

Guía popular sobre la Ley de Zonas Públicas

DICIEMBRE DE 2018



RECONOCIMIENTOS

Esta guía fue preparada para la Conservation Law Foundation por Victoria Wu (pasante de verano en 2018) bajo la supervisión de Deanna Moran y Christina Schlegel. Muchas personas contribuyeron a la creación y la revisión de esta guía. Les damos las gracias a nuestros valorados colaboradores que se tomaron el tiempo para ofrecer asesoramiento y aportar comentarios.

RELEVO DE RESPONSABILIDAD

Esta guía no se debe interpretar como asesoramiento legal. La información contenida en esta guía es una recopilación e interpretación de los Reglamentos de Vías Navegables (*Waterways Regulations*) de 310 CMR 9.00 por parte de la autora. Esta guía sirve como recurso educativo sobre los derechos de acceso público a la costa en el Estado de Massachusetts.

ACERCA DE LA CONSERVATION LAW FOUNDATION (CLF)

Fundada en 1966, la Conservation Law Foundation protege el medio ambiente de Nueva Inglaterra para el beneficio de todas las personas. Utilizamos la ley, la ciencia y el mercado para crear soluciones que preserven los recursos naturales, creen comunidades saludables y sustenten una economía regional vigorosa. El enfoque de defensa del medio ambiente de la Conservation Law Foundation se distingue por nuestra participación activa en las comunidades locales, nuestra habilidad para diseñar y llevar a la práctica estrategias efectivas, y nuestra capacidad para encontrar soluciones innovadoras y económicamente viables para los desafíos medioambientales más importantes de nuestra región. Para mayor información, visite www.clf.org.

Foto de la portada: EcoPhotography

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN: LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS.....	1
TÉRMINOS Y SIGLAS CLAVE.....	2
SUS DERECHOS EN ZONAS COSTERAS	4
LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS: INFORMACIÓN BÁSICA	6
PERMISOS EN ZONAS COSTERAS	9
PLANES DE GESTIÓN Y ESPACIOS PÚBLICOS.....	13
CÓMO PARTICIPAR: LICENCIAS Y PLANES DE GESTIÓN	14
PLANES PORTUARIOS MUNICIPALES	22
CÓMO PARTICIPAR: PLANES PORTUARIOS MUNICIPALES	23
MÁS ALLÁ DE LA LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS	26
RECURSOS.....	27

Introducción: Ley de Zonas Públicas Costeras

Como residente de Massachusetts, usted posee intereses valiosos en las propiedades costeras. Esos intereses le dan derecho de acceso y uso legal de las zonas en la costa y de varias vías navegables del estado. ¿Cómo es posible esto? Este derecho se debe a un concepto legal muy antiguo, el “public trust doctrine”, y a una ley de Massachusetts llamada “Ley de Zonas Públicas Costeras” o “Capítulo 91”.

EL “PUBLIC TRUST DOCTRINE”

Hace muchos siglos, en esta ley del derecho común consta que “el mar y la costa del mar” son propiedad común de todas las personas. Pero es difícil decidir cuál es la mejor manera de ejercer nuestros derechos colectivos como dueños de las zonas costeras. Por eso nuestro gobierno (primero el Rey de Inglaterra y ahora el Estado de Massachusetts) actúa como “administrador” de estas zonas públicas. Como tal, el gobierno de Massachusetts tiene el deber de tomar todas las decisiones relacionadas con el uso de esas tierras basándose en el interés superior del público, es decir, el de usted, el mío y el de todos los demás residentes de Massachusetts.

Aunque el “public trust doctrine” garantiza nuestros derechos en las zonas costeras, puede ser difícil decidir a qué propiedades se aplica la doctrina y cómo se deben poner en práctica sus principios. La Ley de Zonas Públicas Costeras aclara dónde, cuándo y cómo aplicar el “public trust doctrine”.

LA LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS

Específicamente, esta ley impone requisitos del “public trust doctrine” tanto en las zonas marítimo terrestre (ZMT) de Massachusetts como en las privadas, estén o

hayan estado ubicadas por debajo de la marca de las mareas altas. La legislatura de nuestro estado le ha delegado esta responsabilidad de implementar el “Public Trust Doctrine” al Departamento de Protección Ambiental de Massachusetts (MassDEP). Cuando el MassDEP decide cómo usar estas zonas públicas, tiene la obligación de proteger los intereses públicos antes que los del dueño de la propiedad.

Las ZMTs suelen ser propiedad privada y en ellas se construye. Para establecer u operar un negocio en la ZMT, el propietario tiene que solicitarle una licencia o permiso al MassDEP. La ley establece que para otorgar esta licencia primero hay que obtener la opinión del público y el MassDEP debe determinar si proyecto protege los intereses del público.

USTED TIENE VOZ EN CÓMO SE CONSTRUYE EN ZONAS COSTERAS

La Ley de Zonas Públicas Costeras le da derecho a comentar, a ser escuchado y a influir el futuro de nuestros intereses en dichas zonas. Específicamente, la ley crea un proceso para asegurar que el público pueda declarar o testificar en las vistas públicas sobre algunos proyectos, o presentar comentarios por escrito.

Esta guía le ayudará a:

- entender sus derechos según la Ley de Zonas Públicas Costeras,
- participar activamente en los procesos públicos relacionados con las zonas costeras, y
- actuar para defender el “public trust doctrine” y las ZMTs de Massachusetts.

Términos clave y siglas

(las siglas están en inglés)

OFICINA DE GESTIÓN DE ZONAS COSTERAS DE MASSACHUSETTS (CZM): Departamento que pertenece a la Oficina Ejecutiva de Energía y Asuntos Ambientales y que supervisa las zonas costeras y marítimas del estado.

ZONA PORTUARIA DESIGNADA (DPA): Zona costera designada, usada históricamente para la pesca comercial, transporte y otros tipos de comercio marítimo.

OFICINA EJECUTIVA DE ENERGÍA Y ASUNTOS AMBIENTALES (EOEEA): Oficina estatal que supervisa las actividades ambientales en Massachusetts y algunos departamentos, como la CZM y el Departamento de Protección Ambiental. El Secretario de la EOEEA también es responsable de aprobar los planes del puerto municipal.

INSTALACIONES DE USO LIMITADO (FLAS): Locales donde hay productos o servicios a disposición directa del público, pero solo haciendo cita previa o inscribiéndose. Ejemplos: clubs de salud, guarderías, talleres de artistas, consultorios médicos y centros de servicios sociales.

INSTALACIONES DE USO PÚBLICO (FPAS): Locales donde hay productos y servicios a disposición del público en términos igualitarios. Ejemplos: restaurantes, lugares de espectáculos, hoteles, comercios e instituciones educativas y culturales.

INSTALACIONES DE TENENCIA PRIVADA (FPTS): El uso y el acceso se limitan a grupos de personas específicas. Ejemplos: condominios residenciales, clubs privados, oficinas comerciales que no atienden sin cita previa y plantas industriales.

HARBORWALK: Pasaje peatonal público a lo largo del puerto de Boston, identificado con carteles azules circulares o rectangulares.

PLAN DE GESTIÓN: Plan administrativo que identifica los beneficios públicos disponibles en edificaciones que no dependen del agua en ZMTs del Massachusetts. También indica los horarios, las responsabilidades de mantenimiento y los usos del espacio para programar actividades.

DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE MASSACHUSETTS (MASSDEP): Agencia estatal encargada de revisar y otorgar licencias para vías navegables, y de hacer cumplir las normas que dispone la Ley de Zonas Públicas Costeras.

REVISIÓN DE LA LEY DE POLÍTICA AMBIENTAL DE MASSACHUSETTS (REVISIÓN MEPA): Requiere que los proyectos de construcción de cierto tamaño estudien y mitiguen sus efectos ambientales.

PLAN PORTUARIO MUNICIPAL (MHP): Planificación y desarrollo a largo plazo para varias zonas portuarias que están conectadas. Estos planes les dan cierta flexibilidad a las ciudades y a los pueblos en cuanto a cómo construir en zonas costeras, siempre que no afecten los beneficios públicos generales.

USOS QUE NO DEPENDEN DEL AGUA: Usos y estructuras que no requieren acceso al agua para funcionar. Ejemplos: restaurantes, tiendas, oficinas, residencias privadas, hoteles, estacionamientos o garajes.

CAMPO DE PILARES: Cimientos con forma de postes, de madera, acero u hormigón, en el suelo o en el mar para ofrecer apoyo a estructuras.

PROPÓSITO PÚBLICO APROPIADO: La construcción y el uso de zonas marítimo terrestre bajo la jurisdicción de Ley de Zonas Públicas Costeras deben ofrecer más beneficios que perjuicios para nuestros derechos de uso y disfrute de tales zonas.

"PUBLIC TRUST DOCTRINE": Principio legal antiguo según el cual el gobierno se debe encargar de recursos naturales como el aire, los ríos, el mar y las orillas para su uso y disfrute público.

SECRETARIO DE LA EOEEA: Puesto de nombramiento político dentro del gobierno estatal.

CAMBIO MAYOR EN EL USO O LA ALTERACIÓN DE ESTRUCTURAS: Este tipo de cambios ocurre cuando un 10% o más de una zona con licencia se usa para un fin no autorizado por más de un año. Un cambio estructural mayor ocurre cuando se modifica un 10% de un edificio autorizado, el terreno en sí o el interior.

