

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL DE COMERIO**

R E G L A M E N T A C I O N

Plan de Ordenación Territorial Municipio Autónomo de Comerío



Preparado por:



INTERVIRON SERVICES, INC
Environmental Researchers & Consultants

Vigencia
Junio 2008

PREAMBULO

Este Reglamento de Ordenación se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones del Capítulo XIII de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos. El Reglamento adoptado por el Municipio de Comerío se compone de los documentos que se exponen a continuación:

1. Plano de Clasificación del Suelo – Divide el territorio municipal en tres clases principales: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. A su vez, subdivide el suelo urbanizable en suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, y el suelo rústico en suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.
2. Mapas de Calificación – Dividen el suelo municipal en distritos de ordenación. El Municipio de Comerío utilizará para esto los distritos de calificación establecidos en el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Comerío, los cuales provienen de los existentes en el Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento de Zonificación de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendado. Estos mapas de calificación incorporan la zonificación vigente en el municipio. Sin embargo, se realizaron modificaciones a varios distritos dentro del área urbana para conformar al uso existente o propuesto, y se calificó todo aquel territorio municipal que anteriormente carecía de zonificación. Dichos cambios se presentan en la Tabla 1, la cual se incluye al final de este preámbulo.
3. Reglamento de Ordenación – Establece las determinaciones de ordenación territorial en cuanto a términos de uso, niveles de intensidad y características de las estructuras y del espacio público. La reglamentación establece la calificación mediante los distritos de ordenación para el suelo urbano, urbanizable y rústico. El Municipio de Comerío adopta el nuevo Reglamento de Planificación Número 4, conocido como Reglamento de Calificación de Puerto Rico, con vigencia del 28 de junio de 2008. Dicho Reglamento Núm. 4 será adoptado con todas sus enmiendas futuras, siempre y cuando el Municipio de Comerío participe desde el inicio en el proceso de las enmiendas que puedan ser consideradas por la JP para el mismo.

El Reglamento será consultado en conjunto con los planos de ordenación y los documentos de Programación y el Memorial para ver su conformidad con los objetivos y políticas propuestas. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en el Plan Territorial de Comerío. Estas políticas regirán el uso y el desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble inscrita en el Registro de la

Propiedad dentro de su jurisdicción. Excepto cuando se provea de otra manera, todo edificio, estructura o terreno será desarrollado en armonía con las disposiciones del Reglamento adoptado.

Tabla 1: Resumen de los cambios de calificación en el Municipio de Comerío, al comparar con los mapas de zonificación vigentes, y su justificación.

Distrito Vigente	Distrito Propuesto	# de Hoja	Justificación para el Cambio
NZ	A-3	1, 2, 5, 21, 24	Existencia de usos agropecuarios (polleras, otros)
NZ	A-4	Todas	Áreas rurales sin desarrollos de mayor escala, ni residenciales ni agrícolas.
NZ	R-1	1, 2, 4, 5	Áreas ya desarrolladas bajo parámetros equivalentes a R-1.
NZ	R-3	1, 4, 5	Áreas ya desarrolladas con una mayor densidad, bajo parámetros equivalentes a R-3.
NZ	RC-1	1, 4, 5	Área ya desarrollada con un uso mixto: residencial y comercial.
NZ	CR-3	2	Proteger el cauce de la Quebrada Higüero.
NZ	M	3, 7	Ubicación de la Comunidad Especial El Higüero.
NZ	CR-3	3	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata, y los cauces de la Quebrada Higüero y el Río Arroyata.
NZ	CR-2	3, 22	Proteger un área de alta susceptibilidad a deslizamientos.
NZ	CR-1	3, 22, 24	Protección de hábitat de la paloma sabanera.
NZ	R-3	4, 21	Predio donde se construirá complejo de walk-ups del Programa de Comunidades Especiales.
NZ	P	4	Área ya desarrollada, con un uso público (parque de béisbol).
NZ	C-1	4	Predio con estructura perteneciente a la Puerto Rico Telephone Company.
NZ	AD	4, 5, 6, 12, 15, 21, 22, 23, 24, 25	Área ya desarrollada, pero que está localizada en un área con carácter rural.
R-1	CR-3	7	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
NZ, R-1	CR-3	8, 9	Proteger el cauce y la zona inundable de la Quebrada Convento.
R-0, R-3	CR-3	9	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
R-1	A-4	9	Mantener carácter natural de los terrenos escarpados al norte de la PR-156.
R-1	C-1	10	Se extendió C-1 existente al lado este de la PR-156 hacia el otro lado de la PR-156, en respuesta al uso existente en dicho predio.

