

DORADO FARMS, INC.

PO Box 191283
San Juan PR 00919-1283
Email jerd@irdalaw.com

Telephone (787) 753-7910

Telefax (787) 764-9480

20 de febrero de 2015

Plan. Luis Garcia Pelatti, Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
Oficina de Secretaría
Centro Gubernamental Minillas
Santurce, Puerto Rico

RECIBIDO
RADIACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 3:56

**RE: COMENTARIOS AL PUT
FINCA DORADO FARMS
CATASTRO 37-008-051-15-000
DORADO, PR**

Estimado Planificador García Pelatti:

En representación Dorado Farms, Inc., propietaria de la finca identificada con el número de catastro 37-008-051-15-000, para la propiedad conocida como Dorado Farms, localizada en el Municipio de Dorado, sirva la presente como carta de trámite a nuestra Ponencia relacionada al más reciente Borrador del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.

Atentamente,


Juan Eduardo Rodriguez Díaz
Presidente

Ponencia : Propuesta de modificaciones al
Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico
Dorado Farms, Barrio Higuillar
Dorado, PR

Dueño : Dorado Farms, Inc.

Presentado por :  Lcdo. Juan Eduardo Rodríguez Díaz
Presidente
Dorado Farms, Inc.
Tel (787) 753-7910

Consultores Técnicos: EMA Architects, PSC

Fecha : 23 de febrero de 2015

Propósito de esta presentación

En representación del propietario de la finca conocida como Dorado Farms, con una cabida remanente de aproximadamente 81 cuerdas, colindantes por el norte con la comunidad Villa Plata, por el sur con la urbanización Martorell y el casco histórico urbano de Dorado, por el este con el nuevo dique diseñado por el Cuerpo de Ingenieros de EE.UU. y por el oeste con Parque Industrial McNeil, se presenta esta ponencia. En ésta se objeta la Clasificación de Suelos y Calificación de Terrenos propuesta al norte del casco urbano de Dorado, donde según el actual borrador para vistas públicas del Plan de Uso de Terrenos ("PUT") la Junta de Planificación de Puerto Rico (Junta) propone dos Clasificaciones de Suelo, a saber: Suelo Urbanizable Programado (SUP), y Suelo Rústico Especialmente Protegido – Agrícola (SREP-A) (ver Anejo A). Bajo la Calificación de Suelo vigente, establecida como parte del Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de Dorado los suelos aparecen calificados para dos usos, Desarrollo (UR) y Agrícola (A-P) (ver Anejo C).

Situación actual del Centro Urbano de Dorado

El Municipio de Dorado ha experimentado un crecimiento natural hacia el norte y este de su centro tradicional. Tomando en consideración la localización física, las

condiciones topográficas, la red vial e infraestructura existente, la propiedad Dorado Farms reúne todas las cualidades típicas para formar parte de un Plan de Ensanche del actual centro urbano de Dorado y así hilvanar las comunidades residenciales al norte y al sur del predio. Tanto así que el desarrollo de la Urbanización Martorell que forma parte del casco del pueblo contempla en su infraestructura vial la expansión del desarrollo hacia la finca Dorado Farms. Así también la comunidad Villa Plata, al norte del predio, provee como colindancia con la propiedad, la Calle #1 que corre de este a oeste y que es una extensión de la carretera PR-698 la cual serviría como uno de los puntos de conexión. La clasificación de suelos propuesta ignora el entorno de estas tierras y en particular de la óptima utilización de la infraestructura municipal y estatal existente, que es uno de los objetivos principales de cualquier esquema urbanístico apropiado.

Uso propuesto de los suelos

El PUT clasifica todos los suelos al norte y al oeste del centro urbano tradicional de Dorado como Suelo Urbano menos los de la propiedad de Dorado Farms, que clasifica como Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A), y una pequeña porción como Suelo Urbanizable Programado (SUP) (véase Anejo A). Basado en la clasificación propuesta por el PUT para el área, y revisando la fotografía aérea de Dorado que se aneja a estos comentarios (véase Anejo E), claramente se evidencia que el pueblo de Dorado está desarrollándose en su totalidad en esta área y que arroja el predio de Dorado Farms por tres de sus cuatro lados. Considerar el uso de estos suelos como Suelo Agrícola, teniendo presente su cabida, cercanía a aéreas residenciales e industriales y la construcción del dique diseñado por el Cuerpo de Ingenieros en su colindancia este, carece de fundamento válido que justifique la clasificación propuesta.

