



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Oficina de Ordenación Territorial
Hon. Héctor O'Neill García - Alcalde



Reglamento de Ordenación Núm. 1

Reglamento
para regir las Disposiciones
Sustantivas y Procesales
de la Oficina
de Ordenación Territorial



TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I.....	1
ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES	1
SECCIÓN 1.00 – ALCANCE DEL REGLAMENTO	1
1.01 Título	1
1.02 Autoridad	1
1.03 Propósitos.....	1
1.04 Aplicación.....	1
1.05 Términos Definidos y Empleados.....	2
1.06 Disposiciones de otros Reglamentos y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio	2
1.07 Interpretación del Reglamento.....	2
1.08 Reglas de Interpretación.....	2
1.09 Disposiciones de otros reglamentos	3
1.10 Cláusula de Salvedad.....	3
1.11 Vigencia	3
1.12 Cláusula Derogatoria.....	3
SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES	4
2.01 Disposición General	4
CAPÍTULO II	9
OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	9
SECCIÓN 3.00 – ORGANIZACIÓN.....	9
3.01 Disposiciones Generales	9
3.02 Funciones de la Oficina de Ordenación Territorial.....	9
3.03 Nombramiento del Director.....	10
3.04 Presupuesto.....	10
3.05 Autoridad del Director la Oficina de Ordenación Territorial.....	10
SECCIÓN 4.00 – COMITÉ DE ORDENACIÓN	13
4.01 Creación.....	13
4.02 Composición.....	13
4.03 Funciones	13
4.04 Director del Comité de Ordenación	14
CAPÍTULO III.....	15
JUNTAS DE COMUNIDAD, CREACIÓN, BASE LEGAL, COMPOSICIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL	15
SECCIÓN 5.00 – JUNTAS DE COMUNIDAD, CREACIÓN, BASE LEGAL, COMPOSICIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL	15
5.01 Juntas de Comunidad	15
5.02 Base Legal.....	15

5.03	Creación.....	15
5.04	Composición.....	15
5.05	Nombramiento	15
5.06	Demarcación Geográfica	16
5.07	Prohibiciones.....	16
5.08	Funciones	16
5.09	Junta de Directores	17
5.10	Notificación a la Junta de Planificación y ARPE.....	17
5.11	Servicios del Director de Ordenación Territorial a las Juntas de Comunidad.....	17
CAPÍTULO IV		18
VISTAS PÚBLICAS		18
SECCIÓN 6.00 VISTAS PÚBLICAS.....		18
6.01	Celebración de Vistas Públicas sobre Planes de Ordenación.....	18
6.02	Notificación de Vistas Públicas.....	18
6.03	Notificación a la Junta de Planificación	19
6.04	Participación Ciudadana.....	19
6.05	Concesión de Término para Comentarios	19
6.06	Designación del Oficial Examinador	19
6.07	Procedimiento durante la Vista	20
6.08	Aplicación de las Reglas de Evidencia	20
6.09	Registro de los Procedimientos	20
6.10	Informe del Oficial Examinador	20
CAPÍTULO V.....		21
PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....		21
SECCIÓN 7.00 – ELABORACIÓN Y REVISIÓN		21
7.01	Disposición General	21
7.02	Propósito	21
7.03	Elaboración y Revisión.....	23
7.04	Convenios	24
7.05	Vistas Públicas.....	24
SECCIÓN 8.00 – REVISIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN		24
8.01	Disposiciones Generales	24
8.02	Notificación a la Junta y su Determinación	24
8.03	Plazo para la Revisión	25
8.04	Revisión Integral o Parcial de los Planes.....	25
8.05	Efectividad de la revisión Parcial de los Planes en otros asuntos.....	25
8.06	Participación Ciudadana e Interagencial.....	26
CAPÍTULO VI.....		27

PLAN TERRITORIAL.....	27
SECCIÓN 9.00 – PLAN TERRITORIAL.....	27
9.01 Objetivos - El Plan Territorial.....	27
9.02 Requisitos.....	28
9.03 Clasificación del Suelo y sus determinaciones	29
9.04 Documentación	34
9.05 Avance del Plan	39
CAPÍTULO VII.....	41
PROCEDIMIENTOS PARA LOGRAR LA VIGENCIA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN	41
SECCIÓN 10.00 – PROCEDIMIENTOS EN EL MUNICIPIO	41
10.01 Disposiciones Generales	41
10.02 Procedimientos de la Oficina de Ordenación Territorial	41
10.03 Aprobación por la Legislatura Municipal.....	41
10.04 Radicación, Registro y Presentación ante la Legislatura Municipal.....	41
10.05 Sesión de la Legislatura, Duración y Extensión	41
10.06 Requisitos para la Aprobación.....	42
10.07 Efectividad del Proyecto de Ordenanza o Resolución Municipal	42
10.08 Formas de Presentación al Alcalde.....	42
10.09 Devolución u Objeción del Alcalde	42
10.10 Cláusula de Vigencia	43
10.11 Publicación y Notificación General.....	43
SECCIÓN 11.00 – PROCEDIMIENTOS Y NOTIFICACIÓN ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN	43
11.01 Notificación a la Junta	43
11.02 Radicación ante la Junta.....	43
11.03 Coordinación.....	43
11.04 Adopción por la Junta.....	43
11.05 Desacuerdo en la Adopción.....	43
11.06 Reservas	44
SECCIÓN 12.00 - APROBACIÓN POR EL GOBERNADOR Y PROCEDIMIENTOS DE NOTIFICACIÓN Y REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE ESTADO.....	44
12.01 Aprobación por el Gobernador	44
12.02 Notificación al Municipio y al Público.....	44
12.03 Radicación en el Departamento de Estado.....	44
12.04 Omisión de la Radicación	44
CAPÍTULO VIII	45
MORATORIAS.....	45
SECCIÓN 13.00 - MORATORIAS	45

13.01	Propósito	45
13.02	Condiciones para Decretar Moratorias.....	45
13.03	Procedimientos para Decretar Moratoria.....	45
13.04	Contenido y Vigencia de la Moratoria	45

CAPÍTULO I

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 – ALCANCE DEL REGLAMENTO

- 1.01 **Título:** Este Reglamento de Ordenación Núm. 1 se denominará y se citará como el “**Reglamento para regir las disposiciones sustantivas y procesales de la Oficina de Ordenación Territorial**” del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 1.02 **Autoridad** - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con el Artículo 13.013 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada; la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada; el Reglamento Núm. 24, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades de la Junta de Planificación del 20 de mayo de 1994; y el Reglamento de Ordenación Núm. 1, Reglamento para regir las disposiciones sustantivas y procesales de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo de marzo de 2000.
- 1.03 **Propósitos** - Este Reglamento tiene como propósito establecer las reglas y procedimientos bajo las cuales funcionará la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo (en adelante el “Municipio”), cuya tarea principal es preparar y revisar Planes de Ordenación y efectuar todas las actividades necesarias para la eficaz ejecución de estos procesos. Establecerá, además, las disposiciones sustantivas y procesales necesarias para concretar la transferencia y administración de las jerarquías y facultades delegadas sobre ordenación territorial y permisos del Municipio.
- 1.04 **Aplicación** - Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a la elaboración, desarrollo, forma y contenido de los Planes de Ordenación, Mapas de Clasificación y Calificación de Suelos del Municipio. Será igualmente aplicable a la revisión, enmienda y actualización de éstos y a la transferencia y administración de las jerarquías y facultades delegadas conforme a lo establecido en la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos (en adelante Ley de Municipios Autónomos). Estas disposiciones dirigirán el criterio que utilizará el Director de la Oficina de Ordenación Territorial para efectuar las asignaciones de uso y desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble dentro de la jurisdicción territorial del Municipio que conste inscrita en el Registro de la Propiedad.

- 1.05 Términos Definidos y Empleados** - Para propósito de este Reglamento los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular, también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá al femenino y viceversa.
- 1.06 Disposiciones de otros Reglamentos y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio** - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de Ordenación y/o de Planificación en vigor y que sea aplicable a la situación que se trate. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial, el Mapa de Clasificación de Suelos y el Mapa de Calificación de Suelos que rigen las determinaciones del uso del suelo del Municipio.
- 1.07 Interpretación del Reglamento:** La Oficina de Ordenación Territorial del Municipio podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales del Plan Territorial del Municipio, el Mapa de Clasificación de Suelos, el Mapa de Calificación de Suelos, todos aprobados conforme a ley y reglamentos y en armonía con la ley de Municipios Autónomos. De igual forma, en caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.
- 1.08 Reglas de Interpretación:** Para los propósitos de este Reglamento se aplicarán las siguientes reglas de interpretación:
1. Este Reglamento se interpretará tomando en consideración los propósitos y políticas públicas para y por los cuales se adoptó.
 2. En caso de conflicto entre el texto y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, prevalecerá el texto de este Reglamento.
 3. En caso de conflicto entre las limitaciones, restricciones o criterios contenidos en este Reglamento, el Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio emitirá una resolución, conforme a la reglamentación aplicable.
 4. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, recaerá en el Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, cuya facultad es indelegable.
 5. Las resoluciones que emita el Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio serán efectivas desde el día que se notifica y archiva en autos y se mantendrán vigentes por el término que se haya establecido para su vigencia. La fecha de expiración o vencimiento del término de vigencia de las resoluciones será aquella que indique el último día de su término, que de ser

- un día sábado, domingo o feriado, se extenderá hasta y vencerá el próximo día hábil de trabajo.
6. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un funcionario del Municipio, podrá ser delegada en un oficial designado para tales fines, con la misma autoridad que el Reglamento reconozca al oficial autorizado o la dependencia municipal y no afectará las funciones delimitadas por ley.
- 1.09 Disposiciones de otros reglamentos:** Las disposiciones de este reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento aplicable, según definido dicho término en este reglamento.
- 1.10 Cláusula de Salvedad:** Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y fuere declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo. La nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando sea específica y expresamente se invalide para todos los casos.
- 1.11 Vigencia:** Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo se adopten, tendrá vigencia treinta (30) días después de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado, según establece la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”.
- 1.12 Cláusula Derogatoria** – El presente Reglamento deroga el Reglamento de Ordenación Núm. 1, Reglamento para regir las disposiciones sustantivas y procesales de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo de marzo de 2000, y se sustituye en su totalidad por el presente documento.

