GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO

BORRADOR

REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN (Reglamento de Planificación Núm. 13)

VIGENCIA

ÍNDICE

TÓPICO 1 ..... **5**

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN **5**

SECCIÓN 1.00 Disposiciones Generales 5

1.01 Título 5

1.02 Base Legal 5

1.03 Propósitos 6

1.04 Aplicación 7

1.05 Términos Empleados 7

1.06 Disposiciones de Otros Reglamentos 8

1.07 Disposiciones Conflictivas o Contradictorias 8

1.08 Sanciones 8

1.09 Seguridad Pública 9

1.10 Relevo de Responsabilidad 9

1.11 Cláusula Derogatoria 10

1.12 Cláusula de Salvedad 10

SECCIÓN 2.00 Definiciones 10

2.01 Disposición General 10

TÓPICO 2 ..... **40**

ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN **40**

SECCIÓN 3.00 ADOPCIÓN DE ÁREAS DE PELIGRO A INUNDACIÓN 40

3.01 Disposición General 40

3.02 Propósitos de la Adopción 41

3.03 Notificación y Publicación de la Adopción 42

3.04 Procedimiento de Revisión de la Adopción 42

SECCIÓN 4.00 MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN 43

4.01 Disposición General 43

4.02 Contenido de los Mapas 44

4.03 Prerrogativas 44

4.04 Enmiendas a los Mapas 44

4.05 Límites de Zonas 48

SECCIÓN 5.00 CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN 49

5.01 Clasificación por Zonas 49

BORRADOR

5.02 Tipos de Zonas 49
SECCIÓN 6.00 CAUCE MAYOR ("FLOODWAY") 52
6.01 Desarrollos en el Cauce Mayor 52
6.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos en el Cauce Mayor 54
6.03 Lotificación en el Cauce Mayor 54
6.04 Nivel de Piso 54
SECCIÓN 7.00 ZONA AE, TERRENOS ENTRE EL LIMITE DEL CAUCE MAYOR Y EL VALLE INUNDABLE, TERRENOS EN EL VALLE INUNDABLE, ZONA A Y ZONA AO. DESARROLLOS EN ZONA AE, ZONA A, ZONA AO Y ZONA AH 55
7.01 Disposiciones Generales 55
7.02 Estudios Hidrológicos-Hidráulicos (Zona A, sin estudio detallado) 58
7.03 Desarrollos en Terrenos en Zona AE (en donde se conoce el Nivel de Inundación Base y se ha delimitado el Cauce Mayor) 61
7.04 Desarrollos en Terrenos En Zona AE (donde se conoce el Nivel de Inundación Base y no se ha delimitado el Cauce Mayor) 63
7.05 Desarrollos en Terrenos en Zonas AO y AH (en donde la profundidad de las aguas de la Inundación Base es Inundación es de 0.30 metros (un (1) pie) a 0.91 metros (tres (3) pies)) 64
7.06 Casas Manufacturadas, Vehículos Recreativos y Estructuras Prefabricadas en Zonas AE y A 66
7.07 Relleno en la Zona A 67
SECCIÓN 8.00 ÁREAS COSTERAS 69
8.01 Zonas VE, V, V1-30, y Zonas Costeras 69
8.02 Relleno en la Zona VE 73
8.03 Lotificaciones en Zona VE 73
TÓPICO 3 74
ADMINISTRACIÓN DEL REGLAMENTO 74
SECCIÓN 9.00 PERMISOS 74
9.01 Disposición General 74
9.02 Requerimiento de Permisos 74
9.03 Emisión de Permisos 75
9.04 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos 75
9.05 Presentación de Solicitudes de Permisos 77
9.06 Revisión de Solicitudes de Permisos 79
9.07 Cumplimiento de Revisión a los Mapas - Provisiones General 80

BORRADOR

9.08 Diseño y Nivel de Inundación Base....81
SECCIÓN 10.00 REGISTRO DE CERTIFICADOS DE ELEVACIÓN (BASE DE DATOS SOBRE NIVELES DE INUNDACIONES) NIVELES E INFORMACIÓN....81
10.01 Disposición General....81
SECCIÓN 11.00 EXCEPCIONES....83
11.01 Disposición General....83
11.02 Desarrollos a Considerarse Como Excepciones....84
11.03 Condiciones al Hacer Excepciones....85
11.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones....85
11.05 Iniciativa....86
SECCIÓN 12.00 VARIACIONES....86
12.01 Disposición General....86
12.02 Iniciativa....87
12.03 Vistas Públicas....87
12.04 Condiciones al Expedir Variaciones....87
12.05 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones....89
12.06 Registro de Variaciones....90
12.07 Advertencia....90
12.08 Consideraciones en la evaluación de variaciones....91
SECCIÓN 13.00 VIGILANCIA E INSPECCIÓN EN ZONAS DE RIESGO A INUNDACIÓN....93
13.01 Disposición General....93
13.02 Inspecciones....94
TÓPICO 4....95
PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES....95
SECCIÓN 14.00 VERIFICACIÓN DE DATOS, OBRAS Y PENALIDAD....95
14.01 Acciones Administrativas o Judiciales....95
14.02 Penalidad....96
TOPICO 5....98
ADOPCIÓN Y VIGENCIA....98
SECCION 15.00 Adopción....98
15.01 Vigencia....98

BORRADOR

TÓPICO 1

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

SECCIÓN 1.00 Disposiciones Generales

1.01 Título

Este Reglamento de Planificación Núm. 13, se conocerá y citará como el "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación".

1.02 Base Legal

Este Reglamento se adopta en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, "Ley para el Control de las Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones" y Núm. 75, "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"; Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico" y "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas y en conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguro de Inundaciones de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA), por sus siglas en inglés, parte 44 CFR, Sección 60.3 (d & e) y secciones aplicables del Subcapítulo B sobre el Programa.

BORRADOR

1.03 Propósitos

Las disposiciones de este Reglamento establecen las medidas de seguridad para reglamentar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas como de peligro a inundación y tienen los siguientes propósitos:

a. Restringir o prohibir desarrollos que sean peligrosos a la salud, seguridad y la propiedad cuando éstos propician el aumento en los niveles de inundación o velocidades de las aguas que resulten en aumento en la erosión.

b. Requerir que desarrollos que sean vulnerables a inundaciones, incluyendo las facilidades que los sirven, sean protegidos contra inundaciones al momento de su construcción original.

c. Evitar o reglamentar la alteración de valles inundables naturales, cursos de agua, barreras protectoras naturales que acomodan o canalizan aguas de inundación o marejadas.

d. Controlar el relleno, nivelación, dragado, obstáculos y otro tipo de desarrollo que pueda aumentar los daños por concepto de inundaciones o marejadas.

e. Evitar o controlar la construcción de barreras que alteren el flujo de las aguas o que puedan aumentar el peligro de inundaciones en otras áreas.

f. No promover la localización de nuevos desarrollos, obstáculos o mejoras sustanciales a menos que se haya

BORRADOR

demostrado que se han evaluado otras alternativas de localización y que las mismas no son viables.

g. Para participar en el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones y mantener la elegibilidad para el seguro de inundaciones y la asistencia en caso de desastres.

1.04 Aplicación

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán y cubrirán a:

a. Las áreas especiales de peligro a inundación así adoptadas por la Junta de Planificación (en adelante Junta), y a las propiedades que ubiquen en éstas.

b. Toda persona, natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

c. Los terrenos que, por su naturaleza topográfica, o por su localización respecto a un cuerpo de agua o que tenga historial de inundaciones o estén en peligro a inundación.

1.05 Términos Empleados

Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

BORRADOR

1.06 Disposiciones de Otros Reglamentos

Las disposiciones de este Reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor aprobado por la Junta, o por la Comunidad Participante que sea de aplicación para la zona específica en que ubique la propiedad, así como por cualquier otra reglamentación federal aplicable.

1.07 Disposiciones Conflictivas o Contradictorias

Si un requisito establecido por cualquier disposición de este Reglamento es más o menos restrictivo que un requisito establecido por cualquier otra de sus disposiciones, o por cualquier otra ley, reglamento o norma establecida por cualquier autoridad gubernamental, debidamente constituida que tenga jurisdicción, el requisito más estricto prevalecerá.

1.08 Sanciones

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, será penalizada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, a las Leyes Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, "Ley para la Reforma del Proceso de Permiso de Puerto Rico" y cualquier otra penalidad aplicable de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias, FEMA, hacia la Comunidad Participante.

BORRADOR

1.09 Seguridad Pública

Las normas establecidas en este Reglamento constituyen requisitos mínimos. La Junta, o la Comunidad Participante, podrán requerir y disponer el cumplimiento de requisitos mayores en cualquier caso en que exista o se anticipe una condición no prevista en este Reglamento que constituya una amenaza a la vida o propiedad de la ciudadanía, o un grave peligro a la salud y a la seguridad pública.

1.10 Relevo de Responsabilidad

El grado de protección contra inundaciones requerido por este Reglamento se considera razonable para fines reglamentarios y se basa en consideraciones científicas y de ingeniería. Inundaciones más severas podrían ocurrir y ocurrirán en raras ocasiones. La elevación de las inundaciones puede aumentar por causas naturales o provocadas por el hombre. Este Reglamento no implica que terrenos fuera de las áreas especiales de riesgo a inundación o los usos permitidos dentro de dichas áreas estén libres de inundaciones. Este Reglamento no crea responsabilidad por parte de FEMA, la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Oficina de Gerencia de permisos (OGPe), o de la Comunidad Participante que resulte de depender de este Reglamento o cualquier decisión administrativa legalmente alcanzada a partir de este.

BORRADOR

1.11 Cláusula Derogatoria

Se deroga el Reglamento de Planificación Núm. 13 con vigencia del 10 de enero de 2010.

1.12 Cláusula de Salvedad

Si cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte de este Reglamento fuera impugnada por cualquier razón ante un Tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte 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.

SECCIÓN 2.00 Definiciones

2.01 Disposición General

Los vocablos o frases que se definen a continuación, siempre que sea dentro del contexto, tendrán el significado que se expresa para cada término.

1. **Acre** - Medida de terreno equivalente a 1.0296 cuerdas y a 4,046.87 metros cuadrados.

BORRADOR

2. **Adición** - la ampliación o el aumento del área bruta del piso o la altura de una estructura. Las adiciones se tratarán como construcción nueva.

3. **Administrador de Valles Inundables** - es el Presidente de la Junta de Planificación (JP) de Puerto Rico o la persona o entidad o agencia designada por este, o el Municipio Autónomo o la Comunidad Participante autorizada para administrar e implementar éste Reglamento, mediante la concesión o denegación de permisos de desarrollo de acuerdo con sus disposiciones, según lo dispuesto en las Leyes Núm. 3 de septiembre 27 de 1961, Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Núm. 81 del 30 de agosto de 1991 o Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, "Ley para la Reforma del Proceso de Permiso de Puerto Rico" .

4. **Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency** - Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias del Departamento de Seguridad Nacional y que administra, además, el Programa Nacional del Seguro de Inundación.

5. **Alteración Estructural** - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como: paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes; o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales **tales** como: techos, vigas, columnas o paredes de carga.

BORRADOR

6. **Áreas Costaneras de Alto Peligro** – Son áreas en la costa que están sujetas a la inundación base y a altas velocidades de las aguas que incluyen marejadas ciclónicas. Estas áreas se designan como Zona VE, en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps - FIRM).

7. **Área de Inundación Superficial** - Significa un área designada AO o AH en el Mapa de Tasas de Seguro de Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés) con una probabilidad anual de inundaciones del uno (1%) por ciento o más, con profundidad anual promedio de uno a tres (1'- 3') pies donde no existe un cauce claramente definido, donde la ruta de la inundación es impredecible y donde el flujo con velocidad puede ser evidente. Dicha inundación se caracteriza por estancamiento o flujo laminar.

8. **Área Especial de Peligro a Inundación (Special Flood Hazard Area)** - Área de alto peligro definida como cualquier terreno que resultaría inundado por una inundación que tenga un (1) por ciento de probabilidad de ocurrir en un año en particular (también llamada inundación base). El estándar de Área de Peligro constituye un compromiso razonable entre la necesidad de restricciones de construcción para minimizar la posible pérdida de vida y propiedad y los beneficios económicos que resultara del desarrollo de Valles Inundables. El desarrollo podría realizarse en estas Áreas Especiales siempre y cuando ese desarrollo cumpla con las regulaciones y ordenanzas estatales y

BORRADOR

municipales de manejo de Valles Inundables que tienen que cumplir con los requisitos mínimos federales.

9. **ASCE Estándar 24** - Estándares de diseño y construcción resistente a inundaciones desarrollado por la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE).

10. **Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC)** - Cobertura del Costo Incrementado de Cumplimiento (ICC). En el caso de una estructura cubierta por esta póliza, que sufre pérdida debido a inundaciones y ha sido declarada como dañada sustancialmente o repetidamente (pérdidas repetitivas), el ICC ayuda a sufragar los costos de elevación de la estructura, hacerla a prueba de inundaciones, su demolición, o cualquier combinación de las mismas, si la estructura es elegible y cumple con las disposiciones de ICC. Esta cobertura es adicional a la cobertura de SFIP, y todas las pólizas emitidas o renovadas a partir del 1 de junio de 1997 incluirán la cobertura de ICC, excepto las pólizas para estructuras bajo la Póliza Grupal de Seguro de Inundaciones.