Entendiendo expresiones en el PUT, con relación a los suelos inundables, indicamos que según la información oficial de FEMA el remanente de la finca Dorado Farms se encuentra en zona AE con niveles establecidos de riesgo de inundación de 5.0 a 4.6. Al día de hoy, la realidad es que la construcción de las obras para control de inundaciones del Río La Plata están por ser completadas para esta área, eliminando la posibilidad de desbordamientos del Río La Plata hacia estas tierras y, por ende, permitiendo el desarrollo de las mismas bajo los parámetros de Suelo Urbano.

La clasificación SREP-mantendrá la permanencia de un bolsillo aislante dentro del área ya delimitada como Suelo Urbano. No obstante, el proponente considera que el desarrollo del pueblo de Dorado debe dirigirse a unificar los terrenos de la finca Dorado Farms dentro de los límites ya establecidos integrando las áreas ya desarrolladas y reclasificando así todas esas tierras a Suelo Urbano en la versión actual del PUT. En el Anejo B de este escrito se ilustra la clasificación propuesta por el proponente para la propiedad como parte de esta ponencia. Incluimos también, en el Anejo E que forma parte de este escrito, una fotografía aérea del sector donde se reflejan las características topográficas de la finca Dorado Farms.

Razonamiento

En cuanto a los suelos de Dorado Farms, se solicita que se reconozca la conveniencia urbanística de una mayor densificación del sector reconociendo la presencia y las necesidades de comunidades adyacentes en el Barrio Higuillar, como Villa Plata, Mameyal y Martorell, las cuales pueden nutrirse de usos accesorios a proponerse y beneficiarse de mejoras en la infraestructura existente integrando responsablemente condiciones ambientales y usos públicos y/o institucionales.

El nivel de absorción dictará la velocidad en que esta zona pueda ser urbanizada. Sin embargo, anticipamos que la cabida total de la finca pudiese urbanizarse en los próximos diez (10) años. No obstante, es imperante que para lograr ese objetivo toda la finca Dorado Farms sea liberada de la designación de Suelo Rústico Especialmente Protegido – Agrícola (SREP-A) y en sustitución se clasifique como Suelo Urbano (véase Anejo B a este escrito) y de igual manera se modifique la calificación del terreno a Residencial (véase Anejo D a este escrito).