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES

2.01 Disposición General - Los siguientes términos, según sean utilizados o se haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto.

Toda palabra usada en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural y el masculino incluirá el femenino y viceversa, cuando así lo justifique en uso.

Acceso – Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada al solar o propiedad.

Acta – Documento formal y escrito de lo sucedido, tratado o acordado en la revisión de las Juntas de Comunidad.

Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos". En adelante denominada en este Reglamento como "ARPE."

Agencia Pública – Cualquier departamento, negociado, administración, oficina, comisión, junta, tribunal, cuerpo, programa, autoridad, entidad, corporación pública o subsidiaria de ésta, instrumentalidad e institución de la rama ejecutiva del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, incluyendo la propia Oficina del Gobernador.

Alcalde – Primer Ejecutivo del Municipio Autónomo de Guaynabo.

Año Fiscal – Todo periodo de doce (12) meses consecutivos entre el primer (1) día del mes de julio de cada año natural y el día treinta (30) de junio del año natural siguiente.

Asignación del Uso del Suelo – La organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y escrituras de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estéticamente con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.

Avance del Plan – Documento que resume e ilustra las decisiones y recomendaciones preliminares más importantes de un Plan de Ordenación en desarrollo.

Calificación de Suelos – Instrumento para calificar y designar terrenos en Distritos y la aplicación en cada Distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse.

Censo de Población – Censo decenal que realiza el Negociado del Censo del Departamento de Comercio de los Estados Unidos con el propósito de establecer el número de habitantes en su jurisdicción para así poder redistribuir la

representación de sus distritos congresionales y determinar el alcance de programas de asistencia federal.

Clasificación de Suelos – Ordenación del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

Comité de Permisos – Grupo compuesto por tres (3) miembros: el Director de la Oficina de Ordenación Territorial y dos (2) profesionales en arquitectura, ingeniería o agrimensura, a ser nombrados por el Alcalde y confirmados por la Legislatura Municipal, quienes, a su vez, podrán ser empleados de la Oficina de permisos del Municipio a tiempo completo o parcial o podrán ser voluntarios.

Se conoce también por el comité técnico que el Oficial de Permisos convoca para estudiar las solicitudes de permisos que se rigen bajo el procedimiento de revisión discrecional.

Convenio de Transferencia - Acuerdo suscrito por el Gobernador, la Junta de Planificación, la ARPE y el Municipio, mediante el cual el Gobierno Central transfiere al Municipio las competencias, facultades y responsabilidades específicas, delimitando en su forma más precisa posible su alcance y su ámbito de jurisdicción y denominado como Convenio de Transferencia de Facultades sobre Ordenación Territorial de Guaynabo. En adelante denominado como el “Convenio.”

Desarrollo del Suelo – Inicio, construcción, cambio o expansión de cualquier uso o estructura, limpieza, replanteo del suelo, o la división del mismo en dos o más parcelas, incluyendo pero no limitado a la siguiente:

1. Construcción, reconstrucción, alteración y expansión de un edificio o estructura.
2. Un aumento sustancial en la intensidad del uso del terreno, tales como un incremento en el número de negocios, oficinas, establecimientos de manufactura o unidades de vivienda localizados en un edificio o estructura.
3. Comienzo o expansión de la extracción de recursos mineros, excavación, actividades agrícolas de horticultura o forestales en tierra o agua (excepto para obtener muestras).
4. Devolución de un edificio o estructura o limpieza o remoción de árboles o vegetación de una parcela de terreno.
5. Depósito de descargas, de desechos, desperdicios sólidos o líquidos o rellenos en una parcela de terreno.
6. Alteración física o química de una orilla, ribera, dique, lago, canal, río, quebrada, estanque, charca o cualquier otro cuerpo de agua o la alteración de cualquier manglar o pantano.

7. Instalación de utilidades.

Director de Ordenación Territorial – Funcionario del Municipio que tiene la función y responsabilidad de preparar, elaborar y revisar los Planes de Ordenación (Plan Territorial, Planes de Área y Planes de Ensanche) del Municipio, de hacer cumplir las disposiciones contenidas en este Reglamento y toda solicitud de enmienda a los Mapas de Ordenación en la jurisdicción del Municipio. Dicho funcionario formará parte o será miembro del Comité de Permisos.

Enmienda a los Mapas (Planos) de Ordenación – Cualquier modificación menor a los límites geográficos de un plano o mapa para responder a nueva información técnica o de su contexto, no disponibles al momento de su preparación original y dicho cambio no impacta significativamente el área donde ocurre.

Estructura – Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a los edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión, tuberías soterradas, tanques de almacenaje que esté principalmente sobre el terreno, así como casas manufacturadas. Este término será interpretado como si fuera seguido de la frase “o parte de las mismas.”

Gobierno – Rama Ejecutiva del gobierno estatal, cuyas dependencias tienen facultad para regular, administrar el uso del suelo de Puerto Rico descargar la política pública sobre el desarrollo de la infraestructura del país y/o regular alguna disposición autorizada por mandato legislativo.

Jerarquías – Nivel de autorización que la Junta de Planificación y la ARPE acordados con el Municipio, plasmados en el Convenio de Delegación en el cual se determinan las facultades, poderes y trámites incidentales delegados por estas agencias al Municipio.

Junta de Planificación de Puerto Rico - Agencia gubernamental creada conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada. En adelante denominada “Junta de Planificación” o “JP.”

Juntas de Comunidad – Organismos representativos de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan, creados por el Municipio para asesorar en la elaboración, revisión y cumplimiento de los Planes de Ordenación y de los reglamentos dentro de un área geográfica específica.

Ley Número 81 - Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada. En adelante denominada como la “Ley 81” o como la “Ley de Municipios Autónomos.”

Legislatura Municipal – El cuerpo con funciones legislativas sobre los asuntos municipales, debidamente constituido y denominado oficialmente como Legislatura Municipal del Municipio.

Memorial – Documento que describe el desarrollo físico-espacial a través de la historia; la condición económica, social y física actualizada; el rol del municipio en su región; las necesidades de vivienda; y las condiciones del suelo rústico.

Municipio – El Municipio Autónomo de Guaynabo.

Oficial Examinador – Persona o funcionario designado por la Oficina de Ordenación Territorial para presidir y/o conducir los trabajos en las vistas celebradas por el Municipio.

Oficina de Ordenación Territorial - Dependencia municipal encargada de atender asuntos relativos al planeamiento territorial municipal e implementar el Plan de Ordenación Territorial del Municipio y otros cumplimientos estipulados por Ley, de acuerdo a la transferencia de facultades mediante el Convenio.

Plan de Área – Plan de Ordenación contenido en el Programa de Área del Plan de Ordenación Territorial del Municipio para disponer el uso y desarrollo del suelo en áreas que requieran atención especial.

Plan de Ensanche – Plan de Ordenación contenido en el Programa de Ensanche del Plan de Ordenación Territorial, el cual demarca unas áreas para llevar el planeamiento detallado y directrices específicas del desarrollo urbano, para disponer el uso del suelo urbanizable programado del Municipio a convertirse en suelo urbano.

Plan de Ordenación Territorial - Plan del Municipio para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población. Incluirá el Plan Territorial, el Programa de Ensanche y el Programa de Área. En adelante denominado como “Plan de Ordenación.”

Plano o Mapa de Calificación de Suelo - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que identifican los usos generales de un sector.

Plano o Mapa de Clasificación de Suelo - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que demarcan el suelo urbano, urbanizable y rústico.

Programa de Acción – Documento que describe los programas y proyectos propuestos por el Municipio y las agencias estatales para la consecución de su desarrollo urbano, social y económico.

Reglamento - Cualquier norma o conjunto de normas de una agencia que sea de aplicación general, en la que se ejecute o interprete la política pública o la ley o

que regule los requisitos de los procedimientos o prácticas de una agencia. El término incluye la enmienda, revocación o suspensión de una regla existente.

Reglamento de Ordenación – Disposiciones que indican las normas sobre un Plan de Ordenación aplicables al uso del suelo, incluyendo el uso e intensidad, las características de las estructuras y el espacio público; normas sobre las notificaciones y otras determinaciones de ordenación territorial relacionadas con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados.

Revisión a Plan de Ordenación – Recopilación de nuevos datos, inventarios y necesidades; la enunciación de nuevas políticas; o la promulgación de nuevos reglamentos que sustituyan, amplíen o limiten significativamente un Plan de Ordenación vigente.

Vistas Públicas - Audiencia en procedimientos adjudicativos o cuasi legislativos del municipio en todos los casos que se disponga por ley o por reglamento o en aquellos casos en que el Municipio lo estime pertinente. Esta vista será abierta al público en general, para la consideración de consultas de ubicación, permisos de uso por variación, adopción y/o revisión del Plan de Ordenación Territorial, Planes de Ensanche, Planes de Área, cambios de calificación u otra acción que se disponga por ley o por reglamentación en casos que se estime pertinente. La misma podrá ser citada discrecionalmente, excepto que la ley y/o la reglamentación aplicable al asunto que se trate indique lo contrario.

CAPÍTULO II

OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 3.00 – ORGANIZACIÓN

3.01 Disposiciones Generales: La Oficina de Ordenación Territorial se incorpora como una dependencia asesora del Alcalde en materia de Ordenación Territorial dentro del organigrama municipal.

3.02 Funciones de la Oficina de Ordenación Territorial:

1. Adoptar normas y reglamentos para su funcionamiento general.
2. Preparar y revisar Planes de Ordenación Territorial (Plan Territorial, Plan de Área y Plan de Ensanche) y efectuar todas las actividades necesarias para la eficaz ejecución de los procesos de planificación.
3. Celebrar vistas públicas relacionadas con los planes de ordenación y efectuar todas las actividades incidentales de las mismas.
4. Supervisar el desarrollo y cumplimiento de los Planes de Ordenación.
5. Relevar del cumplimiento de uno o varios requisitos reglamentarios con el propósito de lograr la utilización óptima de los terrenos y dirigido hacia el objetivo de poner en práctica el desarrollo urbano compacto, la aplicación de los requisitos de los reglamentos que resulte en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad y se le demuestre, a su satisfacción, que dicha dispensa o relevo aliviará un perjuicio claramente demostrable, pudiendo imponer las condiciones que el caso amerite para beneficio o protección del interés público.
6. Estudiar, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier funcionario de cualquier organismo gubernamental o de cualquier persona, cualquier problema de planificación, si lo considera conveniente o necesario, o cuando el interés público así lo requiera.
7. Recopilar y actualizar información, así como mantener expedientes relacionados con la Ordenación Territorial del Municipio.
8. Recopilar y actualizar la información en sistemas de información electrónicos entrando datos censales, geográficos, estadísticos, planos e infraestructura, entre otros. Mantendrá los expedientes relacionados con la Ordenación Territorial del Municipio de forma original en papel y/o digitalizada.

