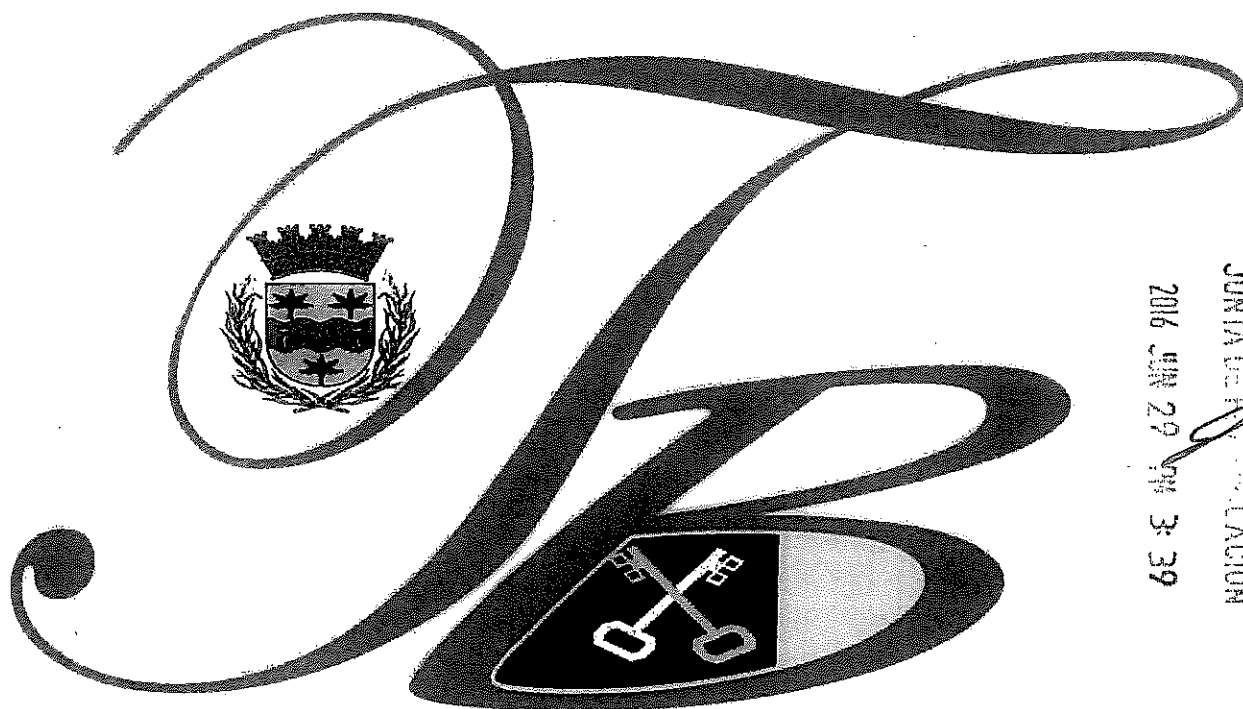
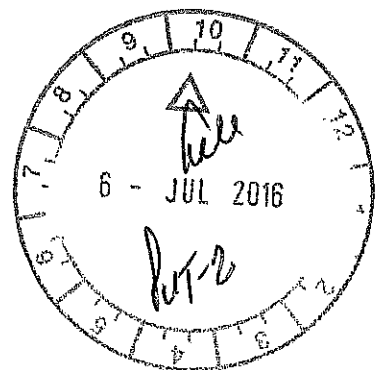


SEXTA REVISIÓN PARCIAL
Plan de Ordenación Territorial
Municipio de Toa Baja



RECIBIDO
RADIACIONES
JUNTA DE REGULACION
2016 JUN 29 PM 3:39



Junio 2016

EQUIPO DE TRABAJO

GOBIERNO AUTÓNOMO DE TOA BAJA

Plan. Rebecca Rivera Torres
Directora Departamento de Planificación,
Vivienda, Programas Federales y Ordenación Territorial

