



Comentarios Plan Maestro ABNRR

Iniciativa para un
Desarrollo Sustentable (IDS)

30 de junio de 2011

Cuatro Documentos Bajo Revisión Pública

- Addendum al Plan de Reuso del 2004 (2010)
- Propuesta y Plan de Negocios del *Economic Development Conveyance* para la Parcela 3 ante el Navy (2010)
- *Supplemental Environmental Assessment* sobre el Addendum(2011)
- Plan Maestro para el Redesarrollo de la ABNRR (2011)

Plan Especial del Portal del Futuro y Reglamento de Ordenación de la Forma Urbana (2008)



ÁREA DE ORDENACIÓN
FORMA DEL GOBIERNO

4.5 S1 SUBURBANO

4.5.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO S1

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de baja intensidad donde predominan los usos residenciales en estructuras aisladas con patios frontales y laterales. Ver Tabla 4.3 Tipología de Ocupación.

4.5.2 USOS EN DISTRITOS S1

Se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación y en la Tabla 4.2.7 Tabla Resumen de Usos:

1. Vivienda unifamiliar.
2. Vivienda colectiva – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
3. Hospedería – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
4. Hotel – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
5. Oficina domiciliar.
6. Venta de comida en espacios máximos de 1,000 pies cuadrados.
7. Venta al detal en espacios máximos de 500 pies cuadrados.
8. Usos dotacionales. Conforme a lo dispuesto en la Tabla 4.2.7 Tabla Resumen de Usos.

4.5.3 ALTURA EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.2.6 Alturas por Distritos

4.5.4 TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITOS S1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

4.5.5 DENSIDAD POBLACIONAL EN DISTRITOS S1

Ver Tablas 4.2.7 Resumen de Usos y 4.2.8 Usos.

4.5.6 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.5.8 Ilustraciones Distritos - S1.

4.5.7 PATIOS EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.5.8 Ilustraciones Distritos - S1.



TÓPICO 4. DISTRITOS


REGLAMENTO DE ORDENACIÓN FORMA URBANA - PORTAL DEL FUTURO

TABLA 4.5.8 ILUSTRACIONES DISTRITOS - S1 SUBURBANO

AUTORIDAD DEL PORTAL DEL FUTURO

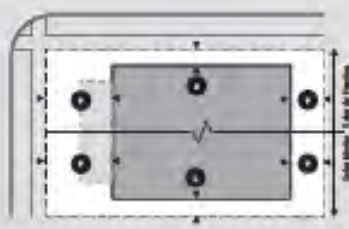
ESTRUCTURAS

1. Altura: Dos (2) pisos máximo, excluyendo altillos, áticos y aleros que se proyecten sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de piso no excederá de cuatro (4) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
3. La altura en mediet hasta la parte del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



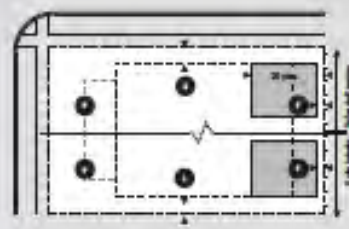
RETROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los ritmos indicados en este artículo.
2. Las fachadas mantendrán el porcentaje mínimo de alveado en la línea de retro edificación principal y secundaria.



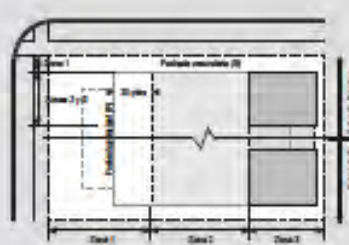
RETROS - ESTRUCTURA ACCESORIA

1. La estructura accesoria observará los ritmos indicados.



ESTACIONAMIENTO

1. Estacionamiento en techo en las zonas 2 y 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 1.
3. Depósito de basura solo en la Zona 3.



USOS (VER TABLA 4.3.2)

Residencial	Uso limitado	(A)
Hoteles	Uso restringido	(B)
Oficio	Uso limitado	(C)
Comercial	Uso limitado	(D)

ACTIVA DE ESTRUCTURAS (VER TABLA 4.3.3)

Principal	2 Pisos máximo	(A)
Accesoria	2 Pisos máximo	(B)
Ocupación	50 % Máximo	(C)

OCCUPACIÓN (VER TABLA 4.3.3)

Abierta	Permitido
Patio lateral	Permitido
Patio posterior	Prohibido
Casa patio	Prohibido

RETROS - DIST. PRINCIPAL

Delantero principal (h)	20 pies mínimo	(A)
Delantero secundario (h)	10 pies mínimo	(B)
Lateral	5 pies mínimo	(C)
Posterior	10 pies mínimo	(D)
Alveado de fachada	40% mínimo alveado	(E)

