

RECIBIDO
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACION

2015 FEB 17 AM 11:20



2015 FEB 17 AM 11:20

OFICINA DEL PRESIDENTE

13 de febrero de 2014

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
Apartado 41119
San Juan, PR 00940-1119

**ASUNTO: SOLICITUD DE CAMBIOS A LA CLASIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PUT
MUNICIPIO DE DORADO**

Estimado señor Presidente:

Reciba un cordial saludo de nuestra parte. Personal del Municipio de Dorado revisó la clasificación propuesta para el territorio municipal de Dorado, como parte de la versión más reciente del borrador del Plan de Usos de Terrenos (PUT), publicada por la Junta de Planificación (JP) para recibir comentarios el 14 de enero de 2015. De acuerdo con el Artículo 13 de la Ley del PUT, Ley 550 de 2004, la cual citamos, "Durante el proceso de elaboración y aprobación del Plan, al igual que posterior a su vigencia, el estado de derecho en lo relativo a las facultades y los procedimientos de los municipios en relación con los planes de ordenación territorial, se mantendrán vigentes con toda su fuerza. Esta ley de ninguna manera revoca, limita o revierte poderes que hayan sido delegados a los municipios a virtud de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada. Sin embargo, la Junta de Planificación puede revisar los planes de ordenamiento territorial a la luz de establecer una política pública coherente e integral que se recoja a través del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico". De lo anterior se podría interpretar que a los fines de garantizar la compatibilidad de los POTs con las políticas públicas regionales y generales de Puerto Rico, entre ellos el PUT, a la JP se le delegó la facultad de planificar en primera instancia.

Sin embargo, el sistema de planificación de Puerto Rico fue modificado por la misma Ley que reconoce la Ley 550 de 2004, la Ley 81 de 1991. En su Artículo 13.005 - Plan Territorial, se señala lo siguiente, "Una de sus funciones será dividir la totalidad del suelo municipal en tres categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Este sistema de clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los casos y las estructuras en estos suelos y las categorías a ser creadas dentro del mismo serán cónsonas y uniformes con aquellas creadas mediante Reglamento por la Junta de Planificación de Puerto Rico y de conformidad con la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, conocida como "Ley para el Plan de Uso de Terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". La designación de suelo urbanizable, si alguna, se hará de acuerdo a la determinación del plan sobre la demanda por suelo urbano. Una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo". Luego de adoptar los planes de ordenación y mediante la aprobación de los Convenios de Delegación de Facultades y Competencias entre la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y los municipios de Puerto Rico, se estipulan las facultades delegadas, acuerdos y responsabilidades de cada una de las partes.

Basados en ambas leyes, entendemos que La Ley 81 de 1991 establece que la facultad de la clasificación de los suelos corresponde única y exclusivamente a los Municipios. La Ley 550 de 2004 es una Ley complementaria de la Ley 81 de 1991, y la JP, en el proceso de elaboración del PUT, tiene que reconocer la visión de planificación y la clasificación del Plan de Territorial vigente del Municipio Autónomo de Dorado. De acuerdo a lo anterior, la JP debe reafirmar la jurisdicción y facultad de los

Oficina del Alcalde

municipios para determinar aquellas políticas públicas, estrategias y disposiciones sobre el uso y desarrollo de su territorio a través de su POT.

Aclarado el particular, mediante carta del 14 de julio de 2014, como resultado de un análisis de la versión anterior del PUT, el Municipio identificó una serie de errores que entendía era necesario corregir, además de unas áreas en las que no coincidía con las clasificaciones propuestas. Aunque varias de las peticiones de cambios fueron acogidas, hay otras que no, pero que insistimos sean revisadas. A continuación le describimos los cambios propuestos por el Municipio de Dorado. Estos cambios se pueden observar gráficamente en las figuras incluidas como anejo de esta comunicación.

