Gobierno Municipal de Canóvanas
Lornna J. Soto Villanueva
Alcaldesa

23 de febrero de 2015

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 2:56

Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, PR00940-1119

Asunto: Ponencia del Municipio Autónomo de Canóvanas al propuesto Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico y sus mapas de clasificación.

Estimado Presidente:

Reciba un cordial saludo de parte de la Administración Municipal de Canóvanas, la cual me honro en dirigir, y en el mío propio, a usted y a su equipo de trabajo.

El 13 de enero de 2015 se recibió en el Municipio Autónomo de Canóvanas(MAC) el nuevo borrador del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR) trabajado por la Junta de Planificación (JP). Nos sorprendió y satisfizo grandemente esta nueva versión del Memorial. La misma se distancia en redacción, forma y contenido del borrador presentado el 30 de enero de 2014 y se asemeja a la versión del 2012 trabajada en coordinación con los municipios.

Desde el año 2011 hemos trabajado activamente con el personal y consultores de la JP para coordinar los esfuerzos entre nuestro Plan de Ordenación Territorial (POT) y el PUT-PR. En aquella ocasión, acordamos con la JP enesperar por la aprobación del PUT-PRantes de culminar la revisión integral de nuestro plan. Siempre ha sido nuestra intensión utilizar lo que se apruebe en el PUT-PR como clasificación municipal y provocar, de esta forma, que la visión de desarrollo de la JP y del MAC estuviese en sincronía. Como estábamos trabajando en cooperación mutua todo se auguraba bien.

No obstante, en el borrador del 30 de enero de 2014, muchos de los acuerdossobre clasificación de suelos a los que nuestro municipio había llegado con la JP no fueron incluidos. Debido a ello, nuestro Director de la Oficina de Planificación y Desarrollo, el Planificador Carlos Olmedo, tuvo varias reuniones con personal de la JP.

Entre éstas se encuentran la reunión del 16 de enero de 2014 con el Arq. Pedro Cardona, Vicepresidente de la JP, comentarios emitidos a través de la página de internet de la JP y una sesión de trabajo a distancia el 30 de junio de 2014 con Joanna Torres, Técnico del Sub-programa de Planes de Usos de Suelo. Así mismo, 17 de julio de 2014personalmente me reuní con usted y con el Arq. Cardona para discutir estos asuntos. Durante dicha reunión, usted acogió varios de los planteamientos que le llevamos, más en esta nueva versión del PUT-PR no fueron reconocidos.

La pregunta que nos hacemos es ¿Por qué la JPno reconoce los acuerdos a los que llegó con el Municipio de Canóvanas? Y de haberse encontrado algún impedimento durante el proceso de elaboración del plan, ¿por qué no nos enteramos antes de que se publicara el borrador para poder trabajar sobre ello? Conscientes de la gran cantidad de reuniones, información y modificaciones que un plan como este requiere, nuevamente invitamos a la Junta a reflexionar sobre los aspectos más importantes previamente discutidos:

Puntos señalados en el **mapa anejado**:

1. Se compone de una franja de terreno de 15 cuerdas al Sur de la escuela vocacional y paralela a la PR-188 que debería ser Suelo Urbano (SU). Esta área es de importancia económica para el Municipio debido a que se encuentra en el medio de ejes comerciales, industriales y residenciales. Fue acordada de ésta forma con la JP en 2012.

2. En Canóvanas se ubican unos terrenos que pertenecen a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), el municipio lleva más de 14 años intentando desarrollarlos. La finca fue clasificada en nuestro Plan de Ordenación Territorial como Suelo Urbanizable e incluida en el Plan de Ensanche 5. Esto debido a que se había acordado que PRIDCO sometería una consulta de ubicación ante la JP para desarrollar la finca como un Parque de Investigación y Desarrollo, así como un área menor de comercios y residencias. No obstante a ello, y a las múltiples gestiones hechas por el Municipio para lograr el desarrollo de la finca, PRIDCO no ha facilitado las cosas.Ciertamente, esta finca es un Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), pero incluirleen la cartera de terrenos a desarrollarcomo Suelo Urbanizable Programado(SUP)no es recomendable, pues el titular no tiene intención real a corto y mediano plazo de desarrollo por lo que ocuparía el espacio de otros terrenos que si hay interés de desarrollar (Ej. terrenos identificados al Sur de la PR-66).

