

**ANGEL J NIEVES FUENTES**  
**CONSULTOR EN USOS DE TERRENOS**

Planificador Luis García Pellati  
Presidente  
Junta de Planificación  
San Juan, P. R.

**COMENTARIOS AL PLAN DE USO DE TERRENOS**  
**FINCA # 117-000-004-24**

La Ley del Plan de Uso de Terrenos, Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, dispone que el Plan de Uso de Terrenos debe servir como el “instrumento principal en la planificación que propicie el desarrollo sostenible de nuestro país y el aprovechamiento óptimo de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad”. Ésta dispone para el desarrollo e implementación de un Plan de Uso de Terrenos.

El plan es un instrumento para promover valor y desarrollo sostenible. Éste debe ser un Plan que permita el desarrollo pleno del territorio del País a través de un esfuerzo coordinado. El plan debe basarse en los principios del llamado desarrollo inteligente (smart growth) que tienen como objetivo mejorar la calidad de vida, preservar el medio ambiente natural y ahorrar dinero en un término definido. Estos principios aseguran que el crecimiento sea fiscal, ambiental y socialmente responsable, y reconoce las relaciones que existen entre el desarrollo y la calidad de vida. Buscan mejorar y consolidar las ciudades, pueblos y comunidades mediante el establecimiento de estrategias cuya prioridad sea el desarrollo de los terrenos vacantes o subutilizados, su redesarrollo y densificación.

**EL PLAN DE USO DE TERRENOS PERSIGUE EL PROPOSITO DE:**

- Dar valor a Puerto Rico, identificando los terrenos de acuerdo con su valor patrimonial, ecológico, agrícola, de paisaje, rural o urbano.
- Mejorar la coordinación de la planificación y el desarrollo de los esfuerzos que realizan las agencias del Estado, corporaciones públicas y los municipios.
- Estimular el desarrollo económico y la revitalización en los municipios, tanto en los suelos urbanos y urbanizables, así como en los asentamientos rurales que cuentan con la infraestructura requerida.
- Conservar y proteger al menos 600,000 cuerdas con valor agrícola.
- Dar atención en la planificación al aumento en la población de los adultos mayores y sus necesidades, así como a la tendencia a la reducción en la población.
- Proveer alternativas para acoger las necesidades de vivienda y nuevos desarrollos, sin impactar y ni comprometer los suelos agrícolas, sistemas naturales, cuencas hidrográficas, acuíferos, valores patrimoniales y paisajes.
- Promover que la ciudadanía habite en áreas seguras y que las infraestructuras primarias necesarias estén fuera de áreas de riesgo.
- Establecer unas guías y principios que deberán considerarse en la planificación local, de acuerdo con sus particularidades y dando atención al detalle.
- Propiciar el desarrollo justo y sostenible de Puerto Rico.
- Tomar medidas para adaptar y mitigar el cambio climático.

**EL PLAN DE USO DE TERRENOS NO ES PARA:**

- Sustituir, degradar o derogar tácita o implícitamente los planes de ordenación municipal.
- Alterar las calificaciones de suelo ya dispuestas en los distintos instrumentos de planificación.
- Congelar el desarrollo del País y sus municipios.
- Servir como una camisa de fuerza que ahogue el desarrollo del País.
- Resolver los conflictos propios de la política de uso de suelo a nivel municipal, enunciando la política pública del Estado.
- Eliminar derechos a la ciudadanía.
- Anular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes.

El Plan de Uso de Terrenos reconoce la vigencia de las consultas de ubicación irrespectivamente del suelo en el que se ubiquen.