LEGISLATURA MUNICIPAL

Hon. Francisco Diaz Cortes
Presidente

Hon. Pedro Román Cosme
Vice-Presidente

Hon. Jorge Alicea Cosme
Portavoz Alterno

Hon. Rafael Negrón Ortiz
Portavoz Mayoría P.N.P

Hon. Wanda I. González Vélez
Portavoz Minoría P.I.P

Hon. Deborah Soto Arroyo
Portavoz Minoría P.P.D

Hon. Mayra C. Márquez Padilla
Portavoz Minoría P.P.D

Hon. Lilliam Cruz Cosme
Hon. María D. Bermúdez Reyes
Hon. Ángeles C. Correa Iguina
Hon. Antonio E. Miranda Carmona
Hon. Víctor Portalatín Rosado
Hon. Carlos Ripoll Díaz
Hon. Tomasa Rivera Vázquez
Hon. Diosa Sánchez Rodríguez
Hon. Domingo Rondón Erazo

JUNTA DE COMUNIDAD

Alberto Hernández Mercado

Glorialíz Lantigua Virella

Jaime Bauza Colón

Jaime Bermúdez Fonseca

Juan Maldonado González

Juanita Figueroa González

Luis Román Cordera

Lydia Camacho Concepción

Marilyn Martínez Barroso

Marta Medina Matias

Patricia Rojas González

Rafael Colón Rodríguez

Ramón L. Rodríguez Pérez

Wanda I. Virella Matías

TABLA DE CONTENIDO

Memorial Explicativo.....	1
Cambios en el Suelo Urbano.....	5
Cambios en el Suelo Rústico Común.....	7
Cambios Suelo Rústico Especial Protegido.....	8
Cambios Suelo Propiedad Federal.....	9
Integración de los Sufijos (A,E, AR, ER Y EA) en la clasificación SREP.....	11

TABLAS

Tabla 1: Cantidad de Cuerdas por Calificación.....	13
Tabla 2: Cantidad de Cuerdas por Clasificación.....	14

MAPAS

Mapas de Calificación

Mapas de Clasificación

ANEJOS

- Exclusión Categórica
- Tablas de Información de cambios al Plan de Uso de Terrenos
- Tablas de Información de cada cambios

MEMORIAL EXPLICATIVO

Revisión Parcial al Plan de Ordenación Territorial de Toa Baja

La administración Municipal de Toa Baja, tiene dentro de sus prioridades y como parte de su política pública, el guiar nuestro pueblo hacia un desarrollo integral enfocado en una planificación justa, balanceada y organizada. Pero sobre todo teniendo en consideración el establecer un balance entre los derechos de todos los ciudadanos.

Los Artículos 2.004 (h) y 5.005 (m) de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, autorizan a los municipios a establecer políticas, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo y para aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materiales de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación.

El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Toa Baja entró en vigor el 10 de abril del 2008, luego de haber sido aprobado por el entonces Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante Boletín Administrativo OE-2008-18, adoptado por la Junta de Planificación mediante Resolución Núm. JP-PT-13-1 y aprobado por la Legislatura Municipal y el Alcalde del Municipio de Toa Baja, el 7 y 9 de marzo de 2006, respectivamente, mediante la Ordenanza Núm. 82 Proyecto de Ordenanza Núm. 89, Serie 2005-2006.

El Municipio ha creado una Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, con la misión de guiar el desarrollo integral del Municipio de Toa Baja de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, de manera que se fomente en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de la comunidad actual y futura y aquella eficiencia necesaria de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente.

El Artículo 13.008 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, autoriza a los municipios a revisar parcialmente los Planes de Ordenación Territorial. La revisión parcial de los Planes de Ordenación,

requiere la celebración de vistas públicas en el municipio correspondiente, luego de la vista pública se requerirá la aprobación por la Legislatura Municipal mediante ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación y la ratificación por el gobernador.