RETROS - DIST. ACCESORIA

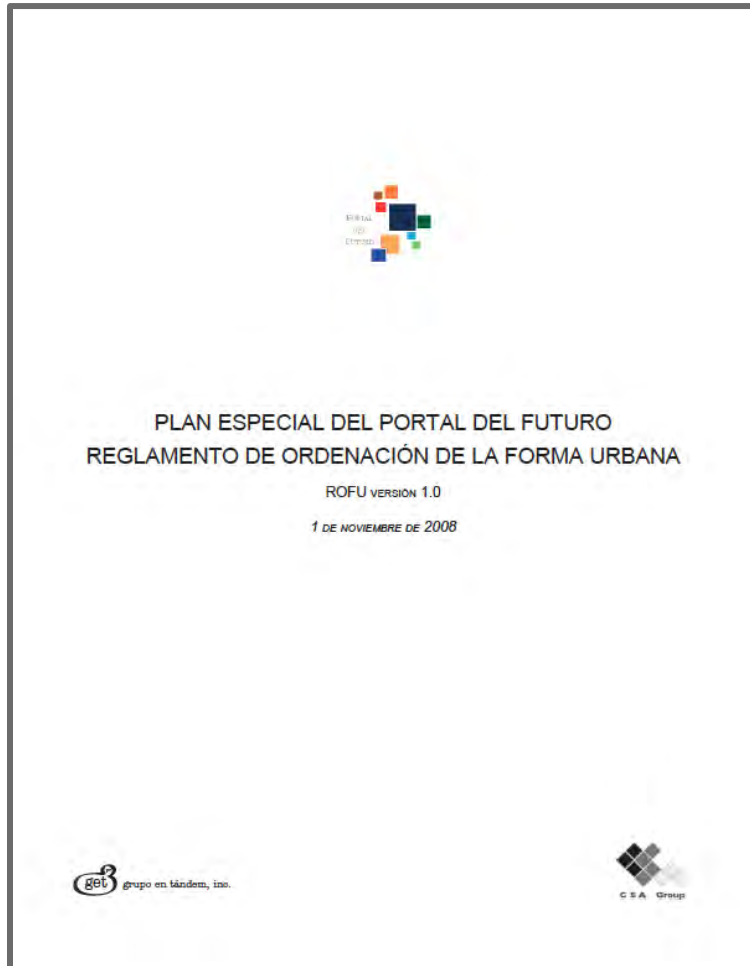
Delantero principal (h)	20 pies mínimo de fondo de parcela	(A)
Delantero secundario (h)	10 pies mínimo	(B)
Lateral	5 pies mínimo	(C)
Posterior	5 pies mínimo	(D)

USOS PERMITIDOS (VER TABLA 4.3.2)

Jardín Continuo	Permitido
Ruido y Vistas	Permitido
Tanques	Prohibido
Patio Anterior	Prohibido
Entrada Ciega	Prohibido
Vitrina y Toldo	Prohibido
Galería	Prohibido
Portales	Prohibido

RD 13 VERSIÓN 1.0 ©
1 DE NOVIEMBRE DE 2008





- Junta Revisora Conjunta
- Aclara distancia de desarrollos de la Zona Marítimo Terrestre
- Cambios de zonificación requerían de vistas públicas
- Todos los desarrollos debían tener un porcentaje de vivienda de interés social

A dónde se fueron los más de \$500,000 invertidos?

- Plan Especial
- Reglamento Especial

Plan Maestro (2011)

- Basado en el Addendum al Plan de Reuso (documento que aún no ha sido presentado a la comunidad)
- Reglamento Conjunto de Permisos (2010)



Zona 1 Port Caribe



Ubica frente a Ensenada Honda en la zona de la ABNRR con mayor desarrollo previo. Su acceso al mar promueve el desarrollo portuario insignia y corazón comercial del plan de reuso. Sus usos principales incluyen:

- Paseo portuario con componentes de entretenimiento, restaurantes, servicios y comercio al detal
- Componente hotelero
- Puerto de cruceros internacional y ferry regional a Vieques y Culebra
- Marina recreativa de botes pequeños
- Hospital
- Zona industrial con reserva de combustible ("tank farm", planta de reciclaje y otra infraestructura
- Otros usos de apoyo relacionados con la presencia del frente portuario, el hospital, la zona industrial, hoteles, etc.