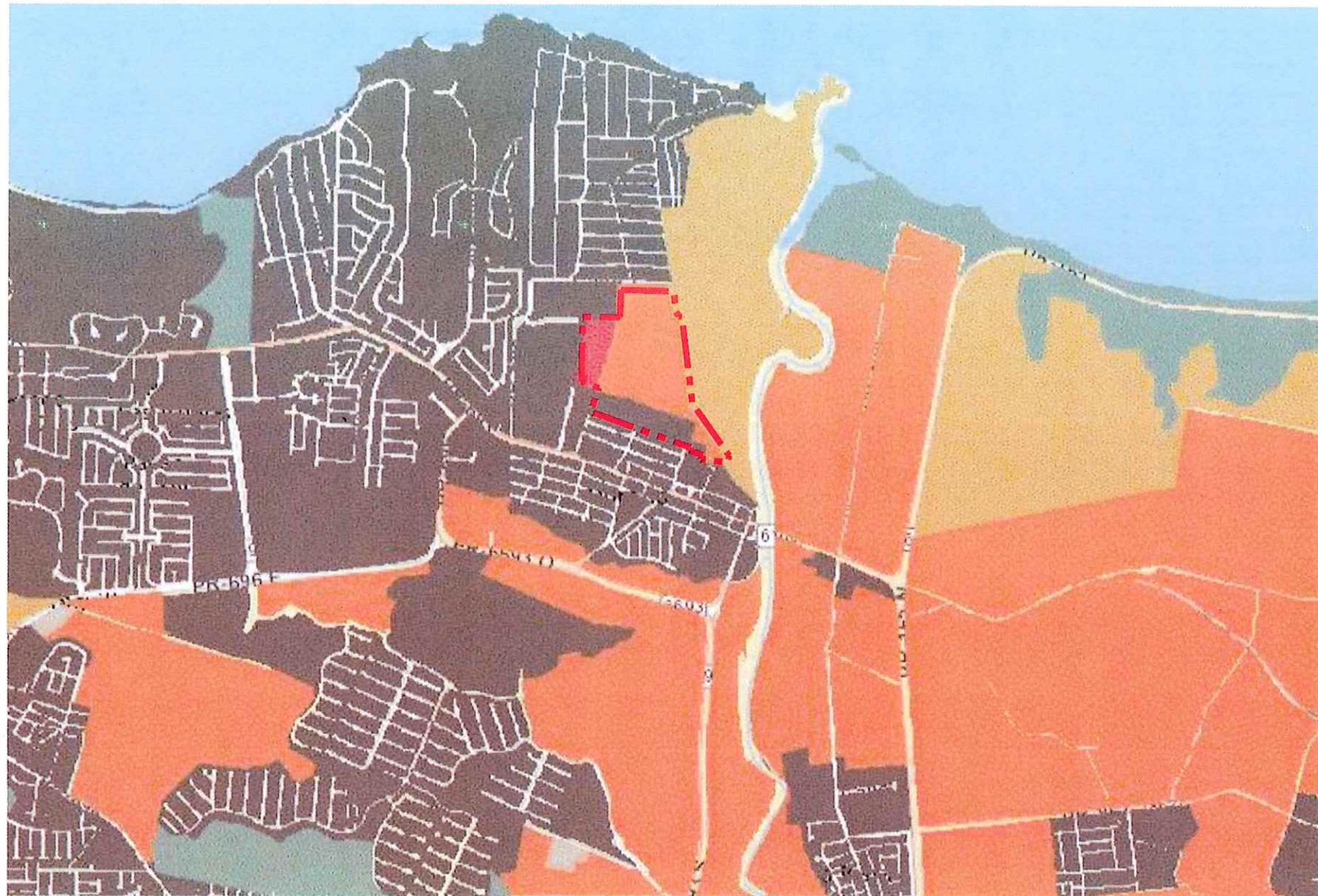
Resumen final

El proponente entiende que la propuesta aquí establecida presenta la mejor alternativa de desarrollo para el crecimiento ordenado del Municipio de Dorado. El re-definir los límites de las clasificaciones y calificación de suelo según solicitados por el proponente en el Anejo B y D a este escrito, permite la densificación natural del centro urbano, con una mayor eficiencia en términos de la inversión pública para infraestructura, integrando peatonal, vehicular y urbanamente todos los usos consolidados existentes y creando una nueva serie de espacios y usos públicos y privados para el beneficio del pueblo de Dorado y sus residentes.

Solicitamos por este medio se consideren favorablemente los comentarios aquí presentados y nos ponemos a su disposición para sustentar los planteamientos aquí contenidos, recoger recomendaciones y/o explicar en mas detalle acciones propuestas para la finca Dorado Farms y su relación con el PUT y el POT del Municipio de Dorado.

Mediante el presente escrito, Dorado Farms, Inc. no renuncia a su derecho a levantar, en los foros judiciales que entienda apropiado(s), entre otros señalamientos, que: (1) el PUT, según propuesto y en su aplicación a la propiedad bajo consideración, es un ejercicio no autorizado de facultades asignadas al Municipio Autónomo de Dorado, al amparo de la Ley Núm.81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”; y (2) las clasificaciones propuestas no son el resultado de constatación sobre el terreno de cuáles son las condiciones existentes en la propiedad, y se basan en información provista por terceros que han contraindicado el uso dado a tal información por la Junta haciendo de las clasificaciones propuestas un ejercicio administrativo arbitrario y caprichoso. Por último, Dorado Farms, Inc. se reserva el derecho a reclamar, en los foros judiciales

que entienda apropiado(s), compensación adecuada, por lo que será, de implantarse el PUT según propuesto, una incautación de propiedad privada para un fin público sin justa compensación en violación al debido proceso de ley.