Se tiene que cumplir, además, con lo establecido en la Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

El Municipio de Toa Baja, recibió peticiones presentadas por la ciudadanía y otras que el Municipio ha considerado que benefician el interés Público, para la sexta revisión parcial al Plan de Ordenación Territorial.

A continuación se describen los cambios por Barrios:

Barrio Media Luna

El Barrio Media Luna está localizado al oeste del Municipio. Gran Parte de su territorio es propenso a inundaciones, además se caracteriza por tener terrenos clasificados agrícolas.

El Barrio Media Luna cubre las áreas de Campanilla, San José, Toaville e incluye tramos de las Carreteras Principales; PR-867, PR-865, PR-165 y PR-165R. En el área de Toaville se estableció un distrito comercial en las propiedades colindantes con la Carretera PR-867. Dentro de la Comunidad se reconoció la Capilla de la Iglesia Católica.

El Sector Campanillas es el asentamiento más intenso del barrio. Por lo cual, se realizó un inventario de usos, por lo que se reconoció varias actividades comerciales que cuentan con permisos de usos en la Carretera PR-865 y la Calle SN-13.

Al sur, en la Carretera PR-165, se localiza el conocido sector San José. En este sector residencial se reconoció varias actividades comerciales y la Capilla de la Iglesia Católica en la Calle 6. En la PR-165R, se reconoce las facilidades de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Para armonizar con el Plan de Usos de Terrenos y debido a su valor agrícola se reconocen los terrenos de la Autoridad de Tierras como terrenos agrícolas.

Toa Baja Pueblo

El Barrio Toa Baja Pueblo esta localizado al oeste del Municipio en las cercanías del río La Plata. La morfología de Toa Baja Pueblo es una heterogénea por contener espacios parcelados correspondientes a usos industriales y agrícola (al norte del Pueblo), vivienda pública y privada, comercios, intitucionales y de equipamiento.

Al realizar un inventario de usos se estableció un distrito comercial en la Calle Boulevard Bruno Cruz y un área residencial en la Calle Manuel Enriquez y Manuel A. Padilla. Además, se reconoceran oficinas gubernamentales y áreas industriales en la PR-854.

Barrio Sabana Seca

El barrio Sabana Seca se localiza en la parte central este del municipio. Es el de mayor extensión territorial en el Municipio. En este barrio se localizan los siguientes asentamientos: Villa Calma, Villa Kennedy, Villa Marisol, Villas de Sabana y todas las secciones de Levittown, y Parcelas de Sabana Seca, Ingenio, Urb. Levittown Lake, La Monserrate, Urb. Camino del Mar, Urb. Mansión del Sol, Mansión del Mar, Urb. Campanillas, Brisas del Campanero y Urb. Las Gaviotas.

Luego de realizar un inventario de los diversos usos como residenciales, comercios, talleres, industriales, iglesias y escuelas ente otros, se atemperaron los mismos. El Plan de Usos de Terrenos reconoce esta área como urbana. Las avenidas principales como la Avenida Boulevard, Dos Palmas, Dominicos y PR-167, se han consolidado como corredores comerciales. Al igual en el área de Ingenio en la PR-867 se han reconocido varias áreas comerciales.

Barrio Palo Seco

El asentamiento Palo Seco es uno de los más antiguos, ya que su establecimiento data de los primeros años de la conquista. La principal vía existente es la Calle Manuel Hernández o PR-870. El sector comercial predominante es turístico de venta de comida seguido por el industrial, en donde se destaca la presencia de la planta termoeléctrica de la Autoridad de Energía Eléctrica.

En esta área, se ha almonizado con el Plan de Usos de Terrenos y se han reconocido los usos actuales manteniendo como prioridad el sector turístico con la calificación de CT-L.