1. Terrenos SUP al este de Villa Santa, fueron clasificados SREP-A. Entendemos que estos terrenos deben revertirse a la clasificación previa, SUP, ya que están prácticamente enclavados entre suelos urbanos y la propuesta Avenida Higuillar transcurrirá a lo largo de su colindancia este. *Myra*
2. A pesar de que se realizó el cambio a SU de los terrenos aún sin construir, pero con obras de infraestructura, que forman parte de la comunidad Arenales 2, el cambio realizado no cubrió la totalidad de los terrenos destinados a uso residencial. Nos percatamos de que la capa que se utilizó para establecer el límite del SU hacia el sur fue el APE-RC. Sin embargo, un análisis más detallado puede revelar que el límite existente del APE-RC se extiende dentro del área destinada y ya impactada por el desarrollo, cuando debió haber llegado hasta el borde del área natural de mogotes. El no reconocer el límite real del SU en la clasificación propuesta podría traer inconvenientes indeseados en la culminación de este proyecto residencial de interés social. *OK*
3. Terrenos al sur del SRC donde ubica Doramar Plaza, al norte de la PR-22, se mantuvieron clasificados como SREP-A. Estos terrenos no tienen valor agrícola alguno, por lo que se solicita que se clasifiquen como SRC. *OK*
4. Terrenos de Villa 2000 fuera de la zona inundable, se cambiaron de SU a SRC. Todas las áreas desarrolladas a los alrededores de Villa 2000 están clasificadas como SU. Al haberse tomado la decisión de que esta sección de Villa 2000 permanecerá en su lugar, no existe justificación alguna para otorgarle otra clasificación que no sea SU, ya que no se puede considerar la misma como una comunidad aislada dentro de suelos rústicos. *OK*
5. Terrenos de Sabanera de Dorado, tiene porciones clasificadas como SREP-E y A. Esta propuesta de clasificación no reconoce la naturaleza residencial del proyecto y la Consulta de Ubicación Núm. 1996-11-0293-JPU con sus respectivas enmiendas. Esta área correspondiente a las 842.44 cuerdas donde ubica al oeste de la PR 693. Sabanera de Dorado, inicio su desarrollo en el año 1999. Actualmente, hay un total de 540 unidades construidas de las cuales se han entregado más de 500. Se ha construido Taxis Dorado y continúa su desarrollo para completar la construcción de un total de 1,500 unidades. Además, en el área se propone la construcción de un centro de Salud, el cual cuenta con el certificado de conveniencia y un área para el desarrollo de estudios filmicos. Al día de hoy para Sabanera de Dorado se ha realizado una inversión de 250 millones de dólares. Es por ello que solicitamos a la Junta de Planificación que modifique la clasificación de la totalidad de los terrenos a suelo urbano. *OK*
6. Terrenos de la reserva natural del Bosque de Pterocarpus, cedidos al Fideicomiso de Conservación. Los mismos deben ser delimitados correctamente, reconociendo que fueron, mediante una escritura de donación y constitución de servidumbre. En la misma se hace referencia al área a ser cedida y su delimitación y es identificada como la Parcela F-2. Según dicha escritura la cabida cedida corresponde a 30.9821 cuerdas. De nuestra evaluación al borrador del PUT identificamos que el área no corresponde a los documentos legales y oficiales asociados a la donación y constitución de la servidumbre de dicha reserva. *OK SU ZMT*
7. Terrenos impactados por un movimiento de tierra al sur de la PR-22, donde se propone el proyecto de solares industriales Parque Dorado Este, se clasificaron como SRC. A pesar de que se cambió la clasificación propuesta previamente para el área (SREP-E), y de que el SRC permite algunos usos industriales, entendemos que el cambio debe ser a SU, para facilitar el *OK*

Oficina del Alcalde

proceso de permisos y el desarrollo de los solares industriales propuestos, los cuales serían de gran beneficio para el Municipio y la comunidad colindante. Una justificación adicional para este cambio es que ya se comenzó un proceso de revisión parcial del POT para cambiar la clasificación de este predio a SU y la calificación a I-L, por lo que la clasificación propuesta en el PUT no armonizaría con la que está siendo propuesta por el Municipio. ^{NO}

