



Informe Técnico sobre Pre-Consulta para Proyecto Isabela Reefs

Plan. David J. Carrasquillo Medrano, PPL
Planificador Profesional Licenciado #912

Septiembre 2025

Introducción y Propósito del Documento

El presente escrito tiene como finalidad ofrecer una **evaluación técnica preliminar** del proyecto denominado *Isabela Reefs*, propuesto para desarrollarse en el Barrio Bajuras del Municipio de Isabela. La preparación de este análisis surge a raíz de las preocupaciones expresadas por residentes y liderato comunitario respecto a los impactos que este tipo de desarrollo pudiera tener sobre la calidad de vida, la conservación de los recursos naturales y la congruencia del proyecto con la realidad socioeconómica y ambiental del sector.

La comunidad de Isabela, y en particular la zona costera del Barrio Bajuras, constituye un espacio de alto valor ecológico, cultural y social. La experiencia histórica de este litoral demuestra cómo los proyectos urbanísticos y turísticos, cuando se implantan sin una evaluación integral y sin participación ciudadana adecuada, pueden provocar consecuencias adversas: pérdida de accesos públicos a las playas, presión sobre infraestructuras limitadas, riesgos de inundación y erosión costera, y procesos de desplazamiento o encarecimiento de la vida para los residentes tradicionales. El documento se dirige a usted, **Lourdes Irizarry**, como líder comunitaria comprometida con la defensa de los intereses de la comunidad isabelina. Su propósito es brindar un insumo técnico accesible que permita comprender la situación normativa, los riesgos identificados y los mecanismos disponibles para la participación ciudadana y la incidencia en los procesos oficiales. Con ello se busca apoyar los esfuerzos de vigilancia comunitaria frente a desarrollos que pudieran resultar **no congruentes con la vocación del sector ni con la política pública de conservación costera y de planificación territorial sostenible**.

En resumen, esta evaluación busca responder tres preguntas fundamentales:

1. ¿Qué propone el proyecto y bajo qué condiciones normativas se presenta?
2. ¿Cuáles son los riesgos y puntos contenciosos identificados a la luz de las leyes, reglamentos y la realidad ambiental y social del área?
3. ¿Qué oportunidades tiene la comunidad para incidir, incluyendo la posibilidad de vistas públicas o procesos de participación ciudadana?

Descripción del Proyecto y Documentos Revisados

El proyecto propuesto, identificado en los expedientes como **Isabela Reefs**, comprende un predio de aproximadamente **34.16 cuerdas** localizado en el kilómetro 1.9 de la **Carretera PR-4466**, en el Barrio Bajuras de Isabela. El terreno, en su estado actual, se encuentra mayormente sin desarrollar, aunque cuenta con una estructura de hormigón y un rancho existentes.

Según la descripción contenida en la **Pre-Consulta de Edificabilidad** y la contestación de la **Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)**, el plan contempla dos fases principales:

1. **Segregación de Solares:** Se propone dividir dos parcelas de tres (3) cuerdas cada una, colindantes a la PR-4466, destinadas a los dueños anteriores del predio.

2. **Desarrollo Residencial-Turístico:** En el remanente del terreno se proyecta la construcción de **33 unidades de vivienda**, distribuidas en **21 residencias unifamiliares** y **12 unidades tipo dúplex**. A estas se añadirían amenidades comunes tales como **casa club con piscina, restaurante, áreas recreativas y espacios de servicio para residentes**.

La documentación sometida por el proponente sugiere evaluar el caso bajo los parámetros del **Distrito RT-I (Residencial Turístico Intermedio)**, alegando que la localización y disponibilidad de infraestructura permiten sostener un desarrollo turístico-residencial de densidad intermedia.

No obstante, es importante resaltar que, de acuerdo con la **hoja de calificación oficial de la Junta de Planificación** accesible mediante la plataforma Mi Puerto Rico Interactivo (MIPR), el predio se encuentra calificado como **R-0**, clasificación que por interpretación normativa vigente equivale a **Residencial de Baja Intensidad (R-B)**. Esta diferencia entre lo que propone el desarrollador y la calificación aplicable constituye un punto de controversia fundamental que será analizado en las secciones posteriores.