La Póliza Estándar bajo el Seguro de Inundaciones (SFIP) se provee para el pago de una reclamación a fin de ayudar a pagar el costo de cumplir con las regulaciones u ordenanzas estatales o municipales para el manejo de valles inundables por un evento de inundación en el que una edificación o estructura ha sido declarada con daños sustanciales o daños repetitivos. Cuándo una edificación asegurada sufre daños por inundación y el estado o la comunidad declara que la

BORRADOR

edificación tiene daños sustanciales o daños repetitivos, la cobertura de ICC ayudará a pagar por el costo de elevar, hacer resistente a inundaciones, demoler o reubicar la edificación hasta un beneficio máximo establecido. Esta cobertura es adicional a la cobertura de edificación que es para daños físicos.

11. **Barrera Costera (Coastal Barrier)** - Constituye una declaración del Gobierno Federal de no participar y desestimar el desarrollo de dichas áreas. La Ley Federal de Barrera Costera prohíbe el seguro de inundación en todos los edificios en dichas áreas. El propósito de la Ley es, minimizar la pérdida de vida, minimizar el malgasto de fondos federales y minimizar daños a la vida silvestre y recursos naturales.

12. **Barrio, barrio pueblo y sub-barrios** - Los municipios se encuentran divididos legalmente en áreas geográficas más pequeñas. Los barrios representan la división legal principal de cada municipio. El barrio pueblo tiende a ser considerado el centro urbano del municipio. Los sub-barrios son divisiones legales de los barrio pueblo y algunos barrios aledaños.

13. **Carga Hidrodinámica** - Presión por unidad de peso que actúa sobre objetos sumergidos en un fluido y se debe a su energía cinética. La carga hidrodinámica es proporcional al cuadrado de la velocidad de fluido según la relación HD= V2/2G, donde V = velocidad del fluido y G = aceleración de la gravedad.

BORRADOR

14. **Carga Hidrostática** - Presión por unidad de peso producida por un fluido en reposo sobre cualquier punto de contacto con una estructura. La presión estática aumenta con la profundidad, afectando elementos estructurales como pisos, paredes, pilotes cimientos y techos. La relación es HS = P/Y, donde P = presión estática y Y = es el peso específico del fluido (normalmente agua).

15. **Casa Manufacturada** - Estructura transportable en una o más secciones, la cual es construida en un armazón permanente y es diseñada para usarse con o sin cimientos permanentes cuando se conecta a los servicios (agua, electricidad, gas, etc.) requeridos.

16. **Cauce** - El lecho de un río o quebrada por donde normalmente fluyen las aguas.

17. **Cauce Mayor (Floodway)** - El lecho de un río, quebrada o drenaje pluvial natural y aquellas porciones de terrenos adyacentes que se deben reservar para descargar la inundación base sin aumentar acumulativamente la elevación superficial de las aguas del valle inundable por más de 0.30 metros (un (1) pie) en estudios detallados vigentes conforme a secciones 6.01 y 7.04. En caso de un nuevo estudio detallado en Zona A (Sección 7.02) y la evaluación de un depósito de relleno (Sección 7.07), el aumento máximo a permitirse será de 0.15 metros [medio (1/2) pie], según determinada por el estudio hidrológico-hidráulico.

BORRADOR

18. **Certificación** - Declaración por parte de un arquitecto, ingeniero o agrimensor licenciado colegiado, de que los planos y demás documentos sometidos están en conformidad con las especificaciones de este Reglamento y de acuerdo con las mejores prácticas de la profesión.

19. **Certificado de Elevación** - Documento o formulario provisto por la FEMA (FEMA Form 086-0-33, revisada) que provee para el ajuste de la tarifa del seguro de inundación, pero no excluye la propiedad del Área Especial de Peligro a Inundación. El mismo provee información sobre elevaciones de piso y de terreno y otros, con el propósito de comparar con el nivel de inundación base y determinar si procede un ajuste en el seguro de inundación. El Certificado debe estar firmado y certificado por un Agrimensor licenciado y colegiado o un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. Dicho Certificado será requisito para la evaluación y aprobación de un permiso de construcción.

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

21. **Comienzo de Construcción** - Fecha en que se emitió el permiso de construcción, siempre que la construcción, reparación, reconstrucción, rehabilitación, ampliación,

BORRADOR

instalación u otra construcción esté en real y efectiva construcción dentro de los ciento ochenta (180) días de haberse emitido el mismo. Construcción permanente no incluye la preparación del terreno, como limpieza, nivelación y relleno; ni incluye la instalación de calles o de aceras; tampoco incluye excavaciones para sótanos, zapatas, cimientos, muelles o la instalación de moldes; ni la instalación en la propiedad de edificios accesorios, como garajes o cobertizos que no son ocupados como vivienda ni forman parte de la estructura principal.

Para una mejora sustancial, la fecha de comienzo de construcción significa la primera alteración de cualquier pared, techo, piso o cualquier otro elemento estructural de un edificio, sin importar si tal alteración afecta las dimensiones del edificio.

22. **Comunidad** - Gobierno estatal, municipal , o subdivisión política que tenga autoridad de adoptar y hacer cumplir la reglamentación según el Programa Nacional del Seguro de Inundación.

23. **Comunidad Participante** - Comunidad con autoridad local sobre usos de terrenos que adopta y hace cumplir las disposiciones de este Reglamento .

24. **Daño Sustancial** - Daño de cualquier origen sufrido por una estructura donde el costo de restaurarla a su condición antes del daño sería igual o excedería el cincuenta (50%) por ciento del valor en el mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Significa también, daños relacionados a inundación ocurridos en

BORRADOR

una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un período de diez (10) años, por lo cual, el costo de reparación en el momento de tales eventos, en promedio igualen o excedan el veinticinco (25%) por ciento del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.

25. **Datum** - significa lo siguiente:

a) Elevación que se utiliza como referencia (el resto de los puntos en un mapa).

b) Datum horizontal - NAD 83, "North American Datum" de 1983 (NAD 83).

c) Datum Vertical - Superficie plana a la que las elevaciones son referidas por entidades gubernamentales, tales como FEMA y el Servicio Geodésico Nacional (NGS). El datum vertical más utilizado por FEMA en Puerto Rico es el MSL o PRVD-02. NGVD29 no aplica a Puerto Rico.

26. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley núm. 23 del 20 de junio de 1972.

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

BORRADOR

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

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

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

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

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

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

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

h) La instalación de servicios públicos.

BORRADOR

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

29. **Dique** (Levee) - estructura artificial dentro del valle inundable, generalmente una berma de tierra, diseñada y construida de acuerdo con las prácticas estándares de ingeniería para contener, controlar o desviar el flujo de las aguas para proteger contra inundaciones temporeras.

30. **Diseño** - Se entenderá como aquél realizado para las obras de protección contra inundaciones necesarias para la inundación con período de recurrencia de cien (100) años. Las obras de control de inundación y a prueba de inundación para efectos de este Reglamento serán diseñadas para la protección contra la inundación base.

31. **Distancia Libre Vertical** - Un factor de seguridad, consistente en una distancia libre vertical sobre el nivel de inundación base que debe observar el nivel mínimo de las obras de control de inundaciones y otras obras tales como: puentes y alcantarillas, con el propósito de compensar por factores desconocidos o imprevistos al calcular el nivel de la inundación base. Esta distancia libre vertical no será menor de 0.30 metros (un (1) pie) o

BORRADOR

según se defina en otras normas y reglamentos aplicables, cual fuere mayor. En los casos de diques, la distancia libre vertical será no menor de 0.91 metros (tres (3) pies).

a) En los casos de construcción para uso residencial, la elevación del piso más bajo tendrá una distancia libre vertical no menor de 0.30 metros sobre el nivel de inundación base. Para uso comercial la elevación de piso será conforme a las disposiciones establecidas en la zona en que ubique.

32. **Drenaje Pluvial Natural** - Depresión en el terreno por donde discurren las aguas de escorrentía por lluvias.

33. **Dunas de Arena** - Acumulaciones naturales de arena formando montículos o terraplenes tierra adentro de la playa.

34. **Dunas Frontal Primaria** - montículo continuo o casi continuo de arena con pendientes relativamente abruptas hacia el mar y hacia la tierra inmediatamente hacia el interior y adyacente a la playa, sujeto a la erosión por mareas altas y olas durante las principales tormentas costeras. El límite interior de la duna frontal primaria ocurre en el punto donde hay un cambio aparente de una pendiente relativamente pronunciada a una pendiente relativamente suave.

35. **Edificio** - Estructura con techo y paredes o parte de ésta a ser ocupada permanente o temporalmente, tales como:

BORRADOR

casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas o cualquier otra estructura de naturaleza parecida. Ver también estructura.

36. **Edificio Elevado** - Edificio sin sótano construido con su piso más bajo sobre el nivel de terreno utilizando relleno o paredes de cimientos sólidas en su perímetro, pilotes, columnas (postes y pilastras) o paredes desprendibles.

37. **Erosión Debido a Inundaciones** - Deslizamiento del terreno en las orillas de un cuerpo de agua como resultado de los mecanismos de remoción de partículas del suelo causado por las olas o corrientes de agua que exceden los eventos cíclicos anticipados o por crecidas anormales de las aguas o de la marea que causan inundaciones.

38. **Estructuras** - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno e incluye, sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aéreas. Para propósitos de la administración de los valles inundables, un edificio con paredes y techo, incluyendo tanque de almacenaje de gas o líquido que está principalmente sobre el terreno, así como también casas manufacturadas.

39. **Estructura Histórica** - Estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Sitios o Lugares Históricos o una Propiedad Elegible en una zona histórica. Por Propiedad Elegible se entenderá una propiedad de valor histórico que podría satisfacer los

BORRADOR

criterios de elegibilidad como Sitio Histórico, pero no ha sido designada como tal individualmente.

40. **Estudio Hidrológico Hidráulico** - Estudio técnico científico mediante el cual se determinan las descargas de agua para inundaciones de diferentes eventos y el análisis de las características de los cuerpos de agua y terrenos adyacentes para estimar los niveles de inundaciones para diferentes eventos recurrentes en una cuenca hidrográfica.

41. **Estudio del Seguro de Inundación** - Informe oficial preparado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) en el cual se indican los perfiles de las inundaciones, así como los Cauces Mayores y Límites de Inundación y elevación de las aguas de la inundación base.

42. **Excepción** - Autorización para utilizar una propiedad para un uso que la reglamentación admite y tolera en una zona o distrito, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el reglamento aplicable para la autorización del uso de que se trate.

43. **Inundación** -

a) Una condición general y temporera de desbordamiento/crecida parcial o total de áreas normalmente secas debido a:

BORRADOR

(i) el desbordamiento de aguas interiores o de marea;

(ii) la acumulación rápida e inusual o escorrentía de aguas superficiales de cualquier fuente;

(iii) deslizamiento de fango.

b) El colapso o hundimiento de terreno a lo largo de la orilla de un lago u otro cuerpo de agua como resultado de la erosión o socavación causada por las olas o corrientes de agua que exceden los niveles cíclicos anticipados que resulta en una inundación como se define en el inciso (a).

c) Para propósitos de seguro, un evento de inundaciones envuelve dos (2) o más acres de tierra normalmente seca, o dos (2) o más propiedades.

44. **Inundación Base** - Inundación que tiene un uno (1%) por ciento de probabilidad de ser igualada o excedida en un año dado. Se conoce como una inundación con un período de recurrencia de 100 años.

45. **Instalaciones Críticas** - Son todas aquellas estructuras o mejoras hechas por el hombre que tienen una importancia por su función de tamaño o servicio con el potencial de poder causar o perturbar actividades vitales sin ser destruidas, dañadas o si sus servicios son repentinamente interrumpidos por algún fenómeno natural o antropogénico como:

BORRADOR

a) hospitales, hogares de ancianos y viviendas posiblemente ocupadas por personas que no tengan la movilidad suficiente para evitar la muerte o lesiones durante un evento de inundaciones;

b) estaciones de policía, estaciones de bomberos, instalaciones de almacenamiento de vehículos y equipos, y centros de operaciones de emergencia que son necesarios para las actividades de respuesta antes, durante y después de un evento de inundaciones; y

c) instalaciones de servicios públicos y privados que son vitales para mantener o restaurar los servicios normales en áreas inundadas antes, durante y después de un evento de inundaciones.

46. Junta Adjudicativa de la OGPe -

a) La Junta Adjudicativa es el organismo adscrito a la OGPe, responsable de evaluar y adjudicar determinaciones finales sobre asuntos de carácter discrecional y tiene los deberes y responsabilidades establecidas mediante la Ley 161-2009, *supra*, las disposiciones de este Reglamento, así como cualquier otro reglamento interno de la OGPe que les sea aplicable.

b) Las determinaciones finales de la Junta Adjudicativa se considerarán determinaciones finales de la OGPe, quien:

BORRADOR

1) Notificará cualquier determinación final de la Junta Adjudicativa a todas las partes en un término no mayor de diez (10) días desde que se emite la misma.

