ComentariosPUT

From: Camilo Almeyda <camiloalmeyda@yahoo.com>
Sent: Thursday, July 10, 2014 2:35 PM
To: ComentariosPUT
Subject: COLINDANDO CON SANTA ELENA, TOA BAJA
Attachments: CARTA TRAMITE COLINDANDO SANTA ELENA.pdf

ING. CAMILO ALMEYDA EURITE
ALMEYDA & ALMEYDA
1519 AVENIDA PONCE DE LEON, SUITE 1120
SAN JUAN, PR 00909-1732
TEL: 725-9364
FAX: 723-9022

****FAVOR DE CONFIRMAR EL RECIBO DEL MISMO, GRACIAS****

DIRECCION POSTAL
AVE. PONCE DE LEON #1519
OFICINA 1120
SAN JUAN, PR 00909-1732
TEL. (787) 725-9364

DIRECCION FISICA
AVE. PONCE DE LEON PDA.23
EDIF. FIRST BANK OFIC. 1120
SANTURCE, PUERTO RICO
FAX (787) 723-9022

10 de julio de 2014.

Plan. Luis García Pelatti, Presidente
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Santurce, Puerto Rico

Re: Carretera PR #865
Catastro #059-050-038-10
Toa Baja, Puerto Rico

Estimado planificador García Pelatti:

En representación de la firma Gomera Dorado, Inc. propietaria de un solar de 8,070 metros cuadrados localizado en el Barrio Media Luna de Toa Baja solicitamos la enmienda al Propuesto Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico por las siguientes razones:

1. El solar ubica al Sur de la intersección de las carreteras PR #165 y PR #865. El mismo colinda por el Norte y Este con la Carretera PR #865, por el Sur con un desarrollo industrial y por el Oeste con la Carretera PR #165. (ver anejo 1)

2. A pesar de colindar con carreteras por tres (3) de sus lados y con un desarrollo industrial como único colindante privado el Propuesto PUT clasifica los terrenos como Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A).

3. De acuerdo con el Mapa de Calificación del Territorio del Municipio Autónomo de Toa Baja el predio está Clasificado como Suelo Urbano (SU) y calificado como Industrial Liviano Limitado (IL-1). Favor de ver las páginas 60 y 69 en el anejo 2.

4. De acuerdo con los mapas antes señalados y la página 72000C0320J del "Flood Insurance Rate Map" del 2009 menos del 10% del predio se encuentra dentro del Cauce Mayor del Río de la Plata (ver anejo 3).

5. En un predio tan pequeño y aislado por vías públicas de cualquier otra finca mayor es imposible dedicarlo a fines agrícolas como pretende el Propuesto PUT.

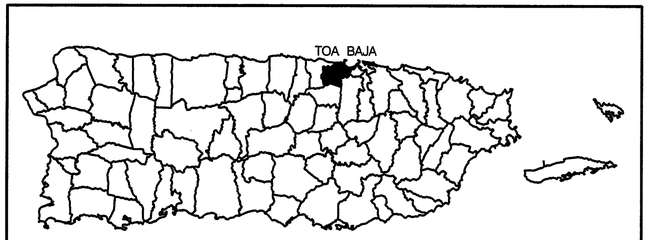
6. Entre los criterios utilizados para la propuesta clasificación de este predio (señalados en la información obtenida del propio Plan) no se encuentra el del tamaño del solar o finca, las limitaciones físicas impuestas por vías públicas así como tampoco se ha considerado el uso del terreno del sector. Somos de opinión que los criterios tomados en consideración están ausentes de parámetros importantes para lograr un PUT correcto y justo para todas las partes.

Ante lo anteriormente indicado muy respetuosamente solicito se altere el Propuesto PUT y se valide lo correctamente establecido en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Toa Baja manteniendo la Clasificación de Suelo Urbano (SU) y Calificación de Industrial Liviano Limitado (IL-1) para el solar de referencia.

