



23 de febrero de 2015

Plan. Luis. A. García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación  
P.O. Box 41119  
San Juan, PR 00940-1119

## **APÉNDICE A PONENCIA PRESENTADA POR LA COMPAÑÍA DE TURISMO DE PUERTO RICO SOBRE EL BORRADOR DEL PLAN DE USO DE TERRENOS Y LAS GUÍAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Estimado Presidente García Pelatti:

El pasado viernes 6 de febrero de 2015, la Compañía de Turismo de Puerto Rico (la "Compañía") depuso ante la Junta de Planificación (JP) en relación al tema de epígrafe. La ponencia presentada expresaba que la Compañía avala los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico ("PUTPR") ya que los mismos son cónsonos con la política pública establecida por la Ley Núm. 254 del 30 de noviembre de 2006, según enmendada, conocida como Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible del Turismo en Puerto Rico, así como con la Política Ambiental de la Compañía de Turismo adoptada el 9 de marzo de 2012.

En dicha ponencia, el representante de la Compañía, el Plan. William Pitre Cipolla, indicó que nuestra oficina de Planificación y Desarrollo aún estaba evaluando el mapa de clasificación propuesto por el PUTPR y que, de ser necesario, ampliaríamos nuestros comentarios. Hemos notado algunas discrepancias en las Zonas de Interés Turístico ("ZIT") entre la clasificación propuesta por el PUTPR y la clasificación del PT vigente y a continuación presentamos nuestros comentarios. Debe entenderse que los mismos no sustituyen, sino que complementan los comentarios ya vertidos mediante la ponencia con fecha de 6 de febrero de 2015, a menos que expresamente se diga lo contrario.

Comenzaremos comentando el caso de la ZIT de Cabo Rojo la parcela núm. 283-053-395-26-000 está clasificada por el Plan Territorial ("PT") del Municipio Autónomo de Cabo Rojo como Suelo Urbano ("SU") y calificado ("zonificado") con el distrito "Residencial Turístico Intermedio" ("RT-I").<sup>1</sup> No obstante el PUTPR propone que dicha parcela ahora tenga la clasificación Suelo Rústico Especialmente Protegido – Agrícola

<sup>1</sup> Véase hoja núm. 283 del Plano de Calificación del Suelo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de Cabo Rojo con vigencia del 1ro de Octubre del 2010.

("SREP-A"). Según la Ley de Municipios Autónomos<sup>2</sup> el Suelo Rústico Especialmente Protegido ("SREP") "es aquél no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial, y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano"<sup>3</sup>. De acuerdo al *Reglamento Conjunto de Permisos de Construcción y Usos de Terreno (Reglamento Conjunto)* el distrito RT-I se "establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado o pueden desarrollarse, a una densidad e intensidad intermedia"<sup>4</sup>. Entre los usos ministeriales permitidos en el distrito RT-I están; Residencial turístico, Casas en Hilera, Casas Patio, Casas de Apartamentos, Facilidades Turísticas o Vacacionales, Hospedajes Especializados, Hospedería, con recomendación de la Compañía de Turismo y Hotel.<sup>5</sup>

Según el borrador del Memorial del PUTPR, no es la intención del PUTPR alterar las calificaciones de suelo de los distintos instrumentos de planificación,<sup>6</sup> por lo tanto la calificación RT-I permanece para la parcela de referencia. Surge entonces un conflicto entre la clasificación propuesta por el PUTPR y la calificación vigente en el PT. Por un lado, la clasificación propuesta para el predio SREP-A nos dice que "el terreno nunca deberá utilizarse como suelo urbano". Por otro lado, el distrito RT-I autoriza ministerialmente usos que claramente son de tipo urbano.

Surge entonces la duda ¿el uso que se dé al predio debe seguir los parámetros restrictivos que establece el PUTPR para la clasificación SREP-A? O si por el contrario, prevalecen los usos ministeriales permitidos en el distrito RT-I. Si la contestación fuera que prevalece la clasificación SREP-A, muy bien pudiera interpretarse como un cambio de calificación *de facto*, ya que los usos ministeriales del distrito RT-I son incompatibles con el propósito de la clasificación SREP-A.

Además de la parcela previamente mencionada, el personal de nuestra Oficina de Planificación y Desarrollo ha encontrado situaciones similares a la descrita se repiten en la ZIT de Cabo Rojo, la ZIT de Guayama – Arroyo y la ZIT Arecibo – Barceloneta. Por ejemplo;

#### ZIT Cabo Rojo

- Parcela Núm. 283-000-002-43-001
  - Clasificación Actual – Suelo Urbano ("SU")
  - Calificación Actual – RT-I

<sup>2</sup> Ley Núm. 81 del 30 de Agosto de 1991, según enmendada.

<sup>3</sup> 21 L.P.R.A. § 4603

<sup>4</sup> Reglamento Conjunto § 19.16.1

<sup>5</sup> Reglamento Conjunto § 19.16.2

<sup>6</sup> Borrador del Memorial del Plan de Uso de Terrenos para Puerto Rico y las Guías de Ordenamiento del Territorio, pg. 2 (Diciembre 2014)

- Clasificación Propuesto – Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico – SREP-E
- Parcela Núm. 331-000-005-04-850
  - Clasificación Actual – Suelo Rústico Común (“SRC”)
  - Calificación Actual – Desarrollo Turístico Selectivo (“DTS”)
  - Clasificación Propuesta – SREP-E
- Parcela Núm. 355-000-005-01-001
  - Clasificación – SRC
  - Calificación – DTS
  - Clasificación – SREP – Ecológico.

#### ZIT Guayama – Arroyo

- Parcela Núm. 421-000-008-07-001
  - Clasificación – N/D
  - Calificación – Residencial Turístico Alto
  - Clasificación Propuesta SREP – Ecológico

#### ZIT Arecibo – Barceloneta

- Parcela -014-000-009-06-000
  - Clasificación – SU
  - Calificación – Residencial Turístico Alto (“RT-A”)
  - Clasificación Propuesta – SREP – Ecológico

La Compañía entiende que la realidad física de Puerto Rico es cambiante y que muy bien pueden existir razones válidas para cambiar la clasificación de alguna parcela a SREP. No obstante, en vista de los conflictos que esto puede generar con clasificaciones propuestas con las clasificaciones vigentes, respetuosamente recomendamos lo siguiente:

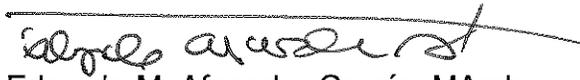
- Que el mapa de clasificación del PUTPR sea revisado de modo de que las clasificaciones propuestas en las ZIT sean cónsonas con las clasificaciones establecidas en los mapas vigentes de las ZIT o mapas de los PT vigentes, según aplique.
- En el caso de que hayan razones para reclasificar o recalificar un predio en una ZIT, ya sea por un error anterior de zonificación o porque la JP haya advenido en

conocimiento de condiciones especiales existentes, sugerimos que la JP siga el procedimiento ordinario de reclasificación y recalificación.

Estas sugerencias no menoscaban la facultad que le concede a la JP la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 de establecer la política pública sobre los usos de terrenos en Puerto Rico.

De tener cualquier duda puede comunicarse con el que suscribe o con el planificador William Pitre Cipolla, al teléfono (787) 721-2400, extensión 2063 o 2067.

Cordialmente,



Edgardo M. Afanador-García, MArch.  
Director  
Planificación y Desarrollo