8. Terrenos SU entre la PR-2 y la Comunidad Río Lajas, en los cuales se aprobó una consulta de ubicación para el proyecto Tesoro Dorado, se mantuvieron como SREP-A. Estos terrenos deben revertirse a la clasificación en el POT vigente, SU, para de esa manera evitar cualquier inconveniente que la clasificación SREP-A pudiese provocar en la materialización de dicho proyecto. ^{NO}
9. Terrenos SRC al norte de la PR-2, los cuales estaban autorizados para ser sujetos a extracción como parte de la Cantera Dorado, se cambiaron a SREP-E. Estos terrenos deben revertirse a la clasificación en el POT vigente, SRC, para de esa manera facilitar que la actividad de extracción que se estaba llevando a cabo en el predio pueda continuar bajo el nuevo dueño de la finca. ^{Sobre terreno}

Agradecemos la oportunidad que nos han brindado para poder expresar nuestros planteamientos con relación a la clasificación propuesta en el PUT para el Municipio de Dorado. Esperamos que los mismos sean tomados en consideración para ser incorporados en la versión final del PUT.

Atentamente,


Carlos A. López Rivera
Alcalde

Oficina del Alcalde

Ilustración de cambios solicitados



V
i
g
e
n
t
e

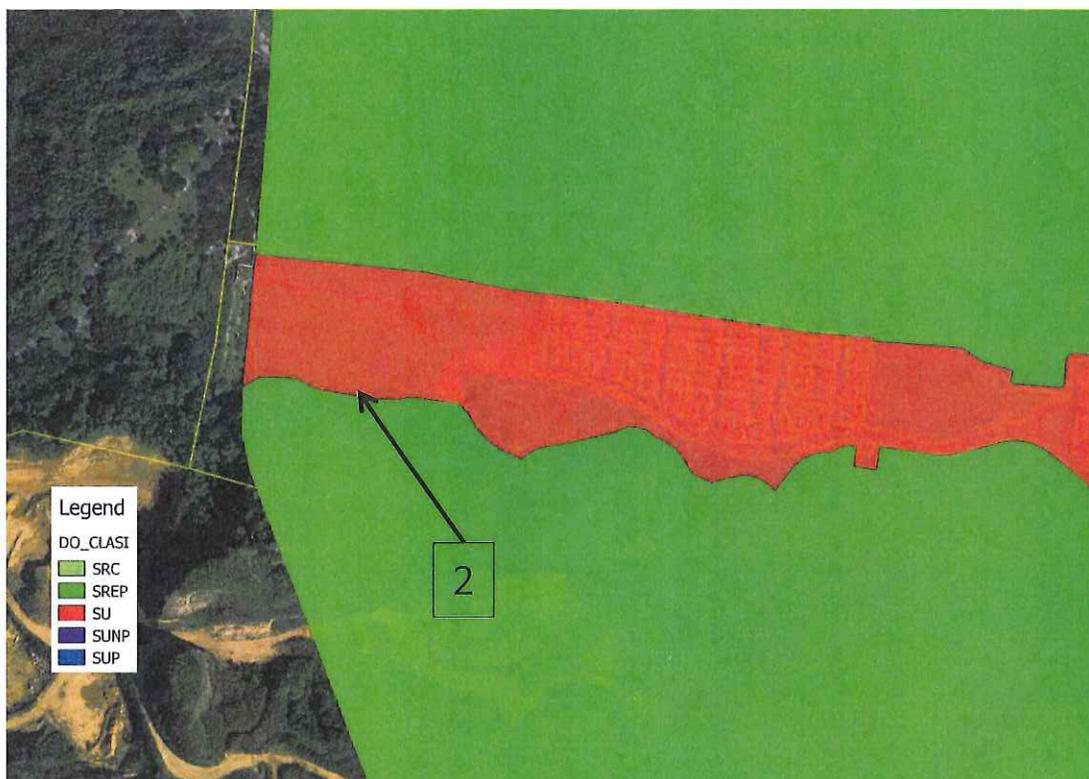
P
O
T



P
r
o
p
u
e
s
t
a

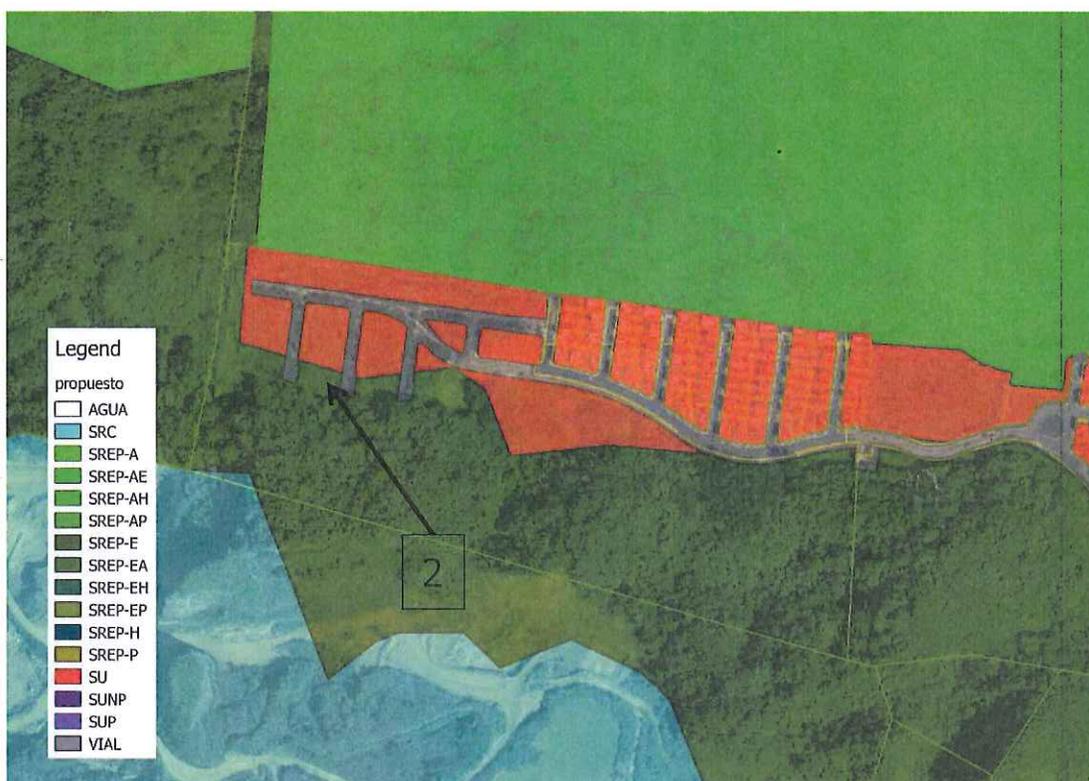
P
U
T

Ilustración de cambios solicitados



V
i
g
e
n
t
e

P
O
T



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T

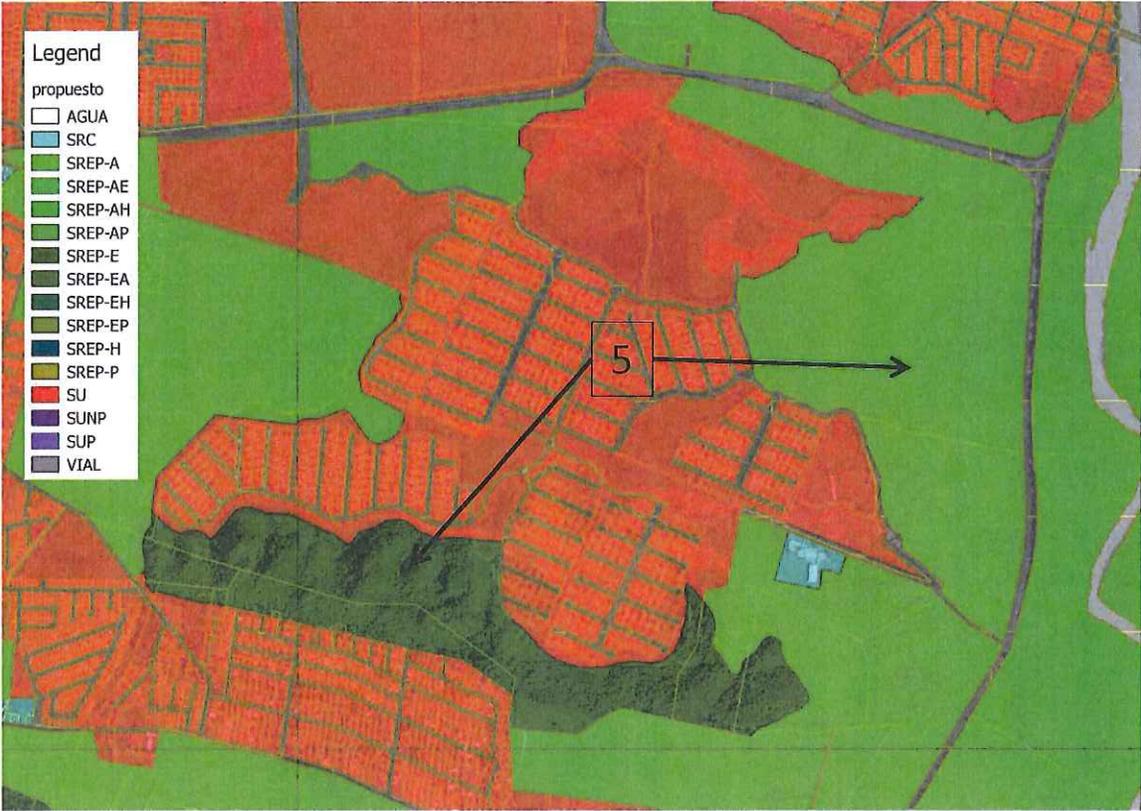
Ilustración de cambios solicitados



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T