La Zona 1 también incluye una porción del Camp Moscrip adyacente a terrenos del Army. Aquí se proponen usos turísticos que aprovechen su infraestructura portuaria y cercanía con Caribbean Riviera. Usos propuestos incluyen:

- Paseo portuario con usos turísticos comerciales y de servicios
- Centro de pesca de entretenimiento
- Villas residenciales frente al puerto
- Otros usos de apoyo relacionados a la ubicación frente al puerto y la cercanía de esta zona con El Yunque Grand, Caribbean Riviera, terrenos del Army y Punta Puerca.

1 Port Caribe		
Calificaciones	CT-I	Comercial Turístico Intermedio. Los usos principales incluyen un paseo peatonal ("promenade") con usos de entretenimiento, restaurantes, tiendas, marina recreativa, muelle internacional de cruceros, oficinas, hoteles y otras amenidades turísticas.
		Cambios a definición del Distrito: Área Bruta de Piso Se adopta la definición del distrito CT-I según el Reglamento Conjunto, con la siguiente limitación: área bruta de piso se limita al 35% de la totalidad del área calificada CT-I
	I-P	Industrial Pesado según el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto. Los usos principales incluyen tanques de combustible, facilidad para reciclaje de materiales, planta de tratamiento sanitaria e infraestructura de distribución eléctrica.
		Cambios a definición del Distrito: Ninguno Se adopta la definición del distrito según el Reglamento Conjunto sin ningún cambio.
DT-G	Dotacional General según el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto. El uso principal es de hospital.	
	Cambios a definición del Distrito: Ninguno Se adopta la definición del distrito según el Reglamento Conjunto sin ningún cambio.	
Zonas de Amortiguamiento	Ninguna	No existen ZAC dentro de Port Caribe

ÁREA DE IDENTIFICACIÓN
OPINA EL GOBIERNO

4.5 S1 SUBURBANO

4.5.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO S1

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de baja intensidad donde predominan los usos residenciales en estructuras aisladas con patios frontales y laterales. Ver Tabla 4.3 Tipología de Ocupación.

4.5.2 USOS EN DISTRITOS S1

Se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación y en la Tabla 4.2.7 Tabla Resumen de Usos:

1. Vivienda unifamiliar.
2. Vivienda colectiva – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
3. Hospedería – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
4. Hotel – Requiere endoso del Comité de Revisión Conjunta. Requiere la publicación de edictos.
5. Oficina domiciliar.
6. Venta de comida en espacios máximos de 1,000 pies cuadrados.
7. Venta al detal en espacios máximos de 500 pies cuadrados.
8. Usos dotacionales. Conforme a lo dispuesto en la Tabla 4.2.7 Tabla Resumen de Usos.

4.5.3 ALTURA EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.2.6 Alturas por Distritos

4.5.4 TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITOS S1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

4.5.5 DENSIDAD POBLACIONAL EN DISTRITOS S1

Ver Tablas 4.2.7 Resumen de Usos y 4.2.8 Usos.

4.5.6 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.5.8 Ilustraciones Distritos - S1.

4.5.7 PATIOS EN DISTRITOS S1

Ver Tabla 4.5.8 Ilustraciones Distritos - S1.



TÓPICO 4. DISTRITOS

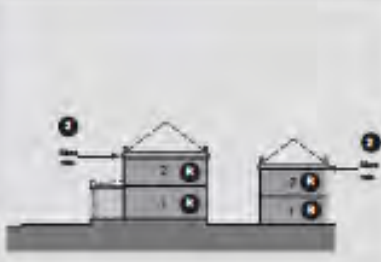
REGLAMENTO DE ORDENACIÓN FORMA URBANA - PORTAL DEL FUTURO

TABLA 4.5.8 ILUSTRACIONES DISTRITOS - S1 SUBURBANO

ACTORIAS DEL PORTAL DEL FUTURO

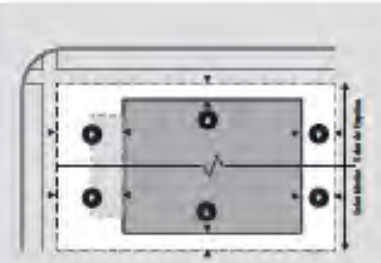
ESTRUCTURAS

- Altura: Dos (2) pisos máximo, excluyendo aleros, aleros y alfileres que se proyecten sobre el nivel del terreno hasta un máximo de diez (10) pulgadas.
- La altura de planta no excederá de cuatro (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
- La altura en medida hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos (hidroscala (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



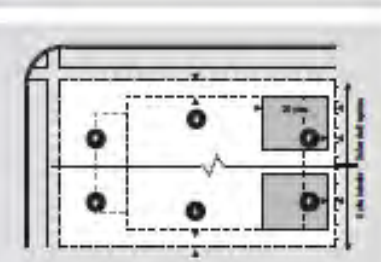
RETROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL

- Las Alerías del edificio principal guardando los retro indicados en esta sección.
- Las Alerías mantenidas al por ciento mínimo de alfileres sobre línea de retro delantero principal y secundario.