ZONA MARITIMO TERRESTRE (ZMT): Tierras o llanuras de marea situadas debajo de la marca de la marea alta, ya sea ahora o en el pasado. Hay varias categorías de zonas marítimo terrestre:

TERRENO GANADO AL MAR: ZMT que ha sido elevada de forma permanente con material de relleno por encima del nivel de la marea alta.

ZMT ESTATAL: ZMT que pertenece o ha pertenecido al estado, la municipalidad o a una autoridad pública, o que es propiedad privada. Incluye toda la tierra desde la línea media de la marea baja hacia el mar. Los derechos de beneficencia pública exigen que haya acceso público y programas durante el año entero para que el frente marino sea atractivo.

ZMT PRIVADAS: Por lo general estas son ZMTs traspasadas a dueños privados durante el siglo XVII. Hay ZMTs privadas entre la marcas medias de las mareas bajas y las altas. El público tiene acceso permanente a estas tierras para pescar, cazar aves y navegar, aun si se han rellenado hace siglos. A los desarrolladores de ZMTs privadas se les pide menos beneficios públicos que a los de las ZMTs estatales.

TERRENO GANADO AL MAR SIN LITORAL: Cualquier terreno ganado al mar que para el 1 de enero de 1984 estaba en dirección a tierra desde una vía pública o a 250 pies de la marca de la marea alta, lo que sea mayor. Los terreno ganado al mar sin litoral no están sujetos a las normas del Capítulo 91 pero el Secretario debe tomar una determinación de beneficio público.

USOS QUE DEPENDEN DEL AGUA: Usos y estructuras que requieren acceso directo al agua o estar en el agua para funcionar. Ejemplos: puertos deportivos, transbordadores de agua, muelles, embarcaderos y protección de la costa.

LICENCIAS DE VÍAS NAVEGABLES: Licencia otorgada a un propietario, conforme a la Ley de Zonas Públicas Costeras, por MassDEP. Esta licencia le permite construir o usar las ZMTs actuales o previas a cambio de que permita ciertos beneficios públicos (como espacios abiertos).

PERMISO DE VÍAS NAVEGABLES: Permiso otorgado a un propietario para proyectos que no son de relleno ni estructurales pero podrían alterar el espacio disponible en las vías navegables. Se otorgan por un plazo de 5 a 10 años y también para estructuras temporeras que existirán por seis meses o menos.

ZONAS QUE DEPENDEN DEL AGUA (WDUZ): Zonas paralelas a la orilla costera con limitaciones de uso estrictas para preservar las actividades que dependen del agua. Tienen que incluir al menos un uso que dependa del agua, como navegación en kayak o un malecón. El ancho se determina de acuerdo al tamaño de la construcción, y si está en un muelle o embarcadero.

Sus derechos en zonas costeras

El “public trust doctrine” le asegura el derecho de acceso y uso de las orillas y el mar de Massachusetts. Cuando este principio se codificó en las leyes de Massachusetts, ratificó otros derechos públicos además del acceso al agua. En los locales licenciados por la Ley de Zonas Públicas Costeras y sus reglamentos, a usted se le garantizan derechos adicionales. Lo que sigue es un resumen de sus derechos en zonas costeras. Todos estos derechos se explican detalladamente más adelante en esta guía.

DECLARACIÓN DE DERECHOS DE LA LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS

La siguiente información fue recopilada y reescrita de acuerdo a la interpretación de la autora de esta guía sobre la Ley de Zonas Públicas Costeras (Cap. 91). La explicación de cada derecho incluye las secciones pertinentes de la ley entre paréntesis. Para ver un resumen más completo y detallado de sus derechos, consulte directamente la Ley de Zonas Públicas Costeras.

- 1. Usted tiene derecho a tener un acceso libre y sin restricciones a las instalaciones públicas y los espacios abiertos en las zonas costeras. En las Zonas Marítimo Terrestre (ZMT) de Massachusetts, las plantas bajas de las estructuras que no dependen del agua por lo general deben estar abiertas al público.** Esto puede ser a través de tiendas, restaurantes o centros culturales, según como lo exija la licencia. En casos limitados se permite espacio para oficinas comerciales. No puede haber ninguna estructura que impida el acceso. Los propietarios no pueden restringir el acceso a lugares públicos de maneras que contradigan los términos de la licencia o el plan de gestión, por ejemplo, el horario o los usos obligatorios. Usted no tiene que pagar honorarios ni hacer compras para tener acceso y usar los espacios públicos abiertos (*310 CMR 9.35, 9.51, 9.53*)
- 2. Usted tiene derecho a caminar, pasear libremente, pescar y cazar en ZMTs, a menos que la licencia de vías navegables de la propiedad o el estado limiten esta actividad por motivos de seguridad y salud.** Cualquiera puede pasear y usar ZMTs privadas para pescar y cazar aves. Se permiten actividades “derivadas”, como observación de aves. Usted también tiene derecho a caminar por ZMTs privadas o vías de paso alternativas para hacer un ejercicio razonable de sus derechos (*310 CR 9.35*).
- 3. Usted tiene derecho a exigir que cualquier construcción o uso que no dependa del agua en las ZMTs estatales incluya beneficios sustanciales y propósitos públicos.** Cualquier ganancia privada se debe subordinar a tales propósitos y beneficios públicos (*310 CMR 9.31*).
- 4. Usted tiene derecho a que haya carteles legibles y bien escritos que expliquen cuáles son las zonas de acceso público, los usos permitidos y los beneficios ofrecidos por todos los locales con licencia.** Los carteles deben incluir el horario, los reglamentos sobre el uso de las instalaciones, el número de licencia y dónde conseguir una copia (*310 CMR 9.35*).

5. **Usted tiene derecho a que las zonas públicas estén bien mantenidas y programadas.** Todas las instalaciones públicas y espacios exteriores en las ZMTs de Massachusetts deben estar bien mantenidas, bien iluminadas y libre de nieve u otros impedimentos. También tienen que estar programados con actividades y eventos que atraigan visitantes durante todo el año, según detallado en la licencia o el plan de gestión. El dueño de la propiedad y el MassDEP deciden la naturaleza y el alcance de la programación, pero debe atraer al público y crear interés en la zona y sus usos (310 CMR 9.51, 9.53).
6. **Usted tiene derecho a nadar, flotar, navegar, hacer surf a remo, practicar esquí acuático o usar vehículos acuáticos en las ZMTs, desde la línea media de la marea alta en dirección al mar.** Usted tiene derecho a poder pasar libremente sobre y a través del agua, sin tocar el fondo y, en las ZMTs de Massachusetts, a caminar sobre el fondo. También puede transportar, cargar y descargar personas u objetos desde vehículos acuáticos en toda ZMT, usando los puntos de acceso terrestre determinados por ley (310 CMR 9.29, 9.35).
7. **Usted tiene derecho a usar la orilla para actividades que dependen del agua.** Los proyectos que no dependan del agua, como hoteles o edificios de oficinas, deben dedicar una parte razonable de la tierra a usos que dependan del agua, incluyendo el acceso público. Los proyectos o propiedades con un uso que depende del agua tienen que ofrecer al menos una instalación para dicho uso, como un puerto deportivo o un muelle de pesca, y una red de acceso peatonal (310 CMR 9.51, 9.52).
8. **Usted tiene derecho a ver la licencia de vías navegables o el plan de gestión en todas las propiedades sujetas al Cap. 91.** Si esta información no está disponible en Internet o físicamente en el proyecto o propiedad, comuníquese con el MassDEP para pedir una copia (310 CMR 9.53).
9. **Usted tiene derecho a participar de manera significativa en todas las vistas públicas relacionadas con la Ley de Zonas Públicas Costeras.** Los avisos públicos y las oportunidades para hacer comentarios en la ciudad o el pueblo afectado son obligatorios para obtener licencias para cualquier proyecto en las ZMTs. Los proyectos que no dependan del agua también requieren una vista pública. Además, el MassDEP puede celebrar vistas públicas para proyectos que dependan del agua, a su discreción o a petición de la municipalidad correspondiente (310 CMR 9.13).
10. **Usted puede apelar una decisión sobre una licencia aprobada por el MassDEP.** Una vez que una licencia haya sido aprobada, puede ser apelada por: 1) las partes privadas damnificadas por la licencia o 2) un grupo de diez residentes de Massachusetts, cinco de los cuales deben vivir en la ciudad o pueblo donde se propone el proyecto. Para apelar, usted tiene que haber participado durante el período de comentarios públicos del proyecto (310 CMR 9.17)

Información básica sobre la Ley de Zonas Públicas Costeras

¿POR QUÉ TENEMOS ESTA LEY Y LOS REGLAMENTOS DE VÍAS NAVEGABLES?

La Ley de Zonas Públicas Costeras y los Reglamentos de Vías Navegables, conocidos como el Cap. 91, protegen el derecho de acceso y uso de Zonas Marítimo Terrestre (ZMT) y otras vías navegables de Massachusetts. Las ZMTs son tierras o llanuras de marea que están o han estado debajo de la marca de la marea alta.

El estado es el "encargado" de nuestros derechos y tiene el deber de conservarlos. Las ZMTs puede pertenecer a Massachusetts o pueden ser privadas [VER DEFINICIONES EN LA PÁG. 3]. Aunque para las construcciones en ZMTs privadas se exigen menos beneficios públicos que para las de Massachusetts, de todos modos tienen que ofrecer acceso y beneficios razonables.