Barrio Candelaria

El barrio Candelaria se localiza en la parte sur del territorio, con una gran extensión territorial. Entre los asentamientos establecidos en este barrio se pueden mencionar: Villa Olga, Pájaros, Candelaria Arenas, Villa Clemente, Villa Dávila, Villa Albizu, Villa Hostos y Monte Bello.

Entre otros asentamientos que se han establecidos, se encuentran los desarrollos privados de viviendas unifamiliares como son las urbanizaciones San Pedro, Las Colinas, Altagracia, Santa María y Monte Casino. Las áreas residenciales R-I con Suelo Urbano se han reconocido como lo es la comunidad Monte Bello.

La actividad comercial se ha reconocido, actualmente existen comercios que cuentan con los permisos de usos en la Carretera PR-865, PR-866, PR-863 y PR-2. En la carretera PR-2 se establecieron corredores comerciales e industriales. Además, en todos los barrio se ha reconocido el Plan de Usos de Terrenos y el Plan y Reglamento de Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC).

A continuación se describen los cambios Solicitados por Suelos:

SUELO URBANO – SU

CAMBIOS DE R-I a C-1 y C-L

Justificación: Las parcelas forman parte del corredor comercial. Actualmente, la mayoría de estas parcelas son comerciales. Aquellas que no cuentan con estructura tienen potencial de desarrollo.

CAMBIO DE R-I a DT-G

Justificación: Actualmente existe colegios, Head Start, Iglesia e usos institucionales.

CAMBIO DE R-I a R-A

Justificación: Uno de los factores limitantes para el desarrollo de Toa Baja es la infraestructura de alcantarillado, es por esto que estas se puedan desarrollar con más densidad, ya que el área cuenta con infraestructura. Con estos cambios se viabilizará el desarrollo de estas parcelas a través de incentivos que van destinados a la oferta de vivienda de alta densidad. Toda esta área cuenta con la infraestructura necesaria.

CAMBIO DE CR a DT-G

Justificación: Por se Cancha y Centro Comunal.

CAMBIO DE IL a R-I

Justificación: Cambio por tener uso residencial.

CAMBIO DE C-I a I-L

Justificación: Cambio por actividad industrial.

CAMBIO DE I-L a C-I

Justificación: Por actividad comercial tal como Dealer de Auto.

CAMBIO DE I-L a CR

Justificación: El cambio se debe por ser un área inundable y por ser humedal

CAMBIO DE R-I a I-L

Justificación: Actualmente existe actividad industrial que cuenta con los permisos, por lo cual el cambio representa el uso actual.

CAMBIO DE R-I A C-R

Justificación: el cambio se da por ser parte del PRAPEC, humedal e inundable.

CAMBIO DE C-I a A-P; R-O a A-P

Justificación: El cambio se debe a que los terrenos son Prime Farmeland e inundable AE con Cause Mayor.

CAMBIO DE U-R a A-P

Justificación: El cambio de R-O a AP se debe a que los terrenos son Prime Farmeland e inundable AE con Cause Mayor.

CAMBIO DE R-O a C-R

Justificación: El cambio se debe a que los terrenos son Prime Farmeland e inundable AE con Cause Mayor.

CAMBIO DE R-O a I-P

Justificación: El cambio se da por que existe actividad industrial con permiso de uso ECO Green Metal Recycling, por lo cual el cambio representa el uso actual.

CAMBIO DE CR a R-I

Justificación: Actualmente, existe actividad residencial, por lo cual el cambio representa el uso actual.

CAMBIO DE C-I a C-R

Justificación: El cambio se debe a que los terrenos son inundables.

CAMBIO DE U-R a I-L

Justificación: El cambio se debe a que el uso actual es industrial.

CAMBIO DE 1-L a DT-G

Justificación: El uso industrial no armoniza con esta área ya que es una iglesia. Por lo cual, el cambio representa el uso actual.

CAMBIO DE C-R a DT-G

Justificación: Por ser parte de la Autoridad de Acueducto y Alcantarillado.