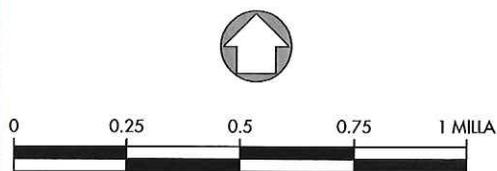
LEYENDA

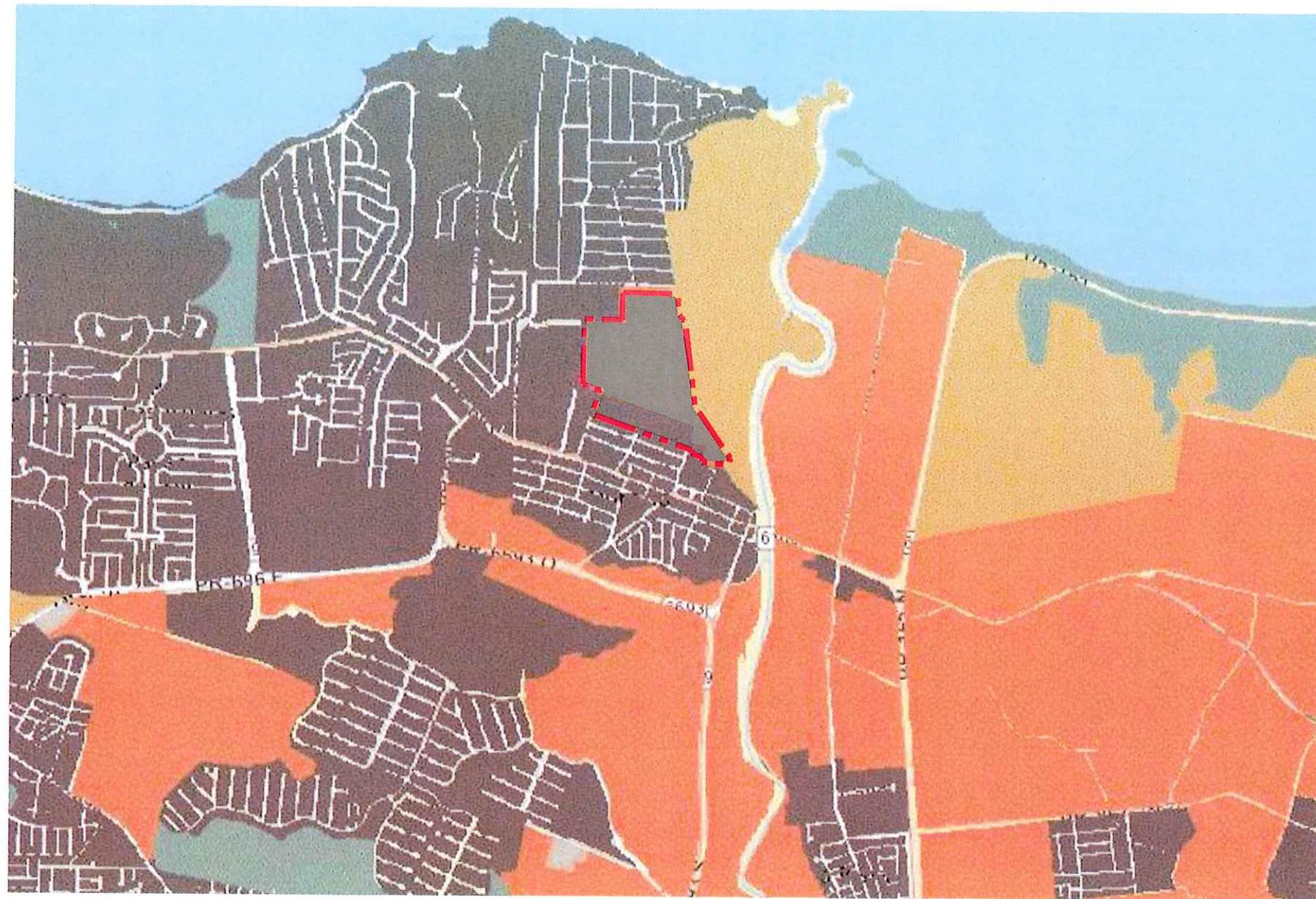
- Clasificación de Suelos
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciones de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Suelo Urbanizable Programado
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

NOTA:
 Este Anejo A forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Dorado Farms, dueño de la Finca Dorado Farms al norte del casco urbano de Dorado solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.