Plantation DV Co., Inc., sucesora de Desarrolladores Urbanos, S.E., es dueña de un predio de terreno que radica en el Municipio de Canóvanas localizado a en la Carretera 9959, intersección con el Boulevard del Río, cuyo número de catastro es 117-000-004-24. Este predio se encuentra rodeado por varios desarrollos residenciales, comerciales e industriales. De hecho, este predio es un bolsillo dentro de otros desarrollos residenciales y comerciales, por lo que cuenta con toda la infraestructura necesaria para servir el proyecto. Colinda por el norte, con una funeraria, por el oeste, colinda con el Boulevard del Río, carretera de cuatro carriles con isleta paisajista que da acceso a los proyectos residenciales unifamiliares conocidos como River Plantation, River Gardens, River Garden Estates y Estancias del Río. Por dicho Boulevard discurren las tuberías, líneas y otra infraestructura eléctrica, de agua potable, sanitaria y comunicaciones que ahora sirven dichos proyectos existentes y que fueron diseñadas para servir al proyecto que aquí nos ocupa, River Woods. Al sur, el predio colinda con el Río La Plata, al otro lado del cual ubican los desarrollos residenciales existentes conocidos como River Valley, River Valley Park y Forest Plantation, y al este, con un predio de terreno vacante que originalmente era parte de esta misma finca, con la Ruta 66 y con un desarrollo existente de walk-ups. Al otro lado de las Carreteras Estatales PR-3 y PR-66 se encuentran los centros comerciales existentes Plaza Canóvanas (Wal-Mart, Marshalls, Walgreens, etc.) y Outlets Mall (antes Belz). En resumen, este predio se encuentra enmarcado dentro de desarrollos urbanos existentes clasificados SU y la aquí Proponente está en vías de desarrollar el Proyecto Residencial de Baja Densidad Poblacional conocido como "River Woods", estando en las etapas finales de diseño del mismo según se explica a continuación.

El Proyecto "River Woods" cuenta con una Consulta de Ubicación aprobada y vigente bajo el caso # 2005-80-0243-JPU (la "Consulta") y un Desarrollo Preliminar bajo el caso # 09DX2-CET00-02001. Ambos dichos Permisos están vigentes. El Proyecto consiste de un desarrollo residencial en una finca de aproximadamente 52.6030 cuerdas de terrenos para 192 solares con cabidas mínimas de 362 metros cuadrados.

AAA

Caso AAA –RM-08-15-0009-CANOVANAS Endoso final Comunicación del 27 de junio de 2012

JRTPR

Caso # 2012-010786-REC-06320 Endoso Final Comunicación de 13 de abril de 2012

**Comentarios al PUT Terrenos Canóvanas**  
**Finca # 117-000-004-24**

AEE

Caso # 2011-035277-REC-05370 Endoso Final Comunicación del 14 de marzo de 2012

ICP

Endoso final Comunicación del 11 de agosto de 2014

JCA

COE NUM. SAI-2007-4938 (IP-VG) Endoso final Comunicación de 13 de agosto de 2009

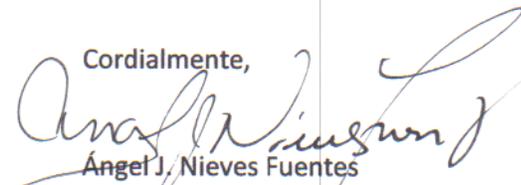
Municipio de Canóvanas

Endoso final comunicación de 2 de julio de 2014.

Se radicó una enmienda al Desarrollo Preliminar para disminuir el número de solares a 180, cuyo número de caso es # 2015-033344-PCU-041922 y está bajo evaluación de la Oficina de Gerencia de Permisos. Próximamente se estarán sometiendo ante la Oficina de Gerencia de Permisos los planos de Urbanización y Construcción para el desarrollo del Proyecto. Los endosos antes mencionados serán enmendados una vez se apruebe la Enmienda al Desarrollo Preliminar antes citada.

El PUT clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable Programado (SUP) y la porción ubicada al sur de dicho terreno la clasifica como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)/Ecológico. Como parte del Desarrollo Preliminar para el proyecto River Woods, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales aprobó una franja de conservación para terrenos aledaños al Río Canóvanas en dicha porción sur del predio, al igual que una servidumbre de conservación para el bosque ubicado al este del predio. No tenemos objeción a que dichos terrenos objeto de conservación se clasifiquen como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)/Ecológico, pero proponemos que los terrenos a desarrollarse de acuerdo con la Consulta se clasifiquen como Suelo Urbano, particularmente en vista de que esta finca es un bolsillo dentro de desarrollos existentes y que cuenta con las referidas Consulta de Ubicación y Desarrollo Preliminar vigentes para ello sometemos como anejos el Plano del Proyecto que identifica las parcelas destinadas a conservación.

Cordialmente,



Ángel J. Nieves Fuentes  
Consultor en Usos de Terrenos