Cordialmente,

ING. CAMILO ALMEYDA EURITE

VISION FUTURO
COMUNIDAD
Campanilla
865
165



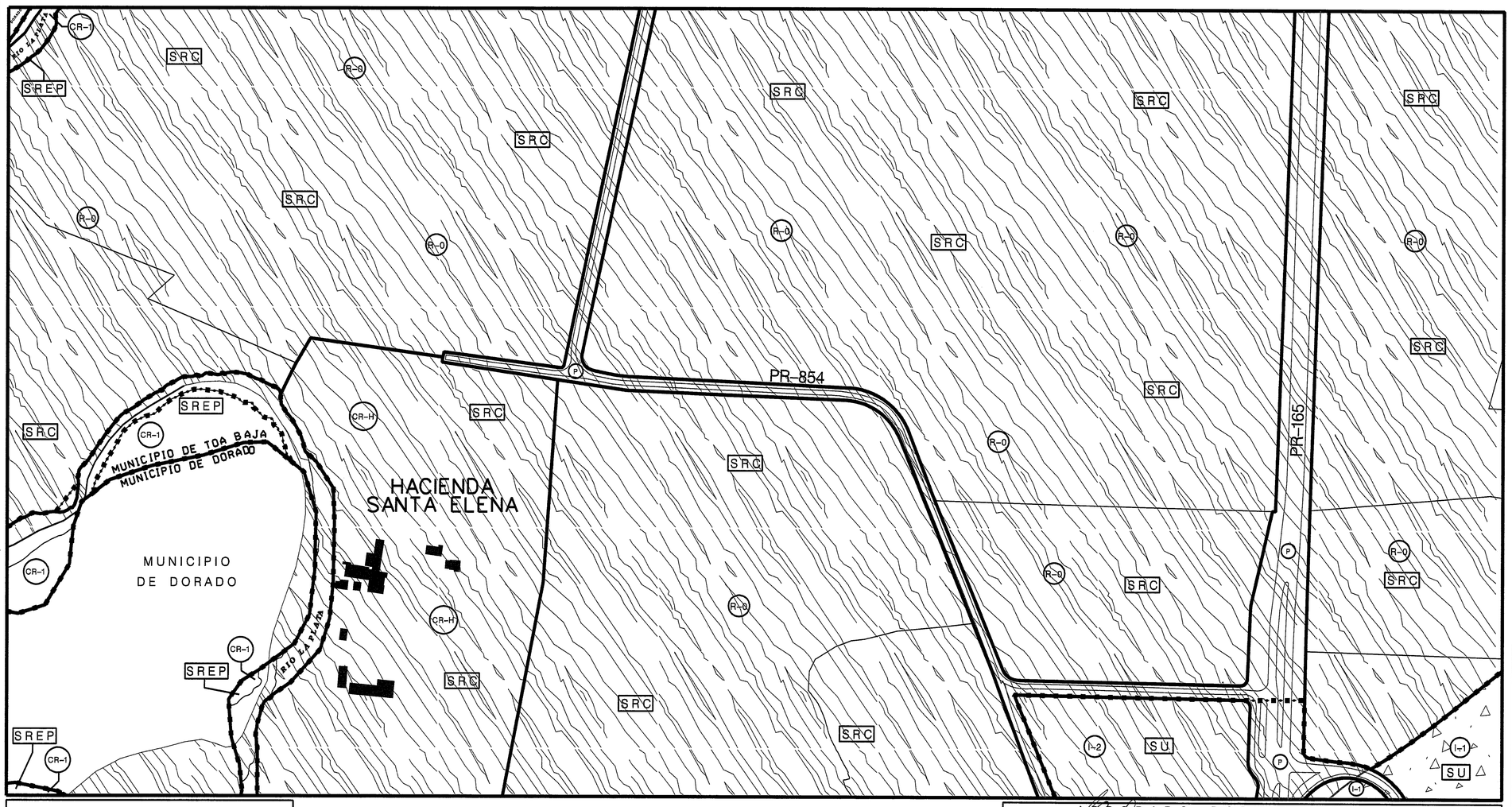
GOBIERNO MUNICIPAL DE TOA BAJA

MAPA DE CALIFICACION DEL TERRITORIO

N
O E
S

ESCALA NOMINAL
1:2,000

ESCALA GRAFICA
0 25 50 100 mts.
0 82 164 328 pies



LEYENDA Y SIMBOLOGIA

001 NUMERO DE HOJA

MAPA BASE

LIMITE DE DISTRITO DE CALIFICACION

LIMITE DE DISTRITO DE CLASIFICACION

HIDROGRAFIA

LIMITE DE PLAN DE AREA

LIMITE DE PLAN DE ENSANCHE

ZONAS INUNDABLES:

ZONA A

ZONA AE

ZONA AE (FLOODWAY)

ZONA VE

ZONA X

ZONA X (0.2 PCT ANNUAL CHANCE FLOOD HAZARD)

ZONA DE INTERES TURISTICO

TERRENOS / PROPIEDAD FEDERAL

ZONA ESCOLAR 200 METROS

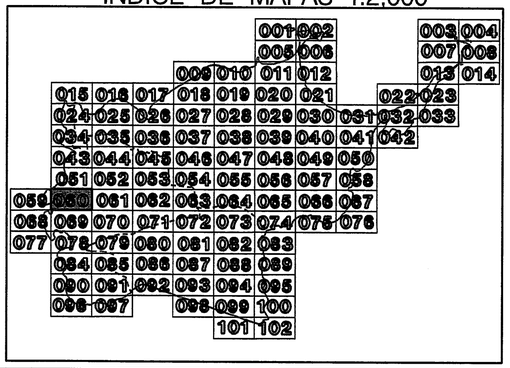
CALIFICACION DEL SUELO

R-O	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL CON SOLAR MINIMO DE OCHO MIL METROS CUADRADOS
R-I	DISTRITO RESIDENCIAL PARA FACILITAR, SEGUN SE JUSTIFIQUE, LAS NECESIDADES DEL CRECIMIENTO URBANO; Y PARA PRESERVAR EL CARACTER RESIDENCIAL DE AREAS DESARROLLADAS O QUE PUEDAN DESARROLLARSE
R-3	RESIDENCIAL GENERAL CON SOLAR MINIMO DE DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
R-4	RESIDENCIAL GENERAL CON SOLAR MINIMO DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS
R-5	RESIDENCIAL DE APARTAMENTOS CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL Y SOLAR MINIMO DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
RC-1	RESIDENCIAL COMERCIAL (DISTRITO SOBREPUESTO)
C-1	COMERCIAL LOCAL
C-2	COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO
C-3	COMERCIAL CENTRAL
C-6	CENTROS DE SERVICIOS VECINALES
C-L	COMERCIAL LIVIANO
CT-1	COMERCIAL TURISTICO UNO
CO-1	COMERCIAL DE OFICINA UNO
I-1	INDUSTRIAL LIVIANO UNO
IL-1	INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO
I-2	INDUSTRIAL, INDUSTRIAS PESADAS
IL-2	INDUSTRIAL PESADO LIMITADO
CR-1	CONSERVACION DE RECURSOS UNO
CR-2	CONSERVACION DE RECURSOS DOS
CR-4	CONSERVACION DE CAVERNAS
P	USO PUBLICO
PP	PLAYA PUBLICA
CR-H	CONSERVACION RESTAURACION RECURSOS HISTORICOS
AD	AREA DESARROLLADA

CLASIFICACION DEL SUELO

SU	SUELO URBANO
SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SRC	SUELO RUSTICO COMUN
SREP	SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INDICE DE MAPAS 1:2,000



CERTIFICACION

ADOPTADO POR LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO

SECRETARIO (A)

FECHA: 20 JUL 2011 VIGENCIA: 19 SEP 2011

HOJA 060

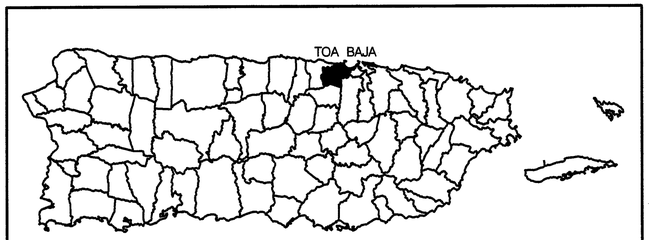
APROBADO POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DE TOA BAJA