Para asegurar la preservación de nuestros derechos, la Ley de Zonas Públicas Costeras define el tipo y el alcance de las obras permitidas en ZMTs. El propósito de la Ley es:

- Proteger y promover el interés del público en ZMTs, lagos grandes, ríos sin marea y riachuelos*;
- Asegurar que las ZMTs se usen solo para actividades que dependan del agua o que sirvan para otros propósitos públicos apropiados;
- Proteger la salud, la seguridad y el bienestar público, que podrían resultar afectados por los proyectos en estas vías navegables;
- Apoyar las iniciativas públicas y privadas para revitalizar lugares poco usados de la costa y promover su uso público y el disfrute del mar;
- Reafirmar y promover el derecho constitucional de las personas de Massachusetts al aire puro y el agua limpia, a evitar el ruido excesivo e innecesario, y a las cualidades naturales, históricas y panorámicas del lugar donde viven.

**En esta guía, nos enfocaremos solo en las ZMTs.*

¿QUIÉN AYUDA A HACER CUMPLIR LA LEY DE ZONAS PÚBLICAS COSTERAS?

Hay varias entidades del gobierno de Massachusetts que gestionan la Ley de Zonas Públicas Costeras o juegan un papel activo en su planificación, en el otorgamiento de licencias y en los procesos que dicha ley establece.

- **El Departamento de Protección Ambiental o MassDEP**, ha sido designado por la legislatura estatal como el "encargado" público exclusivo de las ZMTs. La función del MassDEP es proteger los derechos públicos en las ZMTs. Además, el MassDEP otorga licencias y permisos para vías navegables, revisa los comentarios enviados durante el proceso preliminar de las licencias, y hace cumplir los reglamentos y los requisitos de dichas licencias.
- **La Oficina Ejecutiva de Energía y Asuntos Ambientales (EOEEA)** tiene dos responsabilidades principales. La EOEEA revisa y aprueba los planes portuarios municipales y asegura que haya un proceso público completo e inclusivo para tales planes (VER PÁG. 22 PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE LOS PLANES PORTUARIOS MUNICIPALES). La EOEEA también revisa los beneficios públicos de los terrenos ganados al mar sin litoral que no están sujetos al programa de licencias de MassDEP.
- **La Oficina de Massachusetts de Gestión de Zonas Costeras (CZM, por sus siglas en inglés)**, interviene en la planificación de puertos municipales por medio de la EOEEA. La CZM también puede participar en la concesión de permisos y licencias de proyectos específicos.
- **Las ciudades y los pueblos** tienen que asegurar que los proyectos de construcción propuestos cumplan con las normas locales y la Ley de Zonas Públicas Costeras. También son la entidad que prepara los planes portuarios municipales para que la EOEEA los revise y apruebe. La junta de planificación local supervisa este proceso.

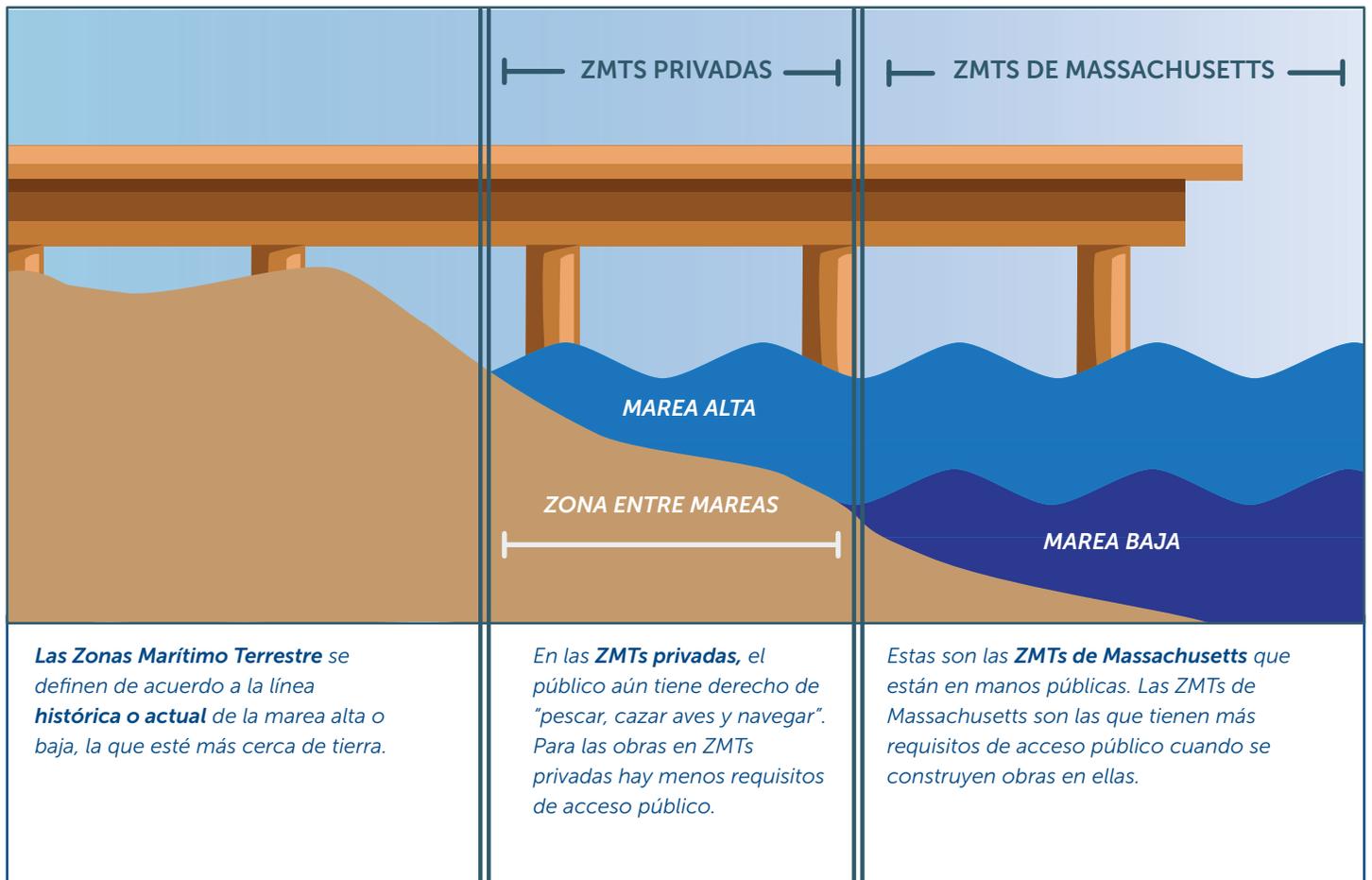
¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE LAS ZMTS ESTATALES, PRIVADAS Y LOS TERRENOS GANADOS AL MAR SIN LITORAL?

Las ZMTs gestionadas por la Ley de Zonas Públicas Costeras pertenecen a Massachusetts, son ZMTs privadas o terrenos ganados al mar sin litoral. Estas distinciones son fundamentales para comprender el programa estatal de licencias, que permite obras y protege sus derechos en estas tierras.

- Las ZMTs de Massachusetts pueden ser de propiedad pública o privada. Están en dirección al mar desde la media histórica de mareas bajas. Los derechos públicos en estas tierras requieren un acceso público significativo y programación de actividades sustancial durante todo el año para atraer al público a la zona costera.
- Las ZMTs privadas son la zona situada entre la media de la marea baja y la marea alta. El público

tiene acceso permanente a estas zonas para pescar, cazar aves y navegar, aun si han estado rellenas por varios siglos. Los beneficios públicos que se les exigen a los desarrolladores en ZMTs privadas son menores que los de las ZMTs de Massachusetts.

- Los terrenos ganados al mar sin litoral están a 250 pies de la marca actual de la marea alta, o se les cerró el paso al agua en enero 1984, la distancia que sea mayor. Una gran parte del vecindario de Back Bay y del distrito Seaport de Boston son terrenos ganados al mar sin litoral. Estos terrenos todavía poseen ciertas protecciones del interés público pero, con algunas excepciones, el MassDEP no requiere una licencia de vías navegables. Dependiendo del tamaño de la construcción propuesta, la Secretaría de la EOOEA podría tener la obligación legal de decidir si el local ofrece beneficios públicos.



¿QUÉ SIGNIFICA LA DEPENDENCIA DEL AGUA?

Según la Ley de Zonas Públicas Costeras, las licencias y los permisos deben considerar si la nueva estructura o uso propuesto depende o no del agua. Si solo una parte de un proyecto se considera que no depende del agua, todo el proyecto se considerará de la misma manera para fines reglamentarios. Se aplican normas diferentes dependiendo de si un proyecto depende o no del agua.

- **Los usos y estructuras que dependen del agua** deben estar cerca de ésta para funcionar. Se da por sentado que estos proyectos sirven un propósito público apropiado y, por eso, hay menos requisitos reglamentarios. Ejemplos de usos que dependen del agua: puertos y muelles deportivos, acuarios, muelles de pesca, playas, industrias, comercio marítimo que requiere acceso al mar, transporte acuático y estaciones de ferry.
- **Los usos y estructuras que no dependen del agua** no requieren acceso al agua para funcionar. Hoy en día, esta es la forma más común de proyectos de construcción en las ZMTs de Massachusetts. Estos proyectos deben incluir servicios públicos y acceso al agua. A veces, tienen normas estrictas

de tamaño y uso. Ejemplos de usos que no dependen del agua: restaurantes, tiendas, estacionamientos, garajes, oficinas, residencias y hoteles.

