Certificado de derecho de desarrollo	115
Anejo 5.	Lista de propiedades remitentes	117

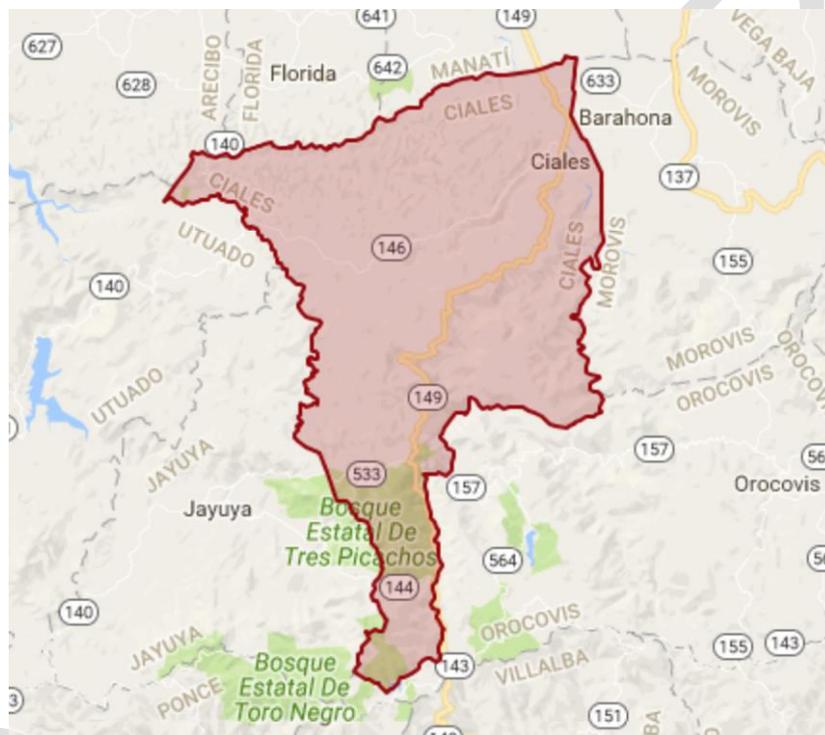
**Tomo I MEMORIAL PLAN SECTORIAL PARA LA RESERVA NATURAL
DE RÍO CIALITOS**

BORRADOR

Capítulo 1 INTRODUCCIÓN

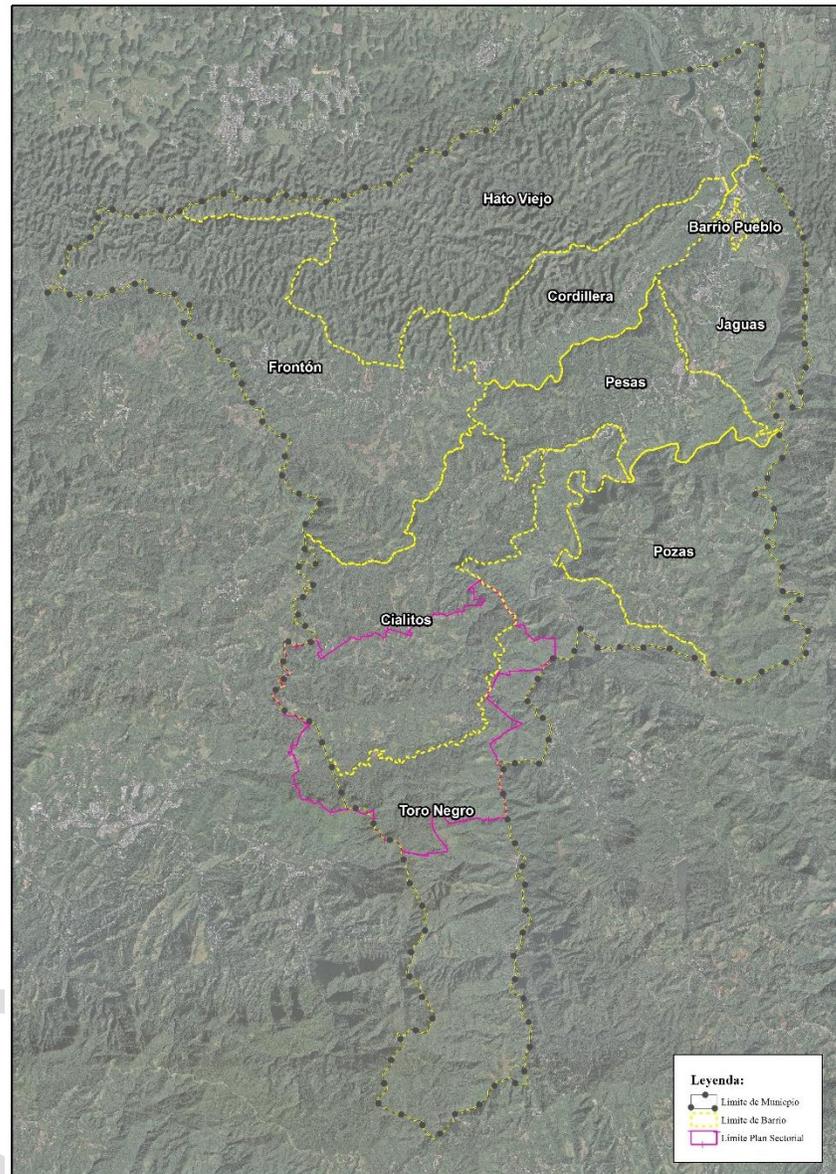
Una de las áreas boscosas más valiosas y frágiles de Puerto Rico es el área que abarca el Bosque Estatal Los Tres Picachos en los Municipios de Ciales y Jayuya. Este Bosque es a la vez parte de un importante corredor que continúa inmediatamente al sur hacia el Bosque Estatal de Toro Negro, éste a su vez localizado en los Municipios de Ciales, Orocovis, Jayuya, Juana Díaz y Ponce.

Mapa 1. Municipio de Ciales y Bosques Estatales Tres Picachos y Toro Negro



Al lado norte del Bosque Tres Picachos, y al oeste de algunas áreas de bosques secundarios en las riberas del Río Toro Negro que discurre de sur a norte, se encuentra un sector geográfico que coincide en gran parte con el Barrio Cialitos del Municipio de Ciales, en donde corren varios de los riachuelos y manantiales de dicho Río. Este sector, que vio permanentemente reducida su densidad poblacional al decaer la industria del café, sirve como área de transición entre el área del carso en los Barrios Frontón y Pesas de Ciales al norte, y las referidas áreas boscosas hacia el sur y este. Por razón de impactos agrícolas anteriores y de deforestación menor, dicha área no tiene al presente una planificación de carácter ecológica especial, aun cuando es la barrera alemana y protectora de dichas importantes áreas boscosas.

Mapa 2. Barrio Cialitos en el Municipio de Ciales



A dicho sector que coincide con la parte sur del barrio Cialitos y la faja norte del Cerro Tres Picachos en el Barrio Toro Negro, e incluye pequeñas porciones en los Municipios de Jayuya al oeste y Orocovis al este, según se demarca con mayor precisión más adelante en este Plan Sectorial, se le denominará la “Reserva Natural de Río Cialitos”. Como se explica a lo largo de este Plan, la Reserva Natural de Río Cialitos y sus municipios circundantes se favorecerán marcadamente con una protección especial proactiva que preserve a estos importantes recursos naturales, pero a la vez promueva usos particularmente compatibles con la conservación sostenible de los recursos boscosos e hidrológicos que rodean al Sector, creando empleos en la conservación sostenible.

El presente Plan Sectorial está diseñado para crear una zona amortiguadora de los referidos bosques que promueva actividades pasivas y recreativas que permitan la re-inversión continua en la conservación, ya sea mediante acciones directas de preservación y reforestación, planes de manejo ambiental, agricultura ecológica, servidumbres de conservación, proyectos de baja densidad para la contemplación y recreación no-intrusiva, actividades de avistamiento de aves, actividades culturales, científicas o educativas asociadas con la conservación y con los recursos naturales del área, y otras similares que no atenten en contra de la fragilidad de la naturaleza circundante. En la medida en que dichas actividades sean parte de planes concretos de manejo ambiental a largo plazo en terrenos objeto de servidumbres de conservación, pueden asistir significativamente a restaurar las áreas de bosques secundarios y a conservar los primarios, mientras generan empleos en quehaceres de conservación y asisten a las comunidades circundantes. El presente Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos intenta también disuadir y limitar algunos usos que estarían permitidos bajo el ordenamiento actual pero que hasta ahora no se han suscitado en el área, y que por su mayor intensidad podrían tener un impacto nocivo sobre los frágiles ecosistemas circundantes, fomentando en vez usos más compatibles con la conservación sostenible. Finalmente, el Plan fomenta la creación de servidumbres de conservación perpetuas inscritas en el Registro de la Propiedad que vayan acompañadas con planes de manejo ambiental a largo plazo, favoreciendo la re-inversión de fondos recurrentes privados en la conservación del Sector.

Ilustración 1. Reserva Natural Río Cialitos mirando hacia el este, con los Tres Picachos a la derecha



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 el Plan Sectorial de la Reserva Natural Río Cialitos, 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 Reserva Natural Río Cialitos.

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.
- **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 Río Cialitos**, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2016-040, de 25 de octubre de 2016, la cual ordena a la Junta de Planificación en coordinación con el departamento de Recursos Naturales y Ambientales designar varias áreas como reservas naturales con la intención de poder preservar y proteger los terrenos de alto valor ecológico para el disfrute de presentes y futuras generaciones.

BORRADOR

Capítulo 3 OBJETIVOS DETALLADOS DEL PLAN DE USO DE TERRENOS QUE APLICAN AL PLAN SECTORIAL

El Capítulo 3 del Plan de Uso de Terrenos (PUT) refleja las metas, objetivos y políticas públicas que permean a dicho Plan. Principios rectores principales del PUT incluyen entre otros el (a) 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) fomentar un manejo juicioso de los recursos de suelo y agua, y que se utilicen cuidadosamente para restaurar y mantener su calidad y la de los sistemas naturales y los recursos vivos, (c) conservar los cuerpos acuáticos, los bosques, humedales, áreas agrícolas, espacios abiertos, sistemas naturales y espacios escénicos o de paisaje, y (d) colaborar para buscar el balance entre el desarrollo eficiente y la protección de los recursos con el fin de lograr comunidades sostenibles con calidad de vida.

Estas metas se articulan a través de una serie de objetivos específicos detallados en el Capítulo 3 del PUT. Muchos de dichos objetivos se persiguen en la elaboración del presente Plan para el caso de la Reserva Natural de Río Cialitos. Este Memorial propone un Plan Sectorial diseñado para la consecución de las siguientes metas y objetivos específicos del PUT, en el contexto del área geográfica descrita:

- 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.
 - Objetivo 2.1: Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad: Proteger las áreas ambientalmente sensitivas a través de los mecanismos de las servidumbres de conservación, las transferencias de derechos de desarrollo, la adquisición de la propiedad, la clasificación y la calificación, entre otros, y a la vez proteger los humedales, lagos, ríos y otros cuerpos de agua de los impactos de las escorrentías de terrenos altos.
 - Objetivo 2.2: Mitigar y mejorar el ambiente: Buscar formas de mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción que sean subsidiadas por usos atados a la conservación.
 - Objetivo 2.3: Apoyar las industrias basadas en los recursos naturales: Proteger de la invasión de los usos de suelo incompatibles y ayudar a mejorar de forma balanceada las industrias basadas en recursos naturales, tales como la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la pesca, la caza, la recreación al aire libre, el turismo, la energía renovable y otras industrias emergentes. Evitar la intrusión del desarrollo residencial rural y ocupaciones permanentes espontáneas en los terrenos con dichos recursos. Promover la viabilidad económica y la sostenibilidad de las empresas basadas en los recursos, preservando extensiones contiguas de terreno que sustenten los recursos y las industrias basadas en ellos.
 - Objetivo 2.4: Proteger los recursos hídricos: Buscar las formas de garantizar un suministro adecuado de agua subterránea y superficial, proteger las áreas integrales a los recursos hídricos sostenibles, utilizados para el abastecimiento

público de agua, los recursos naturales acuáticos de importancia ecológica o consumibles, o para otros propósitos públicos importantes.

- Objetivo 2.5: Balance entre la preservación y la conservación: Proteger mediante medidas afirmativas los terrenos designados para la preservación y conservación, y conservar los recursos culturales e históricos, buscando formas para que se pueda invertir en la conservación y para dar tiempo a que los programas de servidumbre de conservación, transferencia de derechos de desarrollo y de adquisición de terrenos puedan lograr los objetivos a largo plazo de la conservación de los recursos y la preservación de los terrenos.
- Objetivo 2.7: Promover los ecosistemas adaptables y resilientes: Proveer la forma e incentivos para 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, la cubierta impermeable, y el control de las especies invasoras y otras plagas y enfermedades.

BORRADOR

Capítulo 4 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Las áreas a ser protegidas en este Plan se encuentran entre las cuencas del Río Grande de Arecibo y el Río Grande de Manatí. Entre los ríos más importantes en el sector están los ríos Cialitos, Saliente, de las Vacas y Toro Negro, y la faja alledaña del Bosque Toro Negro igualmente incluye fuentes de los ríos Indalecia, Guayo, Inabón, Blanco, Anón y Prieto que discurren hacia el sur, y los ríos Saliente, Toro Negro y Matrullas que discurren hacia el norte. Esta zona es vital para la protección de la cuenca hidrográfica del Río Toro Negro, de la biodiversidad de la fauna y la flora circundante, y para el control de erosión. Protege además un corredor biológico de importancia para las especies que habitan entre el Bosque Toro Negro y la región de Ciales, Morovis y Vega Baja hasta llegar al Bosque Estatal de Vega.¹

Ilustración 2. Detalle de la Vegetación en la ladera de los Tres Picachos



En el área designada ya se han realizado estudios por biólogos y peritos botánicos del New York Botanical Garden, el Smithsonian Institute, el Fideicomiso de Conservación, el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico, el Recinto de Mayagüez, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y entidades similares para identificar y catalogar especies de flora y fauna. La localización del Sector en un área de transición (ecotono), que une dos

¹ Véanse “Bosque Estatal Los Tres Picachos”, Pub. P-040, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (Abril 2009), y “Bosque Estatal de Toro Negro”, Pub. P-030, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (Julio 2008).

bioregiones entre un área de bosque cársico más hacia la costa norte (Río Encantado), y un área de bosque volcánico en la Cordillera Central (Bosque Toro Negro) permite el cuidado y estudio de tres zonas de vida: bosque subtropical húmedo (64%), húmedo (6%) y montano bajo muy húmedo (27%).²

Regla 4.1 Localización

El sector cubierto por la Reserva Natural de Río Cialitos tiene su epicentro en la parte sur del Barrio Cialitos del Municipio de Ciales, e incluye principalmente un área situada en dicho Barrio y alguna porción menor al oeste separada de los Barrios, Río Grande y Coabey en el Municipio de Jayuya, y a su este coincide con áreas boscosas en las laderas del Río Toro Negro en el Municipio de Orocovis. El Sector está bordeado en su parte sur por la ladera del Cerro Tres Picachos y el propio Bosque Estatal Los Tres Picachos.