2) La notificación de determinación final de la Junta Adjudicativa contendrá determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.

47. **Junta de Planificación** - Organismo gubernamental, creado en virtud de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico". Es, además, la Agencia Estatal Coordinadora del Programa Nacional de Seguro de Inundación y Administrador de Valles Inundables.

48. **Límite de Acción Moderado de Olas (LIMWA, por sus siglas en inglés)** - limite tierra adentro del área afectada por olas de más de 0.5 metros (1.5 pies) durante la inundación base. Las condiciones de inundación base de LIMWA son similares a la zona VE, pero menos severas.

49. **Lotificación** - Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como, para la construcción de uno o más edificios; e incluye también,

BORRADOR

urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.

50. **Mapa** - Representación gráfica o topográfica del área especial de peligro a inundación.

51. **Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación (Flood Insurance Rate Maps, FIRM)** - Mapa oficial preparado y aprobado por Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) que adopta la Junta de Planificación y que identifica las áreas especiales de Peligro a inundación de acuerdo a las siguientes zonas:

    a) Zona A - Área especial de peligro a inundación con período de recurrencia de 100 años; determinada por métodos aproximados y para la cual no se ha determinado la elevación de la inundación base.

    b) Zona AE - Área especial de riesgo a inundación con período de recurrencia de 100 años, determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base. Según el alcance del estudio, puede incluir la determinación del Cauce Mayor.

    c) Zona AO/AH - Área especial de riesgo a inundación poco profunda con período de recurrencia de 100 años, para la cual la profundidad de la inundación base fluctúa entre

BORRADOR

0.30 metros (un (1) pie) y 0.91 metros (tres (3) pies). Las profundidades promedio de la inundación se derivan de un análisis hidráulico detallado.

d) Zona A99 – áreas sujetas a inundación por el evento de inundación con el un (1) por ciento (%) de probabilidad anual. Estas áreas especiales se encuentran dentro de un sistema de protección o control de inundaciones donde se han hecho suficiente progreso en la construcción del mismo pero aún no se ha completado, pero se ha alcanzado un progreso estatutario específicos para su conclusión. Esta zona no muestra los niveles de inundación base ni las profundidades de inundación; por lo que se recomienda de ser requerido utilizar el nivel de inundación previo a la Zona 99. Aplican los requisitos de adquisición del seguro obligatorio de inundación.

e) Zona D - Área de inundación está sin determinar, pero es posible.

f) Zona VE - Área costanera de alto peligro a inundación con período de recurrencia de 100 años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ha determinado la elevación de la inundación base.

g) Zona X (oscurecida) - Área de inundación con 0.2% de probabilidad de ocurrir cada año o área para inundación de 100 años con profundidad del

BORRADOR

agua menor de 0.3 metros o con áreas de drenaje menor de 2.6 kilómetros cuadrados o áreas protegidas por diques contra la inundación de 100 años.

h) Zona X (no oscurecida) - Área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años.

52. **Medidas Resistentes a Inundaciones en Seco (Dry Flood Proofing)** - Se refiere a técnicas o combinación de medidas que al aplicarlos mantienen aisladas las aguas de inundación de entrar en la estructura, protegiendo sus utilidades y equipo o elementos estructurales.

53. **Medidas Secas de Protección Contra Inundaciones** - Combinación de medidas que resultan en que una estructura, incluyendo sus utilidades y equipo, sean a prueba de agua, con todos sus elementos sustancialmente impermeable al paso del agua, y para que sus elementos estructurales puedan resistir cargas hidrostáticas e hidrodinámicas y el efecto de flotación.

54. **Mejora Sustancial** - Cualquier adición, reconstrucción, rehabilitación u otra mejora de una estructura, donde el costo total de mejoras sobre cualquier periodo continuo de diez (10) años igualen o excedan el cincuenta (50%) por ciento del valor actual en el mercado de la estructura, antes del comienzo de la construcción de las mejoras.

BORRADOR

Sin embargo, no incluye:

a) cualquier proyecto de mejoras a estructuras para corregir violaciones de especificaciones de códigos, estatales o municipales, de salud, higiene o de seguridad para protección de vida, identificadas por la agencia concernida y que constituyen requerimientos mínimos para asegurar condiciones de vida seguras.

b) cualquier alteración de una estructura histórica, siempre que la alteración no impida que la estructura continúe siendo designada como una estructura histórica.

55. **Mejora Sustancial Acumulativa** - Mejora sustancial, cuyo costo de reparación o mejora es acumulada durante un período de tiempo de modo que a la estructura se le requiere cumplimiento con la reglamentación de los valles inundables, generalmente se refiere también a daño sustancial acumulado.

56. **Municipio** – Demarcación geográfica con todos sus barrios, que tiene nombre particular y está regida por un gobierno local, compuesto de un Poder Legislativo y un Poder Ejecutivo.

57. **Municipio Autónomo** - Aquél que cuenta con un Plan Territorial vigente y a quien se le haya transferido las competencias sobre Ordenación Territorial conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

BORRADOR

58. **Municipio Autónomo con Jerarquías** - Municipio al cual la Junta de Planificación y la OGPe le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial.

59. **Municipio Autorizado** - Municipio que cuenta con un Plan Territorial vigente y a quien se le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial.

60. **Nivel de Inundación Base** - Elevación máxima que alcanzarían las aguas desbordadas de un río, quebrada o arroyo durante una inundación base. Es la elevación que tendría un (1%) por ciento de probabilidad de ser igualada o excedida en cualquier año.

61. **Nivel del Mar Promedio (Mean Sea Level, MSL)** - significa para propósitos de la Administración de los Valles Inundables, el "National Geodetic Vertical Datum" (PRVD-02 u otro Datum) al cual se refiera la elevación base en el Mapa sobre Tasas de Seguro de Inundación "FIRM" de la comunidad participante.

62. **Nivel más Alto del Terreno Adyacente o Rasante más Alta Adyacente** - Elevación natural más alta de la superficie del terreno, antes de la construcción y próximo a las paredes propuestas de la estructura.

BORRADOR

63. **Nueva Construcción** - Estructura cuyo comienzo de construcción fue iniciada en o después de la fecha de vigencia de las disposiciones reglamentarias establecidas en este Reglamento, incluyendo mejoras subsiguientes a tales estructuras. Para efectos de este Reglamento, toda adición que conlleve aumento en el área bruta de piso será evaluado como nueva construcción revisar.

64. **Obstáculo** - (obstrucción, invasión o restricción) - Incluye cualquier represa, desvío, desarrollo o nueva construcción, pared revestida de piedra, terraplén, malecón, dique, pila, estribo, proyección, excavación, rectificación de canal, puente, conducto, atarjea, relleno u otra estructura análoga o natural que se encuentra a lo largo, a través o proyectado dentro del valle inundable regulatorio el cual puede impedir, retardar o alterar el patrón del flujo de las aguas ya sea por si mismo o atrapando escombros transportados por el agua o que esté localizado donde el flujo natural de las aguas podría transportar aguas abajo para daño o pérdida de la vida o propiedad.

65. **Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)** - La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) es creada al amparo de la Ley 161 del 1 de diciembre de 2009 conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico". La misma es dirigida por un Secretario (a) Auxiliar o los funcionarios que le sustituyan o en quienes haya delegado sus poderes y atribuciones, según lo dispuesto en la Ley 161, según enmendada.

BORRADOR

66. **Pared Desprendible** - Una pared que no forma parte del soporte estructural del edificio y, por su diseño y construcción, está diseñada para colapsar bajo fuerzas de carga lateral específicas sin causar daños a la parte elevada del edificio o su sistema de cimientos.

67. **Parque o Urbanización de Viviendas Prefabricadas** - una parcela (o parcelas contiguas) de terreno dividida en dos o más lotes de viviendas prefabricadas para alquiler o venta.

68. **Pérdida Repetitiva (Repetitive Loss)** - Daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un período de diez (10) años, por lo cual, el costo promedio de reparación en el momento de tales eventos, igualan o exceden el veinticinco (25%) por ciento del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.

69. **Persona** - Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

70. **Piso Más Bajo** - El piso más bajo del área más baja cerrada (incluyendo sótano). Un espacio cerrado, sin terminar, a prueba de inundaciones, usado exclusivamente para estacionamiento, acceso, o almacenaje en un área que no sea el sótano, no se considera el piso más bajo de un edificio, siempre que dicho espacio no esté construido en violación a los requisitos de diseño sobre elevaciones aplicables o a este Reglamento.

BORRADOR

71. **Programa Nacional del Seguro de Inundación (National Flood Insurance Program, NFIP)** - Programa creado por el Congreso de los Estados Unidos en el año 1968 y mediante el cual se hace disponible el seguro de inundación a las comunidades participantes.

72. **Propiedad** - Terreno, edificio, estructura o cualquier combinación de éstos, incluye sitios históricos.

73. **Quebrada** - Curso de agua que forma parte del sistema de tributarios de un río o que descarga a un lago, laguna, mar u océano.

74. **Real y efectiva construcción** - El inicio de las obras de urbanización y construcción permanente de una estructura sobre el terreno que va más allá de la etapa de excavación, tales como: el vaciado de la losa de piso o de cimientos, el hincado de pilotes, la construcción de columnas o cualquier obra, o la colocación de una casa manufacturada en sus cimientos.

75. **Reconstrucción** - Rehacimiento o renovación de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a la nueva construcción que copia los materiales y la forma de la estructura histórica que la precedía a base de documentación comprobada, o sustanciada por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

BORRADOR

76. **Reparación** - La sustitución de obra menor existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área o altura o cambio a los medios de salida.

77. **Río** - Curso de agua que sirve de desagüe principal a una cuenca y que descarga a otro río, lago, laguna, mar u océano.

78. **Seguro de Inundación** - Cubierta de seguro propuesta bajo el Programa Nacional de Seguro de Inundación.

79. **Sótano** - Cualquier parte de una estructura que tiene su piso por debajo del nivel del terreno en todos sus lados o aquella parte de un edificio que está situada bajo el nivel del encintado o en parte sobre dicho nivel en tal forma que la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el piso es igual o mayor que la distancia vertical desde el nivel hasta el cielo raso o techo. A los efectos reglamentarios, la altura de un sótano es la distancia vertical entre su piso y cielo raso o techo.

80. **Terreno** - Incluye tanto la tierra como cuerpo de agua, el espacio sobre los mismos y debajo de ellos.

81. **Uso Funcionalmente Dependiente** - significa un uso que no puede cumplir su propósito a menos que esté ubicado o se realice cerca del agua, como un muelle o una instalación portuaria necesaria para la carga y descarga de carga o pasajeros, construcción naval y reparación de buques. El término no incluye

BORRADOR

instalaciones de almacenaje a largo plazo, manufactura, ventas o servicio.

82. **Valle Inundable** - Terrenos llanos o semi-llanos normalmente secos y susceptibles a inundaciones por aguas provenientes de una fuente natural. Usualmente es un área baja adyacente a un río, quebrada, océano o lago afectados por la inundación de niveles más altos conocida en la historia de la región o por la inundación base, según ilustrados en estudios y mapas disponibles hasta el presente. Para efectos de este reglamento, el valle inundable se refiere a la inundación con 1% de probabilidad de ocurrir cada año, conocida además como la inundación con recurrencia de 100 años y las áreas especiales de peligro a inundación.

83. **Variación** - Autorización de relevo de cumplimiento de requerimientos del Reglamento. Toda variación tendrá que ser solicitada por el dueño de la propiedad o su representante autorizado.

84. **Vehículo Recreativo** - significa un vehículo que:

a) es construido en un solo chasis;

b) es de 37 metros cuadrados (400 pies cuadrados) o menos, cuando es medido en sus proyecciones horizontales más grandes;

c) diseñado para ser autopropulsado o remolcable permanentemente por un camión liviano; y

BORRADOR

d) que no está diseñado para colocarse, ubicarse ni fijarse en una ubicación para operaciones a largo plazo.

85. **Vendedor Ambulante de Alimentos** - establecimiento de servicios de alimentos montado en un vehículo para ser fácilmente movible, aprobado por ley, con todas las licencias comerciales y permisos de vehículos requeridos para viajar por autopistas y caminos en Puerto Rico y:

a) construido en un solo chasis;

b) 37 metros cuadrados (400 pies cuadrados) o menos cuando se mide en las proyecciones horizontales más grandes;

c) diseñado para ser autopropulsado o remolcables permanentemente por un camión liviano; y

d) no está diseñado para colocarse, ubicarse ni fijarse en una ubicación para operaciones a largo plazo.

86. **Violación** - Incumplimiento pleno con las disposiciones de este Reglamento, lo cual comprende la ausencia de Certificación de Elevación, entre otros.

87. **Vivienda Prefabricada** - una estructura, transportable en una o más secciones, que se construye sobre un chasis permanente y está diseñada para ser utilizada con o sin una base permanente cuando está conectada a las utilidades necesarias. Para fines de manejo de valles inundables, el término "vivienda prefabricada/casa móvil"

BORRADOR

también incluye remolques de parques, remolques de viaje, vendedores móviles de alimentos y otros vehículos similares colocados en un sitio por más de 180 días consecutivos. Para fines de seguro, el término "vivienda prefabricada/casa móvil" no incluye remolques de parques, remolques de viaje, vehículos recreativos u otros vehículos similares.