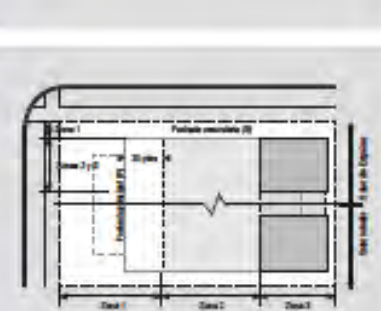
RETROS - ESTRUCTURA ACCESORIA

- La estructura accesoria observando los retro indicados.



ESTACIONAMIENTO

- Estacionamiento en techo en las zonas 2 y 3.
- Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 1.
- Depositos de basura solo en la Zona 3.



USOS (VER TABLA 4.5.9)		
Residencial	Uso limitado	Ⓢ
Hospedaje	Uso restringido	Ⓢ
Oficio	Uso limitado	Ⓢ
Comercial	Uso limitado	Ⓢ

ACTIVA DE ESTRUCTURAS (VER TABLA 4.5.1)		
Principal	2 Pisos máximo	Ⓢ
Accesoria	2 Pisos máximo	Ⓢ
Ocupación	50 % Máximo	Ⓢ

Ocupación (VER TABLA 4.5.2)		
Alfarda	Permitido	Ⓢ
Patio lateral	Permitido	Ⓢ
Patio posterior	Prohibido	Ⓢ
Casa patio	Prohibido	Ⓢ

RETROS - EST. PRINCIPAL		
Delantero principal (H)	20 pies mínimo	Ⓢ
Delantero secundario (H)	10 pies mínimo	Ⓢ
Lateral	5 pies mínimo	Ⓢ
Posterior	10 pies mínimo	Ⓢ
Alfileres de fachada	40% mínimo alfilerado	Ⓢ

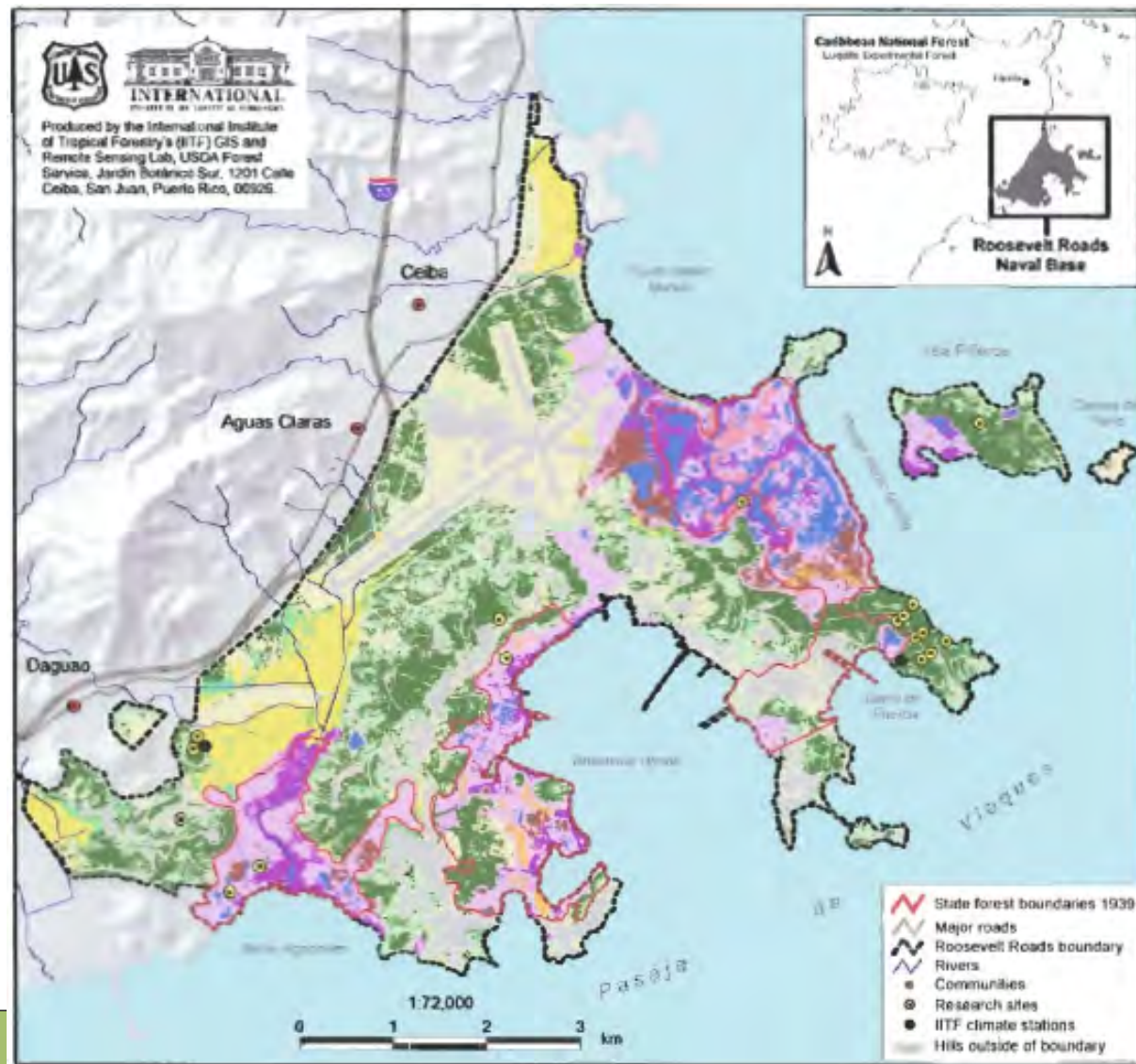
RETROS - EST. ACCESORIA		
Delantero principal (H)	20 pies máximo de fondo de parcela	Ⓢ
Delantero secundario (H)	10 pies mínimo	Ⓢ
Lateral	5 pies mínimo	Ⓢ
Posterior	5 pies mínimo	Ⓢ