LEYENDA

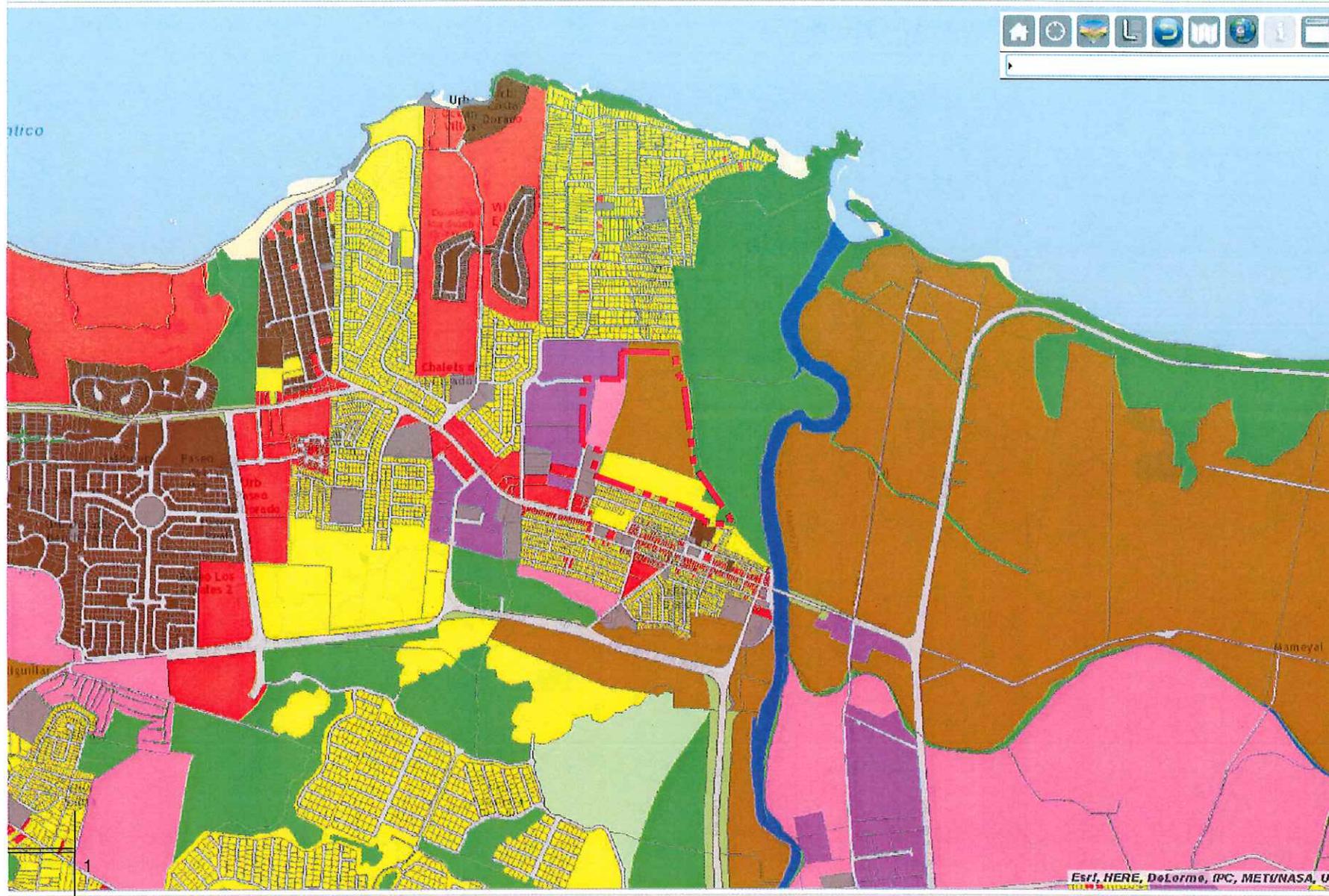
- Clasificación de Suelos
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Paisaje
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola/Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Hídrico
- Suelo Rústico Especialmente Protegido-Paisaje
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciones de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

NOTA:
 Este Anejo B forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Dorado Farms, dueño de la Finca Dorado Farms al norte del casco urbano de Dorado solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.