Documentos Revisados en esta Evaluación

- **Pre-Consulta de Edificabilidad 2022-423199-PCE-016880** (radicación del proponente).
- **Contestación de la OGPe a la Pre-Consulta**, en la cual se exponen las disposiciones reglamentarias aplicables.
- **Contestación del proponente a los comentarios del DRNA (14 de marzo de 2024)**, donde se discuten temas de densidad, erosión costera, infraestructura sanitaria, suelos protegidos (SREP) y Área de Planificación Especial del Carso (APE-RC).

Estos documentos constituyen la base técnica inicial para comprender la naturaleza del proyecto, las preocupaciones expresadas por las agencias concernidas y los argumentos utilizados por el proponente en defensa de la viabilidad de la propuesta.

Marco Normativo y Procesal

El análisis del proyecto *Isabela Reefs* requiere comprender el andamiaje normativo que regula los usos de terrenos en Puerto Rico, así como los procesos administrativos mediante los cuales se evalúan las propuestas de desarrollo. En este caso, el marco normativo y procesal está compuesto por reglamentos, leyes y planes que inciden de manera simultánea sobre el predio y sus posibles usos.

1. Reglamento Conjunto 2020 y 2023

El **Reglamento Conjunto** constituye la norma reglamentaria principal que establece los usos permitidos en cada distrito de zonificación y define los procedimientos aplicables para obtener permisos. Existen dos elementos claves:

- **Consulta de Terrenos y Ubicación (CTU):** cuando un uso propuesto no está permitido ministerialmente o existen incidencias ambientales y territoriales de relevancia (por ejemplo, suelos protegidos, áreas costaneras, zonas inundables), el

trámite debe evaluarse por CTU. Este procedimiento es de carácter **discrecional**, lo cual significa que la autoridad decisora (Junta de Planificación u OGPe) tiene margen para determinar si el proyecto es compatible con la política pública y las normativas aplicables.

- **Clasificación del terreno:** el proponente invoca parámetros del distrito **RT-I (Residencial Turístico Intermedio)**. Sin embargo, la **hoja de calificación oficial de la JP** indica que el terreno se clasifica como **R-0**, lo que conforme a la Resolución JPI-00-01-2024 equivale a **Residencial de Baja Intensidad (R-B)**. Esta discrepancia normativa convierte el caso en uno de carácter discrecional que no puede aprobarse ministerialmente.

2. Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT)

El **PUT** establece la política pública territorial a nivel isla. Sus directrices reconocen la importancia de proteger suelos rústicos, áreas costeras y ecosistemas sensibles. Cualquier proyecto que pretenda desarrollarse en estos contextos debe evaluarse a la luz del **PUT**, verificando si promueve la conservación, la resiliencia climática y el uso sostenible de los recursos.

3. Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Isabela (POT)

El **POT municipal**, si está vigente o en proceso de revisión, define con mayor detalle los usos permitidos en Isabela y debe guardar consistencia con el **PUT**. El análisis de la propuesta debe considerar si el proyecto armoniza con las estrategias de ordenación local, particularmente respecto al litoral y los barrios costeros.

4. Ley 292-1999 y PRAPEC (Plan del Carso)

El predio tiene incidencia parcial en la **Zona de Amortiguamiento del Área de Planificación Especial Restringida del Carso (APE-RC)**. Según la **Ley 292-1999** y el **Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC)**, cualquier actividad propuesta en esta zona requiere una **Autorización de Actividad en Fisiografía Cársica** emitida por el DRNA. Hasta tanto no se expida dicha autorización, la JP y la OGPe no pueden considerar la propuesta.

5. Ley 38-2017, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU)

La **LPAU** establece que, en procedimientos administrativos de carácter discrecional, las agencias deben garantizar procesos que incluyan la posibilidad de participación ciudadana. En proyectos de alto impacto ambiental y social, como el que nos ocupa, esta disposición abre la puerta a vistas públicas o consultas comunitarias.

6. Ley Orgánica de la Junta de Planificación (Ley 75-1975) y Código Municipal

Ambas leyes refuerzan la obligación del Estado de **promover la participación ciudadana en decisiones de planificación**. El Código Municipal, además, otorga a los municipios el poder de ordenar su territorio mediante **POT** y reglamentos, reconociendo a su vez la legitimidad de los ciudadanos para intervenir en los procesos que afecten su entorno.