FRENTE PERIMETRO (VER TABLA 4.5.3)		
Jardín Continuo	Permitido	Ⓢ
Recluz y Vitría	Permitido	Ⓢ
Tameros	Prohibido	Ⓢ
Patio Anterior	Prohibido	Ⓢ
Entrada Elevada	Prohibido	Ⓢ
Vitría y Toldos	Prohibido	Ⓢ
Galera	Prohibido	Ⓢ
Portales	Prohibido	Ⓢ

2019 VERSIÓN 1.0 #
100 NOVIEMBRE DE 2018

- Nos han cambiado chinias por botellas...
- Las comunidades interesan un instrumento de planificación ágil y transparente que ayude a facilitar el desarrollo económico de Ceiba y Naguabo

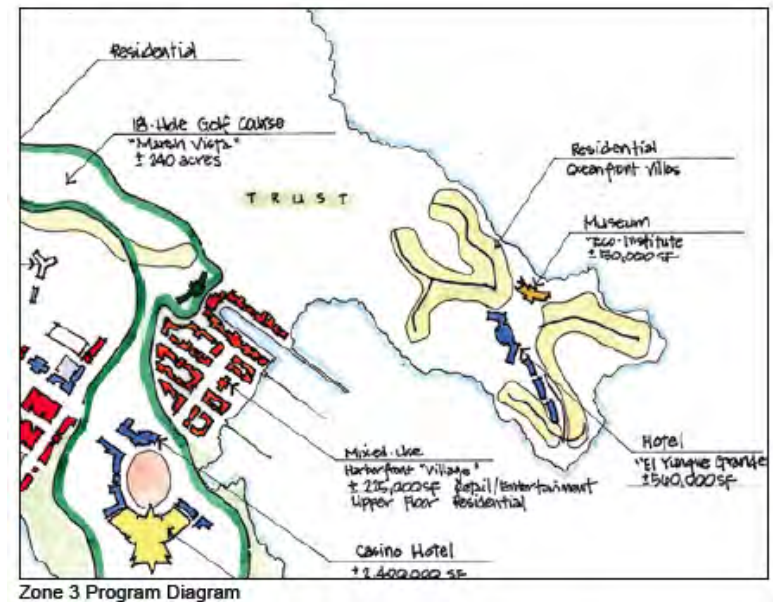
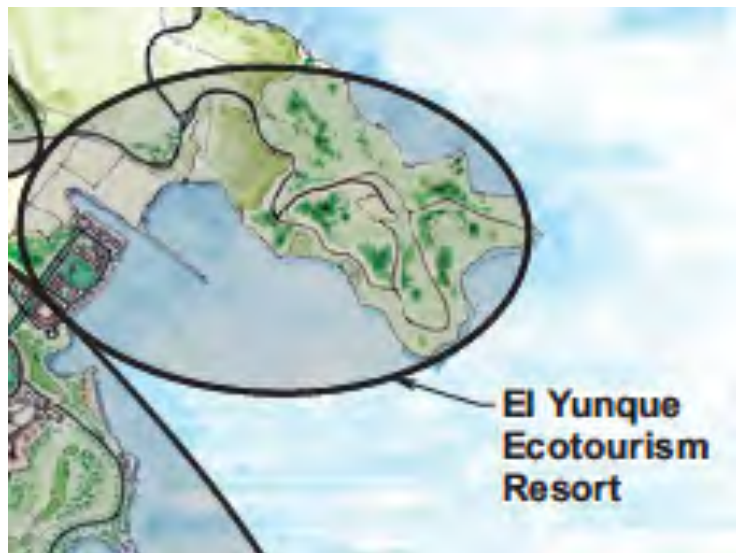
IMPACTOS: Punta Puerca