Regla 4.2 Delimitación

La Reserva Natural de Río Cialitos está demarcada por un polígono cuyo segmento norte comienza al este de la Carretera PR-149 y del Río Cialitos en la parte superior del Barrio Toro Negro en el Municipio de Ciales, intersecando de este-a-oeste a las Carreteras PR-149, PR-614, PR-608 y PR-141 que discurren de norte a sur, todas ellas en puntos al sur de los Barrios Frontón y Pesas del Municipio de Ciales, y cursando dicho segmento norte del polígono en dirección oeste hacia el Municipio de Jayuya. El segmento este del polígono discurre de norte a sur en áreas al lado oriental de La Carretera PR-149 y el Río Toro Negro en el Barrio Toro Negro de Ciales hasta llegar en su punto sur a las cercanías del Bosque Estatal Los Tres Picachos coincidiendo con la parte oeste del barrio Ala de la Piedra del Municipio de Orocovis. El segmento sur del polígono discurre desde dicho punto, de este-a-oeste en un sector al sur de la Carretera PR-533 en las cercanías de la demarcación Norte del Bosque Los Tres Picachos en el Barrio Toro Negro del Municipio de Ciales. Finalmente, el segmento oeste discurre en la cercanía de la Carretera PR-141, de norte a sur, también en el Barrio Toro Negro de Ciales y la parte oriental de los barrios Coabey y Río Grande del Municipio de Jayuya.

En la Reserva Natural de Río Cialitos se encuentran, entre otros, parte de los tributarios de los ríos Cialitos, Toro Negro y de las Vacas, varios manantiales que discurren hacia el norte desde la ladera sur del Cerro Los Tres Picachos y el Cerro de las Tres Palmas, así como la Cascada Las Delicias, entre varias otras. El área cuenta con aproximadamente 5,285.23 (Cinco Mil Doscientos Ochenta y Cinco con Veintitrés Centésimas) cuerdas de terreno.

² Id.

de bajo impacto e incluyen fincas de individuos, sucesiones, y parcelas, algunas baldías. El Plan Sectorial no pretende limitar el tipo de actividades existentes de bajo impacto en dichas fincas, salvo que se identifiquen usos que violan la calificación vigente.

Al presente, una porción de los terrenos a delimitarse dentro del Plan Sectorial pertenece a dueños que están en la fase final del desarrollo de una reserva natural privada. Ellos han indicado su conformidad con el desarrollo de un concepto de franja protectora elaborado en este Plan Sectorial, y a la vez han confirmado disponibilidad para desarrollar en sus terrenos un uso sujeto a servidumbres de conservación junto a planes a largo plazo de manejo ambiental de reserva ecológica, con restricciones especiales dentro de un distrito sobrepuesto, que sea consistente con la promoción de la reforestación ordenada a largo plazo y otras actividades de conservación coordinadas por profesionales con experiencia en estos campos. Otros dueños dentro del sector usan sus fincas para actividades agrícolas de bajo impacto o valiosas actividades eco-culturales.

Regla 4.5 Características del Área

Sección 4.5.1 Clima

El clima en el Sector es tropical de cordillera. Median precipitaciones durante todo el año. El mes más seco tiene lluvia significativa. El clima se considera Af de acuerdo al sistema de clasificación Köppen-Geiger. La temperatura media anual se encuentra a razón de 25.3°C (77.5°C). La precipitación aproximada es de 1659 mm al año.

Sección 4.5.2 Geografía, geología y fisiografía

El área queda al sur del área cársica de Ciales, ya comenzado el sector de suelos de origen volcánico. Demuestra un relieve variado con zonas de moderada pendiente y zonas con pendientes altas. Las elevaciones fluctúan entre 539 y 913 metros, siendo la parte oriental la de menor altura. Se puede ver en el modelo de elevación que las secciones noroeste y sur inmediato del sector son las zonas más elevadas, y el mapa de pendientes demuestra que son también dichas zonas las de mayores pendientes. En el noroeste abundan pendientes que sobrepasan los 54 grados. En general, se puede considerar al sector como una zona con niveles de pendientes que varían entre bajos y altos (especialmente al noroeste), con elevaciones moderadas, y rodeada de montañas más altas al sur como el Cerro Las Tres Palmas y Los Tres Picachos. Las elevaciones disminuyen hacia el norte. La mayor parte del Sector no incluye horizonte óptico que provea vista al Océano Atlántico o al Mar Caribe.

Sección 4.5.3 Suelos

El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos publica un catálogo en el cual examina los diferentes tipos de suelo que existen por región. En el caso del Sector de la Reserva Natural de Río Cialitos, el manual "Soil Survey of Arecibo Area" es el que le aplica. Dicho manual, entre otras cosas, describe cada tipo de suelo, sus propiedades, y qué usos aplican para cada uno en el Sector. Además, indica la capacidad del suelo para recreación, agricultura, manejo del agua, capacidad para construcción, etc. También toma en consideración aspectos como

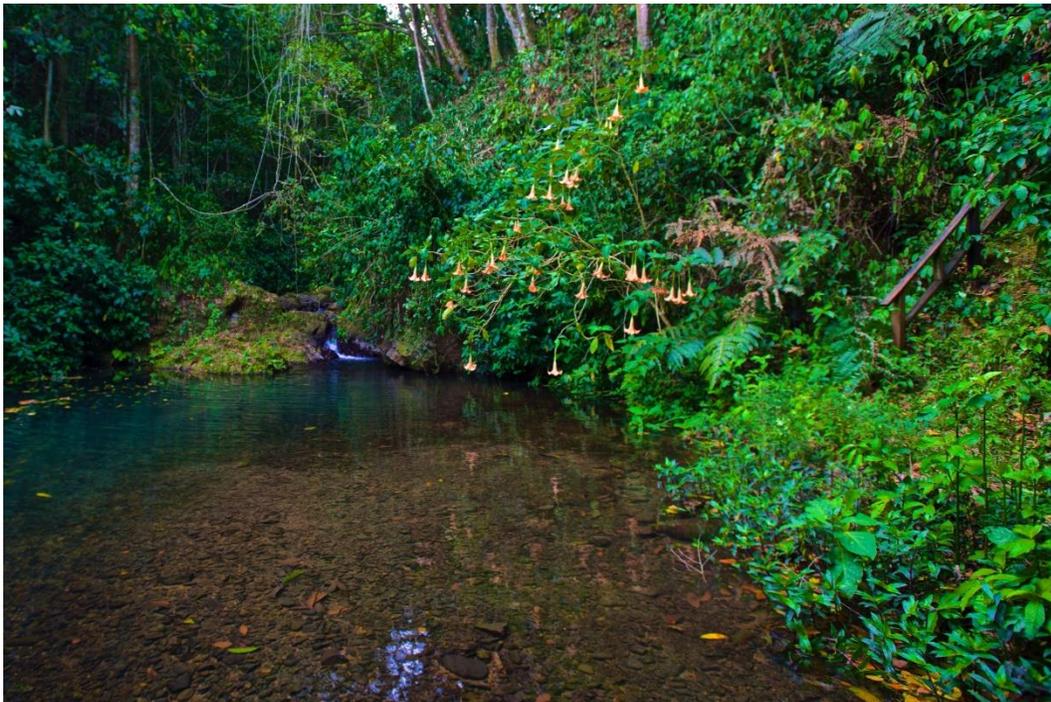
erosión, elevación, precipitación y pendiente. Todas las características reflejadas son consistentes con el Plan Sectorial propuesto. Algunas de las clases de suelos en el Sector incluyen el suelo Tipo Los Guineos (LgF, LgE, LgD), incluyendo Rocoso Los Guineos (LME), Arcilla Tipo Adjuntas (AdF2), Arcilla Alonso (AoE2), Arcilla Cosumo (CpF), Arcilla Humatas (HmF), Arcilla de Suelo Franco Limoso Tipo Mayagüez (MaF2), Arcilla Múcara (MuF), Arcilla de Suelo Franco Limoso Tipo Toa (To), y Limo Vivi (Vm).

Sección 4.5.4 Erosión

El modelo de erosión del suelo presenta que la pérdida por erosión está correlacionada a la cobertura de terreno y a las características físicas de éste. Áreas de menos vegetación producen más erosión. La cobertura de "Pasto" y "Bosque" muestran los niveles de erosión más bajos. El área que permite agricultura al norte del Sector muestra niveles de erosión más altos, y el terreno desnudo es el más propenso a pérdidas de suelo. El Plan Sectorial promueve la planificación de prácticas de reforestación, siembra y apoyo para la conservación, teniendo en cuenta la preservación intacta de los suelos menos propensos a la erosión, la reforestación sostenible, y la limitación de estructuras en el distrito sobrepuesto a localizaciones fuera de bosques primarios, y en áreas que ya hayan sido previamente impactadas cerca de bosques secundarios que no estén próximas a cuencas o subcuencas hidrográficas, promoviendo la arquitectura transparente de baja densidad integrada a la vegetación y jardinería.

Sección 4.5.5 Hidrología

El área del Bosque de los Tres Picachos forma parte de la cuenca del Río Grande de Manatí, y una pequeña parte (en la zona norte) a la Cuenca del Río Grande de Arecibo. Además de contar con el Río Cialitos, la zona cuenta con una gran diversidad de canales de captación de agua. Los bosques aledaños se encuentran entre las cuencas del Río Grande de Arecibo y el Río Grande de Manatí. Entre los ríos más importantes relacionados directa o indirectamente con el Sector y los bosques y laderas circundantes están los ríos Cialitos, Saliente, Toro Negro, y de las Vacas, y la faja aledaña del Bosque Toro Negro igualmente incluye fuentes de los Río Indalecia, Guayo, Inabón, Blanco, Anón y Prieto que discurren hacia el sur, y los ríos Saliente, Toro Negro y Matrullas que discurren hacia el norte. La zona es vital para la protección de la cuenca hidrográfica del Río Toro Negro, de la biodiversidad de su fauna y la flora, y para el control de erosión.

Ilustración 3. Riachuelo del Río Cialitos**Regla 4.6 Componentes bióticos y valor ecológico del área: flora y fauna**

El área seleccionada para establecer el Plan Sectorial reúne y excede varios de los atributos requeridos para conferirle al Sector un valor ecológico especial. Es además un corredor biológico de importancia para las especies que habitan entre el Bosque Toro Negro al sur y la región boscosa de Ciales, Morovis y Vega Baja, hasta llegar al Bosque Estatal de Vega.

A continuación, se presenta la traducción al español de un extracto del resumen de algunos de estos valores recogidos en un informe tipo “Rapid Assessment Procedure,” (“RAP”) comisionado en un área central del Sector y confeccionado por profesionales y científicos dirigidos por el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico.

El Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico implementó un “Procedimiento de Evaluación Rápida” (“Rapid Assessment Procedure”) para lograr un Estudio Descriptivo de Flora y Fauna Terrestre con el propósito de caracterizar la comunidad ecológica, describir los atributos naturales, identificar la presencia de especies consideradas vulnerables o en peligro de extinción a nivel federal y local, y producir un inventario descriptivo de la flora y fauna terrestre en el área objeto de estudio.

La información clave obtenida en este estudio sirve como base para crear un mejor análisis del valor ecológico de la Reserva Natural de Tres Picachos. Un total de sesenta y cuatro (64) especies de fauna fueron identificadas dentro de veintinueve (29) familias. De ellas, cuarenta y dos (42) son especies de aves; nueve (9) son especies de anfibios; nueve (9) son especies de reptiles; y cuatro (4) son especies mamíferas. Hay cinco (5) especies listadas en el Estado

Libre Asociado que se encontraron dentro de la Reserva Tres Picachos. Especies de fauna listadas en el Estado Libre Asociado incluyen dos (2) mamíferos, *Erophylla sezekorni bombifrons* (murciélago marrón de flor) y *Monophyllus redmani portoricensis* (murciélago de lengua larga) ambos considerados vulnerables (VU), dos (2) especies de aves, *Icterus dominicensis* (oriol de las Antillas Mayores), consideradas como de datos deficientes (DD); *Vireo latimeri* (*Vireo* puertorriqueño) una especie de bajo riesgo (LR, dc); y una (1) especie de anfibio, *Eleutherodactylu portoricensis* (coquí puertorriqueño de montaña) considerado como vulnerable (VU:B2;C1). Doscientos veinticinco (225) especies de plantas vasculares fueron identificadas dentro de noventa y dos (92) familias. De ellas, tres (3) son endémicas: *Alsophila portoricensis* o helecho espinoso; *Magnolia portoricensis*, *Magnolia puertorriqueña* o Alceiba, y *Maytenus elongate*; ciento sesenta y cinco (165) especies, o 73.33%, son nativas de la Isla. Esta área [...] tiene valores naturales inherentes que cumplen con las guías IUCN (Criterios de Valores Excepcionales), y por lo tanto, el establecimiento de una servidumbre de conservación garantizará su protección a largo plazo y preservación para mantener su importancia. En vista de que está localizada menos de un kilómetro al norte del Bosque Estatal Tres Picachos, se podrá considerar al área como amortiguador y como corredor ecológico.

El bosque identificado en el área provee beneficios económicos, biológicos y sociales de gran importancia, contribuyendo a la protección de la cuenca del Río Toro Negro al controlar flujo de sedimento y erosión, proveyendo mientras tanto flujo de agua río abajo.

Regla 4.7 Listado de flora del área de la Reserva Natural

El ANEJO 1 refleja un listado detallado de la flora, según un estudio realizado en el área central de la Reserva Natural de Río Cialitos por biólogos del New York Botanical Garden en su informe "Flora de la Reserva Tres Picachos, Puerto Rico", Daniel Atha, 10 de marzo de 2009.