9. Apoyar, mediante el asesoramiento técnico a las Juntas de Comunidad para que cumplan adecuadamente con sus deberes.
10. Preparar certificaciones sobre los límites territoriales de Guaynabo.
11. Preparar, adoptar y recomendar estrategias al Alcalde para su Programa de Inversiones.

3.03 Nombramiento del Director: La Oficina de Ordenación Territorial del Municipio será dirigida por un Planificador con el grado de Maestría en Planificación de una institución docente reconocida por las autoridades competentes en Puerto Rico. Estará también certificado como Planificador Profesional por la Junta Examinadora de Planificadores Profesionales de Puerto Rico. El nombramiento será extendido por el alcalde y confirmado por la legislatura municipal. Servirá bajo el Régimen del Servicio de Confianza, según dispone el Art. 6.002 de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos.

3.04 Presupuesto: El Director de Ordenación Territorial presentará al Director de Presupuesto su petición de fondos para ser considerada en la Resolución de presupuesto de la legislatura municipal. Esta petición incluirá las asignaciones necesarias para el funcionamiento de la Oficina de Ordenación Territorial.

3.05 Autoridad del Director la Oficina de Ordenación Territorial

1. El alcance de la autoridad del Director de la Oficina de Ordenación se determina en función de lo establecido particularmente, sin entenderse limitado, en los Capítulos 13 y 14 de la Ley de Municipios Autónomos.
2. Celebrar vistas públicas relacionadas con los Planes de Ordenación y efectuar todas las actividades incidentales a las mismas, sin limitarse a los requerimientos de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.
3. Supervisar el desarrollo y cumplimiento del Plan de Ordenación, incluyendo las coordinaciones interagenciales, consultas técnicas, aportaciones conceptuales de los distintos sectores de la comunidad y los de política pública municipal.
4. Recopilar y actualizar la información en sistemas de información electrónicos entrando datos censales, geográficos, estadísticos, planos e infraestructura entre otros. Mantendrá los expedientes relacionados con la Ordenación Territorial del Municipio de forma original en papel y/o digitalizada.

5. Apoyar a las Juntas de Comunidad con el asesoramiento técnico necesario para que cumplan adecuadamente con sus deberes de participar activamente en el proceso de participación ciudadana.
6. El Director de la Oficina de Ordenación Territorial aplicará de conformidad a la reglamentación de la Junta de Planificación y de la ARPE, los cuales regirán y continuarán en vigor y aplicación en el Municipio. El Municipio podrá proponer enmiendas a los reglamentos u otros documentos de la Junta de Planificación y la ARPE al momento de elaborar o revisar la reglamentación de los mapas de ordenación, excepto para el Reglamento de Edificación, el Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones, el Reglamento de Sitios o Zonas Históricas, el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Acceso a las Playas y Costas, el Reglamento para Certificación de Proyectos de Construcción, el Reglamento de las Comisiones Locales de Planificación y otros reglamentos y documentos que se adopten específicamente como de aplicación regional de Puerto Rico. Estos reglamentos cumplirán con las disposiciones de la Ley Núm. 416, según enmendada, conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental” y con los reglamentos aprobados por la Junta de Calidad Ambiental para la implantación de dicha ley.
7. El Director de Ordenación será parte del Comité de Permisos del Municipio y participará en las siguientes actividades:
 - a. La tramitación de las solicitudes de permisos para la instalación de rótulos y anuncios.
 - b. La tramitación de las solicitudes de variaciones.
 - c. La tramitación de las solicitudes de excepciones.
 - d. La tramitación de las determinaciones sobre usos o estructuras no conformes legales.
 - e. Emitir recomendaciones al Comité y/o Oficial de Permisos, quien decidirá la aprobación o denegación de tal acción.
8. El Director de la Oficina de Ordenación Territorial notificará a la Junta de Planificación mediante carta radicada en la Oficina del Secretario o por correo certificado con acuse de recibo, la intención del Municipio de preparar un Plan de Ordenación. Si la elaboración de un Plan de Ordenación tiene un impacto significativo sobre otro municipio, la Junta de Planificación determinará, mediante resolución al efecto, el conjunto de factores que se considerarán en el Plan, pudiera incluir sin limitarse a lo siguiente:
 - a. Densidades mínimas a requerirse en la ocupación del suelo
 - b. Morfología urbana
 - c. Sistemas de transportación

- d. Sistemas de infraestructura regional e interrelación general con su región.
9. Los Planes de Ordenación preparados por la Oficina de Ordenación Territorial estarán de conformidad con las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del gobierno central relacionados a la ordenación territorial y a la construcción, excepto por los reglamentos que se sustituyan o enmienden de acuerdo a lo indicado a continuación.

Los Planes de Ordenación, como todos sus reglamentos y acciones que prepare la Oficina de Ordenación a tenor con las facultades que se confieren en el Capítulo 13 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, cumplirán con las disposiciones de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental y con los reglamentos aprobados para la implantación de dicha ley.

10. La Oficina de Ordenación Territorial coordinará con otras agencias públicas concernidas, el proceso dirigido a armonizar sus planes en el área municipal con los planes y programas de estas agencias, de manera satisfactoria para ambas partes. Las agencias públicas estarán obligadas a responder las inquietudes y necesidades presentadas por el Municipio.
 - a. La Oficina de Ordenación Territorial mantendrá una coordinación continua de coordinación con la Junta de Planificación en todo lo relacionado con la elaboración y adopción de los Planes de Ordenación. También establecerá esta coordinación con las agencias públicas concernidas, específicamente las de infraestructura: transportación, luz, agua, teléfono, recursos naturales, agricultura y el desarrollo industrial, entre otras. La Junta de Planificación, por la compatibilidad de lo propuesto con otros Planes de Ordenación y otras políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en el Plan podrá permitir criterios más estrictos pero no más flexibles que los establecidos en los documentos de política pública de aplicación general en el país. El Plan de Ordenación que se adopte será el resultado de la consulta entre las agencias públicas y el Municipio.

Una vez aprobado por el Gobernador, el Plan de Ordenación obligará a las agencias públicas al cumplimiento con los programas de obras y proyectos incluidos en el Programa de Proyectos de Inversión Certificados por las agencias públicas concernidas. La Junta de Planificación le dará consideración prioritaria al Programa de Proyectos de Inversión en la preparación de su Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA) dispuesto en la Ley 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, de igual manera lo hará la Oficina de Presupuesto y Gerencia en el Presupuesto Anual que se someta a la Asamblea Legislativa. Las corporaciones públicas quedarán obligadas en sus propios presupuestos.

- b. Una vez adoptado un Plan de Ordenación, el gobierno central se reserva la facultad a través de la Junta de Planificación de adoptar determinaciones de aplicación para el Municipio dirigidas a propiciar el bienestar y seguridad de la región dirigidas a la consideración y aprobación de obras y proyectos del gobierno central. En el proceso de consideración de estas determinaciones se notificará y escuchará a los municipios afectados.

Estas determinaciones se realizarán y se comunicarán a la Oficina de Ordenación Territorial y a la Oficina de Permisos del Municipio a través de una Resolución de la Junta de Planificación. Estos Planes se revisarán para confirmarlos en un plazo que no excederá de un (1) año a partir de la fecha en que adoptó la Resolución por la Junta de Planificación. Las determinaciones sobre uso del suelo por el Municipio armonizarán con lo establecido en la Resolución de la Junta de Planificación. Estas determinaciones no aplicarán a los proyectos incluidos en el Programa de Proyectos de Inversión Certificado por las agencias públicas

SECCIÓN 4.00 – COMITÉ DE ORDENACIÓN

- 4.01 Creación** – Se crea el Comité de Ordenación con el propósito de evaluar de manera colegiada los procesos repetición de Enmienda a los Mapas de Calificación de Suelos e imprimir un mayor grado de transparencia a los procesos sobre los cuales la Oficina de Ordenación tiene injerencia.
- 4.02 Composición** – El Comité de Ordenación estará compuesto por un mínimo de cinco (5) miembros, integrado por los respectivos directores de las oficinas municipales: Ordenación Territorial, Permisos Urbanísticos, Obras Públicas, División Legal y Vivienda, o los funcionarios autorizados que cada una de estas dependencias municipales designe.
- 4.03 Funciones** – El Comité de Ordenación será responsable de evaluar, analizar y resolver las peticiones o propuestas de enmiendas a los mapas de clasificación y consultas de ubicación que se presenten a su atención conforme, a la reglamentación vigente y siguiendo los procesos administrativos aplicables, bien mediante reunión de sus miembros o mediante la celebración de vistas conforme contempla en el presente Reglamento y/o el Reglamento de Ordenación Núm. 3 y cualquier otra reglamentación aplicable vigente.

Convocada debidamente la reunión de Comité de Ordenación, el quórum a la misma quedará constituido por la presencia de al menos tres (3) miembros del mismo. La convocatoria de las reuniones se llevará de forma tal que propicie la asistencia de todos los miembros del Comité afectando en el menor grado posible las funciones de cada miembro.

Se requerirá la presencia de los representantes de la Oficina de Ordenación y de la Oficina de Permisos Urbanísticos para tomar cualquier acuerdo respecto a los asuntos ante la consideración del Comité de Ordenación.

- 4.04 Director del Comité de Ordenación** – Los procesos que se conduzcan o se presenten ante el Comité de Ordenación serán presididos y/o dirigidos por el Director de la Oficina de Ordenación Territorial, quien tendrá la responsabilidad de convocar los trabajos del Comité.