Hallazgos Técnicos

A partir de la revisión de los documentos del expediente y el marco normativo aplicable, se identifican varios hallazgos técnicos que permiten evaluar la viabilidad y los riesgos del proyecto *Isabela Reefs*. Estos hallazgos se agrupan en cuatro áreas principales: **zonificación, incidencias ambientales, infraestructura y servicios, e impacto social y comunitario.**

1. Zonificación y Discrepancias

- El proponente solicita evaluar el proyecto bajo el distrito **RT-I (Residencial Turístico Intermedio)**, el cual permite desarrollos turísticos de densidad media con viviendas unifamiliares, dúplex y amenidades vecinales.
- Sin embargo, la **hoja de calificación oficial de la Junta de Planificación** muestra el predio como **R-0**, categoría que, conforme a la Resolución JPI-00-01-2024, equivale a **Residencial de Baja Intensidad (R-B)**.
- El distrito R-B es mucho más restrictivo y está orientado a preservar la baja densidad y el carácter rústico-conservacionista de los terrenos.
- Esta discrepancia entre lo invocado por el proponente (RT-I) y lo establecido en la calificación vigente (R-B) convierte el proyecto en un caso que **no puede aprobarse ministerialmente**, sino que debe evaluarse por **Consulta de Terrenos y Ubicación (CTU)**.

2. Incidencias Ambientales

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP):** parte del predio tiene esta clasificación, diseñada para proteger suelos de valor ecológico. El proponente argumenta que no se identificaron especies críticas en el área, pero la presencia de SREP es en sí misma un criterio restrictivo.
- **Área de Planificación Especial del Carso (APE-RC):** los solares segregados inciden en la **zona de amortiguamiento del Carso**. Según el PRAPEC, cualquier actividad en esta zona requiere **autorización previa del DRNA**. Sin esa autorización, el caso no debe avanzar en la JP ni la OGPe.
- **Zona costanera:** el proyecto se encuentra adyacente a la **Zona Marítimo Terrestre (ZMT)**. Se propone mantener libre de construcción la franja de 20 m (vigilancia y salvamento) y la franja de retiro adicional de 30 m, para un total de 50 m desde el deslinde. No obstante, se contempla la construcción de accesos sobre las dunas, lo cual requiere **concesión bajo el Reglamento 4860**, al implicar el uso de bienes de dominio público.
- **Inundabilidad y erosión:** el predio está parcialmente en la **Zona AE de inundación**, y la Junta de Planificación ha identificado riesgos de erosión costera con horizontes de 30

y 60 años. El proponente alega que el diseño evita las áreas más vulnerables, pero reconoce la exposición de partes del predio a erosión futura.

3. Infraestructura y Servicios

- **Sanitario:** el área carece de sistema de alcantarillado público. El proponente plantea instalar una **planta paquete con capacidad de 15,000 galones diarios**, con disposición mediante riego e inyección subterránea. Este sistema requiere permisos adicionales del DRNA y la EPA, y conlleva riesgos hidrogeológicos y de mantenimiento.
- **Agua potable y energía:** no hay evidencia en el expediente de análisis de capacidad de AAA ni de LUMA/AEE para servir el proyecto.
- **Acceso vial:** el desarrollo conectaría a la PR-4466, carretera de capacidad limitada. No se han presentado estudios de tránsito ni medidas para atender el posible aumento en el volumen vehicular.
- **Manejo de escorrentías:** aunque el proponente indica que cumplirá con los reglamentos de inundabilidad, existe riesgo de relleno en zonas cercanas a la franja de retiro, lo que podría contradecir esfuerzos de restauración de dunas.

4. Impacto Social y Comunitario

- **Acceso a las playas:** aunque se reconoce el retiro de 50 m, la propuesta de accesos exclusivos sobre dunas podría restringir de facto el libre acceso de la ciudadanía a bienes de dominio público.
- **Efectos socioeconómicos:** el proyecto tiene un perfil turístico-residencial de alto costo, lo que podría acentuar procesos de **gentrificación** y **desplazamiento indirecto** en la comunidad, encareciendo terrenos y viviendas en el área.
- **Participación comunitaria:** no se evidencia que el proponente haya realizado consultas previas con comunidades colindantes ni procesos de diálogo comunitario.