¿QUÉ SON LAS ZONAS DE USO QUE DEPENDEN DEL AGUA?

Las estructuras y los usos que no dependen del agua deben tener una parte disponible para usos que sí dependan del agua. Éstas se conocen como zonas de usos que dependen del agua. Generalmente están paralelas a la orilla y hay límites estrictos en cuanto a cómo se pueden usar. Por ejemplo, no se permiten estacionamientos o edificios nuevos o ampliaciones a edificios que no dependan del agua.

Además, los proyectos con zonas de uso que dependen del agua deben tener como mínimo un lugar dedicado a usos y actividades que dependan del agua, como muelles de botes y pesca, y muelles de desembarco. También deben tener una red de acceso peatonal. La ubicación y el ancho de estas zonas varía de 10 a 100 pies, dependiendo del tamaño de la estructura y de si está en un muelle o embarcadero.

ZONAS PORTUARIAS DESIGNADAS

Las zonas portuarias designadas son regiones costeras que se usan con fines de pesca comercial, transporte y otro comercio marítimo. Los reglamentos de vías navegables exigen que los proyectos en estas zonas dependan del agua y sean de carácter industrial. También se permite un número limitado de usos "secundarios", "de apoyo" y "temporales", por ejemplo, instalaciones de navegación deportiva, boleterías para ferry, puestos de comida que son parte de un negocio portuario, y oficinas administrativas para actividades marítimas.

El acceso público a las zonas portuarias designadas puede ser muy restringido. La Oficina de Gestión de Zonas Costeras establece y revisa las restricciones. Además, el MassDEP es responsable de otorgar permisos en las zonas portuarias designadas y de asegurar que los usos sean para propósitos que dependan del agua. La Secretaría de la EOEEA puede aprobar excepciones a los reglamentos de las zonas portuarias designadas por medio de un plan maestro aprobado por el estado.

Licencias de vías navegables

En Massachusetts, para edificar y operar una instalación nueva que no dependa del agua en ZMTs actuales o previas, se requiere una licencia del MassDEP. No se puede conceder una licencia hasta que MassDEP determine que el proyecto servirá para fines públicos apropiados y le ofrecerá beneficios sustanciales al público, como acceso peatonal o cierta cantidad de espacio abierto.

Los beneficios públicos no le quitan nada al desarrollador. Massachusetts exige estos beneficios a cambio del derecho de construir en y utilizar las ZMTs. Además, mediante el proceso de concesión de licencias, el MassDEP equilibra los derechos del público protegidos históricamente, con los intereses de las entidades privadas.

¿QUÉ PROYECTOS REQUIEREN LICENCIAS DE VÍAS NAVEGABLES?

Según el tipo de obra propuesta, se requieren distintas autorizaciones del MassDEP. Para algunos proyectos menores solo hay que informar al MassDEP de los cambios. Otros proyectos con cambios mayores requieren un permiso o una licencia.

- **Se requiere un PERMISO para proyectos a corto plazo que:**
 - o no implican rellenar ZMTs o construir estructuras permanentes que podrían cambiar el espacio disponible en las vías navegables, o
 - o construirán solo estructuras temporeras (6 meses o menos).

Los permisos suelen ser de 5 a 10 años. Ejemplos: dragar, enriquecer la playa, quemar basura en el agua y estructuras temporeras.

- **Se requiere una LICENCIA para proyectos que:**
 - o implican rellenar las ZMTs de forma sustancial,
 - o cambian el uso del local, o
 - o proponen edificios nuevos o modificados.

El término común de una licencia de vías navegables es de 30 años, pero bajo ciertas condiciones, el MassDEP puede otorgarla por más tiempo. Ejemplos: obras nuevas, cambios mayores o usos de edificios, muelles, diques, puentes y estacionamientos.

- **No se requiere permiso ni licencia para obras que:**
 - o no cambian el uso del local,
 - o no cambian de forma sustancial más del 10% del local o de sus estructuras, o
 - o no reducen el espacio general disponible para botes y otras embarcaciones.

Ejemplos: trabajo de mantenimiento, escaleras de peces, tuberías enterradas, mamparas, revestimientos y desagües pluviales.

¿QUÉ REQUISITOS DE ACCESO PÚBLICO HAY EN UNA LICENCIA?

El Reglamento de Vías Navegables codificado en Código de Reglamentos de Massachusetts (310 CMR 9.00) define los conceptos generales de "beneficio público" y "acceso público". Permite que los desarrolladores sepan qué se espera de ellos. También detalla lo que nosotros, el público, debemos esperar de cualquier edificación y proyecto en ZMTs.

Por ejemplo, todos los dueños de ZMTs tienen que ofrecer una red de acceso peatonal a través del proyecto y a lo largo de la orilla. Esta es la versión moderna del derecho público histórico de navegar a través de ZMTs privadas. (En Boston, el sendero a lo largo de la orilla se conoce como Harborwalk.)

Los desarrolladores también tienen que cumplir requisitos de tamaño y altura, entre otros requisitos, para todos los proyectos que no dependan del agua y, en los edificios en ZMTs de Massachusetts, deben dedicar la mayor parte de la planta baja a usos públicos.

Algunas reglamentaciones se aplican de manera diferente de acuerdo a si el local depende o no del

agua. Cuando el MassDEP otorga una licencia de vías navegables, los requisitos se detallan en el texto, sobre todo en la sección de "Condiciones Especiales". Estas condiciones no son una opción, el MassDEP tiene la autoridad de hacerlas valer si no se cumplen.

TIPO DE USOS EN ESTRUCTURAS AUTORIZADAS EN ZMTS

El Reglamento de Vías Navegables caracteriza el interior de los edificios en ZMTs de tres maneras:

- **Instalaciones de uso público:** Instalaciones donde hay productos y servicios a disposición del público, o el espacio está abierto al público y no se restringe a un grupo específico. Ejemplos: hoteles, tiendas minoristas, restaurantes, museos, galerías de arte, minimercados, etc. En las ZMTs de Massachusetts, la planta baja de cualquier edificio debe destinarse principalmente a este uso.
- **Instalaciones de arrendamiento privado:** Son lugares donde se limita el acceso público. Ejemplos: residencias, oficinas comerciales, instalaciones industriales, estacionamientos privados, puertos deportivos o espacios exteriores sin acceso público. No se permiten instalaciones de arrendamiento privado que no dependan del agua en las estructuras

apoyadas en pilares o en la planta baja de cualquier estructura situada en ZMTs que estén a menos de 100 pies de la orilla.

- **Instalaciones de uso limitado:** Estas instalaciones también ofrecen productos y servicios al público pero, a diferencia de las instalaciones de uso público, la forma principal de acceso es haciendo una cita previa o por medio de una suscripción. Ejemplos: centros médicos y de servicios sociales, guarderías y gimnasios. El MassDEP a veces permite que una parte de una instalación de uso limitado sustituya una área requerida como instalación de uso público.

NORMAS DE TAMAÑO, ALTURA Y USO DE LAS LICENCIAS

TODA LA CONSTRUCCIÓN en ZMTs (salvo en zonas portuarias designadas), debe:

- Preservar el derecho del público de pescar, cazar, navegar en las ZMTs, y de pasar libremente por ellas.
- Preservar los usos que dependan del agua sin afectar ni desplazar los que ya existen y han estado activos en los últimos cinco años. Ejemplo: instalaciones recreativas de navegación.



El Museo del Boston Tea Party yace sobre pilares existentes. Foto: Marco Veach, CC 2.0

Además, **TODOS LOS EDIFICIOS O USOS QUE NO DEPENDAN DEL AGUA en ZMTs deben cumplir los siguientes requisitos:**

- **Rotulación:** Es obligatorio que hayan letreros que indiquen los servicios públicos disponibles.

El letrero debe incluir todas las

instalaciones de uso público, el número de licencia del local, y dónde se puede pedir una copia de la licencia.

- **Espacios exteriores:** Como mínimo, el 50% del proyecto tiene que ser dedicado como espacio abierto. En las ZMTs de Massachusetts, el público siempre debe tener acceso y debe ser capaz de usar los espacios abiertos, a menos que el MassDEP especifique algo distinto en la licencia.
- **Altura y distancia de los edificios:** El límite de altura para los edificios ubicados a menos de 100 pies de la orilla es de 55 pies. La altura de un edificio puede aumentar un pie por cada dos pies que se ubique tierra adentro. Ejemplo: un edificio que está a 200 pies de la orilla puede tener 105 pies de altura.
- **Instalaciones de uso público en la Zona Costera:** Solo las instalaciones de uso público (no las de tenencia privada), pueden estar a 100 pies de la orilla o sobre muelles apoyados en pilares.
- **Estructuras apoyadas en pilares:** Cuando se construyen sobre muelles o embarcaderos existentes, los proyectos nuevos que no dependan del agua deben permanecer dentro de los límites de la estructura actual. De lo contrario, el



Fuente: MassDEP

desarrollador tiene que quitar una cantidad comparable de relleno o pilares para prevenir una pérdida neta de mar abierto.