3. Estos terrenos, de aproximadamente 50 cuerdas, fueron clasificados como SU cuando en realidad deberían ser Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Son suelos inundables, al margen del Río Canóvanas y los cuales forman parte de un proyecto de mitigación de humedales y parque pasivo que el Municipio lleva varios años trabajando con la *US EnvironmentalProtection Agency*(EPA). Sabemos de la teoría de esta Junta de evitar clasificar fincas como SREP dentro de la huella de Suelo Urbano y de pretender ser, en estos casos, restrictivos en el uso permitido mediante la calificación. No obstante, nos conviene a todos que las teorías y criterios de ordenación de la JP sean claros y no estén sujeto a interpretación. Tenemos que estar conscientes de que la composición de la Junta está sujeta a nuestro sistema democrático, y por tanto un Plan de Usos de Terrenos diseñado para diez años va a ser administrado por más de una Junta con más de una teoría y política pública. Es por ello que solicitamos que se clasifiquen estos terrenos como SREP.

Comentario: En el punto número 1 solicitamos que 15 cuerdas que no son del todo inundables se clasifiquen como SU y no como SREP, y en el punto número 3 solicitamos que 50 cuerdas que son inundables y márgenes de río se clasifiquen como SREP y no como SU. Aquí hay un desfase en teoría y prioridades.

4. La Revisión Integral del POT Municipal considera los terrenos ubicados al Sur de la Ruta 66 como SUNP debido a la accesibilidad y cercanía con el centro urbano.Así fue acordado con la JP en 2012. Actualmente PUT-PR los identifica como SRC.

5. Las fincas al Sur del municipio que poseen características de SREP se deberían clasificar utilizando cotas de elevación u otra característica menos agresiva que el parcelario. El hecho de que parte de una propiedad posee características que ameritan su protección no implica que toda la parcela debe ser clasificada para protección. En nuestra propuesta del POT clasificamosexactamente las mismas áreas cortando las parcelas por cotas de elevación siendo más justos con los propietarios.En dos ocasiones le hemos facilitado a la JP copia,en formato de Sistemas de Información Geográfica (*shp*),de la clasificación municipal propuesta para tratar este asunto.

Por otro lado, incluimos algunas interrogantes que he compartido con varios colegas alcaldes y alcaldesas que entendemos deberían ser explicados en el Memorial del PUT-PR.

1. Se deberían incluir mapas y análisis de la tendencia, en años recientes, de las localizaciones de las consultas de ubicación solicitadas y aprobadas y los permisos de construcción otorgados.

2. ¿Qué ocurrirá con las consultas de ubicación en suspenso por casos en los tribunales o falta de financiamiento por la situación económica del país, luego que pasen dos años de aprobarse el Plan?

3. ¿Se ha calculado el cambio en valor de tasación de aquellas fincas cuya clasificación han sido cambiadas de SRC, SUP o SUNP a SREP? ¿Afectará ello aún más la situación precaria actual en los bienes raíces?

4. ¿Qué ocurrirá con las inversiones que tienen como colateral los terrenos que ahora tasaran menos o perderán todo uso práctico real?

5. ¿Qué programa de ejecución propone la JP para las más de 600 mil cuerdas protegidas como agrícolas? En Canóvanas hay mil de ellas, y para quienes quieren producir existen incentivos, pero ¿para aquellos propietarios a los que no les interesa producir, que hay? No se hace nada protegiendo fincas agrícolas que no producen. ¡Hay que ponerlas a producir!

6. Este plan justifica la no concesión de más suelo urbanizable debido a los "bolsillos" o áreas no desarrolladas existentes dentro de la huella de SU, lo que en teoría de planificación es correcto. No obstante, ¿se ha analizado si el área de estos espacios viabiliza su desarrollo tomando en cuenta que la construcción en el suelo urbano es más costosa que en otras áreas? No es lo mismo desarrollar un proyecto de viviendas en 10 cuerdas que en dos mil metros cuadrados.

