CARLOS J. NEGRON-ROCHE

a r q u i t e c t o

23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
Centro Gubernamental Minillas
Torre Norte, Piso 16
Santurce, Puerto Rico

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 12:01

RE: Ponencia y Comentarios al Borrador
Plan de Uso de Terrenos
Finca 2358
Carretera Estatal Número 187
Barrio Torrecilla Baja
Loíza, Puerto Rico

Número de Catastro: **043-000-010-02** (ver Anejo "A")

Estimado señor Presidente:

Los hermanos Iturregui-Margarida, (los "Duenos"), mediante el que subscribe, presenta la siguiente ponencia, con sus correspondientes anejos, para el Borrador del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (el "BPUT"). Solicitamos a la Junta de Planificación enmendar el Mapa de Clasificación del Territorio (diciembre 2014, el "Mapa"), presentado durante el proceso de Vista Publica para la revisión del BPUT. El Mapa clasifica erróneamente la Finca 2358 de la cual es objeto esta ponencia, como Suelo Rustico Especialmente Protegido – Ecológico (**SREP-E**). A continuación presentamos nuestros planteamientos.

I. Aseveración Preliminar

El BPUT y el Mapa clasifica la Propiedad como SREP-E (ver Anejo "**B**"), sin embargo, solicitamos rectificar la clasificación de la Propiedad a Suelo Rustico Común (**SRC**). La calificación **SREP-E** impone severas restricciones e impacto adverso sobre el uso y futuro desarrollo de una propiedad privada.

po box 16012 san juan **puerto rico** 00908 **t.**787.413.1004 **e.**cnegron2000@yahoo.com

El Mapa de Clasificación del Municipio de Loíza, Resolución GC-21-01, fecha de vigencia 07 de mayo de 2012 (ver Anejo "**C**"), califica la Propiedad como DTS (55%), CR (40%) y SH (5%); sin embargo, dicho mapa de calificación no establece la clasificación de suelos. La clasificación **SRC** permitirá el uso y disfrute de la Propiedad de manera ordena, a la vez que cumplirá con las expectativas del BPUT con el desarrollo ordenado del Municipio de Loíza.

II. Descripción de la Propiedad y su Entorno

Los hermanos Iturregui-Margarida son los titulares de la propiedad localizada en el Barrio Torrecilla Baja, Carretera Estatal PR-187 del Municipio de Loíza, y conocida en adelante como la Finca 2358. La Finca 2350 consiste de dos (2) predios, divididos físicamente por la Carretera Estatal Núm. 187, con un total de aproximadamente 206.0 cuerdas. Sin embargo, los predios están lotificados como uno solo y descritos a continuación como:

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD

> **RUSTICA:** PREDIO DE TERRENO SITUADO EN EL BARRIO TORRECILLAS DE LOÍZA PR COMPUESTO DE 209 CUERDAS CON 96 CÉNTIMOS DE OTRA CUERDA, EQUIVALENTE A 82 HECTÁREAS, 39 ÁREAS Y 96 CETÁREAS, EQUIVALENTE A 825,22,8654 METROS CUADRADOS, EN LINDES POR EL NORTE CON LAS RIBERAS DEL MAR, TERRENOS DE AGUSTINA FUENTES Y EN PARTE CON LOS DE GABRIEL REXACH LYNN, POR EL SUR CON EL RIO GRANDE DE LOÍZA Y LAS RIBERAS DEL MAR Y POR EL OESTE CON GABRIEL REXACH LYNN.