IMPACTOS: Punta Puerca

EL YUNQUE ECOTOURISM RESORT:

- Hotel de 150 habitaciones
- 70 Villas Residenciales (2,000 p²) por UVB
- Centro de Visitantes



IMPACTOS: Punta Puerca

CALIFICACIÓN: Residencial Turístico-Intermedio

- **Usos:**

Residencial turístico, casas patio, casas de hilera, casas apartamento, facilidades turísticas o vacacionales, edificios y usos especializados, hospedería, servicios y otros usos vía consulta de ubicación y excepciones.

- **Cambio de densidad:**

2,000 m² por UVB (21,527 p²)

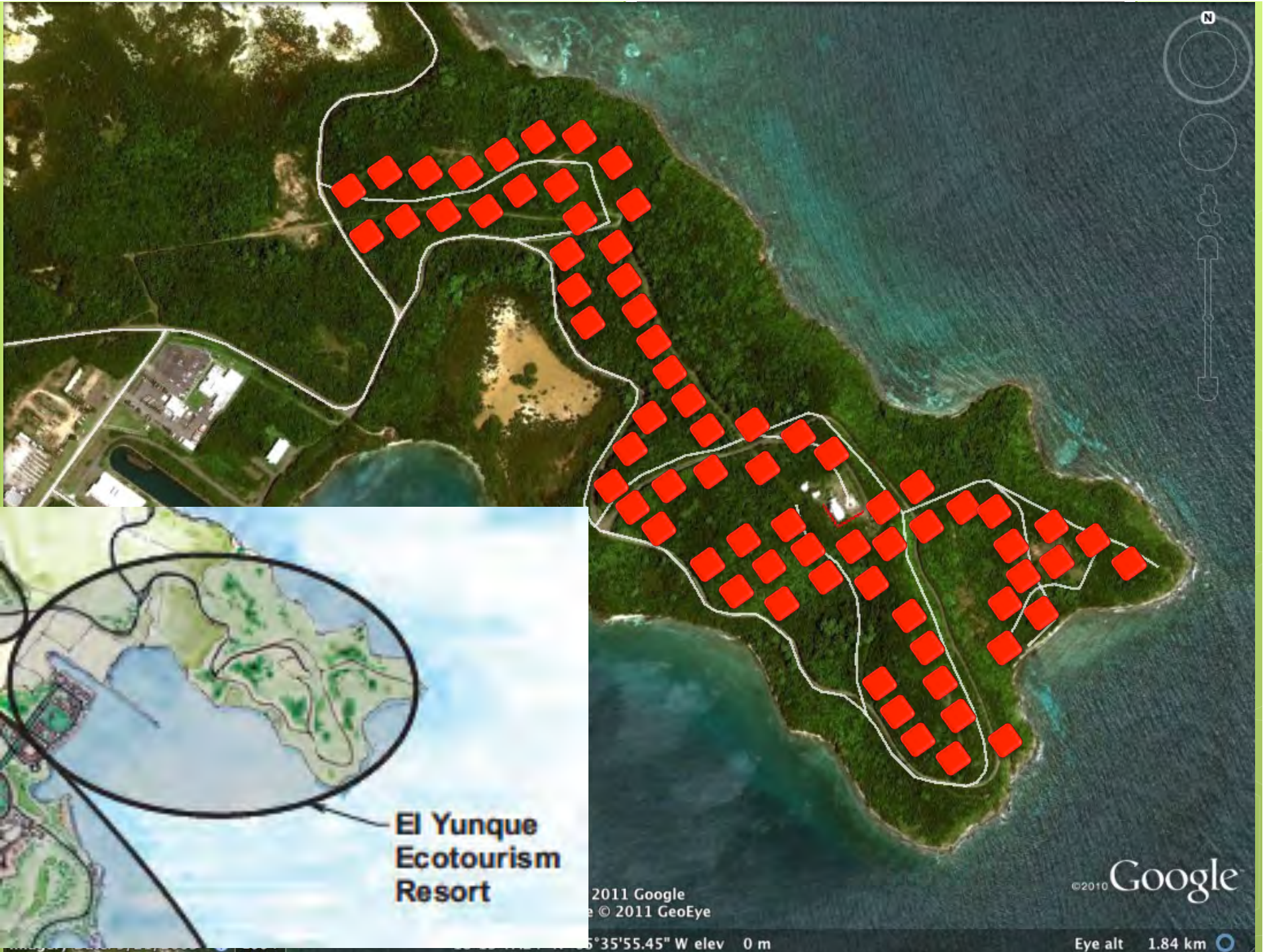
Zona 3 El Yunque Grand



Punta Puerca es una de las ubicaciones más privilegiadas dentro de la ABNRR debido a sus vistas panorámicas y su entorno natural. Se propone usar el tema del Bosque Nacional El Yunque para darle carácter singular a este desarrollo. Para mantener el carácter prevaeciente en esta área se proponen usos de baja densidad y de construcción sustentable, entre los que se encuentran:

- Hotel(es) de carácter sustentable con villas
- Centro interpretativo del Yunque
- Otros usos de apoyo relacionados al eco-hotel y centro de visitantes

3 El Yunque Grand						
Calificaciones	RT-I	Residencial Turístico Intermedio según el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto. Los usos principales incluyen eco-lodge, centro de visitantes y villas residenciales relacionadas al Eco-lodge.				
		Cambios a definición del Distrito: Densidad	Se adopta la definición del distrito RT-I según el Reglamento Conjunto, con la siguiente limitación: la densidad máxima se limita a 2000 mc por unidad de vivienda básica.			
	CR	Conservación de Recursos según el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto				