CAPÍTULO III

JUNTAS DE COMUNIDAD, CREACIÓN, BASE LEGAL, COMPOSICIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 5.00 – JUNTAS DE COMUNIDAD, CREACIÓN, BASE LEGAL, COMPOSICIÓN Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL

- 5.01 Juntas de Comunidad** - Para asegurar la participación ciudadana en el proceso de Ordenación Territorial se formarán grupos de ciudadanos para asesorar a la Oficina de Ordenación Territorial en lo relativo a la problemática local correspondiente al área geográfica representada.
- 5.02 Base Legal** - Las Juntas de Comunidad se crearán al amparo de las disposiciones contempladas en el Art. 13.010 de la Ley de Municipios Autónomos” y el Reglamento de Planificación Núm. 24 conocido como “Reglamento Sobre los Planos de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades” (en adelante “Reglamento 24 de Planificación”).
- 5.03 Creación** - El Municipio durante la elaboración del Plan de Ordenación Territorial y previo a la celebración de vistas públicas para considerar el documento completo del plan en cuestión, creará tres (3) Juntas de Comunidad, con los siguientes barrios del Municipio:
1. Junta de Comunidad I – Pueblo Viejo
 2. Junta de Comunidad II – Frailes, Pueblo
 3. Junta de Comunidad III – Santa Rosa, Camarones, Mamey, Río, Hato Nuevo y Sonadora
- 5.04 Composición** - Cada Junta de Comunidad estará compuesta por una cantidad mínima de siete (7) miembros y no mayor de once (11) miembros, su mayoría constituida por residentes del área geográfica que representa y el resto podrán ser comerciantes, profesionales o trabajadores que desempeñen sus labores en el área.
- 5.05 Nombramiento** - El Director de Ordenación Territorial recomendará al Alcalde los candidatos que integrarán las Juntas de Comunidad del Municipio. El Alcalde nombrará los miembros de las Juntas de Comunidad en términos de dos (2) a tres (3) años manteniendo en todo cambio de Junta de Comunidad no menos de 1/3 de sus miembros. Los integrantes de las Juntas de Comunidad se nombrarán siguiendo el procedimiento dispuesto para el nombramiento de los funcionarios

municipales, conforme al Art. 13.010 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada.

Los miembros desempeñarán sus cargos durante la vigencia de su nombramiento o hasta que sus sucesores tomen posesión de sus cargos. Dichas Juntas serán organismos representativos de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan. A tal fin, el Municipio no podrá discriminar por motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social ni por ideas políticas o religiosas al nombrar o confirmar los miembros de las Juntas de Comunidad.

5.06 Demarcación Geográfica - Se nombrará un mínimo de una Junta de Comunidad por cada cincuenta mil (50,000) habitantes o fracción de éstos y la mayoría de sus integrantes serán residentes del área geográfica que representen. El Director de Ordenación Territorial tomará en consideración la configuración de los barrios del Municipio para balancear el desnivel que existe entre la población versus su extensión territorial, según sea necesario.

El Director de Ordenación Territorial ajustará la demarcación territorial no más tarde de (1) año, luego de las fechas de recibo de las cifras finales oficiales del Censo de Población.

5.07 Prohibiciones - Ningún miembro de la Junta de Comunidad podrá ser funcionario que ocupe un cargo público electivo, ni una persona que presente proyectos de desarrollo al Municipio ni que tenga interés económico directo o indirecto en tales proyectos. Tampoco podrán ser miembros de una Junta de Comunidad aquellas personas que estén contratadas por el Municipio para prestar servicios profesionales o consultivos, o para construir, mejorar o reconstruir, alterar, ampliar o reparar obra pública, así como tampoco sus directores, oficiales, socios, representantes, agentes o empleados de los contratistas antes mencionados.

5.08 Funciones - Las funciones de las Juntas de Comunidad serán, entre otras:

1. Asesorar a la Oficina de Ordenación en la elaboración y revisión de los Planes de Ordenación del Municipio y de los reglamentos aplicables.
2. Vigilar la implantación y cumplimiento de dichos documentos, incluyendo la ejecución de las facultades sobre la ordenación territorial que sean transferidas al Municipio,
3. Promover la participación ciudadana en dichos procedimientos.
4. Informar al Director de Ordenación de sus recomendaciones.

Las Juntas de Comunidad referirán a la Oficina de Ordenación Territorial, a la Junta de Planificación y a la ARPE aquellos casos relacionados con querellas y violaciones a las leyes y reglamentos de planificación sobre cuya tramitación dicha administración mantenga jurisdicción. Además, darán el debido seguimiento a dicha agencia pública para promover en sus áreas geográficas particulares la eficaz implantación de las leyes y reglamentos.

Cada Junta de Comunidad aprobará aquellos reglamentos internos que sean necesarios para su funcionamiento. Para efecto de sus reuniones, una mayoría de los miembros de cada una de dichas Juntas de Comunidad constituirá quórum y todos sus acuerdos se tomarán por una mayoría de éstos.

5.09 Junta de Directores - Los miembros de cada Junta de Comunidad elegirán una Junta de Directores que dirigirán sus trabajos y que consistirá, al menos, de un presidente, un vicepresidente y un secretario. La Junta Directiva reunirá a la Junta de Comunidad cuando éste lo estime necesario.

5.10 Notificación a la Junta de Planificación y ARPE – Una vez constituidas las Juntas de Comunidad, el Director de la Oficina de Ordenación Territorial notificará a la Junta de Planificación y ARPE la composición de la misma, detallando el nombre, dirección, teléfono y sector que los miembros de cada junta representa.

5.11 Servicios del Director de Ordenación Territorial a las Juntas de Comunidad -

1. El Director de Ordenación Territorial mantendrá conservará y custodiará de forma ordenada los documentos producidos por las Juntas de Comunidad y recibirá de las Juntas de Comunidad copia de las actas no más tarde de 15 días de ser aprobadas.
2. El Director de Ordenación Territorial proveerá el apoyo técnico que requieran las Juntas de Comunidad para cumplir adecuadamente sus deberes.
3. El Municipio establecerá en su presupuesto anual las partidas necesarias para el funcionamiento de las Juntas de Comunidad.

CAPÍTULO IV

VISTAS PÚBLICAS

SECCIÓN 6.00 VISTAS PÚBLICAS

6.01 Celebración de Vistas Públicas sobre Planes de Ordenación: El Director de Ordenación Territorial celebrará vistas públicas durante la elaboración o revisión integral de cada uno de los planes que a continuación se detallan:

- A. Elaboración de:
 - 1. Plan de Ordenación Territorial
 - a. Enunciación de Metas y Objetivos y Plan de Trabajo
 - b. Memorial
 - c. Avance del Plan Territorial
 - d. Plan de Ordenación Territorial (Completo)
 - 2. Plan de Ensanche
 - a. Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo y Programa de Ensanche
 - b. Propuesta de Plano de Ensanche y Reglamentos de Ordenación
 - c. Plan de Ensanche (Completo)
 - 3. Plan de Área
 - a. Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo
 - b. Inventario, Diagnostico, Recomendaciones, Programas y Propuesta del Plan
 - c. Plan de Área (Completo)
- B. Enmiendas Parciales o Integrales del Plan de Ordenación Territorial y Mapas de Calificación de Suelos

6.02 Notificación de Vistas Públicas:

- 1. El Director de Ordenación notificará la celebración de vistas públicas mediante la publicación de un aviso en un periódico de circulación general de Puerto Rico, con no menos de quince (15) ni más de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista. Además, el Director de Ordenación podrá dar aviso de las vistas públicas en cualquier otra forma que se estime necesario para garantizar una participación ciudadana efectiva. Se notificará además, al gobierno central y a las agencias reguladoras y de infraestructura.

2. En el aviso de vistas públicas se señalará lo siguiente:

- a. Fecha, hora y lugar para las vistas públicas
- b. Resumen o breve explicación de los propósitos de la vista pública.
- c. Cita de la disposición legal que autoriza la celebración de la vista pública.
- d. Fecha, hora y lugar para la disponibilidad al público del texto completo de los documentos a considerarse

6.03 Notificación a la Junta de Planificación: El Director de Ordenación Territorial, notificará por escrito a la Junta de Planificación sobre las vistas públicas a celebrarse y le enviará copia de los documentos a presentarse en éstas. La notificación a la Junta de Planificación deberá efectuarse en un término no menor de treinta (30) días de antelación a la celebración de la vista pública.

6.04 Participación Ciudadana:

1. El Director de Ordenación Territorial promoverá participación ciudadana incluyendo a las Juntas de Comunidad en los procedimientos de ordenación territorial.
2. Someterá evidencia de la participación ciudadana en el proceso de vistas públicas consistente de copia de los avisos públicos, acta o minuta y la hoja de participantes o asistentes a reuniones o a la vista pública como requisito indispensable para la elaboración y revisión de los Planes de Ordenación, promoviendo la participación efectiva y satisfactoria de parte de la ciudadanía.
3. El Director de Ordenación Territorial podrá utilizar como mecanismos para promover la participación ciudadana la publicación o promoción de avisos públicos por diferentes medios de comunicación; contactar líderes comunales; publicar avisos en tabloneros de expresión pública localizados en edificios públicos, entre otros.

6.05 Concesión de Término para Comentarios: El Director de Ordenación Territorial concederá un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de publicación del aviso de vista pública para que el público pueda someter comentarios por escrito.

6.06 Designación del Oficial Examinador: El asesor legal o un funcionario municipal o representante autorizado del Municipio, actuará como oficial examinador a cargo de dirigir el aspecto procesal de la vista pública. En las vistas cuasi legislativas el Director de Ordenación o un funcionario designado será el encargado de conducir el aspecto sustantivo y/o técnico y formará parte del panel examinador. La Junta de Planificación podrá enviar un representante que pueda asistir a las vistas públicas y/o formar parte del panel examinador.

- 6.07 Procedimiento durante la Vista:** El oficial examinador, dentro de un marco de relativa informalidad, ofrecerá a toda persona tiempo razonable necesario para que los deponentes expongan sus comentarios. El oficial examinador a su discreción, podrá fijar la duración de la argumentación oral de cada deponente, así como regular el orden de las ponencias.
- 6.08 Aplicación de las Reglas de Evidencia:** Las Reglas de Evidencia no serán aplicables a los procedimientos de vista públicas. No obstante, los principios fundamentales de evidencia se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.
- 6.09 Registro de los Procedimientos:** – La vista será grabada o estenografiada durante todo el tiempo que se lleve o dure la misma.
- 6.10 Informe del Oficial Examinador:** Con posterioridad a la celebración de la vista pública, el oficial examinador rendirá un informe al Director de Ordenación, el cual consistirá de un resumen de los procesos e incidencias, así como de las ponencias orales vertidas en la vista. Dicho informe formará parte del expediente para la evaluación de los asuntos considerados en la vista pública y copia del mismo se remitirá a la Junta de Planificación para su debida consideración.