88. **Zona** - Clasificación de las áreas especiales de peligro a inundaciones, según adoptadas por la Junta y designadas por la FEMA y delimitadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación.

89. **Zona Costanera** - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes dentro de su jurisdicción delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, aprobados por la Junta de Planificación y el (la) Gobernador(a), que se extiende 1,000 metros lineales tierra adentro, desde la línea de la costa y demás, distancias adicionales hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales, claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestre) aguas adentro. Incluye a las islas de Vieques, Culebra, Mona, Monito, Desecheo y demás cayos e islotes dentro de las aguas territoriales.

90. **Zona Costanera de Alto Peligro** - se denomina a un área especial de Peligro a inundación que se extiende desde la costa hasta el límite interior de una duna frontal primaria a lo largo de una costa abierta y cualquier otra

BORRADOR

área sujeta a la acción de las olas de alta velocidad causada por tormentas o fuentes sísmicas, incluyendo las marejadas ciclónicas. El área esta designada en un FIRM como Zona VE.

91. **Zona A Costera** - es la parte del área de Peligro de inundaciones especial recomendada que comienza en la Zona VE y se extiende hacia el interior hasta el límite de la acción de las olas moderadas (LiMWA). La Zona Costanera A está sujeta a olas con una altura de entre 0.5 a1.0 metros (1.5 a 3 pies), efectos de las olas, flujos con velocidad, erosión y socavación, o una combinación de estas fuerzas. Esta área también se conoce como área de acción de onda moderada (MOWA).

92. **Zona Marítimo Terrestre (ZMT)** - se define como un bien de dominio público. Es el espacio de las costas de Puerto Rico que baña al mar en su uso y reflujo, en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar, las accesiones y aterramientos que ocasiona el mismo y las márgenes de los ríos hasta el sitio donde sean navegables o se hagan sensibles las mareas.

BORRADOR

TÓPICO 2

ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN

SECCIÓN 3.00 ADOPCIÓN DE ÁREAS DE PELIGRO A INUNDACIÓN

3.01 Disposición General

La Junta adoptará como áreas especiales de peligro a inundación aquellos terrenos afectados por la inundación base, con sujeción a lo dispuesto por la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada conocida como Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, y en conformidad con la reglamentación del Programa Nacional del Seguro de Inundación.

Base para establecer las Áreas Especiales de Peligro a Inundación:

Las Áreas Especiales de Peligro a Inundación están identificadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, (FIRM) y en los Estudios del Seguro de Inundación, (FIS), preparados por la FEMA e incluirán cualquier enmienda subsiguiente.

Uso de información disponible sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación:

La Junta o la Comunidad Participante podrá adoptar y utilizar razonablemente información disponible sobre determinaciones de zonas de peligro a inundación y niveles de inundación base para asegurarse de que

BORRADOR

la seguridad y la salud de la ciudadanía y la propiedad estén protegidos, hasta tanto se culmine el proceso de revisión física a los mapas y en conformidad con cualquier otra reglamentación o medidas para el buen manejo de los valles inundables.

3.02 Propósitos de la Adopción

La adopción conllevará los siguientes propósitos de política pública:

1. Proteger la vida, propiedad y salud humana.

2. Reducir la necesidad de utilizar fondos públicos para obras de control de inundaciones y planes de mitigación.

3. Reducir la necesidad de los esfuerzos de rescate y ayuda asociados con las inundaciones.

4. Reducir interrupciones prolongadas en la operación de los negocios.

5. Reducir el daño a facilidades e infraestructura pública tales como: troncales de agua y sanitarias, líneas de electricidad y teléfonos, calles, carreteras y puentes.

6. Asegurar que arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes o titulares potenciales de terrenos sean notificados de que las propiedades están en áreas de peligro a inundaciones y marejadas y que deberán cumplir con los

BORRADOR

requerimientos y disposiciones de este Reglamento para cualquier construcción, uso o desarrollo.

7. Evitar cambios a la hidrología natural de los valles inundables para proteger y conservar los humedales en éstos.

   a) Ley de Política Pública de los Humedales en Puerto Rico, (Ley 314 de 24 de diciembre de 1998) Ley para la Protección, Conservación y Manejo de los Arrecifes de Coral en Puerto Rico (Ley Núm. 147 de 15 de julio de 1999).

   b) Plan de Usos de Terrenos, según adoptados por la Junta de Planificación, el 19 de noviembre de 2015.

   c) Reglamentación o legislación para la protección de los humedales y arrecifes de Puerto Rico.

3.03 Notificación y Publicación de la Adopción

La Junta notificará y publicará toda adopción de área especial de peligro a inundación con sujeción a lo establecido en la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

3.04 Procedimiento de Revisión de la Adopción

Para impugnar la validez de la Adopción de Áreas Especiales de Peligro a Inundación mediante la adopción de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación y sus enmiendas que forman parte de este Reglamento, se deben

BORRADOR

presentar conforme la Sección 2.7 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, dentro de los próximos treinta (30) días a partir de la aprobación de este Reglamento o sus Mapas.

La acción que se inicie para impugnar su validez no paraliza la vigencia.

SECCIÓN 4.00 MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN

4.01 Disposición General

La Junta, como agencia estatal coordinadora del Programa Nacional del Seguro de Inundación, (NFIP, por sus siglas en inglés) administrado por la FEMA, adoptará los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, (FIRM) conforme al acuerdo como comunidad participante dentro del NFIP. La Junta además, con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, evaluará y adoptará enmiendas a los mapas antes mencionados, tomando en consideración, entre otros, los datos disponibles sobre los niveles máximos alcanzados por los distintos cuerpos de aguas en ocasiones de inundaciones y los estudios realizados para determinar los niveles máximos de inundación para los cuerpos de agua en particular.

Las áreas especiales de peligro a inundación así demarcadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, de la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencias, Programa Nacional del Seguro de Inundación

BORRADOR

se clasificarán en zonas según se establece más adelante en este Reglamento.

A partir de su respectiva fecha de vigencia, todo Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación o enmiendas a éste, formará parte del presente reglamento.

La fecha de efectividad de dichos mapas, o enmiendas a éstos, será la que se determine conforme a la ley vigente.

4.02 Contenido de los Mapas

Los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación contendrán los requisitos mínimos del Estudio de Seguro Contra Inundaciones.

4.03 Prerrogativas

Cuando no se provean datos para el nivel de inundación base en los Mapas de Áreas Especiales de Peligro a Inundación, la Junta, el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos, o la Comunidad Participante, obtendrá, revisará y utilizará la mejor información disponible para determinar los requisitos aplicables.

4.04 Enmiendas a los Mapas

Las enmiendas a un Mapa de Áreas Especiales de Peligro a Inundación podrán ser promovidas por la Junta a iniciativa propia, a solicitud del alcalde del municipio o de un dueño de una propiedad afectada, cuando se dé una o más de las siguientes condiciones: (1) cuando se proponga u ocurra un

BORRADOR

cambio en la extensión o límites o en otras características de una zona declarada de peligro a inundación, por efecto de la naturaleza o por obras propuestas o a realizarse por el hombre, (2) otras razones técnicas, incluyendo la actualización de estudios vigentes a base de nueva información.

Toda petición de enmienda sometida por personas particulares deberá someterse a la Secretaría de la Junta, o en la Comunidad Participante con jurisdicción, la cual elevará la solicitud ante la Junta acompañada de la siguiente información o documentos:

1. Evidencia de que la solicitud está suscrita por el dueño de la propiedad objeto de enmienda.

2. Memorial explicativo donde se expongan los méritos y justificaciones para tal petición.

3. Mapas a una escala 1:10,000 donde se ilustre la extensión territorial que cubre la misma.

4. Estudios hidrológicos e hidráulicos para sustentar la petición. El mismo deberá ser radicado en el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, siguiendo las Guías sobre la Preparación de Estudios Hidrológicos Hidráulicos de la Junta y los procedimientos vigentes de la FEMA y del DRNA.

5. Plano de elevación basado en el nivel de marea media (*mean sea level*) debidamente certificado por un ingeniero o agrimensor licenciado y colegiado autorizado

BORRADOR

a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. Deberá identificarse y certificarse el punto de referencia de elevación vertical (BM) y la elevación de dicho punto.

6. Lista juramentada y certificada de que se notificó mediante correo certificado con acuse de recibo o evidencia de notificación personal a los propietarios de los terrenos afectados por los cambios que se proponen en las enmiendas y que se les explicó el impacto de la acción propuesta en sus respectivas propiedades, la cual será debidamente evaluada.

7. Cuando exista información técnica sobre los estudios vigentes, el nuevo estudio deberá tomar como base el modelo hidráulico utilizado en la preparación de los estudios vigentes.

   a) El proponente de la solicitud de enmienda, deberá evaluar si es necesario revisar los estimados de hidrología del estudio vigente y documentar su opinión sobre los mismos.

8. La base del análisis hidráulico, deberá incluir como mínimo, pero sin limitarse a un duplicado de las condiciones vigentes (mapa actual regulatorio), modelo de condiciones existentes (incluir cambio o modificaciones no reflejadas en el mapa actual) y modelo de las condiciones propuestas.

   a) Cumplir con los procedimientos requeridos por la FEMA, según aplique.

BORRADOR

b) Someter endoso del Administrador de Valles Inundables de cualquier otra comunidad participante de NFIP impactada por la acción propuesta en documento original.

c) Evaluación de alternativas las cuales no resultarán en un aumento al nivel de inundación base más allá de lo permitido en las Secciones 6.01 y 7.04, según aplique.

d) De aprobarse una enmienda a base de las obras propuestas y una vez construido el proyecto, se advierte que el dueño de este o su representante deberá someter ante la FEMA, la Junta y/o Comunidad Participante, la certificación de cómo quedó el proyecto para comenzar las gestiones de revisión al mapa. Únicamente bajo esta condición la Junta y/o la Comunidad Participante continuará con el proceso del cambio al mapa. Esta enmienda deberá tener el aval de la FEMA. Una omisión del paso para incluir en el mapa como quedó el proyecto provocaría que el mismo permanezca dentro del área especial de peligro a inundación.

e) De no estar disponible la información indicada en el inciso 7a, el proponente deberá seguir las instrucciones y procedimientos establecidos para la preparación del nuevo estudio, incluyendo guías de FEMA sobre datos inexistentes.

Durante el proceso de revisión, la Junta someterá la propuesta a la FEMA para su determinación final.

BORRADOR

La Junta podrá dispensar de algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre a su satisfacción que no es necesario cumplir con los mismos. En las enmiendas a los mapas radicadas en una Comunidad Participante, La Junta deberá tener la aprobación de dicha Comunidad previo a dispensar algún requisito. La tramitación de toda propuesta de enmienda a un Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación deberá seguir el procedimiento establecido en esta Sección y los establecidos por la FEMA.

La Junta requerirá la celebración de una vista pública durante el proceso de enmienda (bajo condición existente o propuestas) a un mapa, conforme a la Ley Número 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

4.05 Límites de Zonas

La Junta y/o la Comunidad Participante, cuando fuere necesario, podrá interpretar la localización exacta de los límites de las zonas declaradas como áreas especiales de peligro a inundación que aparecen en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, a base de las condiciones observadas sobre el terreno y con el propósito de considerar una modificación a una zona de peligro a inundaciones. Será responsabilidad del desarrollador o dueño de la propiedad certificar el límite de la zona inundable en la propiedad conforme al límite establecido en el mapa

BORRADOR

vigente. Dicha certificación está sujeta a revisión por parte de la Junta de Planificación y/o la Comunidad Participante.

La interpretación de la Junta y/o la Comunidad Participante se circunscribirán a los efectos de aplicación de este Reglamento, por lo que la misma en nada obliga a las instituciones hipotecarias a aceptar dicha interpretación ni impide el que cualquier persona natural o jurídica pueda solicitar ante la FEMA, una reconsideración al establecimiento de tales límites. Dicha agencia ha establecido procedimientos para evaluar las solicitudes.

SECCIÓN 5.00 CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS ESPECIALES DE PELIGRO A INUNDACIÓN

5.01 Clasificación por Zonas

Las áreas especiales de peligro a inundación se clasificarán por zonas, según se establece más adelante, tomando en consideración su designación en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, información sobre inundación base y marejadas, incluyendo consideraciones sobre los niveles, profundidad y velocidad de las aguas, altura de las olas, la condición y características topográficas del terreno y de su cubierta vegetal y el peligro a que están expuestas la vida y propiedad de las personas establecidas o que se establezcan en los terrenos.

5.02 Tipos de Zonas

A los efectos de aplicación de este Reglamento y en conformidad con las designaciones de áreas especiales de

BORRADOR

peligro a inundación de la FEMA, se establecen los siguientes tipos de zona:

- CAUCE MAYOR (FLOODWAY) - Incluye los terrenos regulados y adyacentes al cuerpo de agua que se reservan para descargar la inundación base sin aumentar acumulativamente la elevación superficial de las aguas del valle inundable.

  Estos terrenos se identifican en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación y se designan como el Floodway y Zona AE.