SUELO RÚSTICO COMÚN – SRC

CAMBIO DE R-O a A-R

Justificación: Cambio se debe a que los terrenos son humedal, inundables y Prime Farmland.

CAMBIOS DE U-R a A-P

Justificación: Cambio se debe a que los terrenos son inundables A-E y Prime Farmland.

CAMBIOS DE I-L a A-P

Justificación: Cambio se debe a que los terrenos son inundables A-E y Prime Farmland.

CAMBIO DE U-R a DT-G

Justificación: Cambio se debe por ser uso dotacional.

CAMBIO DE R-O a I-P

Cambio se debe por Permiso de ECO Green Metal Recycling Corp.

CAMBIO DE SRC a SREP-E: R-I a C-R

Justificación: Este cambio armoniza con la propuesta del Plan de Uso de Terrenos 2015 y por ser PRAPEC.

CAMBIO DE SRC a R-I

Justificación: Para armonizar con el Plan de Usos de Terrenos y para reconocer los usos actuales, se propone cambiar de SRC a SU.

CAMBIO DE SRC a SREP

Justificación: Para armonizar con el Plan de Usos de Terrenos, se propone cambiar aproximadamente cuerdas de SRC a SREP. La calificación de A-P se mantiene.

SUELO RÚSTICO ESPECIAL PROTEGIDO

Para armonizar con el Plan de Usos de Terrenos y debido a su valor agrícola, se propone cambiar varias parcelas en los Bo. Media Luna y Sabana Seca. Estas parcelas mantendrán su clasificación de SREP, SREP-E (ecológico) y SREP-A (agrícola).

CAMBIO DE DT-G a C-R; I-L a A-P; U-R a A-P ; I-L a C-R

Justificación: Los cambios en calificación se deben por ser áreas protegidas e inundables.

CAMBIO DE R-O a A-P; R-O a C-R; R-1 a C-R; CR-I a A-P

Justificación: El cambio de calificación se debe por ser humedal, zona inundable, Prime Farmland y PRAPEC.

CAMBIO DE DT-G a C-R; C-R a A-P

Justificación: El cambio de calificación se debe por ser humedal, zona inundable, Prime Farmland y PRAPEC.

CAMBIO DE C-R a DT-G

Justificación: El cambio de calificación se debe por ser Planta de la Autoridad de Acueducto y Alcantarillado.

SUELO PROPIEDAD FEDERAL

CAMBIO DE PF a I-L

Justificación: Las parcelas forman parte de un corredor industrial que cuenta con infraestructura y tiene potencial de desarrollo.

CAMBIO DE PF a C-I

Justificación: El cambio se debe por ser parte del vertedero.

CAMBIO DE PF a C-R

Justificación: El cambio se debe por ser parte de PRAPEC.

CAMBIO DE PF a C-R

Justificación: Por ser área de conservación.

CAMBIO DE PF a A-P

Justificación: Por ser un área con un futuro uso Agrícola y Parque Solar.

CAMBIO DE PF a PR

Justificación: Por ser un área con un futuro uso de Turismo Ecológico.

CAMBIO DE PF a A-P

Justificación: Por ser un área de uso agrícola.

CAMBIO DE PF a C-R

Justificación: El cambio se debe por ser parte de PRAPEC.

En resumen los cambios son los siguientes:

- La mayoría de los cambios solicitados en el Suelo Urbano (SU) y en el Suelo Rústico Común (SRC) representan una actualización del uso existente.
- Se incluyen además otros cambios que armonizan con la nueva propuesta del Plan de Usos de Terrenos: Aprobado el 19 de noviembre de 2015 y con el Plan y Reglamento de Área de Planificación Especial del Carso (PRAFEC) aprobado el 27 de mayo de 2014.
 - o Cambios en Clasificación de Suelos en parcelas que estaban SRC a SREP-A y SREP-E.