Ilustración 4. Vegetación y detalle hidrológico en parte de la Cascada Las Delicias



BORRRA

Capítulo 5 SITUACIÓN ACTUAL Y EVALUACIÓN

Regla 5.1 Resumen de la Situación Actual

En síntesis, el sector que comprende la Reserva Natural de Río Cialitos cuenta con las siguientes particularidades:

- Se encuentra enclavada en una de las áreas de menor construcción y densidad poblacional de toda la Isla, cercana a los Bosques Estatales de Tres Picachos y Toro Negro, y con un número de fincas de extensión considerable y algunas parcelas baldías.
- Es también parte de una fuente hidrológica de múltiples ríos, con áreas cuya pureza de agua ha sido clasificada como la mayor de todo Puerto Rico.
- Constituye parte ideal de un corredor ecológico que proteja los sectores de dichos dos bosques y promueva la conservación en el área central de la montaña.
- Ha estado protegida históricamente por su ubicación geográfica en el punto medio de la Cordillera Central, con acceso sólo por carreteras secundarias y terciarias de gran sinuosidad.
- Contiene parches de bosques primarios y secundarios, terrenos baldíos y algunas haciendas abandonadas, así como fincas cuyos bosques fueron parcialmente impactados en el pasado por la agricultura cafetalera y actividades similares, y que se beneficiarían con la restauración y la reforestación.
- Está relativamente cercana a áreas ya impactadas y áreas de desparramamiento de mayor densidad poblacional en los centros urbanos de sus municipios circundantes. Por ende, sirve como pulmón natural entre dichas áreas, y requiere vigilancia afirmativa para evitar actividades clandestinas que incumplan con la zonificación vigente y puedan afectar adversamente al ambiente en el futuro.
- Está localizada en municipios que se pueden beneficiar grandemente de actividades de conservación sostenible que generen empleos ambientales, proyectos de agricultura ecológica, proyectos de recreación pasiva, proyectos científicos, educativos, y culturales, y actividades similares que sean cónsonas con la conservación y con el estudio y disfrute de agricultura, flora y fauna.
- Se beneficiaría significativamente con el establecimiento de servidumbres de conservación y planes de manejo ambiental a largo plazo que re-inviertan fondos en la reforestación y restauración por profesionales experimentados en el campo, junto a estudios científicos de los recursos naturales del área.
- Algunos dueños ya están dedicando sus terrenos a actividades de conservación o actividades pasivas culturales que se beneficiarían de un plan sectorial coherente y uniforme.

Regla 5.2 Datos de clasificación y calificación

Sección 5.2.1 Clasificación actual bajo el PUT

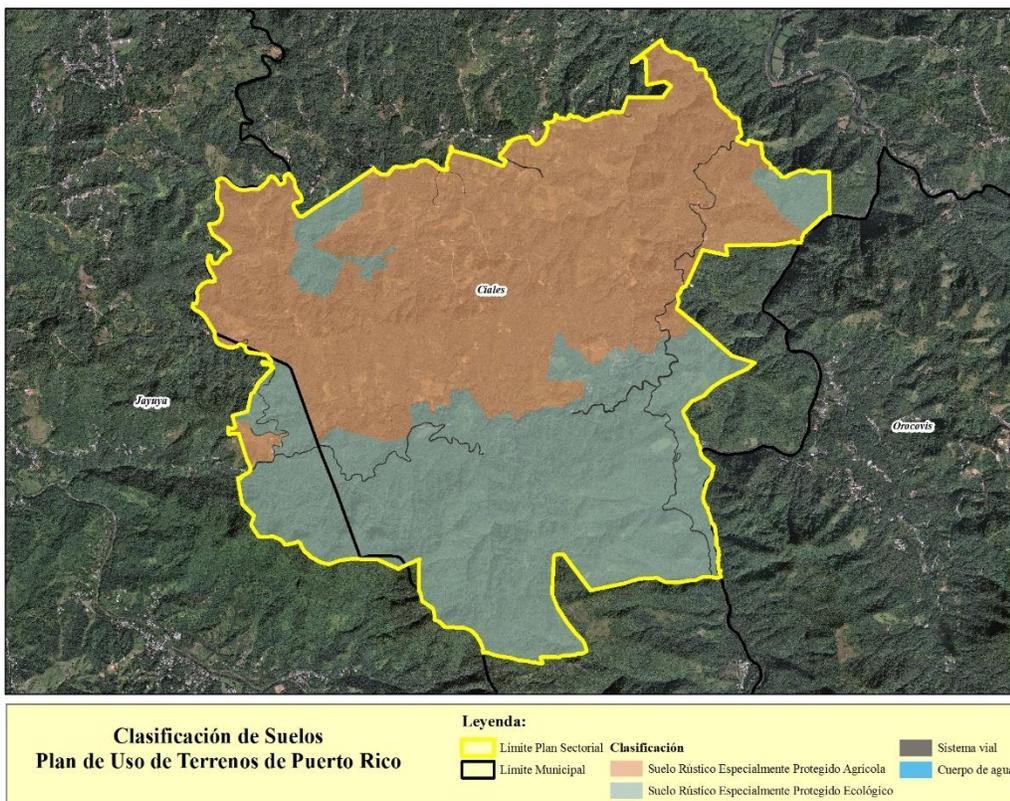
Una de las funciones principales del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico de 2015 fue clasificar los terrenos. Dicha clasificación es una acción para establecer categorías de suelo, sabiendo que en el proceso posterior de elaborar o revisar los planes municipales o planes sectoriales se habrían de establecer las calificaciones específicas con las intensidades y usos que se permitirán en cada una de las categorías. Del análisis realizado por la Junta de Planificación se evidencia que una parte significativa del territorio de la Isla no cuenta con las calificaciones adecuadas para proteger las áreas ecológicas, naturales, bosque, riesgo, etc. La Junta informó a los municipios que, como parte del proceso de conciliación con el PUT, deberán asignar distritos de calificación adecuados a la clasificación y los objetivos que promulga el PUT.

Por otro lado, a partir de las clasificaciones del suelo establecidas en el PUT, la política pública es establecer calificaciones específicas que estén supeditadas al PUT. Cada instrumento de planificación puede por lo tanto recomendar la creación de nuevos distritos de calificaciones a la luz de las aspiraciones y los retos a los que se enfrenta cada área funcional, sector, zona, municipio y barrio, entre otras. La Junta continúa trabajando en un sistema unificado de calificación, que permita que todos los distritos tengan una nomenclatura de letras y números que comuniquen clara y fácilmente los usos e intensidades permisibles. Este Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos es parte de dicho proceso continuo.

El área que comprende el Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos están clasificados, como Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E) con 2,350.70 cuerdas aproximadamente, Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A) con 2,889.36 cuerdas aproximadamente.

El Plan Sectorial aquí propuesto fomenta el uso agrícola ecológico y de menor intensidad, y desincentiva el uso agrícola de mayor intensidad que pudiera generar mayor tráfico vehicular, facilidades de procesamiento, y sus estructuras y actividades auxiliares de mayor tamaño en las áreas cercanas a las zonas boscosas, para minimizar el impacto potencial al entorno que posee fragilidad especial. De tal forma, en atención a la condición especial de los Bosques Estatales circundantes, se fomenta la práctica de adoptar medidas y programas agrícolas integrados a la preservación de los suelos a los fines de evitar la erosión, protegiendo a la vez la productividad de forma cónsona con la fragilidad ecológica, y se minimiza el impacto a las áreas de importancia hidrológicas, mientras se incentivan proyectos que beneficien a los pequeños agricultores.

Mapa 4. Mapa de Clasificación Vigente



La clasificación **SREP-E** tiene como objetivo el proteger los terrenos con valor ecológico o natural. Se destacan los terrenos definidos por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designados por la Junta de Planificación como Reserva Natural de acuerdo con la Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, conocida como Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, y los terrenos designados como bosques estatales y bosques auxiliares estatales de acuerdo con la Ley de Bosques (Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada).

El PUT y los instrumentos de planificación requieren que se establezca un proceso para garantizar que estos terrenos con valor ecológico se preserven. A tal efecto, se requiere, entre otros, que se cumpla con los siguientes objetivos:

- Evitar las actividades que puedan causar el deterioro o la destrucción de los sistemas naturales que son críticos para la preservación del medio ambiente, tales como entre otros los bosques, sumideros, y nichos ecológicos (hábitats) de especies en peligro de extinción.
- Proteger y preservar las áreas de sumideros naturales, velando porque no se desvíen las aguas de escorrentía que discurren hacia ellos.
- Proteger las áreas de humedales, permitiendo aquellos usos que son compatibles con la preservación y conservación de su estado natural.
- Proteger y preservar los bosques de montaña.

- Evitar impactos adversos a recursos de valor arqueológico.
- Mitigar la exposición al riesgo. Utilizar los mecanismos de transferencia de derechos de desarrollo, reparcelación y dedicación de terrenos a uso dotacional para conservar los terrenos susceptibles a estos riesgos libres de construcciones a las que puedan estar expuestas.

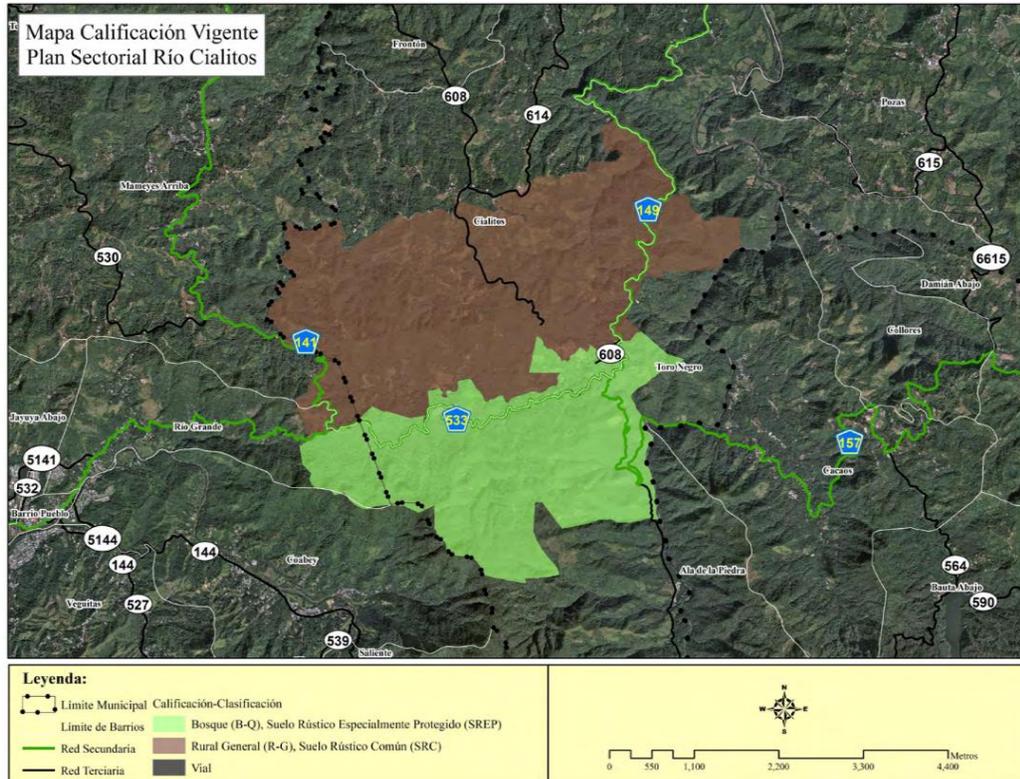
Por otro lado, la clasificación **SREP-A** tiene como objetivo orientar para que los terrenos con valor agrícola o pecuario, con actividades presentes o potenciales, se protejan para que puedan dedicarse a las actividades agrícolas cónsonas con su entorno. El PUT y los instrumentos de planificación deben establecer un proceso para garantizar que se preserven los terrenos aptos para la producción agrícola cumpliendo con los siguientes objetivos:

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

- Utilizar los mecanismos de transferencia de derechos de desarrollo para conservar los terrenos susceptibles a estos riesgos libres de construcciones que puedan estar expuestas a los mismos.”

Véase clasificaciones del PUT descritas en el Memorial del Plan de Uso de Terrenos, Capítulo 3, instrumento para identificar valores en el territorio, Junta de Planificación, que entró en vigencia el 19 de noviembre de 2015.

Mapa 5. Mapa de Calificación Vigente



Sección 5.2.2 Calificación vigente Plan Territorial Jayuya y Ciales

Las calificaciones de los suelos vigentes son las aprobadas en el Plan Territorial de los Municipios de Jayuya y Ciales aprobados la vigencia del 13 de mayo de 2003 y 7 de febrero de 2003 respectivamente. Las calificaciones fueron cambiadas conforme a las enmiendas al Reglamento de Calificación de 2009³ y eventual Reglamento Conjunto de 2010⁴, el cual fuera enmendado en el 2015⁵.

Tabla 1. Calificación Vigente

Calificación Vigente	Cuerdas	Por ciento
CR (Conservación de Recursos)	1.86	0.04
B-Q (Bosque)	2,063.29	39.04%
R-G (Rural General)	3,175.50	60.09%
Vial	44.54	0.84%
Total:	5,285.18	

Ambos municipios al día de hoy, no han cumplido con su responsabilidad de iniciar el proceso de revisión de su Plan Territorial. El área del Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos es una de varias áreas donde las calificaciones no corresponden con las políticas públicas del Plan de Uso de Terrenos, tampoco cumple 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 norte de la Carretera PR-533 del plan sectorial están calificados R-G (Rural General). Al evaluar los valores presentes en esta área podemos encontrar áreas de bosque joven y bosque maduro de acuerdo a los datos presentados por el Servicio Forestal Federal. Además, existen áreas al noreste donde se identifican áreas con plantaciones activas o abandonadas.

³ Junta de Planificación, 2009. Reglamento de Calificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia de 11 de enero de 2009.

⁴ 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.

⁵ 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.

En el área sur de la Carretera PR-533 del plan sectorial están calificadas en los planes territoriales como B-Q al ser en su mayoría parte del Bosque Estatal de Tres Picachos. La gran mayoría de estos terrenos son bosque maduro de acuerdo al Servicio Forestal Federal y existen elementos críticos que requieren un distrito de mayor protección.

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

BORRADOR

BORRADOR

Capítulo 6 IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES BASADAS EN LOS OBJETIVOS DEL PUT Y DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS

Uno de los retos principales que conlleva la planificación para la consecución de la Meta 2 de conservación ambiental del PUT es cómo hacerlo de forma balanceada, viable y que logre resultados a largo plazo. Por un lado, dicha Meta requiere preservar y proteger los recursos naturales restringiendo en áreas frágiles los usos de mayor intensidad, protegiendo los recursos hídricos (Objetivo 2.4), mitigando impactos previos de usos anteriores (Objetivo 2.2) y fomentando las servidumbres de conservación (Objetivo 2.1). Por otro lado, es necesario continuar mejorando las áreas rurales (Objetivo 1.3 de la Meta 1) y fomentar actividad que promueva la preservación y cree nuevos empleos (Meta 3, Objetivo 3.3). La reactivación de áreas remotas boscosas en las que existen terrenos baldíos y altas tasas de desempleo representa un reto particular para la conservación sostenible.