- ZONA VE DE ALTO PELIGRO COSTERO - área costera de alto peligro a inundación y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base (MSL, por sus siglas en inglés) Estos terrenos se designan como Zona VE en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación.

- ZONA A - área especial de riesgo a inundación con periodo de recurrencia de cien (100) años; determinada por métodos aproximados y para la cual no se ha determinado la evaluación de la inundación base. A esta zona aplican los requisitos obligatorios para la adquisición de seguros de inundación.

- ZONA AE - determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base.

BORRADOR

- ZONA AH - áreas sujetas a inundación por una inundación de poca profundidad con uno por ciento (1%) de probabilidad anual (por lo general aguas de estancamiento) donde las profundidades promedio fluctúan entre los 0.30 metros (1 pie) y 0.91 metros (3 pies).

- ZONA AO - define la profundidad de la inundación base que fluctúa entre 0.30 metros (1 pie) y 0.91 metros (3 pies) (por lo general flujo laminar en terreno inclinado).

- ZONA SOMBREADA X - son áreas con moderado riesgo de inundación dentro del valle inundable con probabilidad anual de 0.2%; o áreas con probabilidad de uno por ciento (1%) anual donde el área de drenaje es menos de una (1) milla cuadrada, o áreas protegidas contra este nivel de inundación por un dique.

- ZONA X NO-SOMBREADA - son áreas de bajo Peligro de inundaciones, fuera de valles inundables con probabilidad anual del uno por ciento (1%) y del 0.2% de probabilidad anual de inundación.

- ZONA D - son aquellas áreas donde el peligro de inundaciones no se ha determinado, pero con posibilidad de inundaciones.

- ZONA A99 – son áreas especiales de peligrosa inundación donde se ha hecho suficiente progreso construyendo sistemas de protección tales como: diques, represas y malecones. No se muestran elevaciones o profundidades de la inundación, por lo que para efectos

BORRADOR

de permisos se hará referencia a la zona de inundación anterior, (ver mapa histórico).

SECCIÓN 6.00 CAUCE MAYOR ("FLOODWAY")

6.01 Desarrollos en el Cauce Mayor

A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Tasas del Seguro de Inundación, no se permitirá en esta zona la ubicación de nuevos obstáculos, tales como: estructuras, relleno, mejoras sustanciales, otros desarrollos y pozos sépticos, a menos que:

1. Se demuestre, que se han evaluado otras alternativas de ubicación fuera de esta zona y que éstas no son viables y, que mediante la realización de un estudio hidrológico-hidráulico, que utilice las mejores prácticas de ingeniería y metodologías aplicables, que el propuesto obstáculo no resultará en aumento alguno sobre los niveles del cauce mayor regulatorio durante un evento de descarga de inundación base. Si esto probara ser factible, toda nueva construcción o mejora sustancial cumplirá con los siguientes requisitos aplicables para mitigar los efectos de las inundaciones base.

2. Si el propuesto desarrollo conlleva el depósito de relleno e implica una enmienda al límite del cauce mayor, deberá cumplir con el procedimiento de enmiendas a los mapas, Sección 4.04 de este reglamento y, los procedimientos de la FEMA.

BORRADOR

3. El estudio hidrológico-hidráulico a realizar, deberá tener como base el estudio vigente regulatorio. Además, se aceptará como parte del estudio, sólo aquellas metodologías aplicables aprobadas por las agencias reguladoras, estatales y, por la FEMA para evaluar el impacto de un nuevo proyecto en el cauce mayor.

   Se deberá utilizar las Guías para la Elaboración de Estudios Hidrológicos Hidráulicos (Guías H-H), de la Junta de Planificación.

4. Aquellas estructuras cuya construcción hayan sido legalmente autorizadas y comenzadas bajo la vigencia de este Reglamento, podrán ser terminadas y ocupadas o usadas para el fin especificado en la autorización concedida.

5. Las estructuras existentes en el Cauce Mayor no podrán ampliarse, a menos que se cumpla con lo dispuesto en el Inciso (1) de esta Subsección. Se permitirá repararlas o reconstruirlas para su conservación y alterarlas estructuralmente cuando tales alteraciones sean necesarias para proteger la vida y seguridad de sus usuarios o para mejorar las condiciones de seguridad de las mismas para resistir los efectos de las cargas hidrodinámicas o hidrostáticas de las aguas de inundación. Tales reparaciones o alteraciones estructurales no implicarán el crear nuevas unidades de vivienda o habilitar nuevos locales para otros usos en adición al uso existente, y cumplirán con lo establecido en otros reglamentos de planificación aplicables.

BORRADOR

6. Se permitirá la reconstrucción, rehabilitación o restauración de cualquier estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Lugares Históricos.

6.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos en el Cauce Mayor

No se permitirá en esta zona la ubicación o almacenamiento temporal o estacionamiento de casas manufacturadas o vehículos recreativos dentro del cauce mayor.

6.03 Lotificación en el Cauce Mayor

A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación no se permitirá la lotificación de terrenos en el Cauce Mayor. Se considerarán excepciones a esta disposición en cumplimiento con la Sección 11.02 de este Reglamento.

6.04 Nivel de Piso

El nivel de piso más bajo para uso residencial estará no menos de 0.30 metros, (1 pie), más alto que el nivel de inundación base. Para uso comercial, el nivel de piso más bajo será conforme a la Sección 7.03 (b).

BORRADOR

SECCIÓN 7.00 ZONA AE, TERRENOS ENTRE EL LIMITE DEL CAUCE MAYOR Y EL VALLE INUNDABLE, TERRENOS EN EL VALLE INUNDABLE, ZONA A Y ZONA AO. DESARROLLOS EN ZONA AE, ZONA A, ZONA AO Y ZONA AH

7.01 Disposiciones Generales

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación, se permitirá la ubicación de nuevas estructuras, lotificaciones, mejoras sustanciales y otros desarrollos en esta zona cuando se cumpla con las disposiciones de esta Sección.

2. Toda lotificación o urbanización será consecuente con la necesidad de reducir los daños por inundaciones y todas las obras de urbanización serán diseñadas para reducir a un mínimo el daño por inundaciones.

3. Aquellas estructuras cuya construcción hayan sido legalmente autorizadas bajo la vigencia de este Reglamento, podrán ser terminadas y ocupadas o usadas para el fin especificado en la autorización concedida.

4. Toda nueva construcción, y otros desarrollos deberá cumplir con lo siguiente:

   a) Diseño - Serán diseñados y construidos en tal forma que ocasionen la menor obstrucción posible al flujo de las aguas, ofrezcan condiciones de seguridad,

BORRADOR

resistan los efectos de las cargas hidrodinámicas e hidrostáticas de las aguas de inundación y cumplan con cualquier otra disposición de ley o reglamento aplicable.

b) Anclaje - Todo anclaje a utilizarse deberá prevenir flotación, colapso o movimiento lateral de la estructura.

c) Materiales y Métodos de Construcción - Los materiales e infraestructura serán resistentes a daños por inundaciones. Los métodos y prácticas de construcción deberán reducir a un mínimo el daño por inundaciones.

d) Infraestructura - Todo sistema de acueductos y alcantarillados sanitarios, electricidad, ventilación, equipo de aire acondicionado y otras facilidades, nuevo o de reemplazo, será diseñado para reducir a un mínimo o eliminar la infiltración de aguas de inundación a los sistemas y deberá evitar descargas del sistema de alcantarillado sanitario en las aguas de inundación. Se prohíbe la utilización de pozos sépticos como método para disponer de las aguas usadas. Los sistemas para la disposición de desperdicios sólidos serán ubicados en lugares donde éstos no contaminen y entren en contacto con las aguas de inundación y éstas no afecten el acceso a dichos sistemas. Elevaciones del terreno y del piso del desarrollo deberán estar certificadas al nivel medio del mar (MSL), por sus siglas en inglés.

BORRADOR

e) Aplicabilidad del Seguro de Inundación - Para efectos de la aplicación del seguro compulsorio de inundación, la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias, determinará si una estructura está excluida o podría ser excluida del área especial de peligro a inundación basándose en la comparación de la elevación de terreno más bajo adyacente a la estructura y la elevación del piso más bajo (incluyendo sótano) con el nivel de inundación base. Si la estructura completa y la elevación de terreno más bajo adyacente está igual o por encima del nivel de inundación base, la estructura podría ser excluida del área especial de peligro a inundación.

f) Distancia libre vertical:

(i) Toda nueva construcción o mejora sustancial para uso residencial en todos los escenarios dentro de las Zonas AE, A, AO y AH tendrá el nivel de piso más bajo (incluyendo sótano) a 0.30, (1 pie), metros por encima del nivel de inundación base.

(ii) Para uso no residencial el nivel de piso puede diseñarse igual o por encima del nivel de inundación base o a prueba de inundación, en caso de estar por debajo del nivel de inundación base.

BORRADOR

7.02 Estudios Hidrológicos-Hidráulicos (Zona A, sin estudio detallado)

1. Para desarrollos en terrenos que radiquen en áreas especiales de peligro a inundación en las cuales se desconozca el nivel de inundación base (identificados como Zona A en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación), el proponente, junto a su solicitud, someterá estudios hidrológicos-hidráulicos y propuestas específicas a la Administración de Valles Inundables, a la Oficina de Gerencia de Permisos o a la Comunidad Participante, según corresponda, para cumplir con las Subsecciones 7.01(d y f) y proteger los terrenos, objeto de la petición de los efectos de inundaciones o marejadas. De ser estas propuestas aceptadas, previo endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, las medidas u obras recomendadas serán incluidas en las obras de urbanización y tienen que estar en operación antes de la ocupación de las estructuras a ser construidas en estos terrenos. En los casos donde se proponga el depósito de relleno en la propiedad, se cumplirá además con lo que se establece en la Subsección 7.07 y se obtendrán todos los endosos y permisos necesarios de las agencias gubernamentales concernidas, incluyendo aquéllas que pudieran requerirse bajo las disposiciones de la Sección 404 de la Ley Federal Sobre el Control de Contaminación de Agua, según enmendada en 1972 (PL 92-500), mejor conocida como Ley de Agua Limpia (Clean Water Act, CWA).

BORRADOR

2. Para toda lotificación o urbanización mayor de cincuenta (50) unidades o cinco (5) acres, el que sea menor, será necesario determinar la elevación de la inundación base. La Junta, la Oficina de Gerencia de Permisos o la Comunidad Participante, según corresponda, podrán requerir que se determine la elevación de la inundación base en lotificaciones o urbanizaciones menores cuando así lo estimen necesario. Obtener, revisar y utilizar razonablemente, cualquier información o estimado sobre el nivel de inundación base o del Cauce Mayor de una fuente estatal, federal u otra relacionada a estos estudios.

3. Podrá eximirse al proponente de preparar estudios hidrológicos-hidráulicos para desarrollos en terrenos que radiquen en aquellas cuencas para las que se han realizado estudios hidrológicos-hidráulicos por algún organismo estatal o federal o por alguna entidad privada, si éstos hubieran sido aceptados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Oficina de Gerencia de Permisos o FEMA, según corresponda. No obstante, y en conformidad con el estudio hidrológico-hidráulico que se haya preparado para proteger los terrenos objeto de la petición de los efectos de inundaciones, el proponente someterá con las propuestas los estudios técnicos que las sustenten para determinar su aplicabilidad respecto al caso y el procedimiento sobre enmiendas a los mapas. En aquellos casos en que se hayan realizado los estudios para un plan integral de control de inundaciones, el plan deberá estar construido previo al comienzo de la construcción del desarrollo. Será necesario, además,

BORRADOR

determinar si las modificaciones a la zona de peligro de inundación, por efectos del plan, conllevan enmiendas al cauce mayor, lo cual requerirá enmendar el mapa con las aprobaciones de las agencias correspondientes.

Se podrá eximir además del estudio H/H hidrológico-hidráulico aquellos casos de construcción o mejora sustancial en un caso simple de uso residencial o no residencial, donde el nivel de piso mínimo podrá estar a dos (2) pies, o más, sobre la elevación de terreno adyacente más alta en el solar o según recomendaciones de literatura disponible de la FEMA.

a) La Junta de Planificación, Oficina de Gerencia de Permisos o la Comunidad Participante, se reserva la opción de solicitar estudios adicionales para casos simples en el caso de que ocurra o pueda ocurrir un efecto acumulativo en el área o por otra condición que se anticipe respecto al riesgo de la estructura y su localización en el valle inundable.

4. Los estudios hidrológicos-hidráulicos seguirán las normas y procedimientos vigentes y deberán realizarse bajo la mejor práctica de la ingeniería, utilizando una metodología aceptada por las agencias reguladoras estatales y por la FEMA y que el estudio se fundamente en reglamentación estatal, y/o federal, vigentes.

BORRADOR

7.03 Desarrollos en Terrenos en Zona AE (en donde se conoce el Nivel de Inundación Base y se ha delimitado el Cauce Mayor)

1. Estructura Residencial - Toda nueva construcción o mejora sustancial deberá tener la elevación de piso más bajo mínimo, incluyendo el sótano, no menor de 0.30 metros por encima del nivel de inundación base.