Puntos Contenciosos y Riesgos

El análisis del expediente y del marco regulatorio revela una serie de **conflictos sustantivos** que condicionan la viabilidad del proyecto *Isabela Reefs*. Estos puntos no son meros aspectos técnicos a subsanar, sino **factores estructurales de riesgo** que inciden en la legalidad, seguridad y pertinencia social del desarrollo.

1. Discrepancia de Zonificación

- El proponente invoca **RT-I (Residencial Turístico Intermedio)**, mientras que la **hoja de calificación oficial de la JP** ubica el terreno en **R-0 (equivalente a Residencial de Baja Intensidad – R-B)**.
- Esta diferencia constituye una controversia de base: lo que se solicita no está permitido ministerialmente en el distrito vigente. El caso necesariamente requiere **Consulta de Terrenos y Ubicación (CTU)** y evaluación discrecional de la JP.

2. Incidencia en Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)

- Aunque el proponente argumenta que no se hallaron especies críticas, la designación de SREP implica que el área es de **alto valor de conservación**.
- La interpretación de la JP y del DRNA podría llevar a que la sola presencia de SREP limite o condicione el desarrollo.

3. Incidencia en Área de Planificación Especial del Carso (APE-RC)

- Parte de los solares segregados se encuentran en la **zona de amortiguamiento del Carso**.
- Según el PRAPEC, cualquier actividad en esta zona requiere **autorización previa del DRNA**. Sin esa autorización, la JP y la OGPe no deberían considerar la propuesta. Esto representa un **riesgo jurídico inmediato** para la viabilidad del proyecto.

4. Riesgo de Erosión Costera e Inundabilidad

- La JP ha identificado que partes del predio podrían verse afectadas por **erosión a 30 y 60 años**.
- El predio también está en **Zona AE de inundación**, lo que eleva el nivel de riesgo para estructuras y residentes.
- Estas condiciones colocan al proyecto en una **posición de vulnerabilidad climática** a mediano y largo plazo.

5. Falta de Infraestructura Sanitaria Pública

- El área carece de sistema de alcantarillado.
- La propuesta de una **planta paquete con inyección subterránea** no resuelve el problema estructural: dependería de un sistema privado costoso y de mantenimiento incierto.
- Esto añade un **riesgo de contaminación** a los recursos hídricos subterráneos y a la salud pública.

6. Accesos sobre Dunas y Uso de Bienes de Dominio Público

- El proyecto contempla accesos exclusivos sobre dunas hacia la playa.
- Este diseño requiere una **concesión bajo el Reglamento 4860** y genera la controversia de si se trata de un **aprovechamiento privado de bienes públicos**.
- De no manejarse adecuadamente, podría traducirse en **limitaciones al acceso público al litoral**, un derecho protegido constitucional y legalmente en Puerto Rico.

7. Impactos Sociales y de Gobernanza

- El perfil turístico-residencial del proyecto sugiere un mercado de alto costo, desconectado de las necesidades de vivienda asequible en el área.
- Esto puede fomentar procesos de **gentrificación y desplazamiento indirecto** en la comunidad.
- Además, no se evidencia un **proceso de consulta ciudadana previa**, lo que debilita la legitimidad del proyecto ante la comunidad local.

Participación Ciudadana y Vistas Públicas

Un aspecto central en la evaluación del proyecto *Isabela Reefs* es la **participación de la ciudadanía en los procesos de evaluación y toma de decisiones**. El marco normativo vigente provee bases claras para exigir mecanismos de participación en proyectos de impacto significativo como este.

1. Procedimiento Aplicable: Consulta de Terrenos y Ubicación (CTU)

- El caso no puede tramitarse como permiso ministerial porque el uso propuesto (RT-I) **no corresponde a la calificación vigente (R-0/R-B)**.
- Al tratarse de una CTU, la determinación es de carácter **discrecional** por parte de la JP/OGPe.
- En este tipo de trámite, la participación ciudadana no solo es posible, sino recomendable para asegurar la legitimidad y transparencia de la decisión.

2. Marco Legal de Participación

- **Ley 38-2017 (LPAU)**: en procedimientos administrativos discrecionales, las agencias tienen la obligación de **facilitar la participación ciudadana**, incluyendo la celebración de **vistas públicas** cuando el asunto impacta significativamente a la comunidad.
-
- **Ley Orgánica de la JP (Ley 75-1975)**: refuerza el mandato de la Junta de promover procesos participativos en la planificación territorial.

