

COMENTARIOS AL PUT

Parcela: 109-000-007-64

Luego de examinar el Borrador del Plan de Usos del Terreno (PUT) presentado para discusión, encontramos que la parcela que se menciona anteriormente, y que ubica en la Carretera Estatal PR-634 Intersección Carretera PR-137 81 en el Sector Torrecillas del Barrio Fránquez del municipio de Morovis, han sido clasificadas a SREP-E. Esta finca tiene una cabida total de 58.1394 cuerdas, y está físicamente dividida por la Carretera PR-137. La clasificación y calificación de la parcela se identifican en la Hoja 154 del Plano de Calificación de Suelo del Municipio de Morovis vigente. Solicitamos que la Junta le asigne a estos terrenos se le mantenga la clasificación actual que la JP le había asignado al autorizar el Plan Territorial de Morovis.

Historial

El 27 de septiembre de 23006, se presentó ante la Junta de Planificación, mediante el Caso 2006-38-0714 JPU, una consulta de ubicación para un proyecto residencial comercial en la finca en cuestión. Se solicitó la formación de 284 unidades residenciales unifamiliares en solares con cabida de 300 metros cuadrados; y la formación de diez (10) solares comerciales para un total de 917,085 pies cuadrados de construcción. La finca tiene una cabida de 53.7903 cuerdas, y estaba zonificada R-0 Y AD. La solicitud fue considerada en vista pública celebrada el 27 de octubre 2008 en la Casa Alcaldía de Morovis. Para demostrar la viabilidad del proyecto se prepararon los estudios correspondientes como: Evaluación Ambiental, Estudio de Viabilidad Económica para el Área Comercial, Informe Geotécnico, Estudio de Tránsito y otros.

Posteriormente, el Municipio de Morovis revisó su plan Territorial. Estos terrenos fueron calificados de la siguiente manera:

1. Una pequeña porción al Norte de la finca (aproximadamente un 3% de la finca), fue calificada Suelo Rústico Común (SRC) con calificación de Conservación de recursos (CR).

2. La porción al Oeste de la PR-137, hasta la porción descrita anteriormente, aproximadamente un 86% de la finca, fue clasificada como Suelo Urbano (SU) con calificación Residencial Tres (R-3).
3. La porción al Este de la PR-137, hasta la Carretera PR-634, aproximadamente un 11% de la finca, fue clasificada como SRC con calificación Área Desarrollada (AD).

Los mismos están identificadas en la Hoja 15 del plano de Calificación de Morovis, con vigencia del 1 de octubre de 2010. Desde ese momento, el proyecto considerado para esos terrenos se convertía en uno ministerial.

Comentarios al PUT

El PUT expresa que no cambia de manera automática a los planes territoriales vigentes, pues solo atiende la clasificación y no la calificación. No obstante, la segunda es totalmente dependiente de la primera; por lo que en donde se cambie la clasificación se le impone a los municipios con planes vigentes la tarea de identificar aquellas calificaciones que armonicen con la nueva calificación. El PUT identifica las calificaciones que son permitidas dentro de cada clasificación de terreno.

En el presente caso, la clasificación propuesta en PUT va de un extremo a otro; de una clasificación que permite el desarrollo urbano a uno de especial protección. Lo propuesto por el PUT propone lo siguiente para la finca:

1. Para la porción al Oeste de la PR-137, aproximadamente un 89% de la finca, se propone una clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E).
2. Para la porción al Este de la PR-137, hasta la Carretera PR-634, aproximadamente un 11% de la finca, se propone una clasificación de Suelo Urbano (SU).

La clasificación y calificación que al presente tiene el predio, se obtuvo con la aprobación de la Junta luego que el Municipio le demostrara a la Junta la necesidad y conveniencia que eso representaba en la visión de desarrollo y crecimiento que tenía el Municipio. Más aún, cuando el

Municipio de Morovis le presentó la revisión a su Plan Territorial, la Junta se convenció de la clasificación propuesta, ya que esa finca colinda con un desarrollo residencial y así se establecía un desarrollo urbano compacto. Esto estaba en total conformidad con la Política Pública vigente de permitir desarrollo urbano en aquellos espacios que contaban con la infraestructura disponible, y que por su ubicación, formaban desarrollos compactos. La visión de desarrollo que se tiene para esta finca es una que evita el desparramamiento urbano, ya que se ubica en un bolsillo que está rodeado de desarrollo, y que cuenta con la infraestructura adecuada para hacerlo viable.

La nueva calificación no solo afecta los planes de desarrollo que se habían considerado para las parcelas, sino la visión de crecimiento y desarrollo turístico que el Municipio de Morovis proyectaba. Conforme a la clasificación y calificación vigente, se tenía un concepto de desarrollo, que se había iniciado en el año 2006, que ahora resultaba como ministerial en la fase de permisos. Al presente, se había iniciado la fase de desarrollo considerando la situación económica y bancaria existente. Pero la clasificación propuesta da al traste con lo considerado, ya que la misma no permitiría el desarrollo del terreno.