CAPÍTULO V

PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

SECCIÓN 7.00 – ELABORACIÓN Y REVISIÓN

7.01 Disposición General - El Director de la Oficina de Ordenación Territorial implantará el proceso de ordenación del territorio municipal mediante la elaboración de planes de ordenación.

7.02 Propósito - Los planes de ordenación atenderán diferentes aspectos de la ordenación del espacio municipal. Contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano (SU); la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta; y la utilización de forma no urbana del suelo rústico con el fin de propiciar el desarrollo cabal del Municipio. Los planes de ordenación cumplirán con los siguientes objetivos:

1. Armonizar con las políticas públicas y con los planes generales para Puerto Rico, así como con los planes regionales y los de otros municipios, particularmente con los planes de los municipios colindantes.
2. Propiciar, en coordinación con las agencias públicas concernidas, el desarrollo de la infraestructura necesaria para suplir nuevos desarrollos y promover únicamente aquella nueva obra para la cual exista o sea viable la obtención de la infraestructura necesaria.
3. Fomentar en la elaboración y adopción de los Planes de Ordenación, una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos del gobierno central.
4. Propiciar el desarrollo social y económico del Municipio.
5. Propiciar el uso y manejo del suelo rústico (SR) evitando su lotificación y prohibiendo el proceso urbanizador en dicho suelo. Los planes promoverán, entre otros, lo siguiente:
 - a. La conservación y uso adecuado de áreas agrícolas, pecuarias, de pesca, madereras o de minería actualmente en utilización o con potencial de desarrollo para dicho uso.
 - b. La protección de recursos de agua superficiales y subterráneos, y su cuenca inmediata, así como los sistemas ecológicos, hábitat de fauna y flora en peligro su extinción y otros sistemas y recursos naturales de valor ecológico.
 - c. La conservación de áreas abiertas para la recreación y disfrute de los habitantes o con potencial de desarrollo para dicho uso.

- d. La conservación y protección de áreas abiertas por razones de seguridad o salud pública, tales como áreas inundables, deslizables o sensibles a movimientos sísmicos.
- e. La conservación de áreas abiertas para permitir el futuro ensanche de áreas urbanas para atender las necesidades de futuras generaciones.
- f. La protección, defensa y conservación de estructuras de interés o valor histórico, arquitectónico, cultural y arqueológico.
- g. La coordinación e integración de los aspectos físico-espaciales con las estrategias de desarrollo económico, social y ambiental diseñadas por las agencias estatales concernidas.
- h. Ordenar el suelo urbano (SU) persiguiendo entre otros, los siguientes objetivos:
 - (1) Desarrollar de modo balanceado los usos a través de la ciudad, incorporando usos diversos, pero compatibles, en la misma para lograr comunidades mixtas en las cuales se posibilite el acceso peatonal a los diferentes usos;
 - (2) Fortalecer la estructura económica, social y física de los servicios y variedad de usos necesarios o deseables de cada barrio o vecindario.
 - (3) Proteger, defender y conservar las estructuras de interés o valor histórico arquitectónico, cultural y arqueológico;
 - (4) Proteger el centro urbano tradicional, evitando el establecimiento del uso exclusivo de comercios y servicios en su área central y protegiendo y fomentando los usos residenciales en dicho sector;
 - (5) Promover el desarrollo integral de todas las áreas periferales de la ciudad, incluyendo los suburbios, dotándolas de la infraestructura social y económica necesaria para que no dependan de las áreas centrales de la ciudad;
 - (6) Rescatar y mejorar el espacio público del Municipio fomentando la protección y desarrollo de áreas verdes, así como la siembra de árboles y vegetación para mejorar la calidad del ambiente de la ciudad.
 - (7) Desarrollar sistemas de transportación colectiva, en aquellos lugares o zonas que lo ameriten, para agilizar la comunicación y el desplazamiento dentro de y entre sus barrios o vecindarios;
 - (8) Facilitar el acceso de los ciudadanos a los espacios públicos de la ciudad, sin entenderse excluída y/o complementando cualquier disposición legal que reglamente su acceso;

- (9) Coordinar e integrar los aspectos físico-espaciales con las estratégicas de desarrollo económico, social y ambiental diseñadas por el Municipio y por las agencias estatales concernidas;
- (10) Armonizar la morfología urbana y la red vial entre municipios, en caso de que haya colindancia de suelos urbanos entre estos;
- (11) Utilizar intensamente el suelo urbano (SU), incluyendo los suburbios;
- (12) Establecer un proceso claro de transformación del suelo urbanizable (SUP, SUNP) a suelo urbano (SU) con el propósito que los nuevos desarrollos cumplan con los siguientes objetivos, entre otros:
 - (a) Integrar los nuevos desarrollos al contexto urbano existente y su posible integración a desarrollos futuros, enfatizando la continuidad del trazado vial tradicional y la continuidad de las vías locales principales;
 - (b) Establecer nuevos desarrollos de forma compacta, funcional y estética que establezcan nexos de armonía con su entorno y conformen un espacio público digno y sensitivo a las necesidades del peatón;
 - (c) Incorporar diversos usos compatibles en los nuevos desarrollos de la ciudad para lograr comunidades mixtas de modo que se reduzca la dependencia del uso del automóvil y se posibilite el acceso peatonal a los diversos usos;
 - (d) Enlazar los nuevos desarrollos con la ciudad existente a través del desarrollo de sistemas de transportación colectiva, en aquellos lugares o zonas que lo ameriten, para agilizar la comunicación y el movimiento dentro de la ciudad;
 - (e) Enfatizar el acceso de los ciudadanos a los espacios públicos que se desarrollen, sin entenderse excluida y/o complementando cualquier disposición legal que reglamente su acceso.

7.03 Elaboración y Revisión: Los Planes de Ordenación Territorial serán elaborados o revisados por la Oficina de Ordenación Territorial en estrecha coordinación con la Junta de Planificación y con otras agencias públicas concernidas, para asegurar su compatibilidad con los planes estatales, regionales y de otros municipios. La elaboración o revisión de los Planes de Ordenación se desarrollará en etapas y a través de la preparación secuencial o concurrente de una serie de documentos. La misma seguirá un proceso de participación

ciudadana mediante vistas públicas, conforme se indica en el Capítulo IV de este Reglamento.

7.04 Convenios: La Oficina de Ordenación podrá entrar en acuerdos /convenios con la Junta de Planificación para la elaboración de los Planes de Ordenación o parte de estos.

7.05 Vistas Públicas - Cumpliendo con lo establecido en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Oficina de Ordenación Territorial celebrará vistas públicas, conforme a la Sección 6.00 de este Reglamento, durante la elaboración o revisión integral de cada uno de los documentos que se detallan a continuación:

a. Plan Territorial

1. Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo
2. Memorial
3. Avance del Plan Territorial
4. Plan de Ordenación Territorial (Completo)

b. Plan de Ensanche

1. Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo y Programa de Ensanche
2. Propuesta de Plano de Ensanche y de Reglamentos de Ordenación
3. Plan de Ensanche (Completo)

c. Plan de Área

1. Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo
2. Inventario, Diagnóstico, Recomendaciones, Programas y Propuesta del Plan
3. Plan de Área (Completo)

SECCIÓN 8.00 – REVISIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

8.01 Disposiciones Generales – Los Planes de Ordenación serán revisados por los municipios en forma integral o parcial en estrecha coordinación con la Junta y con otras agencias públicas concernidas, para asegurar su compatibilidad con los planes estatales, regionales y de otros municipios.

8.02 Notificación a la Junta y su Determinación – El Municipio notificará a la Junta de Planificación su intención de revisar integralmente su Plan de

Ordenación mediante correo certificado con acuse de recibo antes de comenzar sus trabajos.

Una vez el Municipio notifique a la Junta su intención de revisar integralmente su Plan de Ordenación que tenga un impacto significativo sobre otro municipio, la Junta determinará, mediante Resolución al efecto, el conjunto de factores que el Municipio deberá considerar en el Plan.

8.03 Plazo para la Revisión – En los Planes de Ordenación que adopte el Municipio, se dispondrá el plazo en que se revisarán éstos o podrán ser revisados cuando las circunstancias así lo ameriten. El Plan Territorial se revisará integralmente por lo menos cada ocho (8) años.

8.04 Revisión Integral o Parcial de los Planes – Los Planos de Ordenación podrán revisarse de forma integral o parcial, lo cual requerirá la celebración de vistas públicas en el Municipio, conforme se establece en la Sección 9.00 de este Reglamento. Luego de las vistas se requerirá la aprobación por la Legislatura Municipal, mediante Ordenanza o Resolución, su adopción por la Junta y la aprobación por el Gobernador.

La Junta podrá determinar, mediante Resolución debidamente explicada, que la revisión parcial que solicita el Municipio requiere una revisión integral del Plan de Ordenación en su totalidad.

La revisión parcial de los Planes de Ordenación en otros asuntos no señalados por la reglamentación aplicable, incluyendo las enmiendas a los Planos de Ordenación, solo requerirán la celebración de vistas públicas, la aprobación de la Legislatura Municipal mediante Ordenanza o Resolución y una notificación de la revisión aprobada por la Junta de Planificación.

8.05 Efectividad de la revisión Parcial de los Planes en otros asuntos - La revisión parcial de los Planes de Ordenación en otros asuntos no señalados por la reglamentación aplicable, incluyendo las enmiendas a los Planos de Ordenación, será efectiva cuarenta y cinco (45) días después de la notificación a la Junta, según conste en el correspondiente acuse de recibo. Durante este periodo la Junta podrá aceptar o rechazar la revisión parcial. Si la rechazara, la Junta emitirá una resolución y notificará su determinación al Municipio. Esta determinación se fundamentará en los siguientes factores:

1. Cuando la revisión parcial está en contra de las políticas públicas del Plan de Ordenación, o
2. Cuando tiene impacto fuera de los límites municipales.