ALCALDE — 25/enero/2011 FECHA

PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL — 25/enero/2011 FECHA

SECRETARIO(A) LEGISLATURA MUNICIPAL — 25/enero/2011 FECHA

JUNTA DE PLANIFICACION
RADICADO
OFICINA DEL SECRETARIO
2011 SEP -6 AM 11:04

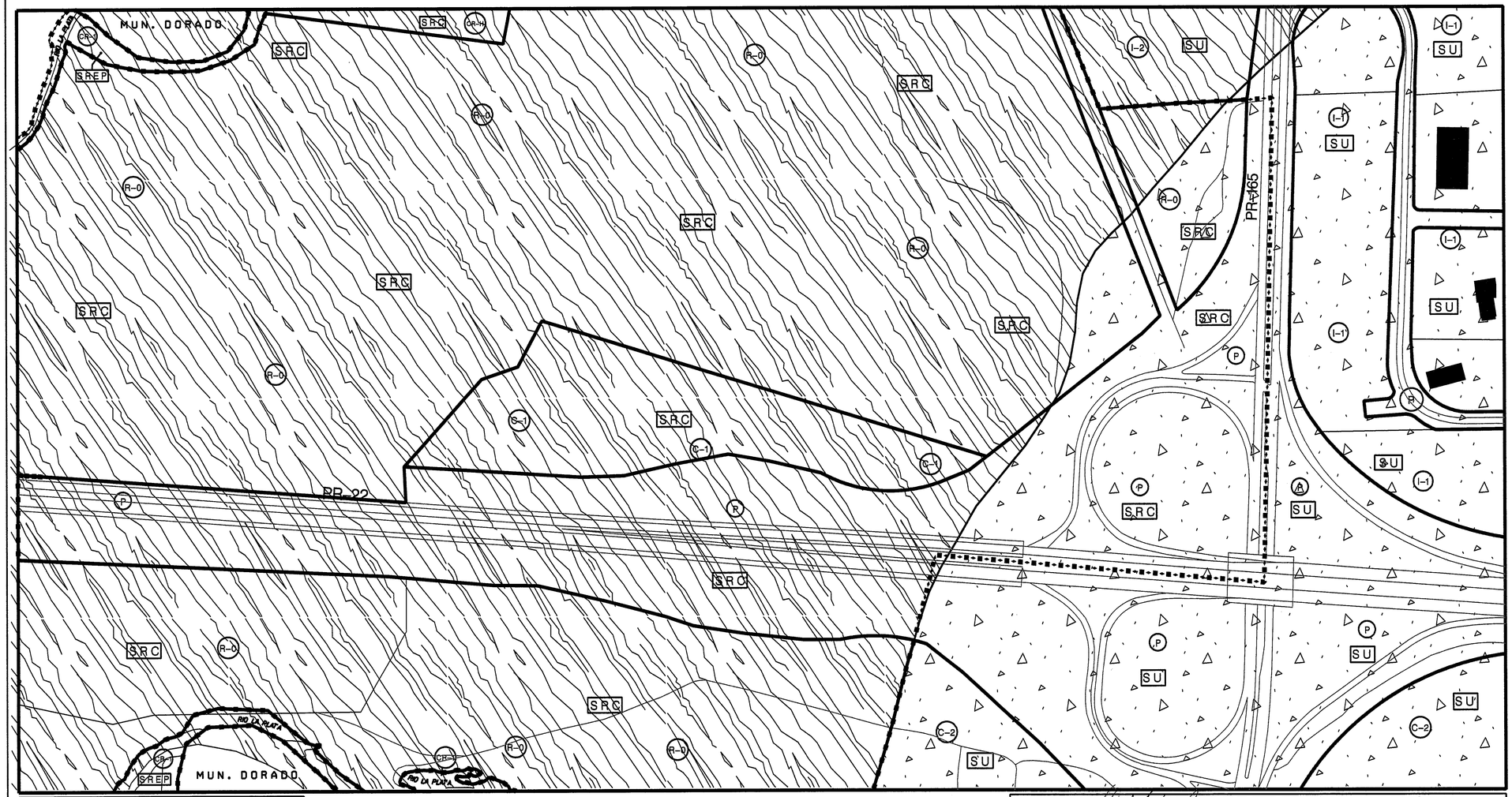


GOBIERNO MUNICIPAL DE TOA BAJA

MAPA DE CALIFICACION DEL TERRITORIO

N
O E
S

ESCALA NOMINAL
1:2,000
ESCALA GRAFICA
0 25 50 100 mts.
0 82 164 328 pies



LEYENDA Y SIMBOLOGIA

001 NUMERO DE HOJA
MAPA BASE
LIMITE DE DISTRITO DE CALIFICACION
LIMITE DE DISTRITO DE CLASIFICACION
HIDROGRAFIA
LIMITE DE PLAN DE AREA
LIMITE DE PLAN DE ENSANCHE