- **Código Municipal:** reconoce el rol de los ciudadanos y organizaciones comunitarias en los procesos de ordenación y permite a los municipios exigir participación en proyectos que afecten sus territorios.

3. Precedentes y Mejores Prácticas

- En proyectos costeros o en zonas ambientalmente sensitivas (ZMT, SREP, APE-RC), la práctica de la JP y el DRNA ha sido **abrir espacios de participación**, especialmente cuando existen controversias técnicas o resistencias ciudadanas.
- La celebración de vistas públicas se convierte en una **herramienta de transparencia**, reduce la posibilidad de litigios posteriores y fortalece la gobernanza democrática.

4. Recomendación

- En este caso, se recomienda que la comunidad, representada por líderes como Lourdes Irizarry, **solicite formalmente a la JP y a la OGPe la celebración de vistas públicas**.
- La solicitud puede fundamentarse en:
 - La **discrecionalidad del caso** (CTU).
 - La **ubicación costera y vulnerabilidad ambiental** del predio.
 - La **afectación potencial a bienes de dominio público** (accesos sobre dunas y ZMT).
 - La **falta de consulta previa a comunidades colindantes**.
- Además, se recomienda exigir que las vistas sean **ampliamente notificadas** (a colindantes, comunidades, organizaciones ambientales y medios locales) para asegurar una representación adecuada de voces comunitarias.

Consistencia con Política Pública

La evaluación de proyectos de impacto territorial no puede limitarse al cumplimiento puntual de reglamentos, sino que debe considerar la **consistencia con la política pública vigente en Puerto Rico**. En el caso del proyecto *Isabela Reefs*, existen varios instrumentos rectores que deben guiar la determinación.

1. Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT)

- El PUT establece como política pública la **protección de los suelos rústicos y costeros**, priorizando la conservación de ecosistemas y la gestión adecuada del riesgo.
- En particular, promueve la **contención de la expansión urbana** y el desarrollo solo en áreas aptas, con infraestructura disponible y bajo riesgos controlados.

- La localización del proyecto en un predio con **incidencias de SREP, inundabilidad y erosión costera** lo coloca en **tensión con los objetivos del PUT**. La densidad turística-residencial propuesta parece contradecir la política de protección y control en zonas rústicas costeras.

2. Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Isabela (POT)

- Aunque debe verificarse su versión más reciente, los POT suelen reforzar la visión de desarrollo sostenible de cada municipio.
- En el caso de Isabela, los planes locales han identificado la importancia de:
 - **Proteger el litoral y los accesos públicos a las playas.**
 - **Prevenir desarrollos que agraven la vulnerabilidad ante inundaciones y erosión.**
 - **Fomentar un turismo compatible con la preservación del ambiente y el beneficio comunitario.**
- El proyecto *Isabela Reefs* no presenta evidencia clara de alinearse con estos objetivos, y más bien se orienta hacia un modelo de urbanización turística de alta densidad relativa, potencialmente desconectada de las prioridades locales.

2. Agenda de Resiliencia Climática

- La política pública de Puerto Rico reconoce el **impacto del cambio climático** en la zona costanera, incluyendo **erosión acelerada, aumento del nivel del mar y eventos de lluvia extrema**.
- Documentos oficiales de la JP y el DRNA insisten en la necesidad de planificar **con horizontes de 30 a 60 años**, considerando proyecciones de pérdida de costa.
- Aun cuando el proponente argumenta que las estructuras se ubican a 50 metros del deslinde, las proyecciones oficiales muestran que partes del predio podrían ser afectadas en un futuro cercano.
- La propuesta de invertir en un proyecto residencial-turístico en una zona de **alta vulnerabilidad climática** es, por tanto, **incongruente con la política de adaptación y resiliencia**.

4. Coherencia general

- A la luz del PUT, el POT y la agenda climática, el proyecto presenta una **débil coherencia con la política pública territorial**.
- Más que atender una necesidad de vivienda asequible o de turismo sostenible, se orienta a un modelo de urbanización costera que repite patrones históricamente cuestionados en Puerto Rico: ocupación de áreas vulnerables, presión sobre recursos naturales y potencial exclusión social.