		Cambios a definición del Distrito: Ninguno	Se adopta la definición del distrito CR según el Reglamento Conjunto sin ningún cambio.			
	CT-I	Comercial Turístico Intermedio según el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto. Los usos incluyen restaurantes, tiendas, marina recreativa, muelle internacional de cruceros, oficinas, hoteles y otras amenidades turísticas y de entretenimiento.				
		Cambios a definición del Distrito: Área Bruta de Piso	Se adopta la definición del distrito CT-I según el Reglamento Conjunto, con la siguiente limitación: el área bruta de piso se limita al 35% del área total del terreno calificado CT-I			
		Requisitos de Permiso Verde (PV)				
Zonas de Amortiguamiento	H-H Detallado	Plan CES Detallado	Radicación obligatoria de un Permiso Verde	Punto P-7 o PI-5 (Desarrollo del Sitio) Obligatorio	Punto P-8 o PI-6 (Diseño de Escorrentía) Obligatorio	Punto P-10 o PI-8 (Reducción de Contaminación Lumínica) Obligatorio
ZAC-B	SI	SI	SI	SI	SI	SI



El Yunque
Ecotourism
Resort

©2010 Google

© 2011 Google
© 2011 GeoEye

18°35'55.45" W elev 0 m

Eye alt 1.84 km

ECOHOTELES AUTÉNTICOS

“Un ecohotel es una facilidad de alojamiento de 2 a 70 habitaciones, de bajo impacto, basado en la naturaleza y que es sostenible en términos financieros; ayuda a proteger áreas adyacentes sensitivas; involucra y beneficia a las comunidades locales; ofrece a los turistas experiencias interpretativas, participativas e interactivas; facilita una comunión espiritual con la naturaleza y la cultura y es planificado, diseñado, construido y operado de forma ambiental y socialmente responsable.”