Ilustración de cambios solicitados



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T

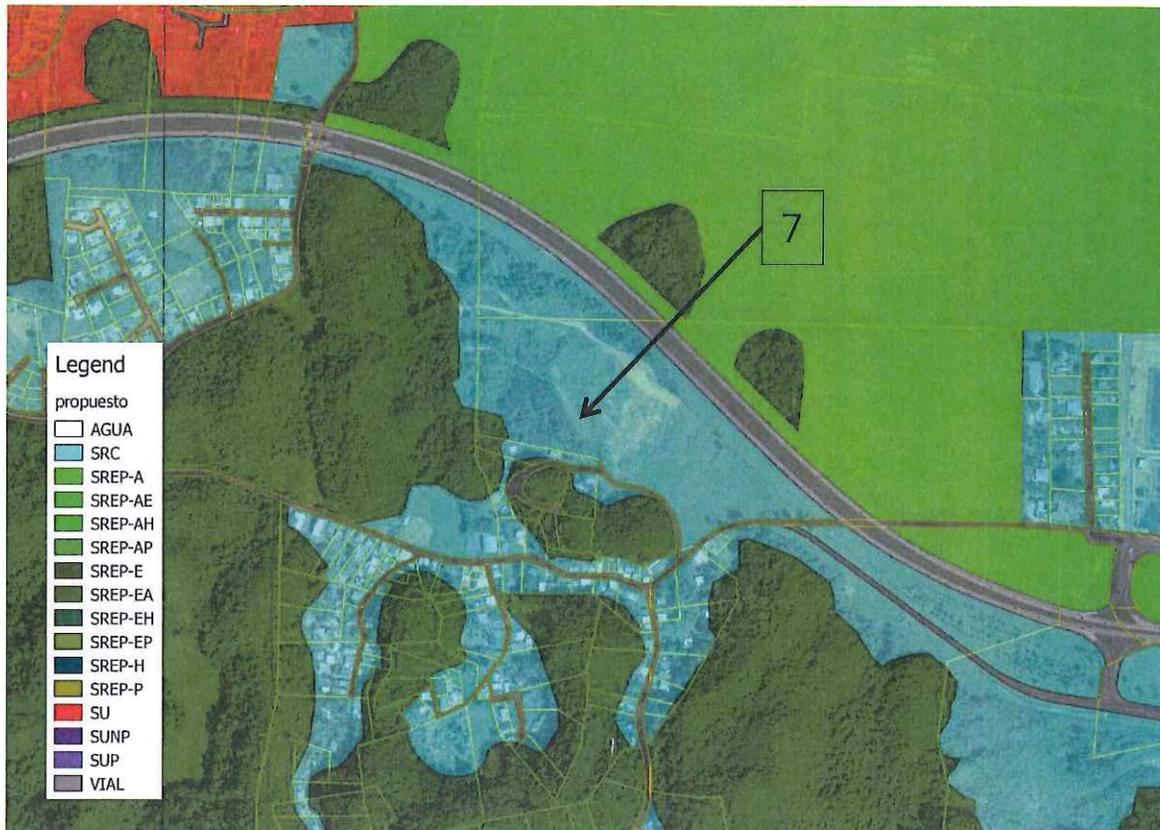
Ilustración de cambios solicitados



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T

Ilustración de cambios solicitados



P
r
o
p
u
e
s
t
a

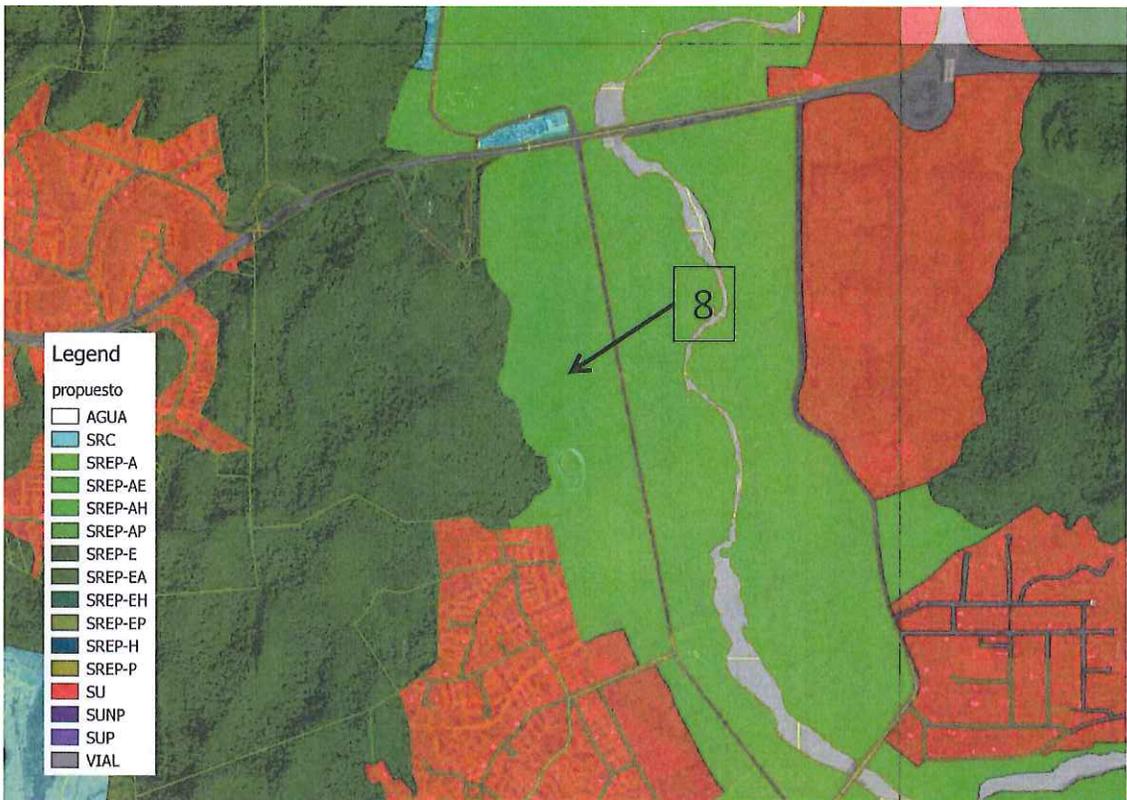
P
U
T

Ilustración de cambios solicitados



V
i
g
e
n
t
e

P
O
T



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T

Ilustración de cambios solicitados



V
i
g
e
n
t
e

P
O
T



P
r
o
p
u
e
s
t
a

P
U
T