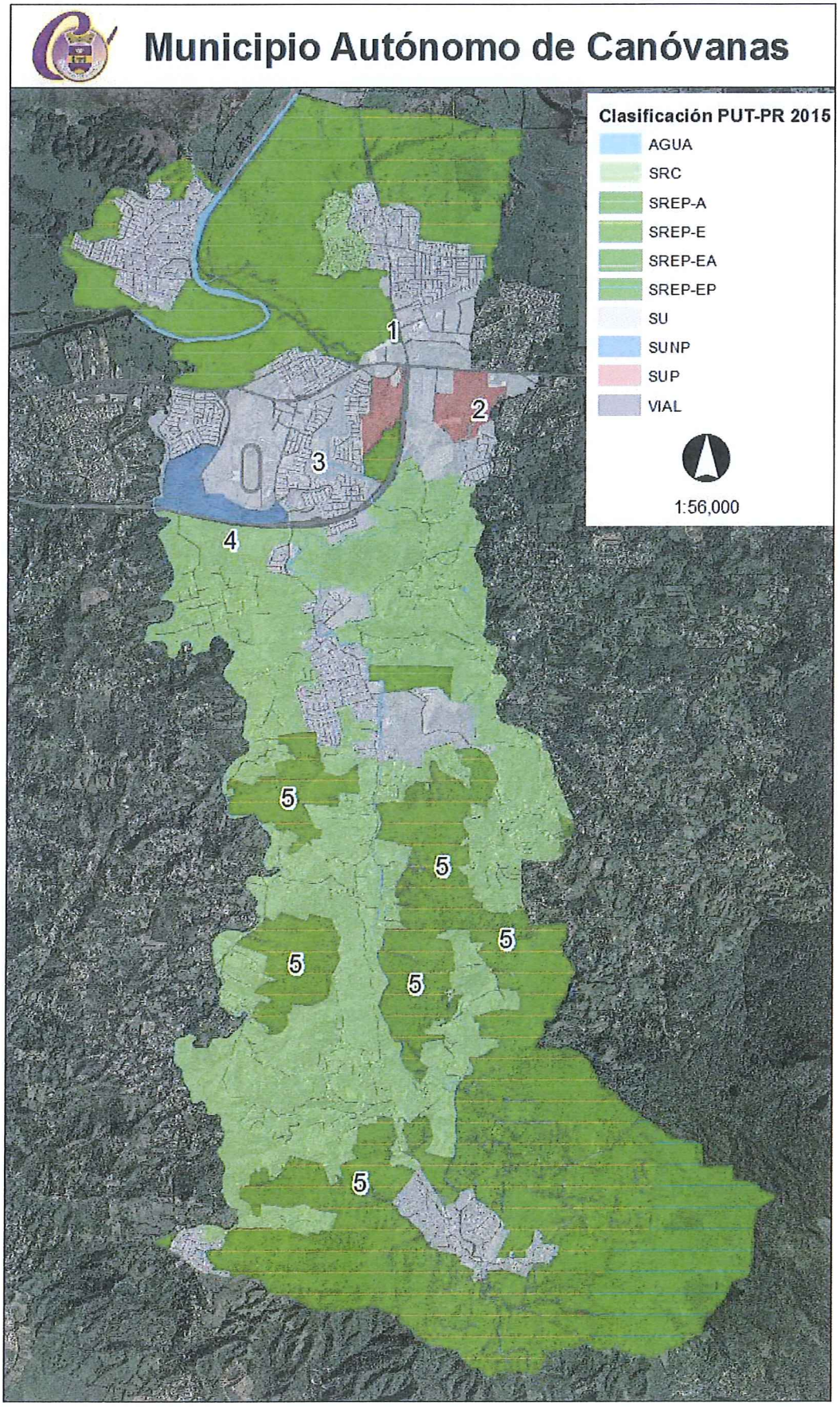
7. ¿Por qué si la política pública del Estado Libre Asociado y de la JP laurea la autonomía municipal, se prefiere crear este plan y obligar a los Municipios a acoplarse en un término de 2 años, en lugar de trabajar en conjunto con los municipios sus Planes de Ordenación Territorial. Lo general no sustituye a lo específico. Un plan general como este no es mejor que el plan específico y detallado que cada municipio elabora para su extensión territorial. En estos momentos históricos, la JP no está para actuar como un padre y obligar a los municipios a seguir sus reglas, la JP está para actuar como un consejero y asistir a los municipios en alcanzar el mejor desarrollo posible y planificado dentro de los retos, oportunidades y autonomía de cada Municipio.

Es nuestra intensión que ambos documentos sean compatible para el mejor desarrollo municipal y de Puerto Rico. Estamos conscientes de la importancia y complejidad de estos procesos para el país y de la elaboración del POT para nuestro municipio. Es por ello que le solicitamos una reunión para dialogar más en detalle sobre estos asuntos.

De necesitar ayuda o información adicional de nuestra parte no dude en comunicarse con el Planificador Carlos Olmedo, Director de la Oficina de Planificación y Desarrollo al (787) 957-1075 o al (787) 380-1896.

Cordialmente,

Hon. Lornna J. Soto Villanueva
Alcaldesa


Municipio Autónomo de Canóvanas
Clasificación PUT-PR 2015
AGUA
SRC
SREP-A
SREP-E
SREP-EA
SREP-EP
SU
SUNP
SUP
VIAL
1:56,000
1
2
3
4
5
5
5
5
5
5