Parcialmente por su lejanía de los grandes centros urbanos y la disminución de la agricultura en el sector, el Municipio de Ciales mantiene una de las más altas tasas de desempleo en la Isla. Sin embargo, las administraciones y comunidades de dicho Municipio son conscientes del valor ecológico de sus barrios, y están receptivas a participar en la conservación sostenible. La misma actitud aplica a las comunidades de Jayuya y Orocovis. Tanto el Municipio de Ciales como el de Jayuya tienen planes de ordenamiento territorial que promueven el desarrollo de tipos de ecoturismo sostenible y otros usos compatibles con la conservación, incluyendo en el caso de Jayuya la adopción de una estrategia para establecer una tipología de inmueble de montaña.

Regla 6.1 Metas y objetivos de los planes de ordenamiento territorial de los municipios beneficiados

Los planes de ordenamiento territorial de los municipios de Ciales y Jayuya comparten a tal efecto las metas y objetivos de conservación del PUT, y los refinan en función de sus particularidades. El Plan de Ordenamiento Territorial de Ciales reconoce desde el año 2002 el potencial no realizado que tiene este Municipio para el ecoturismo y la conservación activa de los recursos naturales, y define desde entonces sus metas de forma que promuevan la conservación y los esfuerzos para un desarrollo sostenible. Propone el aumento en fondos destinados a las áreas protegidas y a sus comunidades locales, la creación de nuevos puestos de trabajo para sus residentes vinculados a estos usos, y la educación ambiental. Identifica el Plan de Ciales específicamente a los sectores de Tres Picachos y Toro Negro como áreas que contienen gran parte de los pocos remanentes de vegetación madura en la Isla, y que han estado históricamente bajo presión de desarrollo para su utilización como sedes de centros de equipo electrónico. Dicho Plan define por tanto como uno de sus principios básicos el fomentar el desarrollo de los recursos naturales y culturales que se encuentran en dichas áreas, y destacar su potencial para lograr un beneficio propio. Los objetivos específicos del Plan de Ciales incluyen por ende el proteger al máximo los recursos naturales de gran valor en su territorio municipal, recomendar el establecimiento de prácticas agrícolas sostenibles en los terrenos adyacentes a zonas identificadas como SREP, y utilizar los programas dirigidos a

limpiar los cuerpos de agua en el Municipio. Para lograr tal meta, el Programa de Acción y Mejoras Permanentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Ciales incluye el desarrollo de actividades económicas que fomenten la creación de empleos e ingresos en el área de conservación de los recursos naturales, así como el fomentar el tipo de turismo de la naturaleza que promueva la conservación y los esfuerzos para un desarrollo sostenible. Véase Memorial final del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ciales de marzo del 2002.

Por su parte, el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Jayuya que data de años anteriores al de Ciales también clasifica como meta principal de dicho Municipio la preservación ambiental, y comparte el objetivo de salvaguardar los recursos naturales y sistemas ecológicos para el disfrute presente y futuro de sus habitantes mediante intervenciones ecológicamente balanceadas. El Plan de Jayuya identifica como estrategia el proteger las cuencas hidrográficas del territorio para garantizar su utilidad, desestimular las lotificaciones simples desmesuradas, y específicamente promueve el establecer una tipología de inmueble de montaña inexistente en el País como parte de la reglamentación de actuaciones espaciales sobre su territorio. Un objetivo primordial del Plan de Jayuya es por lo tanto velar por la protección de sus sistemas ecológicos, promoviendo la integración de las iniciativas eco-turísticas consideradas en el renglón económico, y refuncionalizando racionalmente áreas de ingente valor turístico-cultural predicadas en modelos conservacionistas. Finalmente, tiene como objetivo el Plan de Jayuya el crear circuitos internos en la región que permitan disfrutar de la variedad de ofrecimientos, con énfasis en el ecoturismo, e integrar a ellos las actividades agrícolas, tanto vertical como horizontalmente. Véase Memorial del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Jayuya.

Regla 6.2 Integración de las metas y objetivos en el presente Plan Sectorial

En los Estados Unidos y otros países con planificación activa de conservación sostenible, las áreas y comunidades rurales cerca de donde se encuentran bosques de importancia ecológica se han beneficiado grandemente de actividades de conservación, estudio y agricultura ecológica que a la vez protejan a dichos bosques y creen empleos compatibles con la visión de preservación sostenible. El concepto de desarrollar reservas privadas permanentes que se integren orgánicamente al entorno y generen y reinviertan sus fondos en la restauración, conservación, agricultura de bajo impacto y estudio científico ha provisto una herramienta de gran impacto para la sostenibilidad en dichas otras jurisdicciones.

La Reserva Natural de Río Cialitos provee una planificación similar diseñada para proteger los sectores forestales localizados en esta área, fomentar a largo plazo la conservación y restauración de terrenos privados que sirven como faja conectora de los mismos, reducir los impactos de actividades de mayor uso o intensidad, y mantener vigilancia afirmativa para evitar actividades clandestinas de contaminación, ruido o erosión que afecten adversamente la fragilidad de sus ecosistemas. Al mismo tiempo, fomenta usos y actividades pasivas y no-invasivas que estén íntimamente integradas a la conservación, propendan al manejo ambiental, y generen empleos ecológicos con fondos recurrentes que a su vez se re-inviertan en la conservación de estos valiosos recursos.

En este contexto, la promoción de servidumbres de conservación en esta área, integradas a actividades de recreación pasiva y estudio de la naturaleza, y como parte de proyectos educativos, agrícolas y científicos no sólo dota de sustentabilidad a las actividades de conservación, sino que puede generar empleos permanentes y sostenibles de conservación en las comunidades cercanas. Ello es compatible tanto con las metas y objetivos del PUT como los de los planes municipales de ordenamiento territorial.

El Plan Sectorial aquí contemplado provee por tanto para que la zona de transición y amortiguamiento sostenible en la Reserva Natural de Río Cialitos ofrezca a la vez incentivos para el otorgamiento de servidumbres de conservación, la implantación de planes de manejo ambiental, y la creación de reservas privadas permanentes que protejan a las reservas estatales aledañas y activen el mantenimiento y restauración del ambiente.

La creación del distrito sobrepuesto de desarrollo ecológico (ZE.d) como parte de este Plan promueve en el mismo la conservación permanente y la restauración de recursos, así como usos de contemplación o recreación pasiva, avistamiento de aves, agricultura de bajo impacto, y actividades científicas, educativas, culturales u otras similares que sean cónsonas con una reserva forestal cerca de un entorno ecológico frágil. Fomenta además proyectos conjuntos entre las reservas privadas y las comunidades locales. Se incentiva la configuración de servidumbres de conservación y la implantación de planes de manejo ambiental a largo plazo, permitiendo la ocupación en el distrito sobrepuesto de un número limitado de cabañas de baja densidad para que la reserva tenga vida propia y genere fondos que se re-inviertan en la conservación. Por otro lado, se limitan o restringen actividades de potencial impacto intenso que al presente podrían considerarse permitidas por la zonificación vigente, tales y como la agricultura de mayor impacto, usos que aumenten significativamente el tráfico vehicular, usos que conlleven ruidos o potencial de contaminación de suelos o de aire, erosión, aglutinamiento de estructuras, o actividades comerciales que pudieran representar un impacto nocivo sobre los recursos naturales del área.

Regla 6.3 Calificación propuesta en el Plan Sectorial

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 PUTPR es Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E) Y Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A) ambos permitiendo una mayor protección a la Reserva Natural. Por otro lado, la JP, ha propuesto la aplicabilidad de distritos de calificación en el Plan Sectorial una vez adoptados sus límites. Se propone apliquen los Distritos de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (DOTFU).

El PUT desglosa subcategorías de suelo rústico especialmente protegido, para adecuarlas a combinaciones de criterios específicos como natural o ecológico, agrícola y pecuario, hídrico, valor estético o de paisaje, arqueología, riesgo, y otros. Véase Memorial del PUT a la pág. 142. En el contexto agrícola, algunas de estas subcategorías son SREP-AE (agrícola y ecológico), SREP-AP (agrícola y de paisaje), y SREP-AH (agrícola e hídrico). Id., Tabla 6 a la pág. 142. El Plan Sectorial persigue un balance óptimo entre los objetivos de la clasificación

SREP-E y los de la SREP-A y sus subcategorías en el contexto de la fragilidad ambiental del área, su cercanía a dos importantes bosques estatales, y la necesidad de promover usos de conservación sostenible que a la vez generen empleos ecológicos. El Plan propone lograr estos objetivos de la siguiente forma:

- manteniendo en la parte sur del Sector el distrito “Reservas Naturales, Bosque Estatal y Bosque Nacional (ZR.e4) con calificación “Conservación de Alta Prioridad” (O.a);
- estableciendo áreas de Conservación de Alta Prioridad (O.A) y áreas de Conservación General (O.g) en gran parte del área norte;
- creando en una porción de la parte norte del sector un nuevo distrito sobrepuesto “Especial de Desarrollo Ecológico Río Cialitos” (ZE.d) en parte del área al presente clasificada SREP-E, con calificación propuesta de “Conservación General” (O.g).
- estableciendo en los terrenos fuera de los límites del Bosque Estatal de Tres Picachos un distrito sobrepuesto ZR.e para identificar el área designada como reserva natural.
- manteniendo en el resto de la porción norte del sector una calificación agrícola de Agrícola alta intensidad (A.a) siendo ésta la parte norte del sector más separada de las áreas boscosas y están siendo utilizadas para la agricultura.

La configuración del Plan Sectorial en la Reserva Natural de Río Cialitos pretende incentivar la conservación sostenible, la reforestación y la restauración activa a largo plazo a tenor con planes de manejo ambiental avalados por profesionales competentes, junto a la promoción de servidumbres de conservación perpetuas inscritas en el Registro de la Propiedad que afecten a los terrenos subyacentes. La baja densidad poblacional del Sector, su resguardo natural por la localización de los bosques circundantes y localización en el centro de la isla, la ausencia de impacto histórico de industria o comercio de alta intensidad, son todos factores que militan a favor de que el desarrollo futuro de este sector sea uno pasivo, de bajo impacto, y compatible con la preservación y el disfrute de la naturaleza, fomentando actividades de conservación y recreación pasiva que beneficien a las comunidades cercanas.

Los distritos de calificación y los sobrepuestos propuestos para el Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos 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) 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.

- **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).

- **Distrito A.a- AGRÍCOLA alta intensidad (DOTFU)**

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

- **Distrito ZE.d – Distrito sobrepuesto especial de desarrollo ecológico Río Cialitos**

Este distrito sobrepuesto permite la construcción y adquisición de un número limitado de moradas no-residenciales para la pernoctación ocasional recreativa no-permanente u ocupación temporera, incluyendo para estudios científicos o botánicos, condicionado a que las mismas ocupen espacios limitados y que todos sus terrenos subyacentes estén sujetos a servidumbres ambientales. Estas moradas deberán estar separadas, dispersas y no aglutinadas (un máximo de una morada por cada 50 cuerdas). No se permitirá que dichas moradas puedan arrendarse comercialmente, y fomentará la asociación entre sus dueños con cuotas periódicas que deberán invertirse en un plan de mantenimiento ecológico y manejo ambiental. Las mismas tendrán además restricciones de construcción, de cabida, y obligaciones estrictas de protección ambiental. No se permitirá la segregación o lotificación.

Las parcelas contenidas en esta delimitación serán parcelas receptoras del Programa de transferencias de derechos de desarrollo.

- **Distrito ZE.h – Distrito sobrepuesto especial histórico para la conservación y restauración de zonas y sitios históricos**

Este distrito sobrepuesto para la conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos, así como culturales, incluye áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público. Estos incluyen zonas y sitios designados por la Junta de Planificación en coordinación con el Instituto de Cultura Puertorriqueña, nominados ante la Junta de Planificación y otros que, como parte de la elaboración del Plan Territorial o el instrumento de planificación aplicable, se han

identificados con los atributos reglamentarios para ser nominados o designado como zona o sitio histórico. El propósito es preservar y conservar el patrimonio edificado.

- **Distrito ZR.e – Distrito sobrepuesto para las reservas naturales, bosque estatal y bosque nacional**

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.

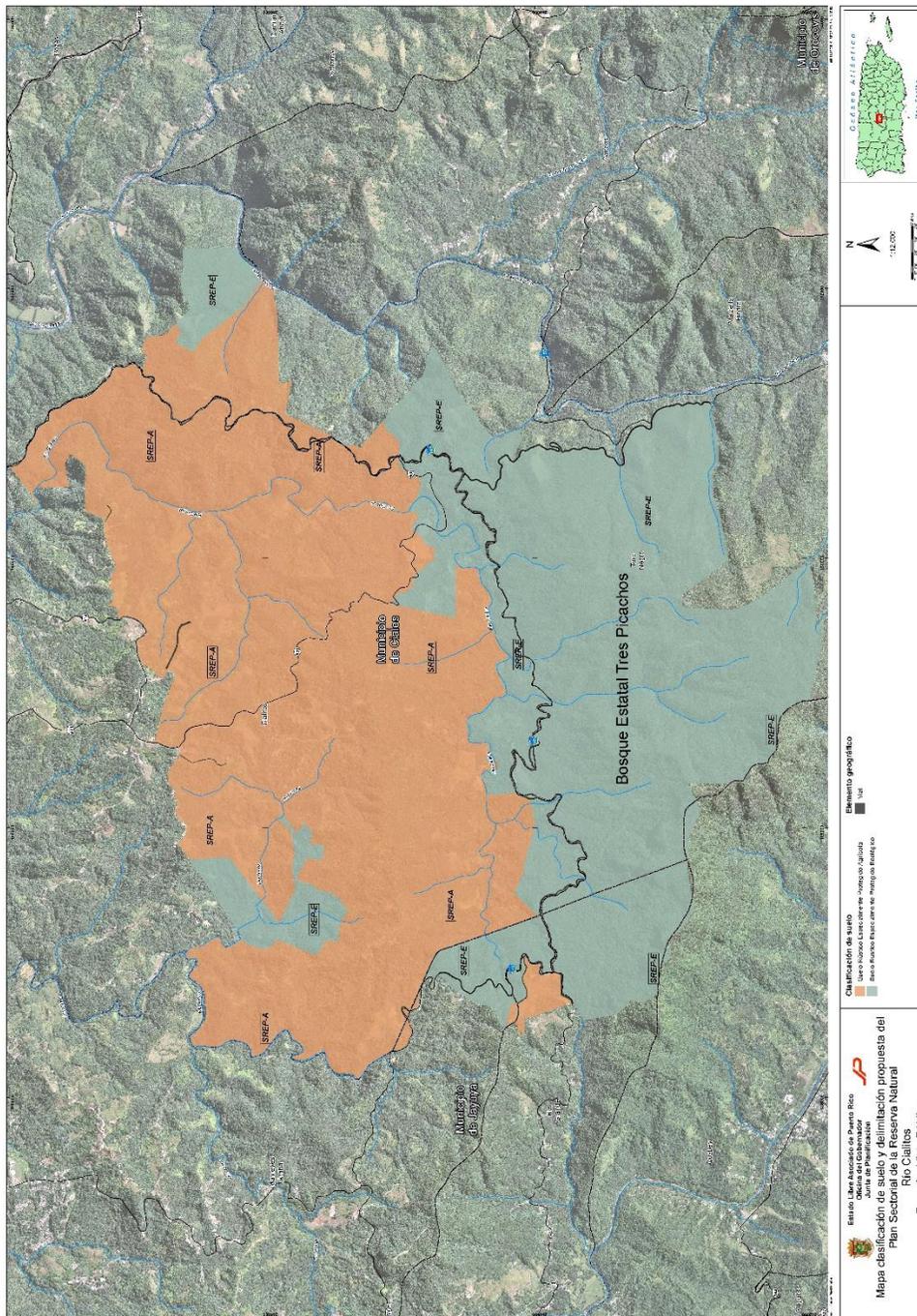
Tabla 2. Calificación Propuesta

Calificación propuesta	Área cuerdas	Por ciento
O.a (Conservación alta prioridad)	2,064.53	39.06%
O.g (Conservación general)	1,997.46	37.79%
A.a (Agrícola alta intensidad)	1,178.60	22.30%
Vial	44.65	0.84%
Total	5,285.24	100.00%