2. Estructura No-Residencial - Toda nueva construcción o mejora sustancial para usos comerciales, industriales u otros usos no residenciales deberá tener la elevación de piso más bajo mínimo, incluyendo sótano, elevado hasta o por encima del nivel de inundación base, o junto con la infraestructura y facilidades sanitarias:

   a) Podrá tener el área de la estructura bajo el nivel de la inundación base si ésta es a prueba de agua con paredes sustancialmente impermeables.

   b) Deberá tener elementos estructurales capaces de resistir cargas hidrostáticas e hidrodinámicas y el efecto de flotación.

   c) Deberá ser certificada por un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado como que cumple con los requisitos de esta sección. Dicha certificación, deberá ser sometida con la solicitud de permiso.

3. Estructuras Elevadas - Toda nueva construcción o mejora sustancial a estructuras elevadas que contengan espacios cerrados formados por cimientos y otras

BORRADOR

paredes exteriores, localizadas bajo el nivel de inundación base, utilizables sólo para estacionamiento de vehículos, acceso al edificio (escaleras) o almacenaje, en áreas que no sean sótanos, que están sujetas a inundación, serán diseñadas para automáticamente igualar la fuerza hidrostática en las paredes exteriores y permitir el curso de las aguas que forman parte de una inundación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a) Proveer dos (2) aberturas de un área neta no menor de una (1) pulgada cuadrada por cada pie cuadrado de espacio cerrado sujeto a inundarse.

   (i) La parte inferior de las aberturas no estará más alta de 0.30 metros, (1 pie), sobre el nivel de la rasante.

   (ii) Las aberturas podrán estar cubiertas con mamparas, persianas, válvulas o cualquier cubierta protectora, siempre y cuando permitan el flujo automático de las aguas de inundación en ambas direcciones.

c) Instalaciones eléctricas, de plomería y cualquier otra conexión para servicios estarán prohibidas bajo el nivel de inundación base.

d) Los accesos a las áreas cerradas serán los mínimos requeridos para el estacionamiento de vehículos (puertas de garaje) o espacios limitados para almacenaje, o acceso a las áreas de viviendas (escaleras).

BORRADOR

4. Estas áreas cerradas no tendrán terminaciones interiores ni estarán divididas en áreas separadas.

5. Los diseños para cumplir con estos requisitos serán debidamente certificados por un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado. La certificación deberá ser sometida con la solicitud de permiso.

7.04 Desarrollos en Terrenos En Zona AE (donde se conoce el Nivel de Inundación Base y no se ha delimitado el Cauce Mayor)

1. Para todos los usos se permitirán nuevas construcciones, mejoras sustanciales, u otro tipo de desarrollo (incluyendo relleno), siempre que se demuestre, mediante el estudio correspondiente, que el efecto acumulativo del desarrollo propuesto, combinado con otros desarrollos existentes o anticipados, no habrá de aumentar la elevación superficial de las aguas de inundación base por más de 0.15 metros (medio (1/2) pie) en cualquier lugar dentro de la comunidad.

2. El estudio correspondiente, deberá cumplir con la Sección 7.01 y sus subsecciones.

3. Para aquellos terrenos clasificados como Zona AE en los mapas y localizadas aguas abajo de los terrenos descritos en la Sección 7.03 o localizados entre el estudio detallado sobre determinación de zonas y la Zona VE, deberá realizar el estudio correspondiente para extender el estudio detallado sobre determinación de zonas. Una vez identificadas las zonas de peligro a

BORRADOR

inundación se aplicará la sección que corresponda para la zona determinada en los terrenos propuestos para desarrollo.

4. Para aquellos terrenos clasificados como Zona AE y localizados tierra adentro, adyacente a la Zona-VE y en donde no exista un cuerpo de agua definido, tales como: río, quebrada, u otro y en donde se ha determinado el nivel de inundación base y se demuestre que el desarrollo no tendrá impacto en dicho nivel, deberá cumplir con la Sección 7.01 y sus subsecciones.

5. Las elevaciones del nivel de piso más bajo para uso residencial en las subsecciones anteriores estarán 0.30 metros por encima del nivel de inundación base.

7.05 Desarrollos en Terrenos en Zonas AO y AH (en donde la profundidad de las aguas de la Inundación Base es Inundación es de 0.30 metros, (1 pie), a 0.91 metros, (3 pies)

Toda nueva construcción y mejora sustancial en estas áreas cumplirá con lo siguiente:

1. Estructuras Residenciales - Toda nueva construcción y mejora sustancial de estructuras residenciales deberá tener el nivel de piso más bajo mínimo, (incluyendo el sótano), elevado sobre el nivel de la rasante más alto del terreno adyacente, por lo menos tan alto como la profundidad especificada en pies (o en metros) en el Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación o por lo

BORRADOR

menos 0.91 metros, (3 pies), si la profundidad no estuviere especificada.

a) Cumplir con los requisitos de la sección 7.01 y subsecciones.

2. Estructuras No-Residenciales - Toda nueva construcción y mejora sustancial de estructuras no-residenciales deberá:

a) Tener el nivel de piso más bajo mínimo (incluyendo el sótano) elevado sobre el nivel de la rasante más alta adyacente, por lo menos tan alto como la profundidad especificada en metros o pies en el Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación de Puerto Rico o por lo menos 0.61 metros, (2 pies), si la profundidad no estuviere especificada, o junto a las facilidades del servicio de limpieza y a las facilidades sanitarias, diseñarse para que el área bajo el nivel de la inundación base sea a prueba de agua con paredes sustancialmente impermeables al paso del agua y para que los elementos estructurales puedan resistir cargas hidrostáticas e hidrodinámicas y el efecto de flotación.

b) Ser certificada por un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado como que cumple con los requisitos de esta Sección. Dicha certificación deberá someterse con la solicitud de permiso.

BORRADOR

7.06 Casas Manufacturadas, Vehículos Recreativos y Estructuras Prefabricadas en Zonas AE y A

1. Zona AE (donde se conozca el nivel de inundación base y se ha delimitado el cauce mayor) - Todo nuevo desarrollo será sobre relleno y el piso más bajo estará sobre el nivel de la inundación base cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Sección 7.03 de este Reglamento.

2. Zona AE (donde se conozca el nivel de inundación base y no se ha delimitado el cauce mayor) - Toda casa manufacturada a ser instalada o a la que se le vaya a realizar una mejora sustancial será sobre relleno, de tal forma que su piso más bajo esté no menos de 0.30 metros sobre el nivel de la inundación base y cumpla con la Sección 7.04.

3. Zona A (donde se desconozca el nivel de inundación base) - Se permitirán estructuras prefabricadas, casas manufacturadas, estacionamiento ocasional, temporero o permanente de vehículos recreativos cuando sean anclados para resistir flotación, colapso o movimiento lateral mediante la provisión de amarres sobre la estructura y el armazón a anclajes al terreno, según se describe a continuación:

   a) Se proveerá un amarre desde arriba en cada esquina con dos (2) amarres adicionales en cada lado en el medio. Casas manufacturadas de menos de cincuenta (50) pies de largo requerirán un sólo amarre adicional en cada lado.

BORRADOR

b) Se proveerán amarres al armazón en cada esquina con cinco (5) amarres, en cada lado en puntos intermedios. Para casas manufacturadas de menos de cincuenta (50) pies de largo se proveerán sólo cuatro (4) amarres adicionales en cada lado.

c) Cada componente del sistema de anclaje tendrá capacidad para resistir una fuerza de 4,800 libras.

d) Cualquier ampliación a una casa manufacturada será anclada en forma igual a la indicada anteriormente.

7.07 Relleno en la Zona A

La Junta, la Oficina de Gerencia de Permisos o la Comunidad Participante, según corresponda, podrán permitir el depósito de relleno en esta Zona cuando se demuestre, mediante un estudio hidrológico-hidráulico, que el relleno a depositarse tiene un propósito beneficioso y que la cantidad a depositarse no excederá aquella necesaria para obtener dicho propósito ni constituirá un obstáculo para el libre flujo de las aguas de inundación o marejadas, o un perjuicio a otras propiedades.

Deberá demostrarse que el relleno depositado no se asentará bajo el nivel de la inundación base y que estará protegido adecuadamente de las fuerzas de la erosión, corrientes rápidas o asentamiento diferencial, según se describe en los incisos 2, 3 y 4, más adelante.

BORRADOR

1. El análisis hidráulico para evaluar relleno propuesto se basará en la presunción de que habrá un obstáculo a cada lado del valle inundable, el cual reducirá por partes iguales la capacidad de acarreo hidráulica a ambos lados del cauce principal del cuerpo de agua. Por consiguiente, de modo que el nivel de inundación base estimado en condiciones naturales no aumente más allá del máximo permitido, 0.15 metros en áreas desarrolladas, 0.3 metros, áreas no desarrolladas. Se eximirá del requisito de presentar un estudio hidrológico-hidráulico si se demuestra que el depósito de relleno cumple con la Sección 7.02, Incisos (2) y (3).

2. El relleno debe compactarse a noventa y cinco por ciento (95%) de la densidad máxima obtenible mediante el método "Standard Proctor Test", emitido por la "American Society for Testing and Materials"' (ASTM Standard D-698). Este requerimiento sólo aplicará al relleno preparado a ser usado como para soportes estructurales.

3. La inclinación de la pendiente del relleno o del talud a generarse para materiales granulados no será mayor de una y media (1½) en horizontal y una (1) en vertical o (1½:1), (H:V), a menos que se someta información que justifique una pendiente mayor.

4. Se proveerá protección adecuada a los taludes expuestos a las aguas de la inundación base con velocidad. Para velocidades de cinco (5) pies por segundo o menos, se protegerán con grama o cualquier otra vegetación similar. Para velocidades mayores de cinco (5) pies por segundo, se protegerán mediante el

BORRADOR

revestimiento de piedra aceptado en la ingeniería (pedraplén) o cualquier otro tipo de protección similar.

SECCIÓN 8.00 ÁREAS COSTERAS

8.01 Zona VE y Zonas Costeras

A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa Sobre el Seguro de Inundaciones, toda nueva construcción o mejora sustancial en estas zonas, tanto residencial como no-residencial, deberá:

1. Estar situada tierra adentro a una distancia mínima de (i) el alcance del nivel del mar promedio; o (ii) la zona marítimo-terrestre, según determinada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, lo que sea más restrictivo.

2. La parte inferior del miembro estructural horizontal más bajo del piso más bajo (excluyendo pilotes y columnas), estará elevada por lo menos 0.30 metro (1 pie) sobre el nivel de inundación base.

3. Tendrá cimientos de columna o pilotes, y estará anclado para resistir flotación, colapso y movimiento lateral debido a los efectos de las cargas de viento y de agua actuando simultáneamente sobre todos los componentes del edificio. Los valores de carga de agua utilizados serán los asociados con el nivel de inundación base. Los valores de carga de viento utilizados serán los requeridos por las normas de construcciones estatales o locales aplicables.

BORRADOR

4. Tendrá el espacio debajo del piso más bajo completamente abierto, excepto cuando se usen paredes desprendibles según las disposiciones de los artículos (5), (6) y (7) a continuación. Si se usan paredes desprendibles, el espacio cerrado se usará solo para estacionamiento, almacenamiento o acceso al edificio. El espacio cerrado no se utilizará para albergar personas.

5. Las paredes desprendibles se diseñarán para soportar cargas de no menos de diez (10) y no más de veinte (20) libras por pie cuadrado. Se pueden usar paredes desprendibles que soporten cargas mayores de veinte (20) libras por pie cuadrado si un ingeniero o arquitecto profesional licenciado certifica que el diseño propuesto cumple con las siguientes condiciones:

   a) Las paredes desprendibles deben colapsar bajo presiones de agua por debajo de las que pueden ocurrir durante un evento de inundación base;

   b) La parte elevada del edificio y su sistema de cimientos de apoyo no estarán sujetos a colapso, desplazamiento u otros daños estructurales debido a la presión del viento o del agua actuando simultáneamente sobre todos los componentes estructurales y no-estructurales del edificio.

   c) Las paredes desprendibles estarán diseñadas para automáticamente igualar las fuerzas hidrostáticas de inundaciones en las paredes exteriores, permitiendo la entrada automática y salida de aguas de

BORRADOR

inundación. Diseños para cumplir con este requisito deben cumplir con o superar los siguientes criterios:

i. Un mínimo de dos aberturas en al menos dos (2) diferentes paredes, con un área neta total de no menos de 6.5 centímetros cuadrados (1 pulgada cuadrada) por cada 0.1 metro cuadrado (1 pie cuadrado) de área cerrada sujeta a inundaciones.

ii. la parte inferior de todas estas aberturas no debe superar los 0.30 metro (1 pie) por encima de la pendiente final adyacente más baja.

iii. Las aberturas pueden estar cubiertas por malla protectora contra insectos ("screens"), persianas, válvulas u otras coberturas o dispositivos permitidos si no restringen la entrada y salida automática de aguas de inundación.

6. Los planos para cualquier estructura que utilizará paredes desprendibles se presentarán a la Secretaría Auxiliar de la OGPe o a la Comunidad Participante para su aprobación y para la emisión del permiso correspondiente antes de que comience la construcción.