- **Actividades que dependen del agua:** Los proyectos en zonas que dependen del agua [VER PÁG. 8] tienen que incluir al menos una instalación que promueva una actividad que dependa del agua, como un malecón público, náutica recreativa o paradas de taxi acuático. El proyecto tiene que ofrecer acceso público a lo largo de la orilla. Si el local no tiene una zona que dependa del agua, debe tener un acceso peatonal que conecte los senderos públicos con los edificios.

Los edificios o usos que no dependan del agua en ZMTS DE MASSACHUSETTS también deben ofrecer estos beneficios adicionales:

- **Servicios para peatones:** Los espacios exteriores deben tener iluminación, asientos, baños, basureros y otros servicios, tal como lo pida el público y lo apruebe el MassDEP.
- **Espacios interiores:** La mayor parte de la planta baja de las estructuras que no dependan del agua debe dedicarse a instalaciones de uso público. Si el MassDEP determina que una instalación o local alternativo sería mejor para el público, se puede hacer una excepción.
- **Planes de gestión:** Además de la licencia, el proyecto debe tener un plan de gestión aprobado por el MassDEP que identifique los beneficios públicos del espacio y su uso para actividades. Los planes de gestión deben ser revisados con regularidad por el MassDEP y por el propietario, y deben incluir un sistema de control para presentar informes y evaluar el éxito del plan. Para más información sobre los planes de gestión, favor de ver la página 13.

¿POR QUÉ ALGUNOS PROYECTOS EN ZONAS COSTERAS NO CUMPLEN CON ESTAS REGLAS?

Algunos edificios existentes no están obligados a cumplir con la Ley de Zonas Públicas Costeras por las siguientes razones:

1. EL PROYECTO SE EDIFICÓ ANTES DE 1984 Y ESTÁ EXENTO DE LA LEY ACTUAL.

La Ley de Zonas Públicas Costeras actual, con las reglas antes mencionadas, entró en vigor el 1 de enero de 1984. Esto significa que solo se aplica a edificios construidos desde entonces. La mayoría de los edificios más antiguos fueron autorizados por la legislatura estatal basándose en una versión anterior de la Ley de Zonas Públicas Costeras. Estos edificios no requieren una licencia bajo la ley actual.

Por ejemplo, los condominios Harbor Towers fueron autorizados por la legislatura estatal y se construyeron en 1971. Sin embargo, si se cambia el tipo de uso de tal estructura o localización exenta, por ejemplo, convirtiendo los condominios en oficinas, o si la estructura es modificada de manera sustancial, se necesitaría una licencia de acuerdo con el Reglamento de Vías Navegables actual.



Los condominios Harbor Towers no cumplen con el Reglamento de Vías Navegables porque fueron construidos antes de que la ley actual entrara en vigor. Foto: EcoPhotography

2. EL PROYECTO CUMPLE CON UN PLAN PORTUARIO MUNICIPAL APROBADO.

Algunos edificios quizás no cumplan con el reglamento de la Ley de Zonas Públicas Costeras porque un plan portuario municipal ha cambiado los requisitos para esa zona específica. El programa de planificación de puertos municipales le da cierta flexibilidad a las ciudades y los pueblos en cuanto a cómo edifican en las zonas costeras, siempre que no afecten los beneficios públicos generales. Por ejemplo, permiten que las ciudades y los pueblos propongan requisitos alternativos menores, como la altura de un edificio. Fan Pier, en el Distrito Seaport de Boston, es un ejemplo de un proyecto construido de acuerdo a un plan portuario municipal (PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ESTOS PLANES, VER PÁG. 22).

Planes de gestión y espacios públicos

Los proyectos que no dependen del agua construidos en Zonas Marítimo Terrestre (ZMTs) de Massachusetts son los que tienen más requisitos de acceso y beneficios públicos. Para asegurar que éstos se cumplan, el Reglamento de Vías Navegables exige que los proyectos con licencia creen e implementen planes de gestión. Estos planes, preparados por los propietarios, deben explicar cómo se mantendrá el acceso público y cómo se mejorará el uso y disfrute por parte del público. El MassDEP aprueba y hace cumplir los planes de gestión y toma medidas cuando los titulares de licencias no los cumplen.

¿QUÉ ES UN PLAN DE GESTIÓN?

Un plan de gestión incluye:

- una descripción del proyecto y de la rotulación,
- descripciones detalladas de la programación gratuita y no gratuita que se ofrecerá en el local,
- horarios de las instalaciones públicas, como por ejemplo los baños,
- las entidades responsables del mantenimiento de los espacios públicos,
- información de contacto del personal responsable de llevar a cabo el plan, y de la persona o entidad a cargo de supervisar el local y los espacios públicos.

El plan de gestión también puede incluir límites de acceso público con horarios y condiciones especiales aprobados por el MassDEP. Estos límites se permiten siempre que sean en el interés de la salud y la seguridad pública o tengan un impacto limitado para el público.

IMPORTANCIA DE LA BUENA ROTULACIÓN

La rotulación debería animar a las personas a usar los servicios ofrecidos. El número de letreros, dónde se colocan y qué deben decir se especifica en el plan de gestión del local. Si los titulares de licencias de vías navegables no ofrecen una rotulación adecuada para informar a la gente de la disponibilidad de espacios públicos, por ejemplo, la ubicación y el horario de los baños públicos, estarían violando el plan o la licencia. Lamentablemente, muchos locales de Massachusetts no cumplen con los requisitos de rotulación (obsérvese que en Boston, los letreros del Harborway son diferentes de los requeridos por el Reglamento de Vías Navegables). Además, los requisitos mínimos de rotulación del MassDEP están en su página de internet [VER RECURSOS EN LA PÁG. 27 CON LAS DIRECCIONES DE INTERNET].



Plan de gestión para un local en East Boston.
Fuente: MassDEP

Cómo participar: Licencias y Planes de Gestión

Usted puede desempeñar un papel crítico asegurando que la construcción privada y los usos de las ZMTs respeten sus derechos públicos. Puede participar de dos maneras: ayudando a hacer valer las licencias actuales en Massachusetts, y levantando la voz cuando haya proyectos que soliciten licencias nuevas de vías navegables.

LICENCIAS EXISTENTES: VIGILAR E INFORMAR INFRACCIONES DE LICENCIAS Y PLANES DE GESTIÓN

Para proyectos que no dependen del agua en las ZMTs de Massachusetts

Si usted cree que un proyecto o local está violando sus derechos de acceso o nota una violación, por ejemplo, rotulación deficiente, primero debe revisar los detalles de la licencia o el plan de gestión. Si confirma que hay una violación, comuníquese con el MassDEP [VER INFORMACIÓN DE CONTACTO EN LA SECCIÓN DE RECURSOS, PÁG. 27], que es la agencia estatal responsable de hacer cumplir las licencias y los planes. También puede haber maneras de denunciar violaciones a nivel local. Ejemplo: las personas que viven en Boston pueden llamar al 311 para

reportar violaciones como zonas cerradas o eventos privados en un sendero público a lo largo del Harborwalk.

Para usos que dependen del agua y ZMTs privadas

Para las ZMTs privadas con usos que dependen del agua tienen menos requisitos. Sin embargo, estos locales también tienen que proteger sus derecho a pescar, cazar y pasar a través de ellos (de forma razonable) para acceder a la orilla. El MassDEP puede hacer una excepción a esta regla si ha impuesto restricciones al acceso público por razones de salud o seguridad. Usted puede obtener una copia de la licencia del local poniéndose en contacto con el MassDEP. Si se le impide el acceso a cualquier espacio público o usted ve o sospecha otras violaciones, comuníquese con el MassDEP.

Al ver o llamar para denunciar violaciones, recuerde que el edificio podría haber cambiado de propietario, y que el personal nuevo tal vez no esté informado de sus obligaciones legales. Aun así, las violaciones deben ser reportadas. Esto asegura que el MassDEP pueda informar a los nuevos propietarios de sus obligaciones con las licencias del Capítulo 91.

NOTA SOBRE LA RESILIENCIA AL CAMBIO CLIMÁTICO

La Ley de Zonas Públicas Costeras no responde al cambio climático y ni siquiera lo menciona. Sin embargo, el aumento del calor en el verano, las lluvias y nieves intensas, la escorrentía de las aguas pluviales y el aumento del nivel del mar son una amenaza para todas las zonas costeras. Ponen en riesgo nuestro derecho de acceder y usar estas zonas en el futuro.

El MassDEP da la bienvenida a los comentarios sobre las metas locales de resiliencia al cambio climático durante los períodos de comentarios públicos. Estos comentarios son especialmente importantes si el solicitante pide una licencia a largo plazo, por ejemplo, de más de 30 años. Esto se debe a que es muy probable que se produzcan cambios climáticos importantes en el local durante un período tan prolongado. Por ejemplo, supongamos que un solicitante pide una licencia de 99 años. Si no ha considerado el impacto futuro del aumento del nivel del mar y las tormentas fuertes en las estructuras o los servicios propuestos, éstos podrían sufrir daños importantes o se podrían perder por completo. Este es el tipo de temas que se pueden plantear durante un período de comentarios públicos.