Tabla 3. Distritos Sobrepuesto Propuesto

Distritos Sobrepuesto	Área cuerdas	Por ciento
ZE.d	329.81	6.24
ZE.hn	2.28	0.04
ZR.e	2,085.54	39.46
ZR.e52	3,199.70	60.54

Mapa 6. Mapa de Clasificación Propuesta



El Plan Sectorial prohíbe en las cercanías de las áreas boscosas actividades de mayor intensidad o impacto ambiental tales como actividades agrícolas de uso intensivo más apropiadas para terrenos separados de las reservas forestales, u otras de impacto ecológico adverso que puedan afectar a los bosques estatales aledaños, incluyendo actividades de hospederías comerciales que puedan aumentar tráfico o cargar la infraestructura. El distrito sobrepuesto especial de Desarrollo Ecológico Río Cialitos (ZE.d) añade a la vez algunos atributos híbridos modernos de menor impacto. Estos son compatibles con la protección de los terrenos clasificados SREP-E y SREP-A, y a la vez están diseñados para fomentar el que se otorguen e inscriban servidumbres de conservación con planes de manejo ambiental a largo plazo sobre sus terrenos subyacentes, crear empleos de conservación sostenible y de agricultura de bajo impacto, y promover actividades de estudio científico y alianzas para la educación y provecho ecológico, preservando y mejorando el uso de las fincas subyacentes y beneficiando a las comunidades cercanas.

BORRADOR

BORRADOR

Capítulo 7 ALTERNATIVAS DE EJECUCIÓN

El estado actual de clasificación y calificación de los terrenos en el área de la Reserva Natural de Río Cialitos permite cierto tipo de actividades y usos de intensidad moderada o mayor que podrían considerarse adecuados para otros terrenos similares clasificados SREP-A o SREP-E cercanos a otras reservas forestales. Sin embargo, en el caso de la Reserva Natural de Río Cialitos, algunos de dichos usos de mayor intensidad podrían alterar el delicado balance de los dos bosques forestales y su hidrología subyacente. Precisamente por su lejanía de los centros urbanos y dificultad en mantener estudios constantes y supervisión, en años recientes se han reportado actividades ocasionales en el área que presentan un potencial de contaminación de suelos o que pueden atentar contra el balance ecológico del área, tales y como talleres mecánicos. Por ello, la alternativa de ignorar este sector y asumir que la zonificación, clasificación y calificación actual lo van a proteger sin supervisión activa y acción afirmativa no es la mejor alternativa de planificación.

Por otro lado, por su localización remota y dificultades de acceso, este sector no ha podido desarrollar actividades y usos continuos y sostenibles que sean compatibles con el valor y fragilidad de sus recursos naturales, y algunas fincas o parcelas pueden caer en el abandono. Por lo tanto, el deferir acción como alternativa tampoco presenta una opción prudente. Además, la alternativa de ignorar temporalmente a este sector aldeaño a los bosques tampoco es necesariamente apropiado, porque por un lado especies de vegetación que surgen de agricultura anterior, exógenas y/o parasíticas se pueden propagar, y las siembras abandonadas propenden a la alteración de los bosques secundarios y a la erosión de los terrenos. El abandono permite además la proliferación de usos y actividades clandestinas que pueden afectar adversamente al ambiente.

BORRADOR

Capítulo 8 CUMPLIMIENTO CON LOS OBJETIVOS Y POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PUT E IMPACTO EN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

El presente Plan Sectorial pretende concretar condiciones e incentivos para la consecución de una serie de objetivos del PUT que se describen más adelante. Las acciones principales incluyen el alcance de las siguientes metas, entre otras:

Regla 8.1 Metas ecológicas, culturales, educativas y recreativas

Sección 8.1.1 Aspectos ecológicos

- i. Efecto corredor: La creación del Plan Sectorial añade una faja tipo corredor ecológico continuo aledaño a reservas naturales públicas existentes, sirviendo de área protectora y amortiguadora de dichas reservas, y evitando el futuro desparramamiento ocasional o aumento de densidad residencial hacia el margen de tales bosques.
- ii. Preservación a perpetuidad: El incentivo sobre la creación de servidumbres de conservación en este Sector, a inscribirse en el Registro de la Propiedad, promueve la preservación a perpetuidad de un área de gran importancia, al presente vulnerable.
- iii. Beneficio agrícola: El Plan promueve e incentiva sectores para proyectos agrícolas sin fines de lucro u otros de bajo impacto ambiental, así como proyectos de educación con los municipios adyacentes para la concientización sobre el efecto nocivo de los desechos y basura en el área de la montaña.

Regla 8.2 Valor de desarrollo de actividades científicas, culturales y educativas

- i. Al igual que las actividades ya realizadas por dueños existentes en el área con el New York Botanical Garden y el Smithsonian Institute, el plan sectorial incentiva el servir de vehículo para atraer a instituciones científicas y educativas que quieran valerse de la proximidad a los bosques estatales para desarrollar proyectos investigativos compatibles con sus propósitos.
- ii. Actividades culturales: el Sector contempla actividades culturales de bajo impacto que promueven el disfrute y aprendizaje del entorno.
- iii. Coordinación con los municipios aledaños: el Plan invita a los dueños de fincas a proponer consorcios a los municipios vecinos para desarrollar proyectos específicos de concientización y educación, y que permitan en el futuro visitas coordinadas de índole educativa.
- iv. Impacto en la comunidad local: aparte de los empleos que se puedan crear en actividades de preservación, mantenimiento, reforestación (en consulta con el DRNA) e implantación de planes profesionales de manejo y preservación ambiental, el Plan Sectorial admite proyectos agrícolas discretos de investigación que pudieran ofrecer alternativas novedales a agricultores locales.
- v. La zona delimitada constituye además un laboratorio viviente para educar a amplios sectores de la sociedad sobre la flora y fauna de Puerto Rico. Este Sector permitirá apreciar las distintas especies y las particularidades de los hábitats en donde se les

avistan y se reproducen, así cómo los patrones fisionómicos y florísticos, sin la necesidad de invadir a los Bosques Estatales.

Con las medidas antes mencionadas en el presente Plan Sectorial, se realiza la consecución de los siguientes objetivos combinados del PUT:

- Meta 1:
 - Objetivo 1.1: Se establece y define un área de desarrollo limitado en base a los recursos y expectativas en comunidades compactas y sostenibles que se nutran de la conservación sostenible.
 - Objetivo 1.2: Se limita el desarrollo desparramado que pudiera surgir de falta de manejo y vigilancia y actividades clandestinas.
 - Objetivo 1.3: Se promueve el mejoramiento de las áreas rurales en las comunidades existentes mediante modos que sean compatibles con el carácter de preservación del entorno ambiental de las comunidades y los sistemas naturales.
 - Objetivo 1.9: Se promueve conexión con la naturaleza, eliminando la dependencia exclusiva del automóvil.
- Meta 2:
 - Objetivo 2.1: Se protege al medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad, resguardando las áreas ambientalmente sensitivas a través de los mecanismos de las servidumbres de conservación, la clasificación y la calificación, entre otros.
 - Objetivo 2.2: Se mitiga y mejora el ambiente, promoviendo la creación de planes de manejo ambiental por profesionales con experiencia en el campo, con fondos recurrentes de los dueños que permitan reforestar, mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción.
 - Objetivo 2.3: Se apoyan las industrias basadas en los recursos naturales, fomentando la viabilidad orgánica de reservas individuales que se nutran de actividades de conservación o aquellas culturales que sean compatibles con los usos y el entorno, proteger de la invasión de los usos de suelo incompatibles y ayudando a mejorar la agricultura de bajo impacto, la jardinería, viveros, la silvicultura, la recreación al aire libre, la energía renovable y otras industrias emergentes. Se promueve la viabilidad económica y la sostenibilidad de las empresas basadas en los recursos, preservando extensiones contiguas de terreno que sustenten los recursos y las industrias basadas en ellos.
 - Objetivo 2.4: Se preservan los valiosos recursos hídricos del Sector, protegiendo las cuencas del Sector para garantizar un suministro adecuado de agua subterránea y superficial y proteger las áreas integrales a los recursos hídricos sostenibles.

- Objetivo 2.5: Se promueve un balance adecuado entre la preservación y la conservación, protegiendo los terrenos designados para la preservación y conservación, apoyando a a su vez a las industrias basadas en los recursos naturales, y conservando 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.
- Objetivo 2.7: Se promueven los ecosistemas adaptables y resilientes, identificando y ubicándolos en mapas en el contexto de planes de manejo ambiental y la promoción de estudios científicos, y se protegen a la vez 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.
- Meta 3:
 - Objetivo 3.3: Finalmente, se promueven el crecimiento del empleo de una forma enteramente compatible con la conservación sostenible, guiando los recursos naturales a cada una de las áreas funcionales y municipios, y mejorando el acceso a las oportunidades de capacitación para las personas de todos los niveles de ingresos.

Finalmente, se logran también las metas y objetivos identificadas en los antes mencionados planes territoriales de los Municipios de Ciales y Jayuya.

BORRADOR

Capítulo 9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Regla 9.1 Participación Ciudadana

El Plan contempla la celebración de vistas públicas para consultar con las comunidades y partes interesadas, en un esfuerzo para optimizar todos los aspectos del Plan Sectorial.

Regla 9.2 Propuesta de ejecución para alcanzar objetivos

La propuesta de ejecución para alcanzar los objetivos del Plan Sectorial incluye los siguientes hitos:

- Habilitación de entidad sin fines de lucro para transferir la titularidad de todos los terrenos en el distrito sobrepuesto de desarrollo ecológico (ZE.d).
- Transferencia de terrenos del distrito sobrepuesto ecológico a entidad sin fines pecuniarios.
- Redacción, configuración y contratación del plan manejo ambiental a largo plazo.
- Desarrollo de modelo de servidumbre conservación.
- Negociación e identificación de posibles titulares o beneficiarios de las servidumbres de conservación.
- Otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres de conservación.
- Reunión con las administraciones municipales para identificar posibles planes conjuntos entre la reserva ecológica y los municipios.
- Identificación de pequeños agricultores en la comunidad que pudieran estar interesados en proyectos de agricultura ecológica.
- Coordinación con entidades no gubernamentales para el establecimiento permanente de lugares de estudio y análisis de flora y fauna en el sector.
- Desarrollo de plan maestro para la reserva en el distrito sobrepuesto ecológico.
- Contratación de personal adicional de mantenimiento, siembra y apoyo a la reserva ecológica en el distrito sobrepuesto.
- Reuniones con personal del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para identificar posibles planes conjuntos.
- Reuniones con personal de la Junta de Calidad ambiental para desarrollar estrategia para evitar la contaminación e implantar el Reglamento de Ruidos en el sector
- Reuniones con personal del Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico para identificar especies idóneas para la reforestación del área.
- Reuniones con Para la Naturaleza (antes Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico) para identificar posibles planes conjuntos.

- Reuniones con entidades ambientales internacionales para explorar su interés en participar en actividades en la reserva del distrito sobrepuesto.
- Desarrollo de rutas interpretativas, torres de avistamiento y otras herramientas auxiliares en la reserva del distrito sobrepuesto.
- Discusión con los municipios aledaños de planes conjuntos de embellecimiento, recogido de basura y adopción de carreteras dentro del Sector.
- Identificación de posibles alianzas público-privadas para la conservación y restauración en el área del Sector.
- Desarrollo con arquitectos ambientales de una tipología de inmueble de montaña liviano, no-intrusivo, transparente y cónsono con el entorno del área.
- Identificación de localización de cabañas en áreas impactadas del distrito sobrepuesto ecológico.
- Configuración de proyectos específicos de agricultura ecológica de bajo impacto.
- Desarrollo de proyecto con el New York Botanical Gardens y/o el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico para identificación de especies de flora y árboles de la región, para proceder a su rotulación interpretativa.
- Desarrollo de proyectos de educación ambiental en las escuelas primarias de las comunidades circundantes

Regla 9.3 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. Permitiendo en un futuro que a través las restricciones a las escrituras entidades privadas o el DRNA puedan gestionar para la conservación, la agricultura o el paisaje los terrenos de la nueva Reserva Natural o los del Bosque Estatal de Tres Picachos. Los terrenos en la parte sur del plan sectorial y parte de los terrenos al norte del plan sectorial 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 en el centro del Plan Sectorial de la Reserva Natural de Río Cialitos, al norte del río estarán reservados para un futuro desarrollo ecológico, 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 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.

Los derechos de desarrollos adquiridos podrán ser utilizados para construir hasta una (1) unidad de vivienda básica o su equivalente por cada cinco (5) cuerdas más de lo permitido en el distrito de calificación O.g.