7. Un ingeniero o arquitecto profesional licenciado deberá desarrollar o revisar el diseño estructural, las especificaciones y los planos para la construcción, y deberá certificar que el diseño y los métodos de construcción que se utilizarán cumplen con los

BORRADOR

estándares de práctica aceptados para cumplir con las disposiciones de esta Sección.

8. A prueba de inundaciones - esta práctica no aplicaría para las Zonas VE.

9. Se prohíben los cambios a las dunas de arena o humedales (incluyendo los manglares) que puedan aumentar el potencial de daños relacionados con inundaciones o marejadas.

10. El estacionamiento o la ubicación de viviendas prefabricadas, vehículos recreativos, o vendedores ambulantes de comida está prohibido en la Zona VE.

11. Las piscinas, plataformas que rodean las piscinas y los pasillos deben ser estructuralmente independientes de los edificios y estructuras para evitar la transferencia de cargas durante condiciones de inundación, socavación o erosión debido a condiciones de flujo con velocidad de la ola.

12. Losas de concreto utilizadas para estacionamientos, pisos de cobertizos, plataformas, pasillos, terrazas y usos similares accesorios a estructuras o ubicadas con el potencial de causar daños estructurales a los cimientos de un edificio, serán diseñados y construidas para ser estructuralmente independiente del sistema de cimientos de la estructura principal, capaces de permanecer intactas y funcionales bajo las condiciones de la inundación base. La estructura principal debe ser capaz de resistir cualquier carga de inundación y los

BORRADOR

efectos de la erosión y la socavación. Las losas deben diseñarse de acuerdo con el estándar ASCE 24-14.

8.02 Relleno en la Zona VE

A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación se prohíbe la utilización de relleno para soportar las cargas estructurales de las edificaciones ubicadas en esta Zona ni que pudiera constituir un obstáculo al libre flujo de las aguas de inundación. De proponerse relleno u otra obra estructural que constituya una modificación al límite de la Zona VE se deberá solicitar una enmienda al mapa conforme a la sección 4.04 y los procedimientos de la Junta y FEMA.

8.03 Lotificaciones en Zona VE

A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación se permitirá en esta Zona la lotificación de terrenos siempre que se cumpla con las disposiciones de ley o reglamento aplicables. Las restricciones sobre construcción que apliquen a las lotificaciones aprobadas tendrán que quedar inscritas en el Registro de la Propiedad.

BORRADOR

TÓPICO 3

ADMINISTRACIÓN DEL REGLAMENTO

SECCIÓN 9.00 PERMISOS

9.01 Disposición General

El Secretario Auxiliar de la OGPe, la Comunidad Participante o el Municipio Autónomo, que cuente con la correspondiente jerarquía, según sea el caso, requerirá y expedirá permisos con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, y la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 y la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, según enmendadas, conforme a las delegaciones otorgadas a los Municipios autorizados y en este Reglamento.

9.02 Requerimiento de Permisos

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá en las áreas especiales de peligro a inundación un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad o estructura; o un permiso de construcción para erigir, construir, reconstruir, alterar, ampliar o trasladar cualquier estructura; o un permiso de rótulo o anuncio para la instalación, construcción, reconstrucción, localización, ubicación, erección, relocalización, alteración, modificación, ampliación o traslado de todo rótulo o anuncio; o un permiso para depositar relleno.

BORRADOR

9.03 Emisión de Permisos

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se expedirán permisos de construcción, o de uso, o de instalación de rótulos o anuncios, o depósito de relleno sólo cuando la estructura, o uso de la propiedad, o los rótulos, o anuncios, o depósito de relleno para los que se solicite el permiso o autorización esté en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento y se incluya una Certificación de Elevación debidamente cumplimentada. El permiso para el depósito de relleno tendrá el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o agencia designada para tal tarea.

9.04 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos

1. **Proyectos de Construcción** - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier proyecto, anteproyecto, desarrollo preliminar, o proyecto final expedido por el Secretario Auxiliar de la OGPe, o por el Municipio Autónomo con la correspondiente jerarquía quedará sin efecto, sí dentro del término de 180 días de haberse emitido la misma, no se hubiese obtenido el correspondiente permiso de construcción, las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de haberse expedido el permiso; o si dichas obras, una vez comenzadas de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.

BORRADOR

2. **Uso de Terrenos o Estructuras** - Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si dentro del término de unos 180 días de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de haberse expedido el permiso.

3. **Instalación de Rótulos y Anuncios** - Toda decisión en que se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efecto si, dentro del término de ciento ochenta (180) días de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio, el rótulo o anuncio autorizado no se hubiera instalado dentro del término de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de haberse emitido el permiso.

4. **Depósitos de Relleno** - Toda decisión en que se autorice cualquier depósito de relleno, quedará sin efecto si, dentro del término de seis (6) meses de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido la aprobación de los planos de construcción del proyecto, si se tratara de un desarrollo de terrenos, o si luego de haberse obtenido la aprobación de los referidos planos, no se hubiese comenzado, en forma real y efectiva, el movimiento de tierras dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de haberse emitido tal aprobación.

BORRADOR

5. **Prórrogas a las Decisiones** - Los términos de vigencia anteriormente establecidos se considerarán definitivos para todos los efectos legales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición del dueño de la propiedad o de su representante autorizado cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, siempre que la petición de prórroga se someta por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición junto a evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

9.05 Presentación de Solicitudes de Permisos

Para presentar una solicitud de permiso el solicitante deberá cumplir con todos los requisitos de presentación establecidos por el Administrador de Valles Inundables, así como otros organismos gubernamentales concernidos e incluir por lo menos:

1. Certificado de Elevación debidamente cumplimentado (FEMA (Form 086-0-33 (Revisado)):

   a) La elevación, con relación al nivel del mar promedio (mean sea level), del piso más bajo y del sótano (de existir) de todas las estructuras.

   b) La elevación, con relación al nivel del mar promedio (mean sea level), para la cual la estructura ha sido protegida a prueba de inundaciones.

BORRADOR

c) La elevación de terreno más baja adyacente a la estructura, incluidos los casos en Zona AO y AH, donde se deberá incluir la elevación de terreno más alta adyacente a la estructura.

d) El Certificado será por cada estructura de forma individual.

2. Certificaciones - se deberá revisar por las certificaciones de ingenieros o arquitecto licenciado y colegiado; con cada solicitud de permiso a los fines de establecer que los métodos utilizados para el diseño a prueba de agua de las estructuras **no residenciales** reúnen los criterios establecidos en la sección 7.03; deben proveerse por cada estructura propuesta.

3. Cauce de agua - Descripción de la extensión de cualquier cauce de agua que sea alterado o relocalizado como resultado del desarrollo propuesto e incluir la autorización del dueño del cauce a ser afectado.

4. Casos en la Zona A99 - se utilizará la elevación previa a dicha zona como referencia del nivel de inundación base para efectos de requisitos del permiso.

5. Datos de la elevación base de inundación para propuestas de lotificación u otros desarrollos de más de cincuenta (50) lotes o cinco (5) acres, el que sea menor.

BORRADOR

9.06 Revisión de Solicitudes de Permisos

En la revisión de las solicitudes de permisos, el Administrador de Valles Inundables, la Comunidad Participante o el Municipio Autónomo se guiará por lo siguiente:

1. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que los requisitos de este Reglamento han sido satisfechos.

2. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que se ha cumplido con la obtención de los permisos y endosos necesarios de otros organismos gubernamentales.

3. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo en una zona de peligro costero para determinar si el desarrollo altera los humedales o dunas en forma tal que pueden aumentar el riesgo de daños por inundaciones, marejadas costeras o ciclónicas.

4. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo propuesto localizado en el cauce mayor para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el inciso 6 de esta sección.

5. Se revisarán los planos de construcción para paredes desprendibles a ser utilizadas bajo el nivel de inundación base para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Subsecciones 7.03 (3) y 8.01 (5) de este Reglamento.

BORRADOR

Evaluar la solicitud para determinar si el desarrollo propuesto estará razonablemente a salvo de inundaciones. La prueba de razonabilidad es una decisión local e incluye el uso de datos históricos, marcas de agua, fotografías de inundaciones pasadas, etc., según disponible.

6. Devolución de solicitudes incompletas - una solicitud de permiso o una consulta de uso de terrenos o una solicitud de variación no se considerará y se devolverá al solicitante cuando la información no esté claramente establecida u omita información, documentos o planos; o si el solicitante no ha cumplido con las disposiciones del presente Reglamento.

9.07 Cumplimiento de Revisión a los Mapas - Provisiones General

1. Para propósitos del Manejo de las áreas de peligro a inundación y de la aplicabilidad del seguro de inundación, el dueño o desarrollador del proyecto deberá someter la carta de Revisión de Mapa (LOMR, por sus siglas en ingles) y los planos del proyecto, según construido (as-built), en el formato digital que determine el Administrador de Valles Inundables; con el fin de demostrar que se ha cumplido con el proceso de revisión de la FEMA.

BORRADOR

El desarrollador o el propietario del proyecto autorizado deberán presentar los planos según-construido al Administrador de Valles Inundables dentro de los seis (6) meses del cambio, siguiendo los procesos administrativos de revisión de mapas ante FEMA.

La parte proponte deberá notificar los cambios a FEMA mediante el envío de datos técnicos o científicos de acuerdo con 44 CFR 65.3.

Tal presentación es necesaria para que luego de la confirmación de los cambios físicos que afectan las condiciones de inundaciones, las primas de tasas de peligro a inundación y los requisitos de manejo de valles inundables se basen en datos actualizados.

9.08 Diseño y Nivel de Inundación Base

Para fines de diseño, el nivel de inundación base se deberá estimar utilizando los perfiles hidráulicos provistos en los Estudios del Seguro de Inundación, (FIS, por sus siglas en ingles), según estén disponibles y vigentes.

SECCIÓN 10.00 REGISTRO DE CERTIFICACIÓN Y DATOS EN ZONAS INUNDABLES REGULATORIAS

10.01 Disposición General

1. El Secretario Auxiliar de la OGPe, o el Municipio Autónomo que cuente con la correspondiente jerarquía, según corresponda, establecerá y llevará un registro de

BORRADOR

certificados de elevación; utilizando, pero sin limitarse, la siguiente información:

a. número de catastro;
b. número de caso/permiso;
c. nivel de inundación base;
d. Nivel de piso más bajo de toda nueva construcción;
e. nivel más bajo adyacente a la estructura;
f. nivel más bajo del equipo o maquinaria en la estructura;
g. parte más bajo de la estructura horizontal (Zona VE);
h. mejora sustancial o perdida repetitiva en zonas declaradas como de peligro a inundación por el Administrador de Valles Inundables de Puerto Rico.

2. Las elevaciones de las estructuras construidas estarán basadas en el nivel del mar promedio certificadas por un agrimensor licenciado y colegiado o un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico, utilizando un formulario, según sea designado por el Administrador de Valles Inundables.

   a. Para aquellas estructuras mejoradas sustancialmente y para hacerlas resistentes al efecto de inundaciones, se verificará la elevación hasta la cual las mismas están protegidas y se retendrán en dicho registro las certificaciones requeridas en la Subsección 9.05 de este Reglamento.

   b. Para las áreas costaneras de alta energía por marejadas, se obtendrá y mantendrá en dicho registro las certificaciones requeridas en la

BORRADOR

Subsección 8.01 de este Reglamento. (Registro electrónico).

c. Toda vez que para cualquier alteración o relocalización de un cauce de agua será necesario obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, se retendrá en este registro evidencia de dicho endoso para ser inspeccionado por la FEMA.

d. Todos los registros relativos a las disposiciones de este Reglamento se mantendrán disponibles para inspección pública.

El Administrador de Valles Inundables designado será el depositario de los datos aquí solicitados. La Junta, Comunidad participante o la OGPE se reserva el derecho de solicitar datos adicionales según la necesidad.

SECCIÓN 11.00 EXCEPCIONES

11.01 Disposición General

La Secretaria Auxiliar de la OGPe, o la Comunidad Participante, según corresponda, entenderá en todos los casos en que, por disposición expresa de este Reglamento, se requiera una intervención directa de la Secretaria Auxiliar de la OGPe o de la Comunidad Participante según corresponda, las cuales estarán en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, de las Leyes Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación; Ley Núm. 19 del año

BORRADOR

2017, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, según enmendadas y se asegurara la debida protección al interés público. Toda excepción concedida deberá estar en conformidad con las leyes y reglamentos aplicables donde se determine que tal concesión no representa un riesgo potencial o inminente a la seguridad y salud pública. Las solicitudes para otorgar excepciones deberán radicarse por escrito.

11.02 Desarrollos a Considerarse Como Excepciones

La Secretaria Auxiliar de la OGPe o la Comunidad Participante, según corresponda, podrán considerar desarrollos propuestos en áreas especiales de peligro a inundación como excepciones cuando los mismos tiendan a propiciar una reducción en el riesgo de inundación del área o resulten en un beneficio neto a la comunidad. Se podrán considerar favorablemente proyectos para desarrollar las siguientes actividades:

1. Lotificaciones para legalizar tenencias de terrenos ocupados por estructuras en el Cauce Mayor, siempre y cuando se demuestre que las estructuras existen o existieron previo la determinación de dicha zona en los estudios de seguros de inundaciones.