8.06 Participación Ciudadana e Interagencial – El municipio garantizará una participación ciudadana efectiva, en coordinación con las Juntas de Comunidad, entre otros, durante todo el proceso de revisión de los Planes de Ordenación. Además, establecerá una coordinación con la Junta y otras agencias públicas, especialmente aquellas relacionadas con la transportación, la infraestructura, los recursos naturales y culturales, la agricultura y el desarrollo industrial durante el proceso de revisión.

CAPÍTULO VI

PLAN TERRITORIAL

SECCIÓN 9.00 – PLAN TERRITORIAL

9.01 Objetivos - El Plan Territorial es el instrumento de ordenación integral y estratégico que preparará la Oficina de Ordenación Territorial de la totalidad del territorio municipal de Guaynabo. El Plan definirá los elementos fundamentales de tal ordenación y establecerá el programa que regirá su desarrollo y ejecución, así como el plazo de su vigencia. Una de sus funciones será clasificar la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Esta clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los usos y las estructuras en estos suelos. La designación de suelo urbanizable, si alguna, se hará de acuerdo a la determinación del plan respecto a la demanda por suelo urbano. Una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso de suelo se hará de conformidad con el mismo.

- a. En el suelo urbano (SU) el Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 1. Subsanan las deficiencias del desarrollo existente;
 2. Propiciar el intercambio social y las transacciones económicas;
 3. Promover el uso eficiente del suelo;
 4. Conservar el patrimonio cultural e histórico.

- b. El Plan Territorial establecerá dos (2) categorías de suelo urbanizable: el programado y el no programado. En el suelo urbanizable el Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 1. Definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación del territorio;
 2. Establecer para el suelo urbanizable no programado (SUNP) un Programa de Ensanche;
 3. Regular para el suelo urbanizable no programado (SUNP) la forma y condiciones en que podrá convertirse en suelo urbanizable programado (SUP).

- c. Para el suelo rústico, el Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente:
 1. Mantener libre dicho suelo del proceso urbanizador;
 2. Evitar la degradación del paisaje y la destrucción del patrimonio natural;
 3. Establecer medidas para uso del suelo de forma no urbana;

4. Delimitar el suelo que debe ser especialmente protegido debido a sus características especiales.
5. Establecer planes para el manejo de los recursos naturales y agrícolas.

Dentro del suelo rústico, el Plan Territorial establecerá dos (2) categorías, suelo rústico común (SRC) y suelo rústico especialmente protegido (SREP).

9.02 Requisitos: El Plan Territorial se redactará teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas por los planes estatales y regionales, así como de otras agencias gubernamentales. El Plan contendrá los siguientes puntos de carácter general:

1. Clasificación del suelo con la especificación de las superficies para cada una de ellos.
2. Estructura general del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular por el sistema de comunicación, el de áreas abiertas destinados a parques públicos y zonas verdes, y el de esparcimiento comunitario.
3. Los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación del territorio se establecerá en el Plan Territorial tomando en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado definiendo:
 - a. La asignación a las diferentes zonas de los usos globales correspondientes.
 - b. El sistema de transportación y comunicación, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de la red vial, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas instalaciones vinculadas a este sistema, como son las estaciones de autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
 - c. El sistema de espacios libres constituido por los parques públicos en los cuales solo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no implique restricción del uso publico fijado en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir y las áreas públicas destinadas al ocio, cultural o recreativo, como parques deportivos y otras instalaciones análogas.
 - d. El sistema de dotaciones, fijado en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, que comprende todos aquellos centros al servicio de la población destinados a fines administrativos, en situación y extensión adecuados, para cumplir las leyes y reglamentos aplicables, y de salud, de primeras ayudas, religiosos, cementerio y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses y bienestar comunitarios.

- e. Aquellas instalaciones y obras que influyan de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución, y otras análogas.
- f. Programación del desarrollo del Plan Territorial con el fin de coordinar las acciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de las agencias gubernamentales.
- g. Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos-artísticos y cualquier otro aspecto, de conformidad con la legislación y la reglamentación aplicable en cada caso.
- h. Señalamiento de las circunstancias según las cuales sea procedente, la revisión del Plan, en función de la población y su crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicial.
- i. El Plan Territorial, cuando se realice para un territorio con planeamiento aprobado, incorporará las determinaciones del planeamiento anterior que el nuevo Plan declare subsistentes.
- j. El Plan Territorial definirá los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del planeamiento propuesto.

9.03 Clasificación del Suelo y sus determinaciones:

- 1. El Plan Territorial clasificará el suelo en urbano (SU), urbanizable programado (SUP) y no programado (SUNP) y rústico común (SRC) o especialmente protegido (SREP).
- 2. Podrá prescindirse de alguna de estas clasificaciones si las circunstancias existentes en el Municipio así lo aconsejan o si las condiciones objetivas para incluir los terrenos en una de las clasificaciones no concurrieran.
- 3. Delimitará los ámbitos espaciales que correspondan a cada una de las clasificaciones de suelo. La delimitación y asignación de superficie se justificará para cada una de las clasificaciones existentes, las previsiones sobre asesoramiento de población, actividades y servicios colectivos, que los estudios realizados por el Municipio arrojen.
 - a Suelo Urbano (SU) - el Plan Territorial contendrá las siguientes determinaciones:
 - 1. Delimitación de su perímetro o perímetros, según existan, uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.
 - 2. Señalamiento de aquellas áreas en las cuales se prevean operaciones dentro del suelo urbano que requieran la formulación de un “Plan de Área” para dichas áreas. El Plan Territorial deberá fijar explícitamente

los objetivos que se proponen y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la operación prevista.

3. Asignación de usos específicos correspondientes a las diferentes áreas definiendo de forma detallada la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
4. Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como las zonas deportivas, de recreación y expansión pública. Dichas dotaciones se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas, a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación y reglamentación aplicable.
5. El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreación y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.
6. Ubicación reservada para los centros de culto, centros educativos, públicos o privados, asistenciales y de salud, además servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las características socio-económicas de la población.
7. Trazado y características de la red vial, con clasificación de la misma en función del tráfico vehicular y peatonal previsto y señalamiento de alineaciones, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
8. Previsión de estacionamiento en la calle, en lote o en edificación, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada de los usos, del transporte colectivo y demás condiciones urbanísticas.
9. Reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos o construcciones, así como de las características de la ordenación de la edificación y de su entorno.
10. Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda establecer el Plan.
11. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano (SU), el Plan Territorial podrá recoger la situación urbanística existente, bien para

rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del propio Plan.

12. La clasificación de suelo urbanizable consistirá de los terrenos a los que el Plan Territorial declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad para acomodar el crecimiento del municipio en un periodo de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial.
- b. Suelo Urbanizable - el Plan establecerá todas o algunas de las siguientes categorías:
1. Suelo urbanizable programado (SUP) será constituido por aquel que pueda ser urbanizado en un periodo previsible de cuatro (4) años, conforme al y luego de la vigencia del Plan Territorial. Este suelo urbanizable programado se designa a través del Programa de Ensanche y del Mapa de Clasificación de Suelos del Plan Territorial.
 2. Suelo urbanizable no programado (SUNP) será constituido por aquel que pueda ser urbanizado en un periodo previsible de entre cuatro (4) y ocho (8) años, conforme al y luego de la vigencia del Plan Territorial. La conversión de un suelo urbano programado (SUP) a suelo urbano (SU) se basa en un Plan de Ensanche aprobado y toma en consideración que el desarrollo de dicho (Suelo Urbanizable Programado SUP) sea inminente, o que al menos la mitad de dicho suelo tenga permisos aprobados de anteproyecto o construcción. Toda conversión requerirá la preparación de un Programa de Ensanche y la revisión del Mapa de Clasificación de Suelos del Plan Territorial.
- c. Suelo Urbanizable Programado (SUP) - el Plan Territorial contendrá, además, lo siguiente:
1. Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción del Plan de Ensanche.
 2. La asignación de los usos generales a las diferentes zonas fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que, en este último caso, resulten definitivamente elegidos por los correspondientes planes de ensanche, sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

3. Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada área se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aún cuando sean colindantes.
 4. Ubicación de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, comunicación telefónica y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
 5. Identificar los sectores para los que se preparan Planes de Ensanche.
- d. Suelo urbanizable no programado (SUNP) - el Plan Territorial contendrá además lo siguiente:
1. Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de usos asignados en cada área.
 2. Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o rústico.
 3. Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo.
 4. Características que deben reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.
 5. Magnitudes máximas y mínimas que puedan alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
 6. Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en cada actuación.
 7. Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red vial y de transporte prevista en el Plan Territorial.
 8. Redes de servicios que deben establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan Territorial. Al menos deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado (SUP).

- e. Suelo Rústico (SR) - El Suelo Rústico se constituirá por los terrenos que el Plan Territorial considere deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial, de su valor natural, de su valor recreativo, actual o potencial, de los riesgos a la seguridad o salud pública o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Dentro del suelo rústico el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:
1. Suelo Rústico Común (SRC) - Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.
 2. El Plan Territorial establecerá las siguientes determinaciones para el suelo rústico:
 - a. Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación mejora y protección:
 - i. Del suelo, flora, fauna, paisaje, cuerpos de agua y demás elementos naturales, incluyendo en su caso la prohibición absoluta de construir.
 - ii. Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
 - iii. De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o resto de ellas de carácter histórico, arquitectónico o que contengan elementos señalados de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
 - iv. De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras.
 - b. Las características de los edificios y construcciones que puedan levantarse en el suelo rústico en función de los usos a que se destinen, se establecerán como sigue:
 - i. Medidas que impidan la posibilidad de formación de áreas urbanas en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la

condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo las siguientes condiciones:

- (a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada por la edificación en cuanto a superficie y forma.
 - (b) Retiro de la edificación respecto a los límites de la propiedad.
- ii. Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.
 - iii. Señalamiento de aquellas áreas en la que se prevean operaciones dentro del suelo rústico que requieran la formulación de un Plan de Área. Para dichas áreas el Plan Territorial deberá fijar explícitamente los objetivos que se proponen y al menos los usos e impactos de los mismos que habrán de resultar de la operación prevista.

9.04 Documentación: El Plan Territorial estará compuesto de tres (3) documentos: el Memorial, el Programa de Acción y la Reglamentación. Estos formarán una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de sus enunciados escritos y gráficos cumpliendo con los objetivos generales que establece el propio Plan y atendiendo la realidad social.