LEYENDA

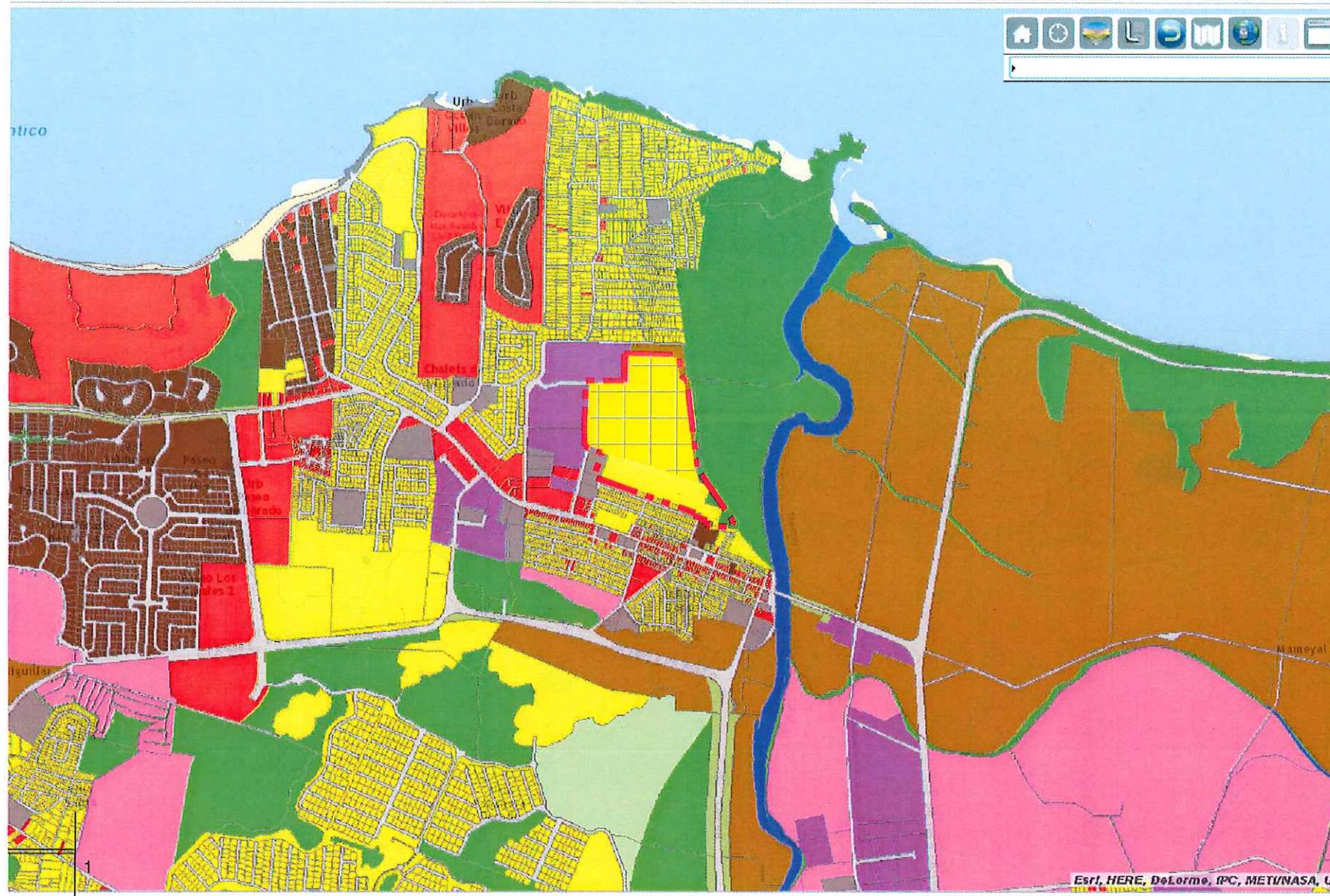
- Agrícola
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Público
- Conservación de Recursos
- Agua
- No Calificado
- Propiedad Federal
- Playas
- Mixto
- Ruta Escénica
- Desarrollo
- Vial
- Recursos Históricos
- Pastos

LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciones de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Residencial
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

NOTA:
 Este Anejo C forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Dorado Farms, dueño de la Finca Dorado Farms al norte del casco urbano de Dorado solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.





LEYENDA

- Agrícola
- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Público
- Conservación de Recursos
- Agua
- No Calificado
- Propiedad Federal
- Playas
- Mixto
- Ruta Escénica
- Desarrollo
- Vial
- Recursos Históricos
- Pastos

LEYENDA DEL PROPONENTE

- Area en la cual el proponente solicita un cambio en la clasificaciones de suelo en el PUT a Suelo Urbano (véase Ponencia)
- Residencial
- Area designada como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable dentro del PUT que está sujeta a inundaciones según el mapa más reciente de FEMA (véase Ponencia)
- Limite de propiedad de la finca Brakle

NOTA:
 Este Anejo D forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Dorado Farms, dueño de la Finca Dorado Farms al norte del casco urbano de Dorado solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.



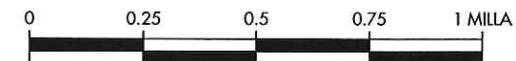


LEYENDA

 Limite de propiedad de la finca Brakle

NOTA:

Este Anejo E forma parte de la Ponencia presentada ante la Junta de Planificación de Puerto Rico por Dorado Farms inc., dueño de la Dorado Farms al este del casco urbano de Dorado solicitando modificaciones al PUT que se explican en la Ponencia a la cual este Anejo forma parte.



FINCA DORADO FARMS
BARRIO HIGUILLAR, DORADO, P.R.
Dorado Farms Inc.

ANEJO 'E'
FOTOGRAFIA AEREA
Tomada en agosto de 2014

ema architects
ARQUITECTOS
PLANIFICADORES 