2. Propuestas lotificaciones para viabilizar usos agrícolas, recreativos y otros compatibles con la condición de inundabilidad del área. En estos casos se incluirá en la

BORRADOR

escritura del solar a formarse un señalamiento de que el solar es inundable y que toda obra a efectuarse en el solar deberá estar en estricto acuerdo con el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación.

11.03 Condiciones al Hacer Excepciones

Toda decisión favorable sobre cualquier excepción quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establezcan para la misma y a las demás disposiciones de este Reglamento.

11.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones

Toda decisión favorable sobre cualquier excepción relacionada con un permiso de construcción, de depósito de relleno, de uso, o de rótulo o anuncio quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia se considerará definitivo para todos los efectos legales, excepto que el mismo podrá s prorrogado, a petición de la parte interesada (dueño de propiedad o su representante autorizado), cuando n considere tal extensión contraria al interés público, si que la petición de prórroga se someta con por lo treinta (30) días de anticipación a la fecha de expi la decisión, señalándose los motivos en que s petición junto a evidencia del progreso alcan preparación de los anteproyectos, planos de estudios y documentos que el caso requiera.

BORRADOR

11.05 Iniciativa

Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.

SECCIÓN 12.00 VARIACIONES

12.01 Disposición General

La Junta o la Comunidad Participante, según corresponda, podrá emitir variaciones a los requisitos de este Reglamento en casos donde, debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, una aplicación literal de los mismos resultase en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad y donde se demuestre a su satisfacción que la variación aliviará un perjuicio claramente demostrable, o que la misma habrá de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector y que tal variación no resultará en un aumento en los niveles ni velocidades de las aguas de inundación, amenazas adicionales a la seguridad pública, gasto público extraordinario, causar un estorbo, defraudar o engañar al público o confligir con otras leyes o reglamentos. Las variaciones que se emitan al amparo de esta Sección no constituirán enmiendas a este Reglamento o al Mapa sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación.

er
a la
o se
empre
menos
ación de
e basa la
zado en la
construcción,

BORRADOR

La lotificación en áreas de peligro a inundación debe considerar el acceso hacia dentro como fuera de las lotificaciones permitiendo una evacuación efectiva de los residentes en caso de un evento de inundación. Una ruta de escape seguro podría reducir la demanda de servicios de emergencia.

SECCIÓN 13.00 VIGILANCIA E INSPECCIÓN EN ZONAS DE RIESGO A INUNDACIÓN

13.01 Disposición General

El Administrador de Valles Inundables y/o la Comunidad Participante en su jurisdicción, será responsable de llevar a cabo la vigilancia de las áreas especiales de peligro a inundación en todas las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico, de implantar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento.

1. Zona Costanera - De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, según enmendada, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, colaborará con la Junta en la vigilancia de las áreas especiales de peligro a inundación ubicadas en la zona costanera de Puerto Rico y velará porque no se depositen desperdicios, escombros o relleno en los cauces mayores de ríos, quebradas localizados tanto en la referida zona como fuera de ésta.

BORRADOR

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales informará al Administrador de Valles Inundables y/o la Comunidad Participante, la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la adopción de un Área Especial de Riesgo a Inundación en la zona costanera.

2. Otras Áreas - De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley de Zonas Susceptibles a Inundaciones, según enmendada, el Departamento de la Vivienda colaborará con la Junta en la vigilancia de las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, con excepción de las zonas costaneras, e informará al Administrador de Valles Inundables de la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la adopción de un Área Especial de Riesgo a Inundación en la zona urbana o rural de cualquier municipio.

13.02 Inspecciones

En las áreas especiales de riesgo a inundación, al colocar el piso más bajo, incluyendo el sótano, y antes de una construcción vertical adicional, se presentará al Administrador de Valles Inundables la certificación de elevación requerida en la Sección 1612.4 del Código de Construcción de Puerto Rico.

BORRADOR

TÓPICO 4

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCIÓN 14.00 VERIFICACIÓN DE DATOS, OBRAS Y PENALIDAD

14.01 Acciones Administrativas o Judiciales

Los funcionarios de la Junta, el Secretario Auxiliar de la OGPe o la Comunidad Participante, según sea el caso, podrán tomar o tomarán, entre otras, las siguientes acciones administrativas o judiciales:

1. Devolución de solicitudes - Cuando en la presentación de una solicitud de permiso o consulta de ubicación o solicitud de variación se advierta falta de claridad u omisión en la información, documentos o planos sometidos, o que no se ha cumplido con lo requerido por este Reglamento para su radicación, se devolverá sin radicar dicha solicitud.

2. Permisos de Construcción o de Urbanización - Si algún permiso de construcción o de urbanización se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables, OGPe, o la Comunidad Participante, podrá, si la obra está en proceso de construcción, expedir órdenes de hacer o de no hacer y de cese y desista, establecer recursos de interdictos, mandamus, nulidad, o cualquier otra acción adecuada para impedir, prohibir, anular, remover o demoler cualquier obstáculo, edificio o uso, hechos o mantenidos

BORRADOR

en violación a este Reglamento o disponer multas administrativas según corresponda.

3. Para desarrollos construidos no conforme con esta reglamentación o la reglamentación aplicable cuando ocurrió la construcción, se tomará la acción que corresponde en conformidad con esta sección.

14.02 Penalidad

Según dispuesto por la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley de Zonas Susceptibles a Inundaciones, según enmendada, toda persona que contraviniere las disposiciones de esta Ley y de este Reglamento será culpable de un delito menos grave y, de ser convicto se castigará con una multa máxima de quinientos (500) dólares o reclusión máxima por un término de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del Tribunal. Siempre que la infracción denunciada consista en haber llevado a cabo alguna edificación, construcción, depósito de relleno, obstáculo, o mejora sustancial a edificio o estructura existente u otros desarrollos ubicados en un Área Especial de Riesgo a Inundación, la sentencia que se dicte, podrá además, de la pena antes indicada, disponer que aquella parte de la edificación, obstáculo, o ampliación, o desarrollo objeto de la denuncia, que no cumpliese con los requerimientos y disposiciones sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, será demolida, removida o corregida dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se firme la sentencia dictada. La Orden del Tribunal será diligenciada por el Alguacil. En aquellos casos en que la

BORRADOR

12.02 Iniciativa

Toda variación tendrá que ser solicitada por el dueño de la propiedad o su representante autorizado. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la variación. No se considerará o hará variación alguna en exceso a lo solicitado.

12.03 Vistas Públicas

La Junta o la Comunidad Participante, según sea el caso, podrá celebrar vistas públicas o administrativas según lo estime necesario, de modo que las partes interesadas tengan la oportunidad de expresarse y se dé cumplimiento al debido proceso de ley. La Junta o la Comunidad Participante, según aplique, harán las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho, descansando en la prueba aportada en la vista, o existente en el caso, que justifiquen su determinación.

12.04 Condiciones al Expedir Variaciones

Al considerar las solicitudes de variación, toda decisión favorable sobre cualquier variación quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establecen más adelante y a las demás disposiciones de este Reglamento:

1. Se podrán expedir variaciones para la reparación o rehabilitación de estructuras listadas en el Registro Nacional de Lugares Históricos o el Inventario de Sitios o Lugares Históricos, o de una Propiedad Elegible en una zona histórica si se determina que la reparación o

BORRADOR

rehabilitación propuesta no impedirá que la estructura continúe designándose como una estructura histórica que la variación es la mínima necesaria para preservar carácter y diseño histórico de la estructura.

2. No se expedirá ninguna variación dentro del cauce mayor a menos que se demuestre, mediante la realización de un estudio hidrológico - hidráulico, que ésta no resultará en un aumento en los niveles de inundación durante un evento de descarga de la inundación base. Si esto probara ser factible, toda nueva construcción o mejora sustancial cumplirá con los requisitos aplicables para mitigar los efectos de las inundaciones.

3. Las obras de protección no aumentarán el nivel de inundación base más allá del máximo permitido. De no ser posible, el diseñador incluirá una certificación de que el incremento en los niveles de inundación base más allá de lo permitido, no impactará propiedades o estructuras existentes en terrenos ajenos.

4. La variación sólo se expedirá luego de determinar que la variación es la mínima necesaria, considerando el riesgo a inundaciones, para conceder un alivio.

5. La variación para nueva construcción o mejora sustancial y para otros desarrollos necesarios para conducir un uso funcionalmente dependiente sólo se expedirá si cumple con lo dispuesto en la Subsección 12.01 y en la Subsección 12.04 Incisos (1) y (2).

BORRADOR

6. Se podrán expedir variaciones para nueva construcción o mejora sustancial en lotes menores o iguales a medio (½) acre en cabida que sean contiguos y rodeados de lotes con estructuras construidas por debajo del nivel de inundación base, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Subsección 12.01, y Subsección 12.04 Incisos (1) y (2) y Secciones 12.06 y 12.07.

7. Se podrá considerar solicitudes de variación para solares mayores de medio (1/2) acre, siempre que se sometan con evidencia técnica que las justifique.

8. Una copia de este aviso se archivará con el expediente de la variación otorgada.

12.05 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones

Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a la reglamentación vigente a ser expedida por la Junta y aquéllas relacionadas con un permiso de construcción o de depósito de relleno que expida la Secretaria Auxiliar de la OGPe o la Comunidad Participante quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia se considerará definitivo para todos los efectos legales, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición del dueño de la propiedad, o su representante autorizado, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, siempre que la

BORRADOR

petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición junto a evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

12.06 Registro de Variaciones

La Secretaria Auxiliar de la OGPe, o la Comunidad Participante, según sea el caso, mantendrán un registro de los expedientes de toda solicitud de variación, incluyendo la información técnica, e informará a la FEMA, sobre dichas variaciones cuando le sea solicitado.

12.07 Advertencia

Se advertirá por escrito al solicitante que la emisión de una variación para construir una estructura con un nivel de piso más bajo que el nivel de la inundación base podría resultar en primas más altas del seguro de inundación. Se advertirá, además, que tal construcción podría aumentar el riesgo a la vida y la propiedad. Copia de esta advertencia deberá mantenerse archivada en el expediente de la variación emitida. No se expedirán variaciones para estructuras residenciales con elevaciones de piso más bajo que el nivel de inundación base.

BORRADOR

12.08 Consideraciones en la evaluación de variaciones

La parte proponente deberá considerar y documentar los siguientes aspectos:

1. El peligro de almacenar materiales que puedan ser arrastrados a otros terrenos y causar daños a terceros, incluyendo propiedad pública.

2. La variación propuesta no podrá aumentar los niveles de inundación superficial. La parte proponente deberá demostrar por estudios técnicos certificados que la propuesta variación no aumentará los niveles de inundación base en el área.

3. La parte interesada en la variación deberá demostrar que esta no compromete la seguridad pública, bien común, ni la vida y propiedad o algún peligro a la salud.

4. Se deberá demostrar que dicha variación no provoca el menoscabo en:

   a) Gastos de personal por servicios de emergencia.

   b) Reparación y remplazo de facilidades públicas e infraestructura.

   c) Medidas de protección que conlleven gastos públicos como barreras de protección (sacos de arena) o muros provisionales contra inundaciones para estructuras expuestas a las inundaciones como resultado de autorizar la variación.

BORRADOR

d) Gastos en equipo, inversión de tiempo de personal de rescate para la evacuación de personal o rescate de personal.

e) Se deberá evaluar aspectos de reparación, demolición de propiedades por parte de las autoridades públicas en el caso que el dueño no pueda afrontar estos gastos o por abandono de la propiedad; producto de la autorización de la variación.

5. Se deberá advertir a un posible nuevo dueño de la existencia de dicha variación y sus posibles consecuencias en términos del seguro de inundaciones.

6. La disponibilidad de ubicaciones alternas para el uso propuesto, que no estén sujetos a daños por inundaciones o erosión.

7. La compatibilidad del uso propuesto con desarrollos existentes y propuestos.

8. La relación del uso propuesto con el plan integral y el programa de manejo de valles inundables para esa área.

9. La relación del uso propuesto con el plan de mitigación del municipio.

10. La seguridad del acceso a la propiedad durante períodos de inundación para los vehículos ordinarios y de emergencia.

BORRADOR

Orden del Tribunal afecte una o más viviendas, la misma será diligenciada por el Alguacil, junto a personal del Departamento de la Vivienda.

BORRADOR

TOPICO 5

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCION 15.00 Adopción

Este "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13), fue debidamente revisado y es **Adoptado** en armonía con las disposiciones de la Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como "Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, "Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos y con la, "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y 76 Ley para la Reforma del Proceso de Permisos del 24 de junio de 1975, y con la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas y en conformidad con la parte 44 del CFR, Sección 60.3 y subsecciones correspondientes de las regulaciones para el Programa Nacional de Seguro de Inundaciones de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA).

15.01 Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor a los quince (15) días después de su aprobación por la Gobernadora.

BORRADOR

Adoptado en San Juan, Puerto Rico hoy, __ de _____ de 2019.

María del C. Gordillo Pérez
Presidenta

Suheidy Barreto Soto
Miembro Asociado

Rebecca Rivera Torres
Miembro Asociado

Certifico adoptado, hoy __ de _____ de 2019.

Loida Soto Nogueras
Secretaria

BORRADOR