En el pasado, la propiedad era utilizada para la actividad de siembra y venta de cocos, pero al presente la propiedad se encuentra inactiva de producción agrícola y en desuso económico. Esta propiedad nunca ha sido desarrollada y no posee estructura alguna. La propiedad se encuentra fuera del ámbito de expansión urbana del Municipio de Loíza, pero cuenta con el acceso vial y la infraestructura necesaria para su desarrollo. La Carretera Estatal PR-187 es el acceso vial hacia la propiedad que corre paralelo al Océano Atlántico, convirtiendo el área en una de las principales Zonas de Interés Turístico de Puerto Rico. El entorno de la propiedad se caracteriza por estar ubicada entre zonas urbanizadas (pueblo de Loíza), zonas no urbanizadas (terreno aledaño), zonas desarrollada (planta de tratamiento AAA), áreas de valor ecológico, históricos y de conservación de recursos; al igual que el establecimiento de infraestructura de la AAA que dá servicio a Loíza. Su ubicación adyacente al Rio Grande de Loíza y al Océano Atlántico convierte a la propiedad en un lugar de gran valor para su desarrollo turístico. La clasificación de la propiedad a **SREP-E** impediría este mejor uso, socavaría su valor económico, y limitaría todo posible desarrollo futuro de la propiedad.

El municipio de Loíza forma parte del **Área funcional de San Juan**[1], siendo esta área la de mayor concentración poblacional y laboral de Puerto Rico. El sector alrededor de la Propiedad no ha sido desarrollado dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio de Loíza, debido principalmente a la falta de un plan de desarrollo ordenado y afín del sector. Existe el Plan de Manejo del Área de Planificación Especial de Piñones adoptado en 1992, lo cual hace que sea un plan obsoleto. El uso más coherente de esta propiedad es para proyectos turístico. La propiedad actualmente está calificada 55% como Desarrollo Turístico Selectivo. Esta calificación permitirá desarrollar la propiedad para fines turísticos de manera ordenada, posiblemente como una eco-hospedería o para una actividad eco-turística. El turismo es piedra angular para el desarrollo económico de Puerto Rico, siendo Loíza de gran potencial para esta industria.

III. Clasificación sugerida por el BPOT con criterios SREP-E

El BPUT utiliza como base en la clasificación general del suelo la estructura de ordenación y nomenclatura establecida en la Ley Núm. 81 de 1991 y resumida en la **Tabla 2**, donde los suelos son clasificados en tres (3) grandes categorías: Suelo urbano, Suelo urbanizable, y Suelo rustico[2]. Esta última clasificación se subdivide en suelo rustico común, y suelo rustico especialmente protegido (**SREP**).

El BPUT propone clasificar la Finca 2358 como **SREP-E** el cual define aquel suelo como:

> ***(c) Suelos de valor ecológico (SREP-E). Se incluye en la categoría de valor ecológico los terrenos designados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designados por la Junta de Planificación como Reserva Natural de acuerdo con la Ley de Vida Silvestre (Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999), los terrenos designados como bosques (Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada.*** [3]

La Propiedad fue clasificada preliminarmente como **SREP-E**, sin contar a su haber con Mapas de Clasificación detallados y concentrados en zonas especificas. Los usos propuestos en el BPOT requieren que armonicen con las características predominantes del sector inmediato, los cuales son desarrollos urbanos localizados en el pueblo de Loiza. La Junta de Planificación ha evaluado y aprobado una serie de Consultas de Ubicación para proyectos en el entorno de la Propiedad (ver Anejo "**D**"). Esto refleja el potencial ordenando de la propiedad y su entorno.

---

[1] Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, página 60
[2] Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina72
[3] Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina78.

po box 16012 san juan **puerto rico** 00908 **t.**787.413.1004 **e.**cnegron2000@yahoo.com

Solicitamos enmendar la clasificación de la Finca 2358 a Suelo Rustico Común (SRC) por ser este en comportamiento de la propiedad aledaña (Ver Anejo "E") **y ser el uso más coherente de nuestra propiedad. El SRC es:**

> **(a) Suelo rustico común (SRC) es aquel que no se contempla para uso urbano o urbanizable en un plan debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado. En este suelo pueden ocurrir distintas actividades, como los usos industriales pesados, las canteras, los vertederos, las comunidades penales, las instalaciones de infraestructura, las actividades agrícolas y ciertas dotaciones y equipamientos, que en la mayoría de los casos no deben estar en las áreas habitadas. Este suelo tiene un gran valor por la disponibilidad para acoger toda la diversidad de actividades no urbanas, así como para las actividades rurales de paisaje.**[4]

La Propiedad cumple en su totalidad con los requisitos de **SRC** para el desarrollo de los usos permitidos y propuestos, y que presentan las siguientes condiciones: asentamiento poblacional mayor de 5,000 habitantes, acceso vial, abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, e infraestructura institucional, económica y social que ejerce influencia sobre su entorno.