Regla 9.4 Calendario de implementación

Actividad	Meses a partir Actividad del Plan Sectorial
Habilitación de entidad sin fines de lucro para transferir la titularidad de todos los terrenos en el distrito sobrepuesto de desarrollo ecológico (ZE.d).	1-2
Transferencia de terrenos del distrito sobrepuesto ecológico a entidad sin fines pecuniarios.	3
Redacción, configuración y contratación del plan manejo ambiental a largo plazo.	3-4
Desarrollo de servidumbre modelo de conservación.	3
Negociación e identificación de posibles titulares o beneficiarios de las servidumbres de conservación.	3
Otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres de conservación.	4
Reunión con las administraciones municipales para identificar posibles planes conjuntos entre la reserva ecológica y los municipios.	4-5
Identificación de pequeños agricultores en la comunidad que pudieran estar interesados en proyectos de agricultura ecológica.	6
Coordinación con entidades no gubernamentales para el establecimiento permanente de lugares de estudio y análisis de flora y fauna en el sector.	6
Desarrollo de plan maestro para la reserva en el distrito sobrepuesto ecológico.	4-6

Actividad	Meses a partir Actividad del Plan Sectorial
Contratación de personal adicional de mantenimiento, siembra y apoyo a la reserva ecológica en el distrito sobrepuesto.	6-12
Reuniones con personal del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para identificar posibles planes conjuntos.	6
Reuniones con personal de la Junta de Calidad ambiental para desarrollar estrategia para evitar la contaminación e implantar el Reglamento de Ruidos en el sector	6
Reuniones con personal del Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico para identificar especies idóneas para la reforestación del área.	6
Reuniones con Para la Naturaleza (antes Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico) para identificar posibles planes conjuntos	6
Reuniones con entidades ambientales internacionales para explorar su interés en participar en actividades en la reserva del distrito sobrepuesto.	6
Desarrollo de rutas interpretativas, torres de avistamiento y otras herramientas auxiliares en la reserva del distrito sobrepuesto.	7-10
Discusión con los municipios aledaños de planes conjuntos de embellecimiento, recogido de basura y adopción de carreteras dentro del Sector.	7-10
Identificación de posibles alianzas público-privadas para la conservación y restauración en el área del Sector.	7-10
Desarrollo con arquitectos ambientales de una tipología de inmueble de montaña liviano, no-intrusivo, transparente y cónsono con el entorno del área.	2-10
Identificación de localización de cabañas en áreas impactadas del distrito sobrepuesto ecológico.	10-12

Actividad	Meses a partir Actividad del Plan Sectorial
Configuración de proyectos específicos de agricultura ecológica de bajo impacto.	12-16
Desarrollo de proyecto con el New York Botanical Gardens y/o el Jardín Botánico de la Universidad de Puerto Rico para identificación especies de flora y árboles de la región, para proceder a su rotulación interpretativa.	12-16
Desarrollo de proyectos de educación ambiental en las escuelas primarias de las comunidades circundantes	16-18

BORRADOR

Regla 9.5 Indicadores des cumplimiento

Los siguientes indicadores de cumplimiento podrán confirmar los hitos de avance en la consecución de las metas del Plan Sectorial:

- Habilidad de entidad sin fines de lucro en el Departamento de Hacienda.
- Otorgamiento de escrituras transfiriendo terrenos a entidad sin fines pecuniarios.
- Finalización de modelo de servidumbre de conservación.
- Finalización de plan de manejo ambiental.
- Identificación formal de acciones conjuntas con agencias.
- Identificación formal de acciones conjuntas con entidades no gubernamentales.
- Identificación formal de acciones conjuntas con Municipios.
- Identificación e implantación de proyectos de agricultura ecológica.
- Configuración de plan maestro para el distrito sobrepuesto.
- Configuración de planes arquitectónicos para cabañas ambientales.
- Implantación de proyectos para embellecimiento e infraestructura de conservación.

Capítulo 10 CONCLUSIÓN

El Plan Sectorial descrito en el presente memorial representa un ejemplo de planificación proactiva que responde a las tendencias modernas para desarrollar actividades de conservación sostenible, y anticipar, atender y evitar los efectos potenciales de impactos adversos al ambiente antes de que ocurran, y a la vez crear empleos en la conservación sostenible.

BORRADOR

BORRADOR

Capítulo 11 ANEJOS

Anejo 1. Listado de flora en el área del distrito sobrepuesto

Estudio preparado por biólogos del New York Botanical Garden en su informe: Flora de la Reserva Tres Picachos, Puerto Rico. Daniel Atha, marzo 10, 2009.

- BLECHNACEAE (Blechnum Family)
- *Blechnum occidentale* L.
- *Cnemidaria horrida* (L.) C. Presl
- *Nephelea portoricensis* (Spring ex Kuhn) R.M. Tryon
- *Trichipteris borinquena* (Maxon) R.M. Tryon
- *Danaea elliptica* Sm.
- POLYPODIACEAE (Polypody Family)
- *Microgramma lycopodioides* (L.) Copel.
- *Nephrolepis rivularis* (Vahl) Mett. ex Krug
- *Polypodium polypodioides* (L.) Watt
- *Magnolia portoricensis* Bello
- PIPERACEAE (Pepper Family)
- *Piper glabrescens* (Miq.) C. DC.
- *Piper hispidum* Sw.
- *Ocotea leucoxylon*
- *Bougainvillea* × *buttiana* Holttum & Standl.
- *Rhipsalis baccifera* (J. S. Muell.) Stearn
- CLUSIACEAE (Mangosteen Family)
- *Clusia rosea* Jacq.
- *Sauvagesia erecta* L.
- *Casearia arborea* (Rich.) Urb.
- PASSIFLORACEAE (Passion Flower Family)
- *Passiflora rubra* L.
- *Lepidium virginicum* L.
- *Cardamine flexuosa* Withering
- *Malachra capitata* (L.) L.

- *Urena lobata* L. subsp. *sinuata* (L.) Borss.
- URTICACEAE (Nettle Family)
- *Pilea nummulariifolia* (Sw.) Wedd.
- *Pilea microphylla* (L.) Liebm.
- *Chamaesyce hypericifolia* (L.) Millsp.
- *Chamaesyce hyssopifolia* (L.) Small, det. D. Atha, 2009
- *Alchornea latifolia* Sw.
- ROSACEAE (Rose Family)
- *Rubus rosifolius* Smith
- *Hirtella rugosa* Pers.
- MELASTOMATACEAE (Melastom Family)
- *Dissotis rotundifolia* (Sm.) Triana
- *Henriettea fascicularis* (Sw.) M. Gómez
- *Miconia prasina* (Sw.) DC.
- *Nepsera aquatica* (Aubl.) Naud.
- *Eucalyptus robusta* J.E. Sm.
- *Myrcia deflexa* (Poir.) DC.
- *Bauhinia variegata* L.
- *Inga vera* L.
- *Paullinia pinnata* L.
- *Simarouba tulae* Urb.
- *Dacryodes excelsa* Vahl
- *Spondias purpurea* L.
- OXALIDACEAE (Wood Sorrel Family)
- *Oxalis barrelieri* L.
- *Oxalis latifolia* H.B.K.
- *Impatiens wallerana* Hook f.
- *Polygala paniculata* L.
- *Cissus verticillata* (L.) Nicolson & C.E. Jarvis
- *Youngia japonica* (L.) DC.
- RUBIACEAE (Coffee Family)

- *Coffea arabica* L.
- *Gonzalagunia spicata* (Lam.) M. Gómez
- *Palicourea guainensis* Aubl.
- *Palicourea riparia* Benth.
- *Psychotria berteriana* DC.
- *Psychotria brachiata* Sw.
- SOLANACEAE (Tomato Family)
- *Cestrum macrophyllum* Vent.
- *Solanum rugosum* Dunal
- VERBENACEAE (Verbena Family)
- *Lantana camara* L.
- *Catopsis floribunda* L.B. Smith
- *Guzmania lingulata* (L.)
- *Tillandsia polystachia* (L.) L.
- ZINGIBERACEAE (Ginger Family)
- *Zingiber zerumbet* (L.) Sm.
- COSTACEAE (Costus Family)
- *Costus guanaiensis* Rusby var. *macrostrobilus* (K. Schum.) Maas
- *Costus spicatus* (Jacq.) Sw.
- COMMELINACEAE (Day Flower Family)
- *Commelina rufipes* Seubert var. *glabrata* (D.R. Hunt) Faden & D.R. Hunt
- CYPERACEAE (Sedge Family)
- *Rhynchospora ciliata* (Vahl) Kük.
- POACEAE (Grass Family)
- *Panicum glutinosum* Sw.
- ARECACEAE (Palm Family)
- *Prestoea montana* (Graham) G. Nicholson
- ARACEAE (Taro Family)
- *Monstera adansonii* Schott

Listado de árboles que pueden ocurrir en el área del Sector según el inventario de Toro Negro realizado por Birdsey y Jiménez, *The Forests of Toro Negro* (Birdsey, R.A. & D. Jimenez).

1985), United States Department of Agriculture, Forest Service, Southern Forest Experiment Station, Research Paper 80–222.

- *Alchornea latifolia* Sw. (Achiotillo)
- *Alchorneopsis protoricensis* Urb. (Palo gallina)
- *Alsophila bryophila* Tryon (Helecho gigante de la sierra)
- *Andira inermis* (W. Wright) DC. (Moca)
- *Annona muricata* L. (Guanabana)
- *Banara portoricensis* Krug. & Urb. (Palo de ramon)
- *Brunellia comocladifolia* H.B.K. (Palo Bobo)
- *Brunfelsia americana* L. (Aguacero)
- *Buchenavia capitata* (Vahl) Eichl. (Granadillo)
- *Byrsonima coriacea* (Sw.) DC. (Miracao)
- *Byrsonima crassifolia* (L.) H.B.K. (Maricao cimarron)
- *Calophyllum calaba* L. (Maria)
- *Calycogonium squamulosum* Cogn. (Jusillo)
- *Calyptranthes krugii* Kiaersk (Limoncillo)
- *Calyptranthes pallens* Griseb. (Tapon blanco)
- *Casearia arborea* (L.C. Rich.) Urb. (Rabo raton)
- *Casearia guianensis* (Aubl.) Urb. (Cafeillo)
- *Cassipourea guianensis* Aubl. (Palo de gongoli)
- *Cazearia decandra* Jacq. (Tostado)
- *Cecropia peltata* L. (Yagrumo hembra)
- *Cedrela odorata* L. (Cedro hembra)
- *Cestrum macrophyllum* Vent (Galan del monte)
- *Chrysophyllum argenteum* Jacq. (Lechecillo)
- *Citrus sinensis* Osbek (China)
- *Clidemia umbrosa* (Sw.) Cogn.
- *Clusia grisebachiana* (Planch. & Triana) Alain (Cupeillo)
- *Clusia minor* L. (Cupey de monte)
- *Coccoloba sintenisii* Urb. (Uvero de monte)
- *Coccoloba swartzii* Meisn. (Ortegon)

- *Coffea arabica* L. (Cafe)
- *Cordia sulcata* DC. (Moral)
- *Cyathea aquilina* (Christ) Domin (Helecho gigante)
- *Cyathea arborea* (L.) J.E. Sm. (Helecho gigante)
- *Cyathea tenera* (J.E. Sm.) Moore (Helecho gigante)
- *Cyrilla racemiflora* L. (Palo colorado)
- *Dacryodes excelsa* Vahl (Tabonuco)
- *Daphnopsis americana* (Mill.) J.R. Johnst. (Majagua de sierra)
- *Daphnopsis philippiana* Krug. & Urb. (Majagua brava)
- *Dendropanax arboreus* (L.) Decne. & Planch. (Pollo)
- *Dendropanax laurifolius* (E. March.) R.C. Schneid (Gongoli)
- *Didymopanax gleasonii* Britton & Wilson (Yuguilla)
- *Didymopanax morototoni* (Aubl.) Decne. & Planch. (Yagrumo macho)
- *Drypetes glauca* Vahl (Varital)
- *Erythrina poeppigiana* (Walp.) O.F. Cook (Bucayo gigante)
- *Eucalyptus resinifera* J.E. Sm. (Eucalipto)
- *Eucalyptus robusta* J.E. Sm. (Eucalypto)
- *Eugenia domingensis* Berg. (Guasabara)
- *Eugenia eggertii* Kiaersk. (Guasabara)
- *Eugenia jambos* L. (Pomarrosa)
- *Eugenia rhombea* (Berg.) Krug. & Urb. (Hoja menuda)
- *Eugenia sintinesii* Kiaersk. (Murta)
- *Eugenia stahlia* (Kiaersk.) Krug & Urb. (Guayabota)
- *Eugenia stewardsonii* Britton
- *Faramea occidentalis* (L.) A. Rich. (Cafeillo)
- *Ficus citrifolia* Mill. (Jaguey blanco)
- *Guarea guidonia* (L.) Sleumer (Guaraguao)
- *Guarea rameiflora* Vent. (Guaraguadillo)
- *Guazuma ulmifolia* Lam. (Guacima)
- *Guettarda ovalifolia* Urb. (Cucubano)
- *Guettarda scabra* (L.) Vent. (Palo de cucubano)

- *Haenianthus salicifolius* Griseb (Palo hueso)
- *Heterotrichum cymosum* (Wendl.) Urb. (Camasey peludo)
- *Hibiscus tiliaceus* L. (Maga)
- *Homalium racemosum* Jacq. (Caracolillo)
- *Inga fagifolia* (L.) Willd. (Guama)
- *Inga fastuosa* (Jacq.) Willd. (Guaba venezolana)
- *Inga quaternata* Poepp. & Endl. (Guama venezolano)
- *Inga vera* Willd. (Guaba)
- *Ixora ferrea* (Jacq.) Benth. (Cafeillo)
- *Lonchocarpus pentaphyllus* (Poir.) DC. (Regama)
- *Magnolia portoricensis* Bello (Jaguilla)
- *Mangifera indica* L. (Mango)
- *Matayba domingensis* (DC.) Radlk. (Negra lora)
- *Mecranium amygdalinum* (Desr.) C. Wright (Camasey almendro)
- *Meliosma herbertii* Rolfe (Motillo)
- *Meliosma obtusifolia* (Bello) Krug & Urb. (Arroyo)
- *Miconia foveolata* Cogn. (Camasey)
- *Miconia impetolaris* (Sw.) D. Don (Camasey de costilla)
- *Miconia laevigata* (L.) DC. (Camasey de paloma)
- *Miconia mirabilis* (Aubl.) L.O. Wms (Camasey cuatrocanales)
- *Miconia pachyphylla* Cogn. (Camasey racimoso)
- *Miconia prasina* (Sw.) DC. (Camasey)
- *Miconia racemosa* (Aubl.) DC. (Camasey felpa)
- *Miconia serrulata* (DC.) Naud. (Camasey)
- *Miconia sintinesii* Cogn. (Camasey)
- *Miconia subcorymbosa* Britton (Camasey)
- *Micropholis chrysophylloides* Pierre (Camitillo)
- *Montezuma speciosissima* Sesse & Moc. (Maga)
- *Myrcia deflexa* (Poir.) DC. (Cieneguillo)
- *Myrcia fallax* (A. Rich.) DC. (Hoja menuda)
- *Myrcia leptoclada* DC. (Guayabacon)