En la elaboración del PUT la JP menciona que reevaluó y actualizó las metas, objetivos y políticas públicas enunciadas en el documento “Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico”, que fue guía en la adopción de los Planes Territoriales que tienen los municipios aprobados por la Junta. Esto resulta en que algunas de las estrategias y enfoques de planificación, que en un momento se identificaron como aceptables para atender condiciones muy particulares en el territorio, ahora resulten inadecuadas. Entendemos, que en atención a la autonomía que debe ejercer el gobierno municipal, la Junta debe mantener la clasificación del suelo que le había aprobado al adoptar el Plan Territorial del Municipio. Cualquier cambio debe ser estudiado y coordinado con el Municipio. Más aun, ahora el Municipio de Morovis tiene menos terreno de desarrollo urbano del que se le había aprobado para atender su crecimiento y desarrollo económico.

Reconocemos el deber y responsabilidad que tiene la Junta de ordenar adecuadamente el territorio de un país. La tarea es una altamente compleja por la multiplicidad de variables que se deben atender. De acuerdo al documento, la JP tiene como norte el que se reconozca el valor de

los terrenos y la necesidad de conservación de los mismos. En el documento de borrador expresa que “planificar un país conlleva identificar, distribuir, organizar y regular las actividades humanas de acuerdo con ciertos criterios y prioridades, mediante la utilización de un instrumento claro que no esté sujeto a manipulaciones”.

En esta visión, la Junta debe reconocer que la planificación es una disciplina dinámica que debe ser evaluada consistentemente para asegurar que logra alcanzar los propósitos y objetivos que persigue. Un PUT debe tener la flexibilidad de atender los nuevos cambios y retos que se puedan presentar, siempre y cuando los mismos puedan ser evidenciados y justificados, siguiendo un proceso que no dé lugar su manejo improvisado o arbitrario. Pero las necesidades y retos de un país pueden cambiar significativamente, y el PUT debe estar diseñado para ser un instrumento que aporte a las soluciones que requiere el país en su desarrollo.

Es importante el que la JP expresó en el documento, que el PUT no tiene el propósito de resolver los conflictos propios de la política de uso de suelo a nivel municipal enunciando la política pública del Estado. De esta manera, entiende la autonomía que debe tener cada municipio en la solución particular y específica que en ocasiones se presenta, y cuya solución o atención no necesariamente se logra con conceptos de tipo general.

Queremos hacer un paréntesis sobre la conclusión que hace el documento del PUT sobre los suelos urbanos. El Plan indica: “Para propósitos de este Plan de Uso de Terrenos, se han identificado 290,162 cuerdas con las características para clasificarse como Suelo Urbano (SU), lo que representa un 13% de todo Puerto Rico. Al momento de elaborarse el Plan de Uso de Terrenos, existían calificadas 267,329 cuerdas de suelo que correspondían a la clasificación de SU que representan el 12% de Puerto Rico”. Esto representa un aumento de solo un 1% de futuro crecimiento para todo PR. Sin embargo, como vemos, hay terreno en el Plan de Ordenamiento de Morovis, previamente clasificados como SU que se propone como SREP. Por lo que el saldo neto en ese municipio es que se está afectado la visión de crecimiento y expansión que se tenía y estaba aprobado en su Plan Territorial.

Si a eso sumamos la extensión de los asentamientos que se incluyeron como urbanos, como la Parguera y el poblado Los Ángeles de Utuado, lo que el PUT propone es reducir los suelos que anteriormente se consideraba urbanos.

En el predio en cuestión, se ha estado considerando un proyecto de desarrollo. Desde el 2006, hemos estado considerando alternativas de viabilidad para el mismo, ya que representa un gran impacto al desarrollo económico y de creación de empleos. Este tipo de proyecto requiere del proceso urbanizador sobre infraestructura, que está totalmente prohibido en las clasificaciones SREP. Puede que el Municipio haya estado en evaluación y en espera de otros proyectos, que como el nuestro, está al presente en armonía con la reglamentación y que no se han culminado por motivos de la situación económica, fiscal y bancaria del país. El cambio de clasificación que propone el PUT no solamente afecta la posibilidad privada de desarrollo, sino las expectativas de desarrollo económico y crecimiento del Municipio de Morovis. Por tanto, se solicita se mantenga la calificación actual que permite se realice el proyecto en consideración.

Solicitud

Por todo lo anterior, se solicita se mantenga como SU los terrenos con el número de catastro 109-000-007-64, como actualmente se identifican en la Hoja 15 del Plan de Ordenación de Morovis vigente.

Sometido,

Lic. Elvin D. Hernández
Representante legal de
Juan Antonio San Miguel Santos
Propietario

Por: 