Existen varios distritos de calificación bajo el **SRC:**

Distrito I-2: Industrial Liviano
Distrito AD: Áreas Desarrolladas
Distritos A-2: Agrícola General
Distrito A-3: Agropecuario
Distrito A-4: Rural General

Sin embargo, los mapas de zonificación del Mapa de Inventario del BPUT no califican los terrenos de rustico común en los antes mencionados distritos, ni tampoco los definen. Por consiguiente, es necesario calificar si los distritos y las respectivas definiciones del Plan Territorial de Loíza y el Reglamento Conjunto de la Junta Planificación son de aplicación a dichos terrenos a partir de la vigencia del PUT o de lo contrario, los criterios de estos son diferentes. Es necesario que el BPUT definiera claramente los criterios para los distritos bajo calificación de SRC.

---

[4] Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina77.

po box 16012 san juan **puerto rico** 00908 **t.**787.413.1004 **e.**cnegron2000@yahoo.com

IV. Plan de Manejo del Área de Planificación Especial de Piñones.

El Municipio de Loíza cuenta en el Plan de Manejo del Área de Planificación Especial de Piñones, adoptado por la Junta de Planificación en 1992, pero este no contempla categóricamente la clasificación de terrenos como subcategorías a la calificación de los mismos. El Área de Planificación Especial de Piñones incluye caracterizas establecidas por el BPUT como áreas de valor ecológico, que incluye entre otras cosas: Bosques estatales y auxiliares, reservas naturales designadas, refugios de nacionales de vida silvestre, entre otras características.[5]

V. Oposición a Clasificación propuesta en el BPUT con criterios SREP-E

La clasificación propuesta por el BPUT la Finca 2358 es **SREP-E**. Esta nueva clasificación evitaría mantener la calificación existente de Desarrollo Turístico Selectivo (DTS), siendo esta calificación la más coherente para la propiedad. Entendemos que el cambio de la clasificación de la Finca 2358 a **SREP-E** es una acción confiscatoria a una propiedad privada, que su calificación actual de DTS se verá alterado por el cambio de clasificación que propone el BPUT.

VI. Incumplimiento de los Terrenos como SREP-E

La Propiedad posee limitaciones para el cultivo y productividad agrícola dado a las condiciones del suelo y topografía. Los terrenos fueron cultivados parcialmente para la siembra de cocos, pero este uso ha cesado por el poco rendimiento económico o interés de sus propietarios para continuar con este uso. Los terrenos no poseen viabilidad para el desarrollo agrícola debido principalmente por los factores antes presentados, lo cual queda evidenciado con la falta de actividad agrícola alrededor de los terrenos. Los tipos de suelos de la propiedad son **Bc** –Bajura clay (57%), **Pn** – Piñones clay (23.7) y **Cf** – Cataño loamy sand (19.0%), que por su composición orgánica no son buenos tipos de suelo para el cultivo.

VII. Clasificación de los Terrenos circundantes.

El único terreno principal, adyacente a nuestra propiedad, está clasificado como **SRC** (ya que la propiedad colinda con dos cuerpos de agua (Océano Atlántico y Rio Grande de Loíza).

---

[5] Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina79

po box 16012 **san juan puerto rico** 00908 **t.**787.413.1004 **e.**cnegron2000@yahoo.com

VIII. Justificación para el cambio de clasificación a SRC

Uno de los requisitos de la clasificación a Suelo Rustico es que el terreno no sea necesario para atender las expectativas de crecimiento urbano dentro del periodo de ocho (8) años después de aprobado el BPUT. Además, la clasificación **SRC** establece como requisito que el suelo no sea contemplado para uso urbano o urbanizable para acomodar el desarrollo esperado. La reclasificación de la Propiedad a **SRC** es indispensable para proteger el mejor posible tratamiento de la finca 2358 como Desarrollo Turístico Selectivo.