- *Myrcia paganii* Krug. & Urb.
- *Myrcia spendens* (Sw.) DC. (Hoja menuda)
- *Myrica citrifolia* (Aubl.) Urb. (Limoncillo del monte)
- *Nectandra antillana* Miesn. (Agauacatillo)
- *Nectandra membranacea* (Sw.) Griseb. (Laurel prieto)
- *Nectandra patens* (Sw.) Griseb. (Laurel geo colorado)
- *Nephlea portoricensis* (Spreng.) Tryon (Helecho gigante espinosa)
- *Ocotea leucoxylon* (Sw.) Mez (Laurel geo)
- *Ormosia krugii* Urban (Palo matos)
- *Ossaea krugiana* Cogn.
- *Palicourea riparia* Urb. (Cachimbo)
- *Persea americana* Mill (Aguacate)
- *Phoebe montana* (Sw.) Griseb. (Avispillo)
- *Piper aduncum* L. (Higuillo)
- *Piper amalago* L. (Higuillo de limon)
- *Piper blattarum* Spreng. (Higuillo)
- *Pisonia subcordata* Dum.-Cours.) Little (Corcho)
- *Pouteria multiflora* (A. DC.) Eyma (Jacana)
- *Prestoea montana* (R. Grah.) Nichols (Palma de sierra)
- *Psychotria berteriana* DC. (Cachimbo comun)
- *Rapanea coriacea* (Sw.) Mez. (Mantequero)
- *Rapanea guianensis* Aubl. (Badula)
- *Rhamnus phaerosperma* Sw. (West Indian buckthorn)
- *Rondeletia portoricensis* Krug. & Urb. (Juan Tomas)
- *Sapindus saponaria* L. (Jaboncillo)
- *Sapium laurocerasus* Desf. (Tabaiba)
- *Sloanea berteriana* Choisy (Emajagua)
- *Solanum rugosum* Dunal (Tabacon)
- *Spondias dulcis* Parkinson (Jobo de la India)
- *Sweitenia macrophylla* King (Caoba hondurena)
- *Symplocos martinicensis* Jacq. (Aceituna blanca)

- *Tabebuia heterophylla* (DC.) Britton (Roble blanco)
- *Tabebuia schumanniana* Urb. (Roble colorado)
- *Tetragastris balsamifera* (Sw.) Oken. (Masa)
- *Tetrazygia biflora* (Cogn.) Urb. (Camasey)
- *Tetrazygia stahlii* Cogn. (Camasey)
- *Tetrazygia urbanii* Cogn. (Camasey)
- *Thouinia striata* Radlk. (Aguacatillo)
- *Trema micrantha* (L.) Blume (Guacimilla)
- *Trichilia pallida* Sw. (Gaeta)
- *Trophis racemosa* (L.) Urb (Ramon)
- *Vitex divaricata* Sw. (Higuerillo)
- *Wallenia pendula* (Urb.) Mez (Jacanillo)
- *Weinmannia pinnata* L. Oreganillo
- *Zanthoxylum martinicense* (Espino rubial)

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

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

Sección 2.1.1 Estructura

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

Regla 2.2 Objetivos

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

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

Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible

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

Sección 2.2.2 Objetivos para los nuevos desarrollos

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

Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación

Los DOTFU promueven el desarrollo de forma ordenada estableciendo criterios que van desde las reservas naturales hasta áreas de desarrollo intenso; esto según las características prevalcientes 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 agrícola (A.a) observarán las mejores prácticas agroecológicas y los 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	
A.a	AGRÍCOLA alta intensidad
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 Distrito Agrícola

Sección 3.2.1 Propósito

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

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

1. Fomentar y mantener las actividades agrícolas en los terrenos con potencial para ese uso, a través de la clasificación y calificación, y el uso de las nuevas competencias como las transferencias de derechos de desarrollo y la reparcelación.
2. Desalentar el desplazamiento de usos agrícolas mediante la introducción de usos residenciales próximos a los lugares donde se están llevando a cabo actividades agrícolas, para evitar el conflicto con estas y garantizar el derecho del agricultor a mantener su actividad agrícola.
3. Detener la lotificación indiscriminada de los terrenos agrícolas en parcelas o fincas pequeñas, a los fines de preservar las fincas en unidades del tamaño adecuado para que su operación agrícola sea económicamente viable, utilizando los siguientes criterios normativos:
4. Determinar la deseabilidad de una lotificación, evaluando y dando máxima ponderación a los usos contemplados para las parcelas o fincas a crearse.

5. Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes, a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y de los servicios públicos.
6. Estimular que las parcelas a formarse para actividades no agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno y disponibilidad de instalaciones.
7. Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícolas sean los que tenga el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
8. Desestimular la pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola.
9. Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos para que se afecte mínimamente su nivel de producción agrícola. Fomentar la práctica de medidas y programas orientados a la preservación de los suelos, a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos, y minimizar el impacto en la calidad de nuestros abastos de agua y el deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

Regla 3.3 DISTRITO A.a – AGRÍCOLA alta intensidad

Sección 3.3.1 Propósito del distrito A.a

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

Sección 3.3.2 Usos en distrito A.a

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

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

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

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

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

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

Sección 3.3.3 Parámetros en distrito A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
<p style="text-align: center;">ALTURA (piso)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura; los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (Cuerdas)	Cincuenta (50) cuerdas ⁶
CONSTRUCCIONES	Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca.
RETIRO (metros)	<ul style="list-style-type: none"> • Seis (6) metros mínimo de las colindancias delantera principal y delantera secundaria; colindancias laterales, posteriores mínimo de seis (6) metros. a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Exceptuando los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras (Título VI), que tendrán que guardar un retiro mínimo de 1 metro de todas sus colindancias.

Sección 3.3.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.a

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

- Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
- Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
- 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.

⁶ Con excepción de los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras según Ley Núm. 5 de 1966 (Título VI).

Regla 3.4 Distritos de Conservación

Sección 3.4.1 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 3.5 DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general

Sección 3.5.1 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 3.5.2 Usos en distrito O.g

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

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

1. Dotacional:
2. Centro de investigación;
3. instalaciones recreativas pasivas;
4. instalaciones públicas;
5. instalaciones comunitarias;
6. infraestructura.
7. Residencial:
 - a. Vivienda unifamiliar por finca de 50 cuerdas;
 - b. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

8. Agrícola:

- a. Usos agrícolas, utilizando las mejores prácticas de manejo, principalmente, actividades relacionadas con la agro-forestaría y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, según recomendado por el Departamento de Agricultura;
- b. siembra de especies ornamentales;
- c. instalaciones agro-turística;
- d. venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados;
- e. construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

9. Hospedería:

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

10. Moradas:

- a. Cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.d que exprese la posibilidad de consideración de usos tales como moradas. Siempre requerirá la celebración de vista pública para considerar el uso y su manifestación e impacto en el sector.
- b. La autorización puede conllevar la adquisición de derechos de desarrollo de parcelas remitentes dentro del distrito sobrepuesto ecológico de la Reserva Natural del Río Cialitos ZE.r52 según establecido en un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

1. Todo uso residencial, exceptuando vivienda unifamiliar por finca de cincuenta (50) cuerdas.

2. Todo uso de hospedaría (excepto cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que lo admita de manera restringida)
3. Todo uso de oficina.
4. Todo uso comercial.
5. Dotacional:
 - a. Centro de apoyo;
 - b. instituciones religiosas;
 - c. hospitales;
 - d. estacionamiento público;
 - e. transporte;
 - f. servicios sociales;
 - g. seguridad;
 - h. cuidado de niños;
 - i. colegio universitario;
 - j. escuelas elemental, intermedio y superior;
 - k. centro de enseñanza;
 - l. pre escolar;
 - m. centro de adiestramiento vocacional.
6. Todo uso industrial.

Sección 3.5.3 Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
<p>SEGREGACIONES</p>	<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.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
CONSTRUCCIONES⁷	<p>Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. • Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos. • Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • 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 3.5.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g

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

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.
2. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

⁷ 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.

3. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.
4. Residencial – dos (2) espacios de estacionamiento.

Regla 3.6 DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN de alta prioridad

Sección 3.6.1 Propósito del distrito O.a

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

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

Sección 3.6.2 Usos en distrito O.a

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

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos bonafide, debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.
2. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.
3. Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:
 - a. Islotes de Mangle - estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.
 - b. Manglares de Borde - se permitirán los siguientes usos:
 - i. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
 - ii. instalaciones para recreación pasiva siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema;

- iii. estudios científicos;
 - iv. muelles de pescadores, siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.
4. Manglares Enanos o Achaparrados- debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de cincuenta (50) años) sólo se permitirán estudios científicos.
 5. Manglares Ribereños- se podrán permitir:
 6. 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;
 7. estudios científicos.
 8. Manglares de Cuenca - se podrá permitir:
 9. 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;
 10. recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno y dragado del mangle y de los sistemas de salitrales y lodazales asociados;
 11. actividades y estudios científicos.
 12. Siembra de árboles, producción de madera y protección del suelo y del agua.

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

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

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

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

Sección 3.6.3 Segregaciones en distrito O.a

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

Sección 3.6.4 Construcciones en distrito O.a

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

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

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

Sección 3.6.5 Accesibilidad en distrito O.a

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

Regla 3.7 Distritos Sobrepuestos

Sección 3.7.1 Condición general

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

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

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



Regla 3.8 DISTRITO ZE.D – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL de desarrollo ecológico Río Cialitos

Sección 3.8.1 Propósito del distrito ZE.d

Este distrito sobrepuesto permite la construcción y adquisición de un número limitado de moradas no-residenciales para la pernoctación ocasional recreativa no-permanente u ocupación temporera, incluyendo para estudios científicos o botánicos, condicionado a que las mismas ocupen espacios limitados y que todos sus terrenos subyacentes estén sujetos a servidumbres ambientales. Estas moradas deberán estar separadas, dispersas y no aglutinadas (un máximo de una morada por cada 50 cuerdas). No se permitirá que dichas moradas puedan arrendarse comercialmente, y fomentará la asociación entre sus dueños con cuotas periódicas que deberán invertirse en un plan de mantenimiento ecológico y manejo ambiental. Las mismas tendrán además restricciones de construcción, de cabida, y obligaciones estrictas de protección ambiental. No se permitirá la segregación o lotificación.

Las parcelas contenidas en esta delimitación serán parcelas receptoras del Programa de transferencias de derechos de desarrollo.

Regla 3.9 DISTRITO ZE.H – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL histórico para la conservación y restauración de zonas y sitios históricos

Sección 3.9.1 Propósito del distrito ZE.h

Este distrito sobrepuesto para la conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos, así como culturales, incluye áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público. Estos incluyen zonas y sitios designados por la Junta de Planificación en coordinación con el Instituto de Cultura Puertorriqueña, nominados ante la Junta de Planificación y otros que, como parte de la elaboración del Plan Territorial o el instrumento de planificación aplicable, se han identificados con los atributos reglamentarios para ser nominados o designado como zona o sitio histórico. El propósito es preservar y conservar el patrimonio edificado.

Las disposiciones de esta Regla, es aplicable a todo terreno o zona con el distrito sobrepuesto de ZE.h; no obstante se establecen las siguientes distinciones para identificar la condición específica del predio:

ZE.h Sitio designado:

ZE.hn Sitio nominado o identificado con atributos para ser nominado

ZE.h# Zona designada por la Junta de Planificación o mediante legislación, la cual estarán identificadas por un número. Estas incluirán a su vez, un límite definiendo la extensión territorial que compone la zona histórica. Toda acción en esta zona, tendrá que cumplir con las disposiciones establecidas en la ley habilitadora, las Normas de ordenación de la zona histórica y el Plan de rehabilitación de la zona histórica, según apliquen.

ZE. h#	Identificación		Año Ley	Núm. Resolución
1	Zona antigua e histórica en el casco de San Juan	San Juan	1951	Z-7
2	Zona histórica	Manatí	1986	JP-H-2
3	Zona antigua e histórica	Ponce	1989	JP-H-3
4	Zona histórica	Guayama	1992	JP-H-4
5	Zona histórica	San Germán	1994	93-56-0002-JPZH Segunda Extensión
6	Zona histórica	Coamo	1995	95-66-005-JP-ZH
7	Zona histórica	Caguas	1996	96-46-006-jp-ZH
8	Zona histórica	Arroyo	1997	97-72-007-JP-ZH
9	Zona histórica centro urbano del municipio	Vega Baja	2004	2004-09-08-JP-ZH
10	Barrio Miramar	San Juan	2005	2007-18-JP-ZH
11	Área urbana entorno inmediato Universidad Sagrado Corazón	San Juan	2014	Ley Núm. 29-2014
12	Zona histórica Ensenada	Guánica	2014	Ley Núm. 122-2014

Como requisito indispensable de cualquier desarrollo en el cual exista un distrito sobrepuesto de ZE.h, se requiere la solicitud de las recomendaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), previo al movimiento de terreno o construcción en cualquiera de las

áreas, sin importar la calificación del terreno. El ICP tendrá un término de quince (15) días laborables para emitir sus comentarios. Asimismo, la exclusión categórica no podrá ser una opción para obtener los permisos correspondientes.

Sección 3.9.2 Usos en distrito ZE.h

En los distritos sobrepuestos ZE.h se permitirán los usos que establece este reglamento a través de los distritos de uso que subyacen, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de conservación y restauración que persigue este distrito:

Sección 3.9.3 Segregaciones en distrito ZE.h

1. En los distritos ZE.h no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos.
2. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito ZE.h del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en ZH a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

Sección 3.9.4 Construcciones en distrito ZE.h

Los edificios, estructuras u obras que se construyan tendrán que estar relacionadas con la restauración de un edificio, estructura, propiedad histórica en el lugar y cumplirán con las disposiciones del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos, Normas generales de las zonas históricas, Normas de ordenación de la zona histórica y el Plan de rehabilitación de la zona histórica, según aplique.

Sección 3.9.5 Excavaciones o demoliciones en distrito ZE.h

En los distritos ZE.h no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios, estructuras o propiedades de valor histórico, sin la valorización del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Sección 3.9.6 Excepciones y exclusiones

En caso de una propiedad que se determine por el Instituto de Cultura, no tener atributos de valor histórico, arquitectónico, cultural se continuará con el proceso regular de expedición de permisos.

Regla 3.10 DISTRITO ZR.e – DISTRITO SOBREPUESTO para las reservas naturales, bosque estatal y bosque nacional

Sección 3.10.1 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 (listado parcial):

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
52	Reserva Natural del Río Cialitos	OE-2016-040		25 de octubre de 2016

Sección 3.10.2 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.

En el distrito A.a las actividades agrícolas serán condicionadas a prácticas de agricultura ecológica u orgánica y se harán de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Departamento de Agricultura, Ley 60 de 25 de abril de 1940, según enmendada, en armonía con el entorno natural en el que ubican.

BORRADOR

**Tomo III PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE
DESARROLLO PLAN SECTORIAL RESERVA NATURAL RÍO
CIALITOS EN CIALES Y JAYUYA**

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 Río Cialitos y el Bosque Estatal de Tres Picachos entre los municipios de Jayuya y Ciales a los que a través del Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos 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 Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos, 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 Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos 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 Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos. El Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos 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 Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos.