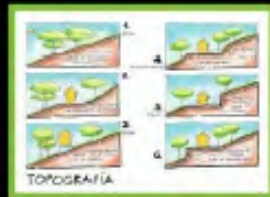
A U T H E N T I C E C O L O D G E S



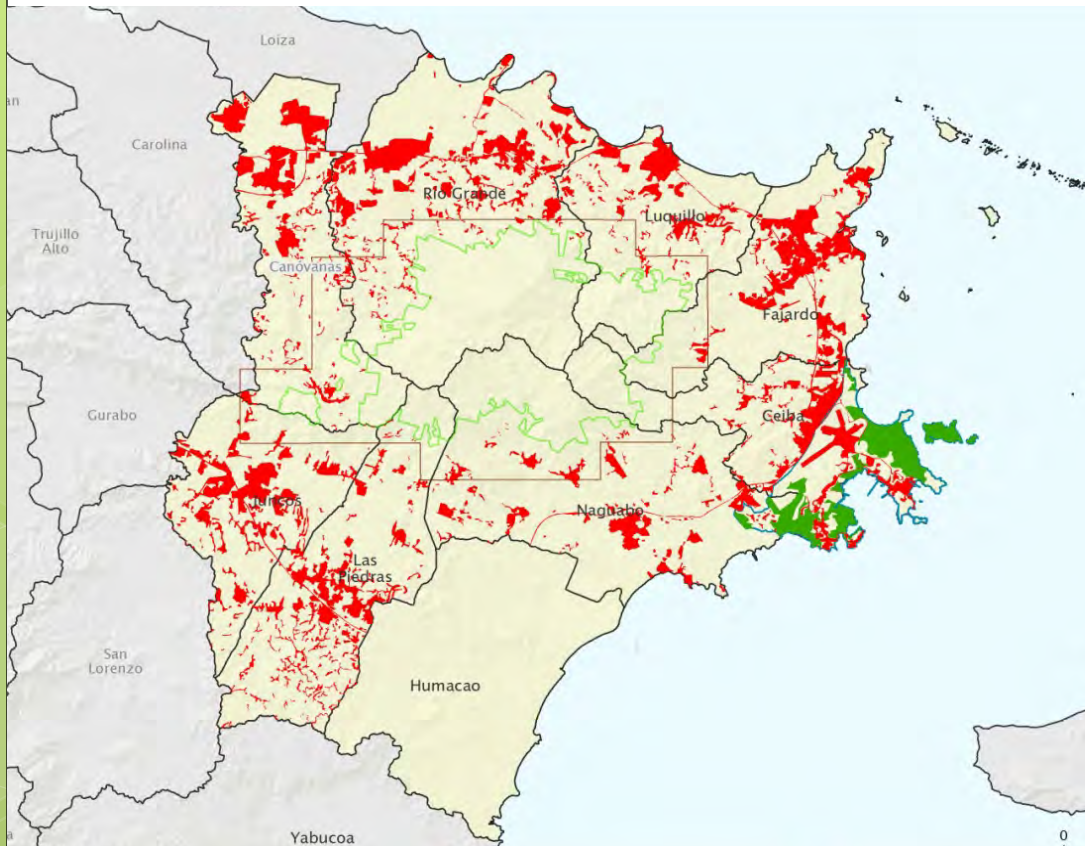
Hitesh Mehta



guías de diseño
para instalaciones
ecoturísticas
y de
turismo
sostenible



PLAN NO PROHIBE LAS CONSULTAS DE UBICACIÓN



Un estudio del *US Forest Service*, indicó que un 85% de las áreas construídas nuevas entre 1985 y 1995 en la periferia de El Yunque no cumplen con el Reglamento Especial de El Yunque de 1983.

B. Community Input Report

IDEAS CLAVES QUE SURGIERON DEL TALLER

KEY IDEAS FROM WORKSHOP

III. SALUD

continuado

- Centro médico con unidad de cancer.

PRINCIPIO DE PLANIFICACION

Coordinar oportunidades del mercado con el operador del hospital y la comunidad a la cual le servirá.

IV. ECOLOGIA Y CONSERVACION

- Conservación y protección del bosque seco.
- Centro de vida marina, incluyendo Coopertivas marinas y centro educativo de biología marina.
- Facilidades eco-turísticas.
- Alternativas de energia renovable.

PRINCIPIO DE PLANIFICACION

Crear valor adicional con el uso de la marca Fideicomiso de Conservación como parte del desarrollo.

V. EDUCACION

- Escuela de Aviación
- Facilidades educativas y universidades, incluyendo la creación de una ciudad colegial en el "Mainstreet".
- Instituto agrícola.
- Escuela para niños autistas.
- Universidad y escuela superior vocacional.

The New San Juan Office Building, Chardon # 159, 2nd Floor
Teléfono 787-294-0101 x 5202 Fax: 787-294-0125

III. HEALTHCARE

continued

- Cancer treatment center.

PLANNING PRINCIPLES

Coordinate market opportunities with the operator of the hospital and the community it will serve.

IV. CONSERVATION

- Conservation and protection of the dry forest.
- Marine life center.
- Eco-tourism facilities.
- Alternatives of renewable energy.

PLANNING PRINCIPLES

Create additional value with the use of the Conservation Trust brand as part of the development.

V. EDUCATION

- Aviation School.
- Many comments regarding continuing education – and college and a town environment.
- Agricultural institute.
- School for autistic children.
- University and technical schools.

Hato Rey, Puerto Rico 00919-5009



AUTDAIDAD PARA EL DESARROLLO LOCAL
PROPERTY PLAN