R-0, R-1	CR-3	11	Se cambió el tramo R-1 a lo largo de la orilla oeste del Río La Plata y el R-0 sobre el río por un CR-3, para proteger el cauce del río y su zona inundable. Aún quedan unos pedacitos de R-1 en el área, inmersos dentro del C-3.
I-1	R-4	11	Futura construcción de complejo de apartamentos Monte Flor en el centro urbano.
I-1	P	11	Ubicación de la Casa de la Cultura, conversión de Tabacalera a Oficinas del Gobierno Municipal y ubicación del estacionamiento de la Escuela Vocacional.
R-1	A-4	11	Mantener carácter natural de los terrenos escarpados al norte de la PR-156.
R-0	A-4	11	Mantener carácter natural de los terrenos escarpados en el Sector el Lazo.
R-1	CR-3	13	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
R-1	R-3	13	Área con desarrollo residencial de mayor densidad, con parámetros de R-3 (Urb. Sabana del Palmar y Walk-ups).
R-1	P	13	Área al este de la PR-156 donde se ha desarrollado una escuela y se desarrollan otras facilidades municipales, principalmente recreativas (colindando con la Urb. Sabana del Palmar).
NZ	P	13	Orilla este de la PR-156, entre la escuela y la carretera.
R-3, P	CR-3	14	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
R-3	P	14	Predio al norte del C-1 que ubica al norte de la PR-778, en respuesta al uso existente.
R-3, R-1	CR-3	14	Proteger el cauce de la Quebrada Piña.
I-1	P	14	Ubicación del nuevo Parque de Bombas.
R-1	R-3	14	Uso residencial existente de mayor densidad, al norte del Parque de Bombas.
R-1, NZ	CR-3	17	Proteger el cauce de la Quebrada Piña.
R-1, NZ	CR-3	17	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
NZ	CR-4	17, 23, 24	Protección de la formación geológica que contiene las Cuevas de la Mora.
NZ	CR-2	17, 23, 25	Proteger área escarpada con vista panorámica desde la PR-775.
R-1	A-4	17	Reducir la extensión hacia el sur del área con zonificación R-1, para preservar el carácter natural del área.

NZ	CR-3	20	Proteger los cauces de las Quebradas Cedrito y Blanca.
NZ	CR-3	20, 22	Proteger el cauce y la zona inundable del Río La Plata.
NZ	CR-3	21	Proteger los cauces de las Quebradas Doña Elena, Higüero y Convento; proteger la cuenca hidrográfica del Cañón Las Bocas.
NZ	CR-3	22	Proteger los cauces de las Quebradas Doña Elena, Blanca y Naranjo, y del Río Arroyata.
NZ	CR-3	23	Proteger los cauces de los Ríos Hondo y La Plata, y de las Quebradas Prieta, Convento, Tigre y Piña; proteger las cuencas hidrográficas de los Cañones Las Bocas y San Cristóbal.
NZ	CR-3	24	Proteger los cauces del Río Arroyata y de la Quebrada Cejas.
NZ	CR-3	25	Proteger los cauces del Río La Plata y de las Quebradas Piña y Tigre; proteger la cuenca hidrográfica del Cañón San Cristóbal.