IX. Conclusión

Diferimos respetuosamente con el BPUT al clasificar la Finca 2358 como **SREP-E** y de las características que pudiera tener a la luz de la clasificación. **Solicitamos analizar y rectificar la clasificación establecida en el BPOT a SRC y rectificar lo ahí expuesto para el beneficio del Municipio de Loíza.** La Finca 2358 es indispensable para atender el crecimiento económico del Municipio de Loíza y la demanda de actividad turística, entre otros usos.

Los comentarios y ponencia aquí expuesta no representan una renuncia a reclamos futuros a los derechos sustantivos o procesales bajo las leyes y reglamentos aplicables sobre el BPUT. Cualquier duda puede comunicarse con nosotros al 787.413-1004 para más información.

Atentamente,

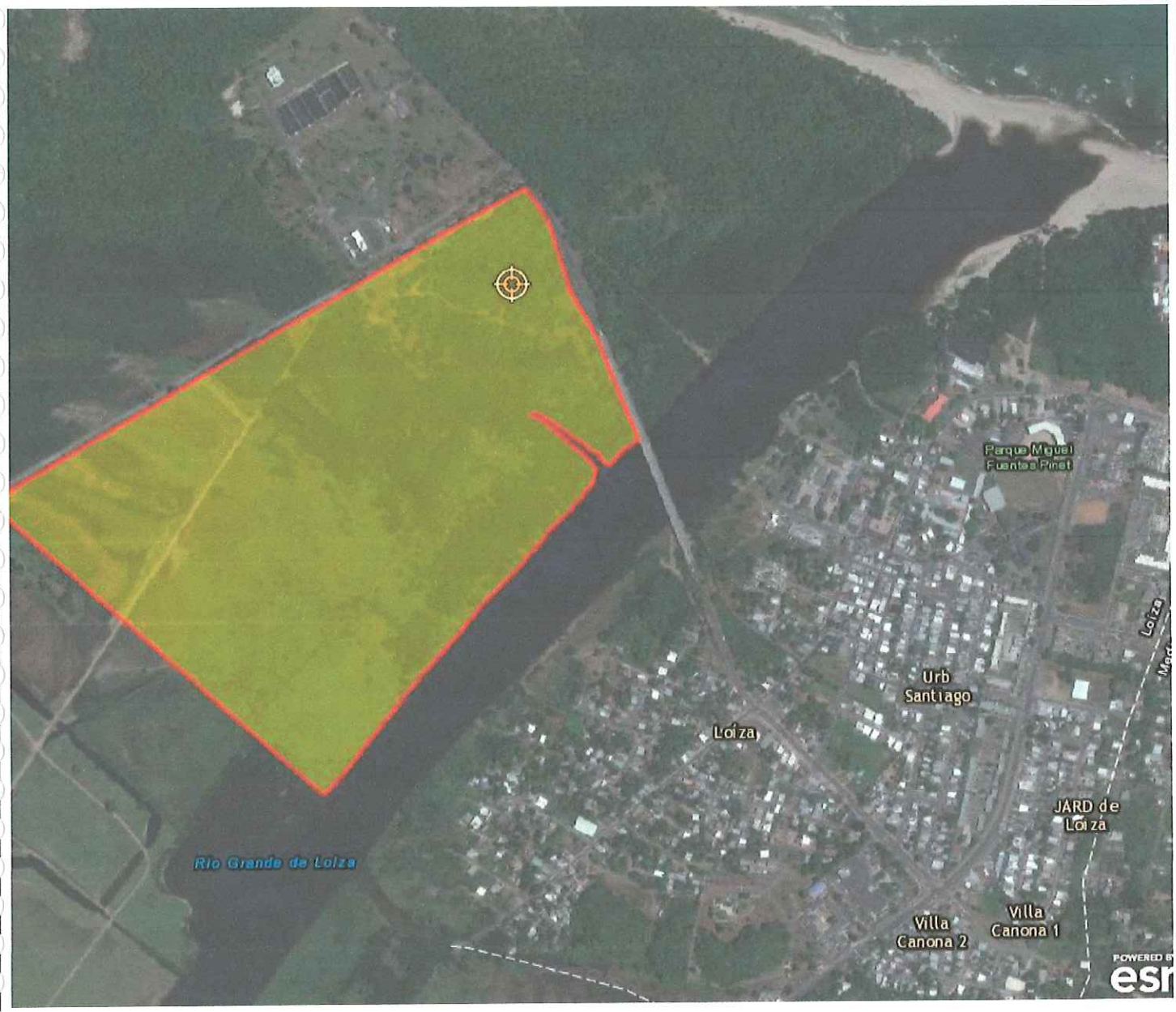
Arq. Carlos J. Negrón-Roche
Consultor

Sr. Carlos E. Iturregui-Margarida
Representante

Anejos/

C. Hon. Eddie M. Manzo Fuentes, Alcalde
Sr. Nicolas Iturregui-Margarida & Sra.
Sr. Jose Antonio Iturregui-Margarida & Sra.
Sr. Carlos Enrique Iturregui-Margarida
Sra. Ana I. Iturregui-Margarrida de Rivero

po box 16012 san juan **puerto rico** 00908 **t.**787.413.1004 **e.**cnegron2000@yahoo.com



Finca #2358, Barrio Torrecilla Baja Loiza P.R. | Anejo -A

Finca #2358, Barrio Torrecilla Baja Loiza P.R.

Anejo -A

Catastro: 043-000-010-02

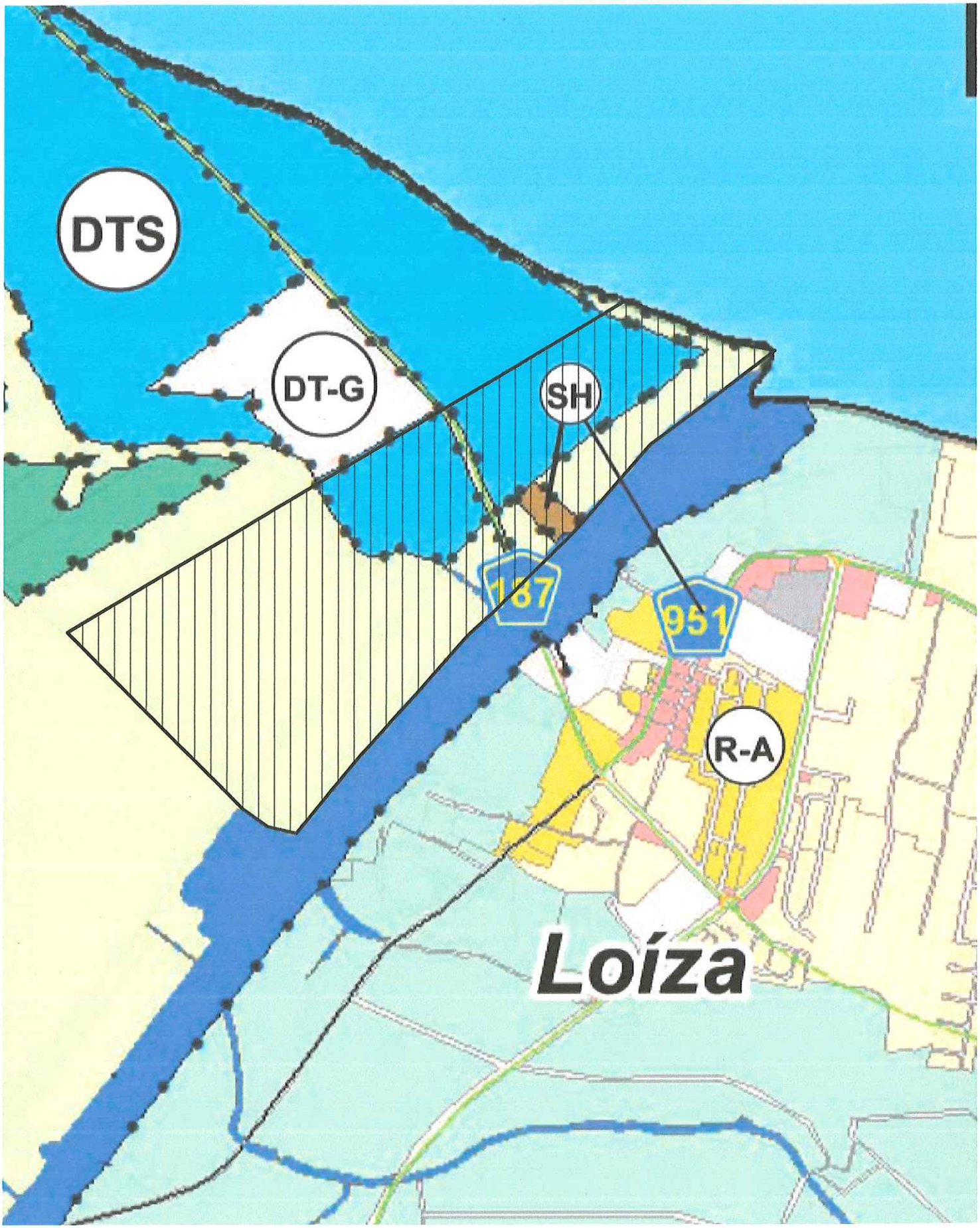
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación	
Catastro	**043-000-010-02**
Coordenadas Nad83	x: 258214.5979, y: 266971.2695 (Lat: 18.43762046, Lon: -65.88227029) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	245246.704
Municipio	Loíza
Barrio	Torrecilla Baja
Caracteristicas Ambientales	
Zona Inundabilidad	AE (62.8%), VE (18.6%), X (16.0%), 0.2 PCT (2.6%)
Panel Inundabilidad	72000C0385J, 72000C0395J
Floodway	FLOODWAY
Suelo Geológico	Cf (62.6%), Bc (15.3%), Wa (11.8%), W (10.2%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	
Calificación	DTS (55%), CR (40%), SH (5%)
Mapas de Calificación	Loíza
Distrito Sobrepuesto	APE-ZC (93%)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Plan de Manejo para el Area de Planificación Especial de Piñones
Vigencia de GeoDato de Calificación	14-JUN-1995
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	
Permisos	2 Casos Pemas