LICENCIAS NUEVAS: VISTAS PÚBLICAS Y COMENTARIOS PÚBLICOS

Usted tiene el derecho legal de participar en el proceso de licencias de vías navegables asistiendo o enviando comentarios a una vista pública para una solicitud de permiso o licencia. Esta es una manera importante en que puede contribuir a que se protejan los derechos de acceso público en su comunidad.

El proceso de licencias y permisos nuevos puede variar dependiendo del alcance del proyecto y de si es para un uso que depende del agua o no. A continuación se muestra el procedimiento típico para una licencia nueva, para una propuesta que no depende del agua. Los gráficos de las páginas 16 a 21 ofrecen más detalles sobre los procesos para diferentes usos.

1. El proceso de solicitud de una licencia nueva para un uso que no depende del agua, comienza cuando el desarrollador y el propietario le solicitan una licencia de vías navegables al MassDEP. Después de que se presenta la solicitud y el MassDEP toma una serie de determinaciones preliminares, se deben publicar avisos que ofrezcan información pública sobre los proyectos bajo revisión medioambiental en al menos un periódico local y en el *Environmental Monitor* [VER DIRECCIONES DE INTERNET EN LA SECCIÓN DE RECURSOS, PÁG. 27]. El aviso público debe incluir lo siguiente:

- Nombre y dirección del propietario;

- Ubicación del proyecto propuesto y un resumen breve;
- Cómo obtener más datos sobre el proyecto propuesto;
- Información de contacto del MassDEP para enviar comentarios públicos escritos acerca de la propuesta;
- Plazo para los comentarios públicos. Generalmente, el público puede presentar comentarios dentro de 15 y 30 días (dependiendo de si la solicitud es para un permiso o una licencia y de qué tipo) después de la publicación del aviso en el *Environmental Monitor*;
- Hora y lugar de la vista pública, si el proyecto no depende de agua. La vista debe llevarse a cabo durante el período de comentarios públicos en el pueblo o ciudad donde el proyecto estaría localizado.

Si desea obtener información acerca de un proyecto, siga las instrucciones que aparecen en el aviso público. Puede pedir ver la solicitud de la licencia, que detallará los servicios públicos propuestos e incluirá los planes del local.

2. Puede enviar sus comentarios por escrito o presentarlos en persona en la vista pública. Cualquier miembro del público puede hacer esto, viva donde viva. Si le preocupa cualquier aspecto de la solicitud, debe hacer llegar sus comentarios. Por medio de sus

PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL CASO DE LAS TERRENOS GANADOS AL MAR SIN LITORAL

Aunque los proyectos en los terrenos ganados al mar sin litoral no requieren una licencia y no están sujetos a los requisitos de la Ley de Zonas Públicas Costeras, el Secretario tiene la obligación de tomar "una determinación de beneficio público". Para determinar si un proyecto en terreno ganado al mar sin litoral ofrece beneficios públicos adecuados, el Secretario debe considerar:

- El propósito y los efectos de la edificación propuesta;
- El impacto en las propiedades colindantes y la comunidad vecina;
- La mejora de la propiedad;
- La utilidad para los derechos de beneficencia pública en ZMTs;
- Las actividades comunitarias en el lugar;
- La protección y preservación del medio ambiente;
- La salud y la seguridad pública; y
- El bienestar general.

comentarios, también puede expresar su apoyo a un proyecto.

Si prevé que apelará una decisión del MassDEP con respecto a una licencia o permiso porque cree que no protege los intereses públicos o no cumple con los requisitos de la Ley de Zonas Públicas Costeras, usted y al menos nueve personas más deben participar en el proceso de comentarios públicos. Al menos cinco de esas personas deben vivir en la ciudad o pueblo donde se solicita la licencia. Para mayor información, ver la próxima sección, Proceso de Apelaciones.

3. Una vez que ha vencido el plazo para los comentarios públicos, el solicitante de la licencia debe responder a todas las personas y grupos que hayan enviado comentarios.

4. El MassDEP tomará la decisión de conceder o denegar la licencia y explicará las razones por escrito. La decisión también dirá si el proyecto está en ZMTs de Massachusetts o privadas, y establecerá todas las condiciones especiales de acceso y uso público de la costa que el desarrollador debe satisfacer para obtener y mantener la licencia. La decisión del MassDEP se suele publicar en el *Environmental Monitor* [VER LAS DIRECCIONES DE INTERNET EN LA SECCIÓN DE RECURSOS, EN LA PÁGINA 27] y también se envía a todas las personas que hayan enviado comentarios.

5. Después de que el MassDEP emite su decisión final, el público tiene un plazo para apelar [VER LA SECCIÓN SIGUIENTE].

Proceso de licencias para proyectos que no dependen del agua

1 Propietario o desarrollador

El propietario o desarrollador debe **presentarle una solicitud** al MassDEP para una edificación nueva o para modificar una que ya existe.

2 MassDEP

En un plazo de 25 a 45 días de la solicitud del propietario o desarrollador, el MassDEP **debe determinar el tipo de licencia o permiso necesario**. Luego la agencia debe publicar un aviso en el *Environmental Monitor* y en un periódico local.

El MassDEP **también debe fijar una fecha** para la vista pública sobre el proyecto, y **debe publicar el plazo** para el envío de comentarios escritos.

3 Usted (el público)

Después de la publicación del aviso, usted puede tomar una de las siguientes medidas o ambas:

- **Presentar comentarios por escrito** al MassDEP. Se aceptan comentarios durante un periodo de entre **30 y 60 días** después del aviso público.
- **Asistir o comentar en la vista pública**, que tendrá lugar **en un plazo de 20 días** después de la publicación del aviso.

PROCESO DE APELACIÓN

Para personas y grupos

Si una persona o grupo que comentó sobre una solicitud no está satisfecho con la determinación escrita del MassDEP o con su decisión de conceder la licencia, tiene un plazo de 21 días para presentar una apelación.

Para poder apelar, al menos diez personas tienen que haber firmado o presentado comentarios escritos sobre el proyecto en el plazo permitido para los comentarios del público. Cinco de ellas deben vivir en la ciudad o pueblo donde se realizará el proyecto propuesto. Una apelación se debe enviar por correo y debe cumplir con las instrucciones específicas detalladas en el Reglamento de Vías Navegables. De lo contrario, la apelación será denegada.

Dueños de propiedades colindantes

Si usted es dueño de una propiedad que colinda con el proyecto, la Ley de Zonas Públicas Costeras exige que

le informen en persona sobre el proyecto propuesto y el período de comentarios públicos. Como dueño de una propiedad colindante, usted debe presentar sus comentarios dentro del plazo establecido para mantener su derecho de apelar cualquier decisión del MassDEP posteriormente. También deberá demostrar que el proyecto podría causarle un perjuicio económico mayor. Sin embargo, usted **no necesita** que otras nueve personas lo acompañen durante el período de comentarios para tener derecho a apelar.

Para cualquier persona

Ya sea si usted es parte de un grupo o el dueño de una propiedad colindante, le recomendamos firmemente que consulte o contrate a un abogado para que le ayude con la apelación, en especial ante una corte. Esta guía no le ofrece un repaso completo del proceso de apelación ni consejos legales de cómo representarse a usted mismo. Ni siquiera le explica muchos aspectos de los Reglamentos de Vías Navegables. Sin embargo, hay muchos recursos en línea, entre ellos, un diagrama

4 MassDEP

El MassDEP **emitirá una determinación por escrito** con cualquier condición necesaria para que el proyecto avance. Esta determinación se expedirá **entre 30 y 90 días** después del cierre del período de comentarios y de la presentación final de los documentos de solicitud por parte del propietario o el desarrollador.

5 Usted (el público)

El MassDEP publicará la decisión escrita en el *Environmental Monitor* y notificará a todos los que hayan enviado comentarios. Usted puede **apelar** la decisión dentro de **un plazo de 21 días** desde la determinación escrita.

6 MassDEP

El MassDEP **emitirá una licencia final** ya sea **en un plazo de 45 días** del final del período de apelación, o **de 15 días después de la fecha de firma** por el Gobernador.

Proceso de licencias para proyectos que dependen del agua



4 MassDEP

El MassDEP **emitirá una determinación por escrito SOLO si** se celebró una vista pública, se recibieron comentarios, o la agencia tiene la intención de denegar la solicitud. De lo contrario, se **expedirá una licencia final 90 días** después de que el propietario o desarrollador haya presentado los documentos necesarios para la solicitud pendiente.

