

CORDERO+FRONTERA

a r q u i t e c t o s

9 de febrero de 2015.

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

RE: Revisión de Uso propuesto en Nuevo Plan de Uso de Terrenos
Barrio Magas Arriba, Guayanilla, Puerto Rico
catastro 386-000-004-28-998

2015 FEB 09 10:41 AM
JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
VICERRECTORIA DE ASUNTOS URBANOS


Estimado planificador Garcia Pelatti:

Reconocemos el valor y esfuerzo realizado por la Junta de Planificación de Puerto Rico y el grupo de trabajo a cargo de la preparación del nuevo Plan de Uso de Terrenos (PUT). Ciertamente será un documento que proveerá las herramientas necesarias para continuar el desarrollo planificado de nuestra tierra. Luego de haber analizado el borrador del nuevo PUT solicitamos la revisión del mismo en cuanto un cambio de calificación que incide en terrenos actualmente designados como Suelo Urbanizable y en el que se propone cambiar por Suelo Rústico Especialmente Protegido- Agrícola.

Paseos de Magas, Inc., por conducto nuestro y amparándose en la reglamentación correspondiente, sometió desde el año 2000 ante la consideración de la Junta de Planificación una consulta (# 2000-61-0519-JPU y # 2005-61-0432 JPU) para la construcción de 407 unidades de vivienda unifamiliares en solares con cabida mínima de 350 metros cuadrados en una finca de 72.8367 cuerdas. La finca radica en la Carretera Estatal Número 383 kilómetro 0.8, en el Barrio Magas Arriba del Municipio de Guayanilla. La finca, a su vez, está ubicada en un Distrito de Zonificación R-0 (Residencial Cero), según el Mapa de Zonificación Hoja # 7 del Municipio de Guayanilla, con vigencia del 4 de agosto de 1989. El proyecto propuesto se ubicaría en una clasificación de Suelo Urbanizable (SU), suelos declarados aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del Municipio y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. El proyecto propuesto contempla un costo probable de construcción de alrededor de 25

millones de dólares y generará unos 100 empleos directos y unos 15 empleos indirectos en su fase de construcción.

Al analizar la propuesta del Nuevo Plan de Uso de Terrenos nos hemos percatado que en la zona donde se ubica la finca del proyecto se propone un cambio de clasificación a Suelo Rústico Especialmente Protegido - Agrícola (SREP-A). Esta información nos sorprende, ya que los argumentos presentados en nuestra Consulta apuntan a que estos terrenos cuentan con las características y calificaciones de Suelo Urbano (SU), según establece el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guayanilla. Además, el desarrollo de este proyecto generará una actividad económica significativa en el Municipio de Guayanilla.

A pesar de la crisis económica que enfrenta Puerto Rico desde hace varios años, los dueños de estos terrenos han hecho una inversión sustancial para lograr el desarrollo del proyecto. El esfuerzo administrativo, la contratación y coordinación de consultores, y los gastos en la elaboración de un diseño y preparación de planos para llevar a cabo el proyecto es cónsono con su compromiso con el proyecto, y con las políticas de desarrollo del suelo urbano en Puerto Rico.

Solicitamos respetuosamente, y con la urgencia que esta situación amerita, que la Junta De Planificación considere nuestra preocupación y revise el uso propuesto y designado en la propuesta del Nuevo Plan de Uso de Terrenos para que se atempere con el uso de Suelo Urbano según las condiciones reales de estos terrenos.

Incluimos con esta comunicación mapas con la localización del proyecto y la documentación correspondiente para comprender mejor el proyecto propuesto.

Agradecemos su atención a estos asuntos y de requerir información adicional no dude en comunicarse con nuestras oficinas al (787) 281-1900.

Atentamente,



Arq. Margarita Frontera, JD

c. Arq. Moises Cordero
Arq. Francisco Matos
Ada Rita Valdivieso



- Registro de la Propiedad Ponce 1-67-172-2135
- US Corp of Engineering SAJ 2008-2803-9NPR
- Zonificación R-O, según hoja 7 del Mapa de Zonificación de Guayánilla – resolución Z-48-T del 11 de julio de 1989