- 1. **Memorial:** El Memorial señalará los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que conducen a la adopción de distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Territorial en su conjunto y opera como suplemento para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultarán insuficientes para ello las disposiciones de la Reglamentación.

El Memorial establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionan la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a las distintas calificaciones de suelo. El Memorial contendrá los siguientes documentos básicos:

- a. El Memorial del Plan incluirá una descripción del contenido general del Plan.
- b. Documento de inventario diagnóstico y recomendaciones sobre el desarrollo social, económico y físico del municipio. Incluirá lo siguiente:

- (1) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la realización del Plan, y si aplica especificará las circunstancias que produjeron la revisión del Plan.
- (2) Información urbanística que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la estructura del territorio y, en todo caso, los que se enumeran a continuación. Se podrá acompañar en un anejo separado del Memorial, los estudios complementarios que se estimen necesarios.
- (3) Planeamiento vigente con anterioridad.
- (4) Resultado de la participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
- (5) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras con referencia a los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
- (6) Utilidad de que sea susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, incluyendo la forestal y ganadería entre otros.
- (7) La aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
- (8) Análisis de la posible incidencia de leyes y reglamentos, como sitios y zonas históricas, recursos naturales, aeropuertos, etc., así como cualquiera otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
- (9) La identificación de los reglamentos, si alguno, de la Junta de Planificación o de la Administración de Reglamentos y Permisos que se entiendan necesario revisar para ajustarlos a los requerimientos del Plan Territorial. De proponer sustituir o enmendar alguna reglamentación, se discutirán los fundamentos para la acción propuesta.
- (10) Características de la población residente en el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
- (11) Obras programadas y política de inversiones públicas que puedan influir en el desarrollo territorial, en especial las previstas en el Plan de Inversiones a Cuatro Años (PICA), así como las de cualquier otro Plan o proyecto del gobierno estatal o del municipio que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
- (12) Las hojas de los planos que acompañen al Plan se presentarán de forma digital y deberán estar conformes a los criterios del Área de Sistema de Información de la Junta de Planificación.

c. Documento de las Políticas del Plan

- (1) Tiene la función de establecer las metas, objetivos y criterios de la ordenación del territorio en sus aspectos social, económico y físico del municipio;
- (2) Hace un examen y análisis detallado de las diferentes alternativas contempladas;
- (3) Justifica el modelo de desarrollo elegido;
- (4) Describe la ordenación recomendada;
- (5) Establece e incluye las determinaciones de Política para el Programa de Acción y la Reglamentación;
- (6) Se acompañará los mapas de información necesarios para ilustrar gráficamente el desarrollo físico-espacial propuesto por el Plan.

Los mapas de información se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, señalando en especial los usos agrícolas, forestales, ganaderos, mineros y otros; infraestructura y servicios existentes indicando su estado, capacidad y grado de utilización; y especificación de suelo ocupado por la edificación. Así mismo habrán de formularse, a escala adecuada, los mapas que sean en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de edificaciones existentes.

Los mapas de información serán al menos los siguientes:

- (a) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala mínima de 1:10, 000.
 - (b) Mapas de Calificación de Uso del Suelo Municipal con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo. La presentación se hará por barrios en escala de 1:10,000 con excepción del barrio pueblo que se presentará en escala de 1:5,000.
 - (c) Mapas de la estructura general del territorio establecido según se define en el mapa o mapas de usos globales previstos para las distintas clases de suelo en escala de al menos 1:40,000.
2. **Programa de Acción:** El Programa de Acción determina el orden normal de desarrollo y ejercicio del Plan Territorial, tanto en el tiempo como en el espacio así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales del Plan. Sus provisiones en lo que respecta la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano y rústico completadas con las

especificaciones vinculan al municipio como administración responsable del cumplimiento del Plan así como a los agentes públicos y privados en sus actuaciones urbanísticas.

El Programa de Acción del Plan Territorial establecerá y contendrá los siguientes documentos básicos:

- a. Programa de proyectos generales que incluya la identificación, evaluación económica y financiera y el itinerario de proyectos de desarrollo económico, social y físico para el territorio municipal. Esta identificación de proyectos vendrá acompañada de los siguientes mapas conceptuales o esquemáticos, entre otros.
 - b. Localización y capacidad propuesta de la infraestructura, incluyendo el sistema vial.
 - c. Localización y capacidad propuesta del sistema vial.
3. **Reglamentación:** La Reglamentación se constituye por los documentos para guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en el Municipio tanto en áreas urbanas, como rurales. Mediante la Reglamentación se establecen las normas sobre cómo y dónde deben ubicarse las múltiples actividades sociales y económicas del Municipio Autónomo de Guaynabo, a través de este proceso se establece para cada uno disposiciones específicas sobre el uso de terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse. En ese sentido, el Mapa de Clasificación de Suelos y los Mapas de Calificación de Suelos forman parte integral y rigen conjuntamente la Reglamentación del Plan Territorial.

La Reglamentación constará de los siguientes documentos:

I. Reglamentos

- a. Reglamento para Regir las Disposiciones Sustantivas y Procesales de la Oficina de Ordenación Territorial.
- b. Reglamento para el Funcionamiento Interno de las Juntas de Comunidad del Municipio.
- c. Reglamento de Calificación de Suelos

El Reglamento de Ordenación para cada clasificación de suelo tendrá lo siguiente:

- (1) En el suelo urbano (SU) la reglamentación tendrá el carácter de ordenación de la edificación y del suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso, densidad, altura, ocupación y alineación.

(2) En el suelo urbanizable programado (SUP) la reglamentación regula los parámetros establecidos en los mapas de ordenación y el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y edificación.

Establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría del suelo y los requerimientos mínimos en lo que se refiere a infraestructura y servicio a que se ha de ajustar el desarrollo en los Planes de Ensanche.

(3) En el suelo urbano no programado (SUNP) la reglamentación incluirá los parámetros establecidos en el Artículo 13.005 (B) de la Ley de Municipios Autónomos.

(4) En el suelo rústico (SR) la reglamentación incluirá los parámetros establecidos en el Artículo 13.005 (C) de la Ley de Municipios Autónomos.

- d. Reglamento para Regir las Disposiciones Sustantivas, Procesales y de Procedimientos Adjudicativos de la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio.
- e. Reglamento para el Cobro de Derechos por Servicios, Publicaciones y Documentos de la Oficina de Ordenación Territorial y Permisos Urbanísticos del Municipio.
- f. Mapa de Calificación de Uso del Suelo con señalamientos de su uso, intensidad, ocupación, densidad y alineación. La Reglamentación incluye el suelo urbano, el urbanizable y el rústico.
- g. Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para analizar la ordenación territorial que se utilicen en el Plan Territorial formarán parte del Reglamento y los Mapas de Clasificación de Suelos.

II. Mapas o Planos:

Los Mapas de Calificación de Uso de Suelo contendrán siguiente información:

- a. Hoja clave que identifique en secuencia numérica las hojas del Mapa.
- b. Título “Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo.”
- c. Año de preparación y fechas de revisión.
- d. Señalamiento de escala gráfica.

- e. Orientación de los Mapas hacia el Norte.
- f. Nombre y número de las Carreteras Estatales.
- g. Nombre y límite de barrios y urbanizaciones.
- h. Espacio para las firmas y fechas pertinentes

Los Mapas de Clasificación de Suelo dividen el territorio del Municipio en suelo urbano (SU), suelo urbanizable programado (SUP), suelo urbanizable no programado (SUNP), suelo rústico común (SRC) y suelo rústico especialmente protegido (SREP). El Mapa de Clasificación contiene lo siguiente:

- a. Título del mapa.
- b. Cuerpos de agua principales.
- c. Límites y colindancia municipales.
- d. Límites de las clasificaciones.
- e. Sistemas viales.
- f. Sistemas naturales de importancia
- g. Señalamiento de la escala gráfica.
- h. Orientación del mapa hacia el norte.

9.05 Avance del Plan: En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan Territorial hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Oficina de Ordenación Territorial presentará en vista pública el Avance del Plan para su difusión. El mismo servirá de instrumento de divulgación de las ideas del Plan, así como un medio para promover una amplia participación ciudadana y de las agencias públicas concernidas con los asuntos que atiende el Plan. El Avance contendrá los siguientes documentos básicos relativos al Municipio.

1. Memorial sobre el desarrollo físico-espacial a través de la historia, la condición económica social y física actualizada, el rol del Municipio en su región, las necesidades de vivienda y las condiciones del suelo rústico.
2. Enunciación de la política pública y de las metas y objetivos de desarrollo social, económico y físico que se proponen para el municipio. Las metas y objetivos que se relacionan con el uso del suelo estarán vinculadas a los tres tipos de suelo: urbano, urbanizable y rústico.
3. Clasificación preliminar del territorio municipal en suelo urbano, suelo rústico (común y especialmente protegido), así como las propuestas generales del manejo de estos suelos, incluyendo:

- a. Propuesta general sobre el manejo del crecimiento urbano.
- b. Mapas con la localización existente y propuesta de las dotaciones generales, incluyendo infraestructura y una propuesta general sobre el uso e intensidad de los suelos y sobre las características de las estructuras y del espacio público.
- c. Propuesta general sobre el manejo de las áreas rurales. Incluirá una discusión sobre las características de los tipos de suelo y los usos posibles y recomendaciones.

CAPÍTULO VII

PROCEDIMIENTOS PARA LOGRAR LA VIGENCIA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 10.00 – PROCEDIMIENTOS EN EL MUNICIPIO

- 10.01 Disposiciones Generales** – Para entrar en vigencia los Planes de Ordenación requerirán su aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta y la aprobación por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Posteriormente, el Municipio los radicará en el Departamento de Estado.
- 10.02 Procedimientos de la Oficina de Ordenación Territorial** – La Oficina de Ordenación Territorial estará encargada de efectuar todas las actividades necesarias en el proceso de preparación y revisión de los Planes de Ordenación. Deberá cumplir, además, con las normas y requisitos que rigen la consideración y aprobación del Plan por la Legislatura Municipal como parte del proceso de vigencia del mismo.
- 10.03 Aprobación por la Legislatura Municipal** - Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación en todas sus fases, se requerirá primeramente, la aprobación de la Legislatura Municipal o las Legislaturas, cuando dos (2) o más municipios hayan elaborado el Plan en conjunto, mediante convenio.
- 10.04 Radicación, Registro y Presentación ante la Legislatura Municipal** – El Alcalde radicará por escrito, ante el Secretario de la Legislatura, los Planes de Ordenación. El Secretario los registrará y los remitirá a su Presidente para que sean incluidos en la agenda de la Sesión Ordinaria de la Legislatura. Estos Planes serán presentados a la Legislatura mediante un proyecto de Ordenanza o Resolución, la cual será leída previa a su consideración y votación.
- 10.05 Sesión de la Legislatura, Duración y Extensión** – Las sesiones de la Legislatura para la consideración de los Planes de Ordenación serán públicas y celebradas los días y horas que la Legislatura dispone en su Reglamento, incluyendo los días feriados.