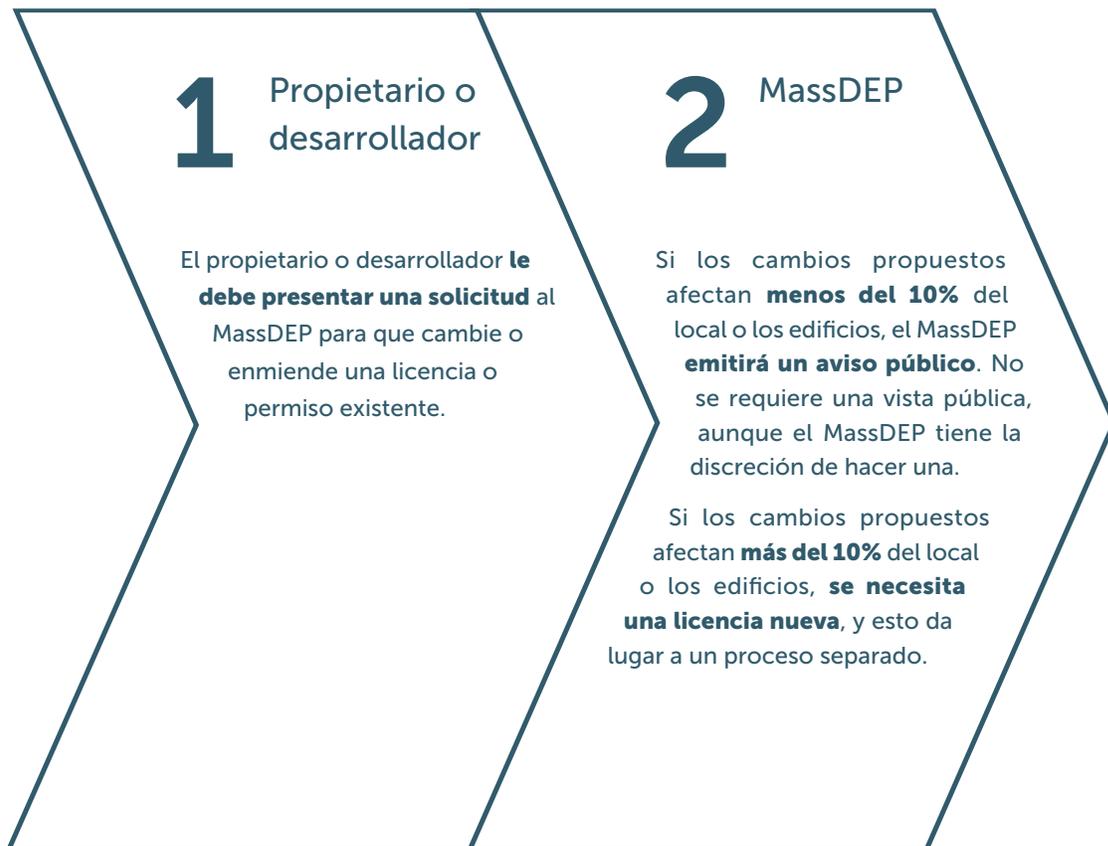
5 Usted (el público)

El MassDEP anunciará su decisión escrita o licencia en el *Environmental Monitor* y notificará a todos los que hayan presentado comentarios. Usted puede **presentar una apelación** de la decisión **dentro de un plazo de 21 días** desde la determinación escrita o la expedición de la licencia definitiva (si no se tomó ninguna determinación por escrito) por parte del MassDEP.

6 MassDEP

El MassDEP **expedirá una licencia final en un plazo de 90 días** después de que el propietario o desarrollador presente los documentos necesarios para la solicitud pendiente.

Proceso para enmiendas de licencias o permisos



3 Usted (el público)

Si MassDEP decide celebrar una vista pública acerca del proyecto propuesto, debe hacerlo en un plazo de 20 días desde el aviso público. Usted puede **asistir o presentar comentarios en la vista pública.**

4 MassDEP

El MassDEP **expedirá** la licencia o el permiso enmendado. La agencia notificará a todos los que hayan enviado comentarios.

5 Usted (el público)

Usted tiene **un plazo de 21 días** a partir de la expedición de la licencia o el permiso para **apelar** la decisión.

Planes Portuarios Municipales

Un plan portuario municipal es el resultado de un proceso voluntario iniciado por una ciudad o un pueblo que crea una visión única para los proyectos de construcción y los espacios públicos abiertos en zonas costeras conectadas. La municipalidad le presenta el plan portuario municipal a la Oficina de Gestión de Zonas Costeras y a la Oficina Ejecutiva de Energía y Asuntos Ambientales a fin de crear una visión a largo plazo para una zona específica de la costa (en lugar del enfoque caso por caso que exigiría el Reglamento de Vías Navegables).

El plan portuario debe incluir la estrategia para implementar la visión de la municipalidad, un análisis de los datos técnicos, una aportación amplia de la comunidad, y una explicación del proceso de participación pública que se empleará para formular las metas y los planes. También debe demostrar que creará beneficios para el público, y oportunidades de acceso que cumplan o excedan los requisitos del Reglamento de Vías Navegables.

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE EL PLAN PORTUARIO MUNICIPAL?

El propósito del plan es ayudar a las agencias estatales, como el MassDEP, a implementar los programas de vías navegables de la maneras más beneficiosa para el público y mejor adaptada a los intereses locales. Sin embargo, es muy importante que los residentes se informen sobre el proceso del plan portuario principal y que participen en su preparación, porque estos planes se usan legalmente como parte del programa normativo de la Ley de Zonas Públicas Costeras. El plan portuario municipal aprobado podría cambiar las restricciones en cuanto a usos del local, construcción y requisitos de altura. También podría cambiar otras protecciones incluidas en el Reglamento de Vías Navegables. Una vez que el Secretario de la EOEEA aprueba el plan portuario municipal, el MassDEP debe cumplir estas nuevas normas en cualquier proceso de licencias dentro de la zona del plan portuario municipal. Si el Secretario aprueba un plan portuario municipal con normas de licencia diferentes, éstas no se pueden apelar. Sin embargo, se puede presentar una petición al Secretario para que reconsidere la decisión. Si el Secretario decide no hacerlo, no hay otra manera de cuestionar la decisión.

Cómo participar: Planes Portuarios Municipales

Al igual que en los procesos públicos para licencias de vías navegables, la voz del público es importante en cualquier proceso de planificación de puertos principales, sobre todo porque estos planes deben reflejar los valores locales. Tanto la creación de un plan portuario municipal como el licenciamiento de vías navegables dentro de su zona ofrecen muchas oportunidades de participación pública.

El primer paso de la planificación ocurre cuando una ciudad o pueblo solicita la aprobación de la EOEAA para un plan portuario municipal. Esta es la primera oportunidad para que presentar comentarios. Usted también puede comentar cuando el borrador del plan ha sido sometido a la EOEAA para su revisión. Por último, se puede pedir que el plan sea reconsiderado después de haber sido aprobado.

PROPUESTA DEL PLAN

La Oficina de Gestión de Zonas Costeras publicará un "Aviso para proceder" que detalla el proceso que la ciudad o el pueblo debe seguir, y resume el proceso de participación pública, si se ha propuesto uno.

Al igual que los avisos públicos para las solicitudes de licencias, el aviso del plan portuario municipal debe incluir lo siguiente:

- Lugar y resumen breve del plan propuesto;
- Cómo obtener más información sobre el plan;
- Información de contacto para que el público le presente comentarios por escrito al MassDEP;
- El plazo para los comentarios públicos. Una vez el aviso se ha publicado, usted tiene un plazo de 30 días para presentar comentarios. Cualquier persona puede pedir que el plazo se extienda hasta 30 días adicionales. Esa extensión queda a la discreción del Secretario de la EOEAA;
- Los horarios y locales de las vistas públicas. Estas deben ocurrir durante el mismo plazo de 30 días para presentar comentarios y se deben celebrar en la ciudad o pueblo que solicitó el plan portuario municipal.

APROBACIÓN DEL PLAN

El plan portuario municipal se debe presentar al Secretario dentro de los dos años desde el "Aviso para proceder". Se permite una extensión de seis meses. El aviso del plan presentado y las fechas de las vistas públicas acerca del plan portuario municipal se deben anunciar en el *Environmental Monitor* [VER DIRECCIONES DE INTERNET EN LA SECCIÓN DE RECURSOS, PÁG. 27] y en un periódico local de circulación general. Las oportunidades de participación pública en el plan portuario municipal son las siguientes:

- A menudo hay oportunidades para que el público comente o participe a nivel de ciudad o pueblo mientras se formula el plan, aunque esto no es un requisito.
- El período de comentarios públicos está abierto por 30 días después de que la ciudad o el pueblo le presenten el plan al estado. Los comentarios públicos se deben enviar al Secretario de la EOEAA.
- El estado celebrará una vista pública acerca del plan. Cualquier miembro del público puede testificar.
- Después del cierre del plazo de 30 días para comentarios y de la vista pública, el Secretario debe consultar con la municipalidad y el MassDEP. Esa consulta debe incluir al menos una sesión con el "Grupo de planificación portuaria", que es designado por la ciudad o el pueblo para que desarrolle o supervise el plan portuario municipal. El período de consulta suele ser de 60 días pero puede extenderse a petición de la ciudad o el pueblo.
- Después que el Secretario toma una decisión con respecto al plan portuario municipal, el público tiene hasta 21 días para presentar una "petición de re-consideración". Esta petición debe ser presentada por diez o más residentes que hayan participado en el proceso de comentarios públicos, y debe incluir "una declaración clara y concisa de las objeciones específicas a la decisión del Secretario, y el remedio que se solicita".
- La Secretaría debe responder a cualquier petición en un plazo de 21 días después del final del período de re-consideración. A diferencia de las licencias de vías navegables, no hay ningún otro proceso de apelación o revisión judicial.

Proceso para planes portuarios municipales

1 Ciudad o pueblo

Los funcionarios de la ciudad o el pueblo deben comenzar el proceso de planificación del puerto municipal **presentándole un programa de planificación** conocido como "Solicitud de un aviso para proceder" a la Oficina de Gestión de Zonas Costeras.