BORRADOR

Capítulo 2 OBJETIVOS, APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

1. Título – Este documento se denominará y citará como el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo para el Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos.
2. Autoridad - Este Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo para el Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos 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 [...]”

3. Propósito – Se ejerce esta facultad con el propósito de implantar las metas, políticas y objetivos del Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos, y proteger, preservar y mejorar los terrenos con valor ecológico, agrícola, de paisaje y de riesgo de la Reserva Natural de Río Cialitos y el Bosque Estatal de Tres Picachos. Esto se logra al distribuir las cargas y los beneficios entre los diferentes propietarios dentro de la Reserva Natural de Río Cialitos y del Bosque de Tres Picachos 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.
4. Aplicación – Este Programa aplicará en todo el Plan Sectorial, y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación dentro del límite de la Reserva Natural de Río Cialitos y el Bosque Estatal de Tres Picachos.⁸ 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

⁸ Ver Sección VI Definiciones.

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 Reserva Natural Río Cialitos, como un nuevo tomo.

5. Reglas de interpretación – Para fines de este Programa, se utilizarán las siguientes reglas de interpretación:
 - a. Los términos de este Programa, se interpretarán liberalmente para poder llevar a cabo de manera efectiva sus propósitos.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. 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.
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.
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.
8. Derechos adquiridos
 - a. Este Programa no aplicará en los siguientes casos:
 - i. 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.

- ii. 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.
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.
 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.

BORRADOR

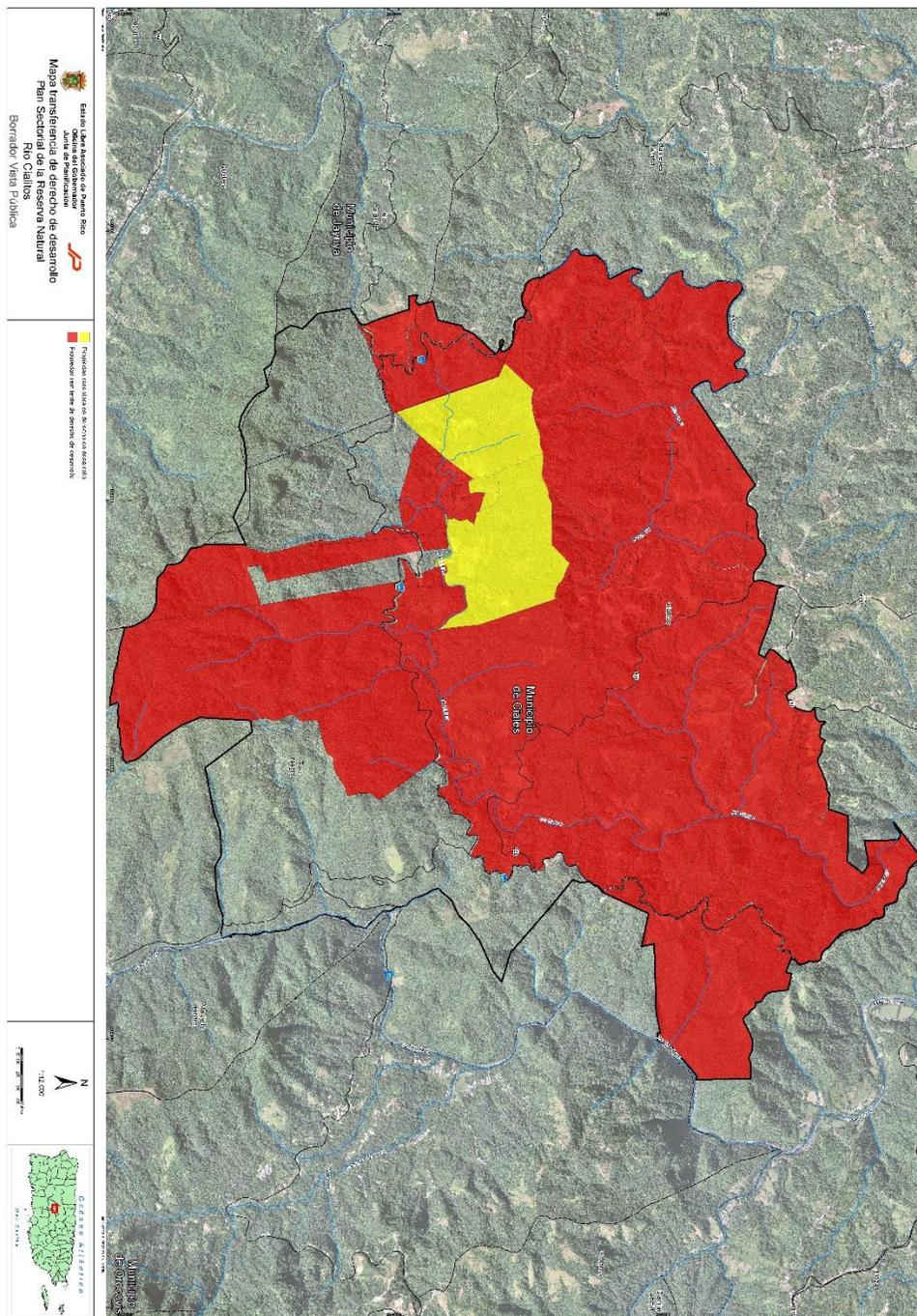
Capítulo 3 DESIGNACIÓN DE LUGARES REMITENTES Y ÁREAS RECEPTORAS

1. Lugares remitentes – Son las propiedades o estructuras que estén designadas o que en un futuro se designen como de valor ecológico, agrícola, 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.

BORRADOR

Mapa 8. Mapa de áreas remitentes y receptoras



2. Áreas Receptoras - Las propiedades dentro del Plan Sectorial Reserva Natural Río Cialitos 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.
3. Resumen de parcelas remitentes y receptoras para las transferencias de derecho de desarrollo

Tabla 4. Parcelas Receptoras

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
217-000-001-14	133.396801	524,301.45
217-000-002-25	186.982208	734,913.00
217-000-002-26	3.1772	12,487.64
217-000-002-38	3.032809	11,920.12
217-000-002-39	3.21889	12,651.49

Tabla 5. Parcelas Remitentes

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
190-000-010-16	69.731114	274,070.47
191-000-006-16	42.452524	166,854.98
191-000-006-30	113.407792	445,736.85
191-000-007-09	12.748659	50,107.20
191-000-007-11	7.672238	30,154.89
191-000-007-14	4.216028	16,570.63
191-000-007-15	20.781209	81,678.26
191-000-007-16	86.325842	339,294.22
191-000-007-17	6.150406	24,173.49
191-000-007-18	7.381003	29,010.22

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
191-000-007-23	92.776238	364,646.80
191-000-007-29	3.045752	11,970.99
191-000-007-36	1.912949	7,518.64
191-000-008-05	25.133242	98,783.44
191-000-008-06	106.831455	419,889.28
191-000-008-07	58.390162	229,496.11
191-000-008-08	35.6006	139,924.24
191-000-008-09	68.633492	269,756.39
191-000-008-10	21.55659	84,725.81
191-000-008-11	18.635832	73,246.09
191-000-008-13	5.274316	20,730.12
191-000-008-16	1.440269	5,660.82
191-000-008-17	0.53515	2,103.35
191-000-008-18	6.180581	24,292.10
191-000-008-24	0.971419	3,818.06
191-000-008-25	5.612917	22,060.95
191-000-008-26	4.814885	18,924.37
191-000-008-27	4.856012	19,086.02
191-000-008-28	4.570666	17,964.50
191-000-008-29	5.337713	20,979.29
191-000-008-30	5.782076	22,725.82
191-000-008-36	0.792349	3,114.24

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
191-000-008-37	0.314363	1,235.57
191-000-008-38	4.070045	15,996.87
191-000-009-01	5.710952	22,446.27
191-000-009-02	3.852426	15,141.54
191-000-009-03	26.954775	105,942.78
191-000-009-04	225.940358	888,033.72
191-000-009-09	100.085659	393,375.68
191-000-009-11	55.745081	219,099.91
191-000-009-14	25.519115	100,300.07
191-000-009-15	278.199259	1,093,431.58
191-000-009-18	0.526716	2,070.20
191-000-010-31	76.180419	299,418.76
191-073-157-01	0.351698	1,382.31
191-073-157-02	2.043042	8,029.95
191-075-205-01	1.091461	4,289.87
191-075-205-02	4.021593	15,806.43
191-075-205-03	0.638267	2,508.64
216-000-004-58	0.474631	1,865.49
216-000-005-03	10.295291	40,464.51
217-000-001-01	23.947957	94,124.81
217-000-001-02	2.89915	11,394.79
217-000-001-03	3.537092	13,902.15

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
217-000-001-04	0.149919	589.24
217-000-001-05	1.599567	6,286.92
217-000-001-06	0.890806	3,501.21
217-000-001-07	6.736876	26,478.55
217-000-001-08	4.288717	16,856.33
217-000-001-09	7.607851	29,901.82
217-000-001-10	1.030743	4,051.22
217-000-001-11	2.724485	10,708.29
217-000-001-12	7.763158	30,512.24
217-000-001-13	1.382967	5,435.60
217-000-001-15	3.147562	12,371.15
217-000-001-16	2.81155	11,050.49
217-000-001-18	3.13498	12,321.69
217-000-001-19	1.953615	7,678.47
217-000-001-20	5.600565	22,012.40
217-000-001-21	3.855974	15,155.48
217-000-001-22	0.268817	1,056.55
217-000-001-23	8.131462	31,959.82
217-000-001-24	3.578236	14,063.86
217-000-001-25	4.824386	18,961.72
217-000-001-26	4.712851	18,523.34
217-000-001-27	9.494186	37,315.85

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
217-000-001-28	4.657189	18,304.57
217-000-001-29	163.724853	643,502.52
217-000-001-32	0.994479	3,908.69
217-000-001-33	75.641899	297,302.17
217-000-001-35	119.612898	470,125.34
217-000-002-01	3.714967	14,601.27
217-000-002-02	3.037464	11,938.42
217-000-002-03	2.991706	11,758.57
217-000-002-04	2.972924	11,684.75
217-000-002-05	2.80897	11,040.35
217-000-002-06	2.746665	10,795.46
217-000-002-07	2.614682	10,276.72
217-000-002-08	3.061013	12,030.97
217-000-002-09	2.872865	11,291.48
217-000-002-10	3.220033	12,655.99
217-000-002-11	3.566353	14,017.16
217-000-002-12	3.342383	13,136.87
217-000-002-13	4.778711	18,782.20
217-000-002-14	3.883596	15,264.05
217-000-002-15	3.835574	15,075.30
217-000-002-16	3.106093	12,208.16
217-000-002-17	3.013562	11,844.47

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
217-000-002-18	6.111783	24,021.69
217-000-002-19	6.134233	24,109.93
217-000-002-20	3.209888	12,616.11
217-000-002-21	3.095936	12,168.23
217-000-002-22	2.768139	10,879.87
217-000-002-23	2.821176	11,088.32
217-000-002-24	2.824835	11,102.70
217-000-002-27	2.912932	11,448.96
217-000-002-28	3.055657	12,009.92
217-000-002-29	2.952694	11,605.24
217-000-002-30	2.930636	11,518.54
217-000-002-31	3.18812	12,530.56
217-000-002-32	2.914	11,453.16
217-000-002-33	3.349598	13,165.23
217-000-002-34	3.30364	12,984.59
217-000-002-35	3.013036	11,842.41
217-000-002-36	3.999271	15,718.69
217-000-002-37	3.33418	13,104.63
217-000-002-40	70.9515	278,867.07
217-000-002-41	6.171667	24,257.06
217-000-003-03	214.486555	843,015.81
217-000-004-11	34.017238	133,701.01

Catastro	Cuerdas	Área (m ²)
217-000-004-12	116.065784	456,183.80
217-000-004-14	0.407682	1,602.35
217-000-007-01	3.008309	11,823.83
217-000-007-02	28.716103	112,865.48
217-000-007-03	38.144307	149,922.00
217-000-007-05	6.504015	25,563.31
217-044-212-02	1.740012	6,838.93
217-051-226-01	0.398974	1,568.12
243-000-002-01	113.075341	444,430.19
243-000-003-01	867.999851	3,411,577.93

BORRADOR

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 por las propiedades identificadas como remitentes:

1 derecho de desarrollo por cada 10 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 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.

BORRADOR

Capítulo 5 ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA

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

1. Los derechos de desarrollo en el lugar remitente serán transferibles:
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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.
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.
 - c. 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.

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 Reserva Natural Río Cialitos y que sean compatibles con la protección o preservación de las propiedades con valor ecológico, agrícola, 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.

4. Uso de los derechos de desarrollo transferibles
 - a. 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 Plan Sectorial.
 - b. 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.
 - c. La utilización de derechos de desarrollo transferibles no autoriza usos no permitidos de otro modo bajo el Plan Sectorial. Ninguna parte de este Programa podrá interpretarse como que permite el desarrollo o el establecimiento de un uso que no sea permitido bajo el Plan Sectorial de desarrollo de terrenos aplicable o que sea inconsistente con el Plan Sectorial.
5. Aprobación de desarrollos utilizados los derechos de desarrollo transferibles
 - a. 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.
- b. 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.
 - c. Inventario – La Junta de Planificación mantendrán 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 su jurisdicción.
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 Plan Sectorial.

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.

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.
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.

3. Autorizaciones - La Junta del Banco estará autorizada a lo siguiente:
 - a. establecer acuerdos para servicios profesionales, por ej. consultoría, valoración, contabilidad, sujeto a la disponibilidad de fondos;
 - b. solicitar y aceptar subvenciones o préstamos para los objetivos autorizados por la Junta del Banco;
 - c. comprar, recibir, vender o retener Derechos de Desarrollo;
 - d. 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
 - e. hacer cualquier otra cosa necesaria para realizar las funciones y las operaciones del Banco.
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.
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.

6. Prioridades para Adquisición - Las siguientes prioridades serán consideradas por la Junta Bancaria para comprar Derechos de Desarrollos:
 - a. propiedades designadas como sitios históricos por la Junta de Planificación;
 - b. 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;
 - c. propiedades designadas con valor agrícola por el Plan de Uso de Terrenos, u otro instrumento de planificación;
 - d. propiedades designadas con valor de riesgo, por el Plan de Uso de Terrenos, u otro instrumento de planificación;
 - e. propiedades con restricciones preexistentes perpetuas contra desarrollo;
 - f. proximidad a otras propiedades con restricciones de servidumbre con el objetivo de garantizar el contexto urbano, arquitectónico, ambiental o de paisaje; y
 - g. otros factores de interés público decidido por la Junta Bancaria.
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.

Capítulo 7 ANEJOS

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 más 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: _____ m²

Número 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 adquiriente 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