- Además, se integraron los sufijos en la Clasificación de Suelos, SREP. Los sufijos son los siguientes: SREP-A (Agrícola), SREP-E (Ecológico), SREP-A (Ecológico-Agrícola), SREP-ER (Ecológico-Riesgo) y SREP-AR (Agrícola-Riesgo). La integración de estos sufijos no representan un cambio en la clasificación.
- Cambios de PF a SU, SRC y SREP-E. Terrenos clasificados como propiedad federal pasan a manos privadas por lo cual, cambio la clasificación a Suelo Urbano, Suelo Rustico Comun y Suelo Rustico Especialmente Protegido Ecológico.

Todos los lotes objetos de recalificación bajo esta sexta revisión del Plan de Ordenamiento Territorial cumplen con las políticas públicas vigentes. También esta revisión parcial propuesta del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Toa Baja está en armonía con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos relacionados a la ordenación territorial y a la construcción, incluyendo entre otros los planes regulares, planes de uso de terreno y planes viales.

La Administración Municipal de Toa Baja, somete ante la consideración de la Junta de Planificación de Puerto Rico la Sexta Revisión Parcial del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Toa Baja.

INTEGRACIÓN DE SUFIJOS EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELOS

Para armonizar con la propuesta del Plan de Usos de Terrenos se integraron los sufijos en la Clasificación de Suelos, SREP. Los sufijos son los siguientes : SREP-A (Agrícola), SREP-E (Ecológico), SREP-EA (Ecológico-Agrícola), SREP-ER (Ecológico-Riesgo) y SREP-AR (Agrícola-Riesgo). La integración de estos sufijos no representa un cambio en la clasificación.

Suelo Ecológicos: Se incluyen en la categoría de valor ecológico los terrenos definidos 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 estatales y bosques auxiliares estatales de acuerdo con la ley de Bosques (Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada).

Suelos Agrícolas: Los terrenos agrícolas se identificaron principalmente a través de los siguientes criterios: Reservas agrícolas designadas o en proceso de designación por la Junta de Planificación, en coordinación con el Departamento de Agricultura. Terrenos de alta productividad agrícola, de acuerdo con el catastro de suelo del Departamento de Agricultura Federal (tipo de suelo con capacidad agrícola del I al IV). Terrenos de alta productividad agrícola, de acuerdo con el Natural Resources Conservation Service (NRCS), identificados como Prime Farmland. Fincas propiedad de la Autoridad de Tierras, con terrenos de alta productividad agrícola o con actividad agrícola. Fincas familiares (Título VI de la Ley de Tierras de Puerto Rico) bajo la Autoridad de Tierras, según lo determinó dicha agencia en agosto de 2014, excepto aquellas que mostraban desarrollo de urbanizaciones. Fincas con actividad agrícola actual o reciente, según el mapa de Land Cover preparado por el United State Forest Service del 2006 y las identificadas en el mapa Land Cover preparado por la Universidad de Puerto Rico y la Junta de Planificación del 2010. Fincas agrícolas existentes, identificadas por el Departamento de Agricultura como fincas dedicadas a ganado, ganado de carne, ganado de leche, polleras, aves, porquerizas, etc.; además, de las fincas identificadas por la Junta de Calidad Ambiental como destinadas a vaquerías, porquerizas, etc. Fincas privadas agrícolas que reciben ayudas económicas bajo el Natural

Resources Conservation Services (NRCS) del Departamento de Agricultura Federal. Fincas privadas agrícolas que reciben o han recibido fondos del Programa de Incentivos del Departamento de Agricultura. Terrenos agrícolas que al momento de su evaluación se encontraban en barbecho [65], como parte de las prácticas agrícolas que lo recomiendan para recuperación de su valor potencial.

Suelo Susceptibles a Riesgo: Los diferentes tipos de riesgos considerados fueron: Inundaciones, Deslizamientos, Sismos, Sumideros, Licuación y Terrenos Escarpados.