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

El análisis técnico realizado permite arribar a varias conclusiones clave sobre el proyecto *Isabela Reefs*:

1. **No es un caso ministerial.** La discrepancia entre la calificación vigente (**R-0/R-B**) y el distrito invocado por el proponente (**RT-I**) obliga a que el trámite se evalúe mediante **Consulta de Terrenos y Ubicación (CTU)**, proceso discrecional sujeto a determinación de la Junta de Planificación y la OGPe.
2. **Existen incidencias ambientales críticas.** El predio se encuentra en suelo **SREP**, con porciones en la **zona de amortiguamiento del Carso (APE-RC)**, y expuesto a **inundabilidad** y **erosión costera**. Estas condiciones limitan severamente la viabilidad del proyecto y aumentan su riesgo a mediano y largo plazo.
3. **La propuesta carece de infraestructura pública esencial.** No existe sistema de alcantarillado sanitario en el área, y la solución privada propuesta (planta paquete con inyección subterránea) conlleva riesgos técnicos y de salud pública, además de requerir múltiples autorizaciones adicionales.
4. **Se identifican riesgos de exclusión y gentrificación.** El perfil turístico-residencial del proyecto no responde a las necesidades de vivienda local y puede contribuir al desplazamiento indirecto de residentes, además de comprometer el acceso público al litoral mediante la construcción de accesos exclusivos sobre dunas.
5. **El proyecto es inconsistente con la política pública vigente.** Tanto el **Plan de Uso de Terrenos** como los principios de resiliencia climática y las directrices locales de ordenación territorial desalientan proyectos de urbanización turística en zonas vulnerables de la costa.

Recomendaciones

1. **Solicitar vistas públicas.** La comunidad, a través de su liderato, debe presentar una petición formal a la JP y a la OGPe para que se celebren **vistas públicas**. Esta solicitud debe fundamentarse en el carácter discrecional del caso, la vulnerabilidad ambiental del predio y la potencial afectación a bienes de dominio público.
2. **Exigir estudios adicionales.** Se recomienda que la JP requiera al proponente estudios de:
 - **Tránsito y movilidad** en la PR-4466.
 - **Hidrogeología** para evaluar la viabilidad y riesgos de la planta sanitaria.
 - **Impacto acumulativo regional**, considerando otros desarrollos costeros en el noroeste.

3. **Defender el acceso público al litoral.** La comunidad debe vigilar que no se restrinja el libre acceso a las playas. Toda propuesta de accesos sobre dunas debe evaluarse bajo el Reglamento 4860, garantizando que no se convierta en un uso privativo de bienes públicos.
4. **Movilizar participación ciudadana organizada.** Se recomienda estructurar un frente comunitario que documente preocupaciones, organice objeciones formales y participe activamente en todo proceso de CTU. Esto aumenta el peso de los reclamos ante la JP y fortalece las posibilidades de éxito en caso de litigios.
5. **Promover alternativas sostenibles.** Más allá de la oposición puntual, se sugiere que la comunidad impulse propuestas de **turismo comunitario, restauración de dunas y conservación costera**, que respondan a las necesidades locales y a la política de resiliencia climática.

Respetuosamente sometido hoy, 29 de septiembre de 2025 en San Juan, Puerto Rico.



David J. Carrasquillo

David Josué Carrasquillo Medrano, PPL #912
Planificador Profesional Licenciado
djcarrasquillo@gmail.com
(787) 410-5418

Bibliografía

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (2022). *Pre-Consulta de Edificabilidad 2022-423199-PCE-016880*. Oficina de Gerencia de Permisos, San Juan, Puerto Rico.

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (2022). *Contestación a la Pre-Consulta de Edificabilidad 2022-423199-PCE-016880*. Oficina de Gerencia de Permisos, San Juan, Puerto Rico.

Isabela Estates LLC (2024, 14 de marzo). *Contestación a comentarios del DRNA sobre el proyecto Isabela Reefs*. San Juan, Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico (2020). *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (RC-2020)*. San Juan, Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico (2023). *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios (RC-2023)*. San Juan, Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico (2015). *Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT)*. San Juan, Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico (Resolución JPI-00-01-2024). *Determinación sobre equivalencia de calificaciones R-0 y UR como Residencial de Baja Intensidad*. San Juan, Puerto Rico.
Asamblea Legislativa de Puerto Rico (1975). *Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75-1975, según enmendada*. San Juan, Puerto Rico.