2 Oficina de Gestión de Zonas Costeras, Secretaría de la EOOEA

La Oficina de Gestión de Zonas Costeras debe **publicar un aviso** sobre el programa de planificación en el número siguiente del *Environmental Monitor*. La Secretaría de la EOOEA aceptará comentarios públicos sobre el programa y podría celebrar una vista pública.

3 Usted (el público)

Después de la publicación del aviso, usted puede tomar una de las siguientes medidas o ambas:

- **Presentar comentarios por escrito** al Secretario. Se aceptan comentarios **por 30 días** después de la publicación del aviso en el *Environmental Monitor*.
- **Asistir y presentar comentarios en la audiencia pública.**

4 CZM

30 días después del cierre del período de comentarios, la Oficina de Gestión de Zonas Costeras **decidirá si acepta o rechaza** el programa de planificación de la ciudad o el pueblo. Si lo acepta, la Oficina de Gestión de Zonas Costeras **publicará otro anuncio público**, llamado "Aviso de proceder", que permite que la ciudad o el pueblo avance con el proceso de planificación.

5 Ciudad o pueblo

La Ciudad o el pueblo debe **presentarle un borrador de Plan portuario municipal** al Secretario de la EOOEA **en un plazo de dos años** del aviso público de proceder, aunque puede solicitar una extensión de seis meses si fuera necesario.

6 Secretaría de la EOEEA

La Secretaría **publicará un aviso** sobre el borrador en la siguiente edición del *Environmental Monitor*. El aviso incluirá el lugar y la fecha de vista pública sobre el anteproyecto.

7 Usted (el público)

Después de la publicación del aviso, usted puede tomar una de las siguientes medidas o ambas:

- **Asistir o comentar** en la vista pública.
- **Presentar comentarios por escrito** al Secretario de la EOEEA. Se aceptan comentarios por **30 días** después del aviso público en el *Environmental Monitor*, pero si se solicita, ese plazo puede extenderse.

8 Secretaría de la EOEEA

En un plazo de 60 días después el cierre del período de comentarios públicos, la EOEEA **consultará** con los planificadores de la ciudad o el pueblo, los grupos de planificación portuaria y las agencias estatales para tomar una decisión escrita con respecto al borrador del plan portuario municipal. El Secretario o la ciudad o el pueblo pueden extender el período de consulta.

9 Secretario de la EOEEA

En un plazo de 21 días después de las sesiones de consulta, el Secretario **emitirá su decisión por escrito**. Si el plan portuario municipal se aprueba, se envía un aviso a la ciudad o el pueblo y a cualquier persona que haya enviado comentarios. Si las normas del plan portuario municipal no se cumplen, la decisión escrita especificará qué modificaciones se deben hacer. Luego la ciudad o el pueblo tendrá que volver a presentar el plan propuesto.

10 Usted (el público)

Diez o más residentes (así como una agencia estatal o la ciudad un pueblo) **pueden solicitar** que la decisión escrita se reconsidere. Esa solicitud se debe presentar **en un plazo de 21 días** de la publicación de la decisión, y debe indicar claramente las objeciones específicas y el remedio solicitado, incluyendo cualquier cambio que se proponga para su consideración.

11 Secretario de la EOEEA

El Secretario **debe responder** al pedido de re-consideración **en un plazo de 21 días**, y debe indicar los motivos de cualquier modificación a la decisión escrita original. El aviso de que la decisión es final se publicará en la edición siguiente del *Environmental Monitor*. Después de esto, no se permite ninguna otra apelación.

Más allá de la Ley de Zonas Públicas Costeras

La Ley de Zonas Públicas Costeras y el Reglamento de Vías Navegables son herramientas poderosas para asegurar que el Estado de Massachusetts no viole sus derechos de beneficio público permitiendo el uso y el control privados de las ZMTs. Pero no son las únicas herramientas disponibles. Otros programas normativos a nivel municipal y estatal ofrecen más oportunidades para asegurar el acceso público a las ZMTs y a sus beneficios, por ejemplo:

- Procesos locales para permisos de construcción;
- Zonificación local;
- Vistas de la Comisión de Preservación Medioambiental local;
- Revisión de la Ley de Especies en Peligro de Extinción de Massachusetts;
- Permisos de la Autoridad de Recursos Hídricos de Massachusetts (Massachusetts Water Resources Authority);
- Revisión de coherencia federal de la Oficina de Gestión de Zonas Costeras de Massachusetts;

- Solicitudes de construcción y acceso a carreteras del Departamento de Conservación y Recreación de Massachusetts;
- Revisión bajo la Ley de Política Ambiental del Massachusetts (Massachusetts Environmental Policy Act, MEPA). Este es una revisión completo del impacto medioambiental de los proyectos que cumplen con los criterios de la ley MEPA. Además, es el único mandato legal de revisión de los beneficios públicos para proyectos propuestos en ZMTs sin salida al mar.

Le exhortamos a que haga oír su voz y la de su comunidad. Si no está seguro, hay muchos recursos y personas disponibles para ayudarlo. Sin embargo, la mejor guía son sus propios instintos como miembro del público. Su participación activa contribuye a la salud de nuestra democracia y a que estas valiosas zonas de ZMTs se preserven para el uso y disfrute de las generaciones venideras. Al igual que con todo derecho público, son tan fuertes como nuestra voluntad de defenderlos.

Recursos

ORGANIZACIONES

Conservation Law Foundation

617.350.0990 | www.clf.org

Boston Harbor Now

617.223.8667 | www.bostonharbornow.org

Save the Harbor, Save the Bay

617.451.2860 | www.savetheharbor.org

INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL MASSDEP

Coordinador de cumplimiento con las normas de recursos hídricos

Susan.you@mass.gov

617.556.1198

Subdirector, Programa de Regulación de Vías Navegables del DEP

chrissy.hopps@mass.gov

617.348.4084

Programa de Vías Navegables

Departamento de Protección Ambiental

One Winter Street

Boston, MA 02108

dep.waterways@mass.gov

Oficina de Gestión de Zonas Costeras

Los coordinadores regionales y su información de contacto están en esta página web:

<https://www.mass.gov/service-details/czm-staff-directory>

RECURSOS MENCIONADOS EN ESTA GUÍA

Ley de Zonas Públicas Costeras y reglamentos

Ley de Zonas Públicas Costeras:

<https://malegislature.gov/Laws/GeneralLaws/PartI/TitleXIV/Chapter91>

Reglamentos generales:

<https://www.mass.gov/files/documents/2016/08/wo/310cmr09.pdf>

Reglamentos del Departamento de Protección Ambiental:

<https://www.mass.gov/files/documents/2016/08/wl/301-cmr-25.pdf>

Reglamentos para planes portuarios municipales:

<https://www.mass.gov/files/documents/2017/10/30/301cmr23.pdf>

Especificaciones de rotulación del Programa de Vías Navegables:

<https://www.mass.gov/guides/signage-specifications-of-the-waterways-regulation-program>

Mapa del paseo por la zona portuaria de Boston (Harborwalk)

<https://mass-eoeaa.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=894d0ec67b5d426eadb5e74c33dc4366>

Este mapa, creado por el MassDEP en 2018, muestra los edificios que están bajo la jurisdicción de la Ley de Zonas Públicas Costeras en la zona del puerto de Boston. El mapa muestra la ubicación del malecón (Boston Harborwalk) y ofrece acceso a las licencias y los planes de gestión de los diferentes proyectos o locales.

Herramienta web para pasear por el puerto (Boston Harborwalk)

<https://www.bostonharborwalk.org>

Este mapa, creado por la organización cívica sin fines de lucro Boston Harbor Now, muestra los servicios públicos disponibles en los locales con licencias concedidas por la ley. Tiene un enlace directo a la colección de licencias y planes de gestión del MassDEP y al sistema 311 de la Ciudad de Boston.

MORIS

http://maps.massgis.state.ma.us/map_ol/moris.php

MORIS es una herramienta gratuita en línea que permite trazar mapas en Massachusetts. Al buscar "Cap. 91" en la barra de búsqueda ("Available Data Layers"), se puede ver dónde rige la Ley de Zonas Públicas Costeras (la jurisdicción del Cap. 91), así como otra información, como la línea histórica de la marea alta (que se usa para determinar la jurisdicción).

Environmental Monitor

<http://eeaonline.eea.state.ma.us/eea/emepa/emonitor.aspx>

Esta publicación bimensual de MEPA incluye avisos sobre licencias de vías navegables, planes portuarios municipales y otras obras de construcción. Para usar el *Environmental Monitor*, busque por año y por publicación. Los avisos de solicitudes de licencias de vías navegables están en la sección de "Avisos públicos" ("Public Notices") del *Environmental Monitor*. Para recibir avisos cuando se publiquen números nuevos del *Environmental Monitor* escriba un mensaje de correo electrónico a mepa@MassMail.State.MA.US y ponga "Environmental Monitor Distribution List" en la línea de asunto.

Lista de lagos y estanques grandes en Massachusetts

<https://www.mass.gov/files/documents/2017/09/18/magreatponds.pdf>

Lista de verificación para apelar

<https://www.mass.gov/service-details/mgl-c30a-administrative-appeals-checklist>

Lista útil de todo lo que necesitará para apelar una decisión del Estado.

Diagrama del proceso de apelación

<https://www.mass.gov/files/documents/2016/08/qq/30a-flowchart.pdf>

Representación visual del proceso de apelación.

Notas

Notas