Catastro: 043-000-010-02

Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación	
Catastro	**043-000-010-02**
Coordenadas Nad83	x: 257529.7564, y: 266476.4978 (Lat: 18.43316892, Lon: -65.88876694) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	566734.9257
Municipio	Loíza
Barrio	Torrecilla Baja
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	AE (89.7%), X (10.2%), 0.2 PCT (0.0%)
Panel Inundabilidad	72000C0395J, 72000C0385J
Floodway	FLOODWAY
Suelo Geológico	Bc (57.0%), Pn (23.7%), Cf (19.2%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	
Calificación	CR (83%), DTS (17%)
Mapas de Calificación	Loíza
Distrito Sobrepuesto	**APE-ZC** (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	
Reglamento Aplicable	• Plan de Manejo para el Area de Planificación Especial de Piñones
Vigencia de GeoDato de Calificación	14-JUN-1995
Status POT	
Uso Existente (en proceso de validación)	
Permisos	2 Casos Pemas



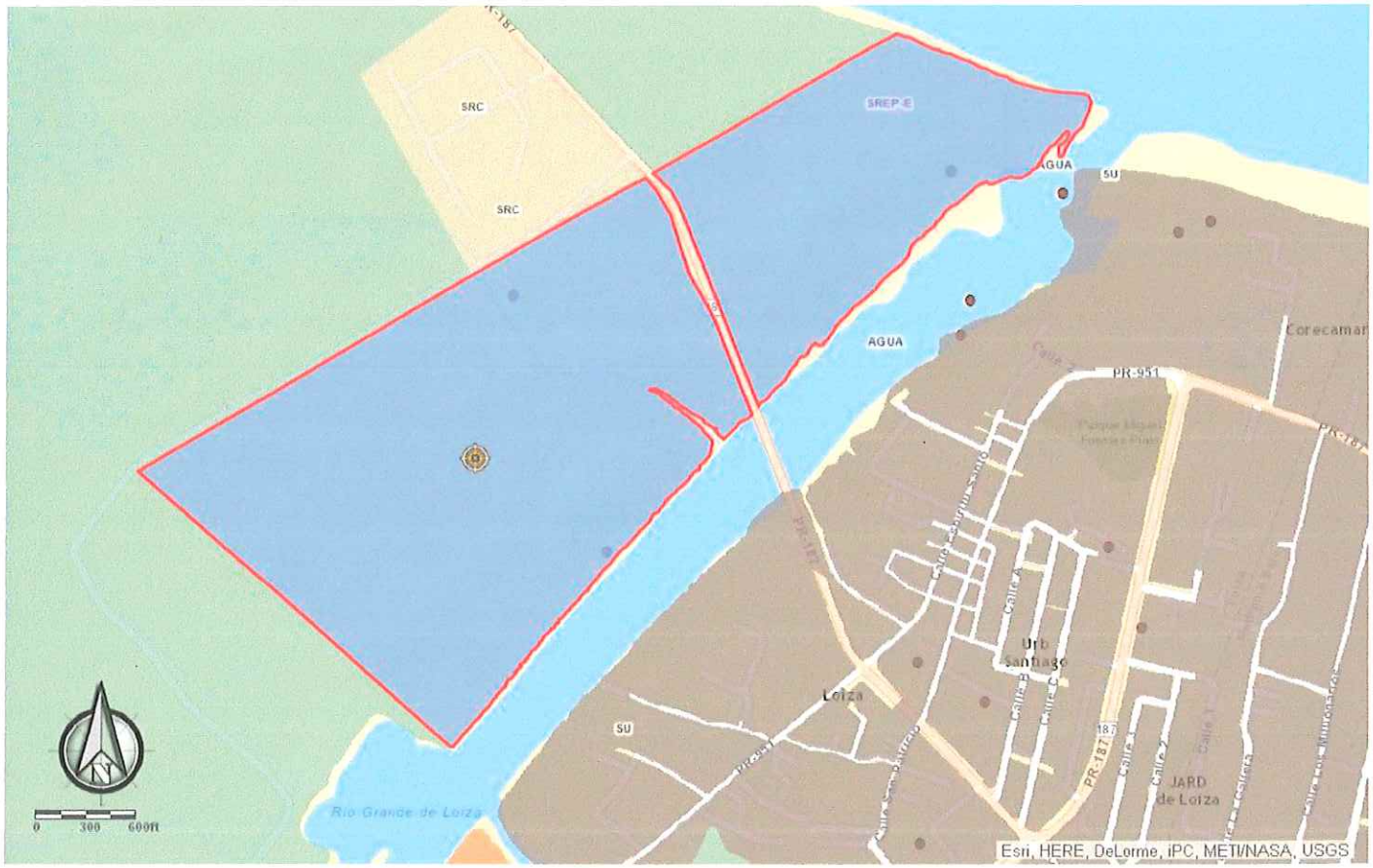
Finca #2358, Barrio Torrecilla Baja Loiza P.R.

