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 USOS DE TERRENOS REACIONADOS A LOS SOLARES DE LA FAMILIA MELENDEZ RAMOS QUE RADICAN AL NORTE DE LA CARR PR 6684 BO TIERRAS NUEVAS PONIENTES MANATI

La Ley del Plan de Uso de Terrenos, Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, indica que 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". Este Plan se inspira 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 estableciendo estrategias cuya prioridad es el desarrollo de los terrenos vacantes o subutilizados, su redesarrollo y densificación.

EL PLAN DE USO DE TERRENOS ES UN PLAN PARA

- 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 promover 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 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 ser considerados 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 UN PLAN PARA

- Sustituir o degradar los planes de ordenación municipales.
- Alterar las calificaciones de suelo de los distintos instrumentos de planificación.
- Congelar el desarrollo. El Plan es un instrumento para promover valor y desarrollo sostenible.
- Meter a todo el mundo en una camisa de fuerza.

HC 71 BOX 2783 NARANJITO, P. R. 00719 TELS (787) 598-4939; (787) 374-2131 Correo electrónico
nrconsu2@gmail.com

- Resolver los conflictos propios de la política de uso de suelo a nivel municipal enunciando la política pública del Estado.
- Quitar derechos a la ciudadanía. Es un plan para posibilitar el desarrollo pleno del territorio a través de un esfuerzo coordinado.
- Anular las consultas de ubicación debidamente autorizadas y vigentes.

Los terrenos objeto de esta solicitud se encuentran al norte de la Carretera Estatal 6684 y pertenecen a la familia Meléndez Ramos ya desarrollados con infraestructura mínima necesaria para servir las residencias que se encuentran construidas en la mayor parte de estos solares cuyos números de catastro son 015-079-453-14; 015-079-453-13; 015-079-453-12; 015-079-453-11; 015-079-453-10; 015-079-453-15; 015-079-453-16 y 015-079-453-17. Contiguo a estos solares existen dos predios cuyos números de catastro son 015-000-010-18 y 015-000-010-09 que aunque no forman parte de los solares de la familia Meléndez Ramos son colindantes. Estos solares se encuentran fuera de la Zona Marítimo Terrestre con una condición de Inundabilidad AE de Cauce Menor anteriormente clasificado como Zona 2. El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Manatí, en adelante POT, con vigencia del 27 de agosto de 2010 según su ultima Revisión Parcial clasifica los terrenos objeto de esta petición con un Distrito de Suelo Rustico Común (SRC). Este desarrollo colinda por el este con un desarrollo de solares que pertenecen en su mayoría al Sr. Efrén R. Febles Mena aprobado mediante el caso # 91-08-A-424-APL. El mismo para siete solares y un remanente también clasificado en el POT como Suelo Rustico Común. Este proyecto colinda por su lateral este con los terrenos cuyo número de catastro 015-080-453-11 clasificados como Suelo Urbano (SU) y calificados como Residencial Turístico Tres RT-3 según el POT del Municipio Autónomo de Manatí.

Ahora mediante la propuesta del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, en adelante PUT, la Junta de Planificación propone la clasificación para estos terrenos de un Suelo Rustico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E) sin embargo, estos terrenos no tienen condiciones fisiográficas que ameriten la reclasificación de los mismos a este distrito el cual es sumamente restrictivo que afectaría el valor y el uso de los terrenos. Como se puede observar en la fotografía aérea certificada por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) los terrenos de la familia Meléndez Ramos y del Sr. Efrén R. Febles Mena están lotificados y cuenta con números de catastros independientes y en su mayoría con dueños cuya titularidad ha sido adjudicada por herencia o por venta con el propósito fundamental de por lo menos construir una residencia como existe ya en la mayoría de estos solares.

La propuesta de la familia Meléndez Ramos es similar a la propuesta que presentó el Sr. Efrén R Febres para sus terrenos en la vista del 2 de febrero de 2015 llevada a cabo en Arecibo de que se extienda el distrito de Clasificación de Suelo Urbano que ostentan los terrenos cuyo número de catastro es 015-080-053-11 según el POT. De lo contrario se mantenga la clasificación de Suelo Rústico Común según el POT vigente.

Cordialmente,

Ángel J. Nieves Fuentes
Consultor en Usos de Terrenos