ZONAS INUNDABLES:
ZONA A
ZONA AE
ZONA AE (FLOODWAY)
ZONA VE
ZONA X
ZONA X (0.2 PCT ANNUAL CHANCE FLOOD HAZARD)
ZONA DE INTERES TURISTICO
TERRENOS / PROPIEDAD FEDERAL
ZONA ESCOLAR 200 METROS

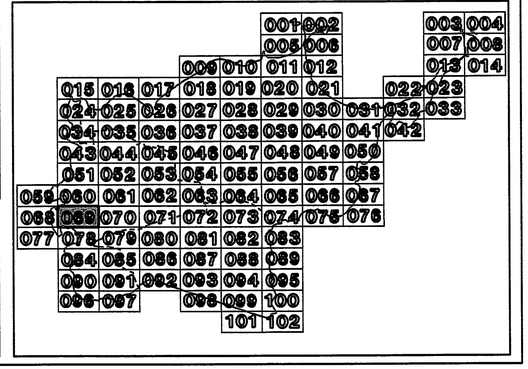
CALIFICACION DEL SUELO

R-O	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD POBLACIONAL CON SOLAR MINIMO DE OCHO MIL METROS CUADRADOS
R-1	DISTRITO RESIDENCIAL PARA FACILITAR, SEGUN SE JUSTIFIQUE, LAS NECESIDADES DEL CRECIMIENTO URBANO; Y PARA PRESERVAR EL CAPACTER RESIDENCIAL DE AREAS DESARROLLADAS O QUE PUEDAN DESARROLLARSE
R-3	RESIDENCIAL GENERAL CON SOLAR MINIMO DE DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS
R-4	RESIDENCIAL GENERAL CON SOLAR MINIMO DE TRESCIENTOS METROS CUADRADOS
R-5	RESIDENCIAL DE APARTAMENTOS CON ALTA DENSIDAD POBLACIONAL Y SOLAR MINIMO DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS
RC-1	RESIDENCIAL COMERCIAL (DISTRITO SOBREPUESTO)
C-1	COMERCIAL LOCAL
C-2	COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO
C-3	COMERCIAL CENTRAL
C-6	CENTROS DE SERVICIOS VECINALES
C-L	COMERCIAL LIVIANO
CT-1	COMERCIAL TURISTICO UNO
CO-1	COMERCIAL DE OFICINA UNO
I-1	INDUSTRIAL LIVIANO UNO
IL-1	INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO
I-2	INDUSTRIAL INDUSTRIAS PESADAS
IL-2	INDUSTRIAL PESADO LIMITADO
CR-1	CONSERVACION DE RECURSOS UNO
CR-2	CONSERVACION DE RECURSOS DOS
CR-4	CONSERVACION DE CAVERNAS
P	USO PUBLICO
PP	PLAYA PUBLICA
CR-H	CONSERVACION RESTAURACION RECURSOS HISTORICOS
AD	AREA DESARROLLADA

CLASIFICACION DEL SUELO

SU	SUELO URBANO
SUP	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUNP	SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
SRC	SUELO RUSTICO COMUN
SREP	SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

INDICE DE MAPAS 1:2,000



CERTIFICACION
ADOPTADO POR LA JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
Loida Soto Nogueras
SECRETARIA(O)
FECHA: 20 JUL 2011 VIGENCIA: 19 SEP 2011

HOJA 069

APROBADO POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DE TOA BAJA

ALCALDE — 25- enero - 2011 FECHA
PRESIDENTE(A) LEGISLATURA MUNICIPAL — 25- enero - 2011 FECHA
SECRETARIO(A) LEGISLATURA MUNICIPAL — 25- enero - 2011 FECHA