La duración de la Sesión de la Legislatura para la consideración de Planes de Ordenación, no podrá extenderse por más de cinco (5) días consecutivos, salvo que se extienda dicho término con la previa autorización del Alcalde.

De requerirse una extensión de tiempo para la discusión o consideración de los Planes, la Legislatura Municipal, solicitará por escrito al Alcalde, no más tarde del cuarto día de sesión, días adicionales que se estimen pertinentes. El Alcalde autorizará la misma por los días que estime necesario para que la Legislatura considere los asuntos en su agenda.

De ser necesaria una sesión extraordinaria para considerar los Planes de Ordenación, el Alcalde convocará a la Legislatura conforme lo establece la Ley de Municipios Autónomos.

10.06 Requisitos para la Aprobación – La aprobación de los Planes de Ordenación por la Legislatura Municipal requerirá el voto afirmativo de la mayoría del número total de los miembros que la componen.

10.07. Efectividad del Proyecto de Ordenanza o Resolución Municipal – Todo proyecto de Ordenanza Municipal, tendrá efectividad en la fecha en que sea firmado por el Alcalde. Dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en que le sea presentado un proyecto de Ordenanza o Resolución para Planes de Ordenación, el Alcalde deberá firmarlo o devolverlo a la Legislatura con sus objeciones. De no hacerlo así, se entenderá que el referido proyecto ha sido firmado y aprobado por el Alcalde y la Ordenanza o Resolución será efectiva, para todos los fines, a la fecha de expiración de dicho término.

10.08 Formas de Presentación al Alcalde – El Secretario de la Legislatura podrá presentar al Alcalde o a su representante autorizado un proyecto de Ordenanza o Resolución aprobado por la Legislatura y el mismo se entenderá “presentado” al Alcalde de cualesquiera de las siguientes formas:

1. Entrega personal al Alcalde o a su representante autorizado con acuse de recibo. El recibo por el representante autorizado del Alcalde será para todos los efectos legales como si éste último lo hubiese recibido.

El Secretario registrará el hecho de la presentación en la Secretaría de la Legislatura y certificará a éste la fecha, hora y lugar en que se entregó el proyecto de Ordenanza o Resolución.

La negativa del Alcalde o de su representante autorizado a recibir el proyecto de manos del Secretario, se hará constar en la certificación a la Legislatura y se entenderá para todos los fines y efectos legales que, el proyecto en cuestión, fue recibido por el Alcalde.

2. Correo certificado con acuse de recibo, en cuyo caso la fecha efectiva de presentación al Alcalde, será la del día laborable siguiente a la fecha del acuse de recibo.

10.09 Devolución u Objeción del Alcalde – Se requerirá la aprobación de dos terceras (2/3) partes del número total de los miembros de la Legislatura para aprobar cualquier proyecto de Ordenanza o Resolución devuelto con objeciones por el Alcalde y se considerará ejecutiva, válida y efectiva, como si hubiera sido firmada y aprobada por el Alcalde.

10.10 Cláusula de Vigencia – La Ordenanza o Resolución de la Legislatura aprobando Planes de Ordenación, deberá contener una cláusula de vigencia en la que se establezca la fecha en que comenzará a regir la misma.

10.11 Publicación y Notificación General – El municipio dará cumplimiento al requisito de difusión, notificación o distribución de la Ordenanza o Resolución aprobando Planes de Ordenación por cualquier medio.

SECCIÓN 11.00 – PROCEDIMIENTOS Y NOTIFICACIÓN ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

11.01 Notificación a la Junta – Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación, el Municipio deberá notificar a la Junta la Ordenanza o Resolución Municipal, siguiente a la fecha de su aprobación.

11.02 Radicación ante la Junta – Al concluir la elaboración del Plan de Ordenación en todas sus fases y haber obtenido la aprobación por la Legislatura Municipal, el Municipio radicará en la Secretaría de la Junta dos (2) originales reproducibles del Plan, acompañado de un (1) original y una (1) copia de la Ordenanza o Resolución Municipal, debidamente certificada por el Secretario de la Legislatura.

11.03 Coordinación – La Junta revisará los documentos radicados por el Municipio y mantendrá coordinación con éste, de requerir ultimar detalles para lograr la presentación de la Resolución de Adopción del Plan de Ordenación correspondiente.

Se mantendrá, además, estrecha coordinación con las agencias públicas concernidas, a los fines de asegurarse que el Plan de Ordenación radicado sea compatible con lo propuesto en otros Planes de Ordenación y con las políticas públicas relevantes a los asuntos incluidos en el Plan bajo consideración.

11.04 Adopción por la Junta – La Junta emitirá, mediante resolución al efecto, la Adopción del Plan de Ordenación indicando los fundamentos de su determinación y la coordinación que hubo entre las agencias públicas concernidas y el municipio o municipios. La Resolución será adoptada por la Junta y certificada por el Secretario de ésta.

11.05 Desacuerdo en la Adopción – Si la Junta no considera adecuado el Plan, expresará mediante Resolución los fundamentos de su determinación. De no producirse un acuerdo de adopción por la Junta, se someterá el Plan al Gobernador con las posiciones asumidas por la Junta y el Municipio, el Gobernador tomará la acción final que corresponda.

11.06 Reservas – Una vez adoptado un Plan de Ordenación, el Gobierno Central se reserva la facultad, a través de la Junta, de adoptar determinaciones de aplicación para uno o varios municipios, dirigidas a propiciar una mejor salud, seguridad y bienestar de la región o dirigidas a la consideración y aprobación de obras y proyectos del gobierno central. En el proceso de consideración de estas determinaciones, se notificará y escuchará a los municipios afectados. Estas determinaciones se notificarán a la Oficina de Ordenación Territorial, a través de una Resolución de la Junta. La compatibilidad de estas determinaciones, se expresan en la Sección 5.00 del Reglamento de Planificación Núm. 24.

SECCIÓN 12.00 - APROBACIÓN POR EL GOBERNADOR Y PROCEDIMIENTOS DE NOTIFICACIÓN Y REGISTRO EN EL DEPARTAMENTO DE ESTADO

12.01 Aprobación por el Gobernador – Una vez adoptado el Plan por la Junta, mediante Resolución al efecto, ésta preparará una Orden Ejecutiva para la consideración del Gobernador de Puerto Rico, la cual indicará la fecha de adopción del Plan, las bases legales y los fines que persigue el Plan de Ordenación en cuestión. Esta orden se acompañará con copia de todos los documentos aprobados por la Legislatura Municipal y adoptados por la Junta. Una vez aprobado por el Gobernador, el Plan de Ordenación entrará en vigor de inmediato.

12.02 Notificación al Municipio y al Público – Al ser aprobado el Plan por el Gobernador, éste lo devolverá a la Junta para la correspondiente notificación al Municipio. El Municipio dará a conocer al público su aprobación mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general, durante dos (2) días consecutivos, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de haber sido aprobado el referido Plan.

12.03 Radicación en el Departamento de Estado – El Municipio radicará en el Departamento de Estado, copias certificadas de la Ordenanza o Resolución de Adopción por la Junta y de la Orden Ejecutiva aprobada por el Gobernador.

12.04 Omisión de la Radicación – La omisión de radicar en el Departamento de Estado la Ordenanza o Resolución Municipal aprobando los Planes de Ordenación no los dejará sin efecto ni impedirá que se ponga en vigor la Resolución en cuestión. No obstante, el Comisionado de Asuntos Municipales podrá imponer multa administrativa a los funcionarios que incurran en dicha omisión.

CAPÍTULO VIII

MORATORIAS

SECCIÓN 13.00 - MORATORIAS

- 13.01 Propósito** – La moratoria tiene el propósito de facilitar la elaboración o revisión de un Plan de Ordenación y sus reglamentos, mediante la suspensión total o parcial de la concesión de nuevas autorizaciones o permisos por la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda.
- 13.02 Condiciones para Decretar Moratorias** – El Municipio podrá decretar la moratoria para aquellas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de sus facultades transferidas por virtud del Convenio y para revisar un Plan de Ordenación o un Reglamento de Ordenación.
- 13.03 Procedimientos para Decretar Moratoria** – El Municipio, por virtud y dentro del marco de las facultades transferidas mediante el Convenio, podrá ordenar una moratoria para la suspensión total o parcial de nuevas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades que haya adquirido para elaborar o revisar un Plan de Ordenación. La moratoria podrá aplicar a todo el territorio municipal o una parte del mismo. Esta podrá conllevar la suspensión de aquellos trámites aún pendientes sobre casos radicados salvo la otorgación de permisos de uso a construcciones legalmente emprendidas previo a la fecha en que entre en vigor una moratoria.

La moratoria decretada por el Municipio en el caso de Planes de Ordenación cumplirá con lo siguiente:

1. Aprobación por la Legislatura Municipal – La Legislatura Municipal deberá aprobar la moratoria mediante Ordenanza o Resolución Municipal y acompañar la misma con un informe detallado conteniendo los fundamentos que justifiquen la concesión de la moratoria solicitada.
 2. Disponibilidad de los Documentos – La solicitud de moratoria, el informe justificándola y la Ordenanza o Resolución Municipal estarán disponibles desde la fecha de su aprobación en la Casa Alcaldía.
 3. Aviso de la Moratoria – El Municipio publicará la aprobación de la moratoria en un periódico de circulación general en Puerto Rico dentro de un término de diez (10) días a partir de la fecha de su aprobación.
- 13.04 Contenido y Vigencia de la Moratoria** – La moratoria establecerá las condiciones, si algunas, para que ciertas obras o proyectos estén exentos del cumplimiento con la misma y su vigencia. Dicha vigencia no podrá exceder de un (1) año, a partir de la fecha de su notificación.