Asamblea Legislativa de Puerto Rico (1999). *Ley de Protección y Manejo del Karso de Puerto Rico, Ley Núm. 292-1999*. San Juan, Puerto Rico.

Asamblea Legislativa de Puerto Rico (2017). *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley Núm. 38-2017*. San Juan, Puerto Rico.

Asamblea Legislativa de Puerto Rico (2020). *Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020*. San Juan, Puerto Rico.

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de Puerto Rico (s.f.). *Reglamento 4860 sobre concesiones en la Zona Marítimo Terrestre*. San Juan, Puerto Rico.

Análisis Detallado sobre Distrito R-0

Período / Instrumento	¿Existe “R-0”?	Equivalencia / Nomenclatura aplicable	Propósito / usos esenciales	Notas de transición / cambios clave	Fuente(s)
Reglamento de Planificación Núm. 4 (ca. 2000)	Sí (como Distrito R-0 Residencial Cero)		Distrito residencial de muy baja densidad (solar mínimo 8,000 m ²); control de expansión urbana; protección de recursos (agropecuarios, ecológicos, paisajísticos).	Marco “clásico” donde R-0 es un distrito restrictivo residencial/rural; no es equivalencia, es el distrito en sí.	Cita judicial que reproduce texto del Reg. Núm. 4 (definición y propósitos de R-0). (Midpage)
Reglamento Conjunto 2015	No (R-0 deja de usarse como etiqueta activa)	R-0 → UR (Terrenos Urbanizables) (tabla de equivalencias del propio RC-2015)	UR agrupa suelo “urbanizable” bajo parámetros del RC-2015.	El RC-2015 incluye expresamente una tabla de equivalencias donde R-0 pasa a UR ; además, reconoce casos municipales donde se habla de “R-0 (ahora UR)”.	Tabla de equivalencias y nota “R-0 (ahora UR)” en el RC-2015. (gis.jp.pr.gov)
Reglamento Conjunto 2019	No	R-0 (previo 2008) → U-R (2010) → (sistema unificado 2018/2020)	Se mantiene la idea de transición hacia la nomenclatura unificada (residencial, rural, conservación, etc.).	Introduce la Cláusula de transitoriedad y equivalencia y la Tabla 6.1 ; allí R-0 se correlaciona con U-R (Terrenos Urbanizabl	RC-2019, Cap. 6.1, cláusula y tabla de equivalencias (incluye fila R-0 → U-R).

Período / Instrumento	¿Existe “R-0”?	Equivalencia / Nomenclatura aplicable	Propósito / usos esenciales	Notas de transición / cambios clave	Fuente(s)
				es) como paso de transición hacia los nuevos distritos.	
Reglamento Conjunto 2020	No	Se conserva el esquema unificado y la exigencia de armonizar nomenclaturas municipales con la del RC-2020.	Mantiene distritos “uniformes” y consolidados (residencial, comercial, industrial, turístico, rural, conservación, propósito especial).	Documento y material oficial de la JP explican que los municipios deben armonizar sus POT a la nueva nomenclatura; el uso de equivalencias continúa para la transición de mapas.	Resumen oficial del Tomo VI – Distritos de Zonificación (JP) sobre consolidación y armonización. (Puerto Rico Government)
Reglamento Conjunto 2023	No	Continúa el marco de distritos unificados ; R-0 no se restituye como etiqueta activa.	—	El RC-2023 no reintroduce R-0; la práctica sigue siendo trabajar con los distritos vigentes y las equivalencias transitorias donde aplique.	Texto oficial del RC-2023 (DDEC/OGPe). (docs.pr.gov)
Aclaración de la JP (Resolución JPI-00-01-2024)	No	Equivalencia final aclarada: Para calificaciones	Fija la lectura uniforme: cuando en mapas/hojas aparezca R-0 (o UR) debe interpretarse	Cierra ambigüedad es históricas de las equivalenci	Resolución oficial de la Junta de Planificación (11-sep-2024).

Período / Instrumento	¿Existe “R-0”?	Equivalencia / Nomenclatura aplicable	Propósito / usos esenciales	Notas de transición / cambios clave	Fuente(s)
		<p>R-0 o UR, su equivalencia es Residencial de Baja Intensidad (R-B), sin importar el distrito en que se encuentre.</p>	<p>como R-B bajo el sistema vigente.</p>	<p>as y deja clara la lectura aplicable para trámites y mapas.</p>	