Anejo -C

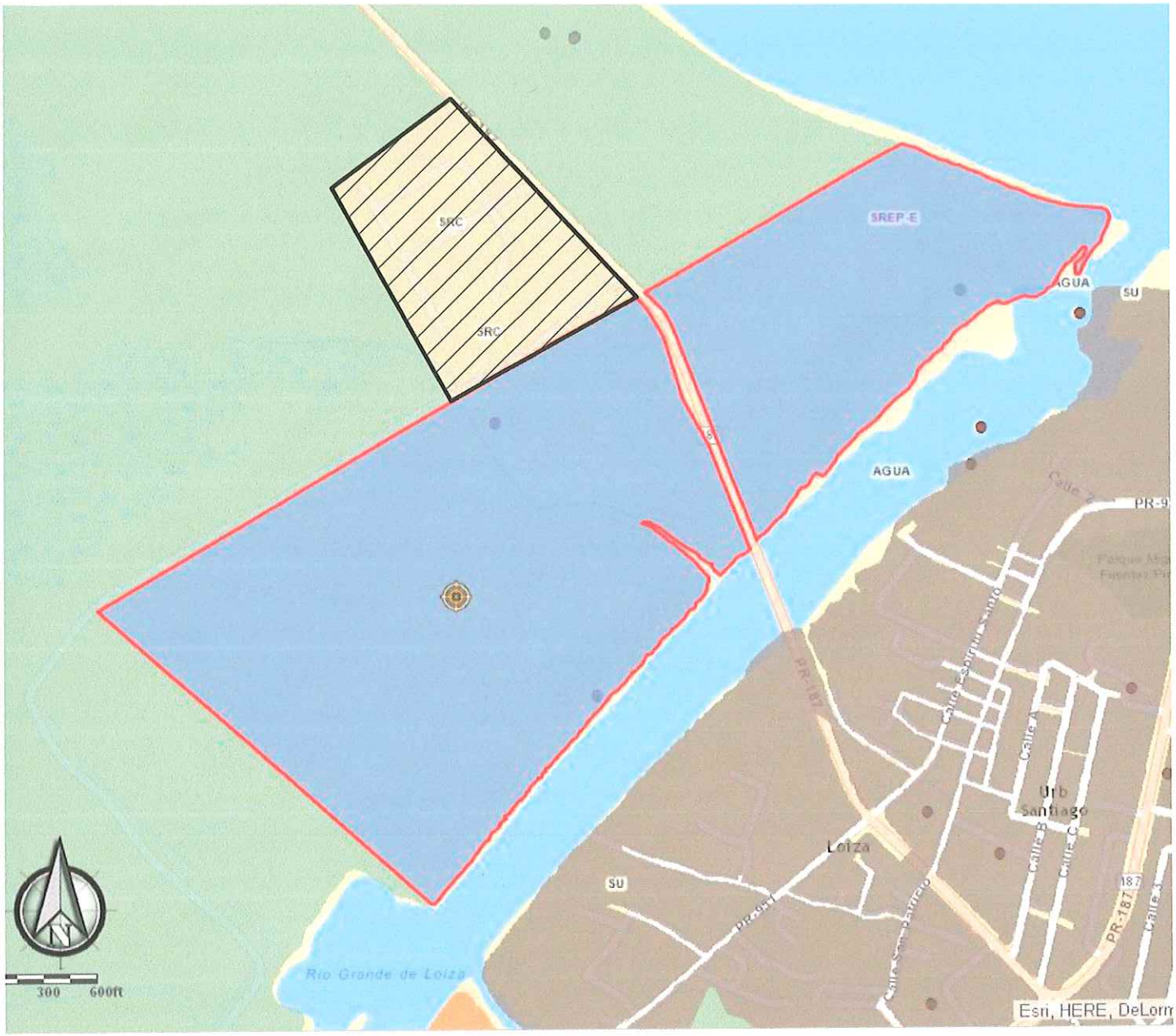
Casos en Catastro: 043-000-010-02

2 Casos Pemas

Caso	Trámite	Radicación	Descripción	Status
2014-271370-PCU-34162	Permiso de Urbanización	2014-05-30	Cancelado	27-Jul-2014
2014-280518-PCU-35302	Permiso de Urbanización	2014-07-08	En Subsanación	



Finca #2358, Barrio Torrecilla Baja Loiza P.R. | Anejo -D



Finca #2358, Barrio Torrecilla Baja Loiza P.R.

Anejo - E

HERMANOS ITURREGUI
P. O. BOX 29007
SAN JUAN, P. R. 00929-0007

20 de febrero de 2015

Oficina de Plan de Uso de Terrenos
Junta de Planificación

RE: COMENTARIOS AL PLAN DE USO DE TERRENOS

Estimados señores:

Autorizamos al Agrim. Marcelino Díaz Declet y al Arq. Carlos J. Negrón-Roche, a radicar los comentarios del Plan de Uso de Terrenos para la finca de 200 cuerdas aprox. localizadas en el Barrio Torrecilla de Loíza con el número de catastro 043-000-010-02-901.

Cualquier duda puede comunicarse conmigo al (787) 769-9500.

Atentamente,

HERMANOS ITURREGUI

CARLOS E. ITURREGUI

CEI/nr