

Anejo 1: Descripción detallada de los cambios propuestos a la clasificación de terrenos

INTRODUCCIÓN

Este Anejo presenta un análisis de los cambios a las clasificaciones del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico (2015) (PUTPR) que se proponen en la revisión integral del Plan Territorial (PT) del Municipio Autónomo de Fajardo. Esta revisión integral propone siete (7) cambios principales a las clasificaciones de terrenos que corresponden a los suelos urbanizables programados y algunos suelos urbanos, según se observa en el siguiente mapa.

De acuerdo con el Memorial del PUTPR, las subcategorías de suelo urbanizable deben identificarse en los planes de ordenación municipal, tras hacerse un análisis detallado de las necesidades de crecimiento urbano para los distintos usos. Esto, de acuerdo con el PUTPR, permite que los PT se adapten a realidades cambiantes del mercado, la demografía y las condiciones especiales de cada municipio (JP, 2015). De acuerdo con lo antes planteado, en esta revisión integral se proponen cambios a la clasificación considerando:

- las tendencias poblacionales- una población en descenso, aumento en el grupo de adultos mayores (Sección 1.2 del Avance);
- la disponibilidad de terrenos vacantes en suelo urbano- se estimaron aproximadamente 173 cuerdas de terrenos en predios mayores de 7,000 m² en suelo urbano que no han sido urbanizadas (Sección 1.6 del Avance);
- la información disponible sobre los permisos de construcción y consultas de ubicación- se examinaron datos provistos por la Junta de Planificación, se validó a través de MIPR y el Single Business Portal. La búsqueda más reciente en este portal fue el 16 de marzo de 2021;
- Las políticas públicas municipales- establecidas en la sección 2.2 del Avance y particularmente las resultantes de los PA de Centro Urbano y Pueblo Norte;
- Las características naturales y exposición a peligros naturales- discutidos en la sección 1.7 del Avance; y
- El insumo de la Junta de Comunidad de Fajardo.

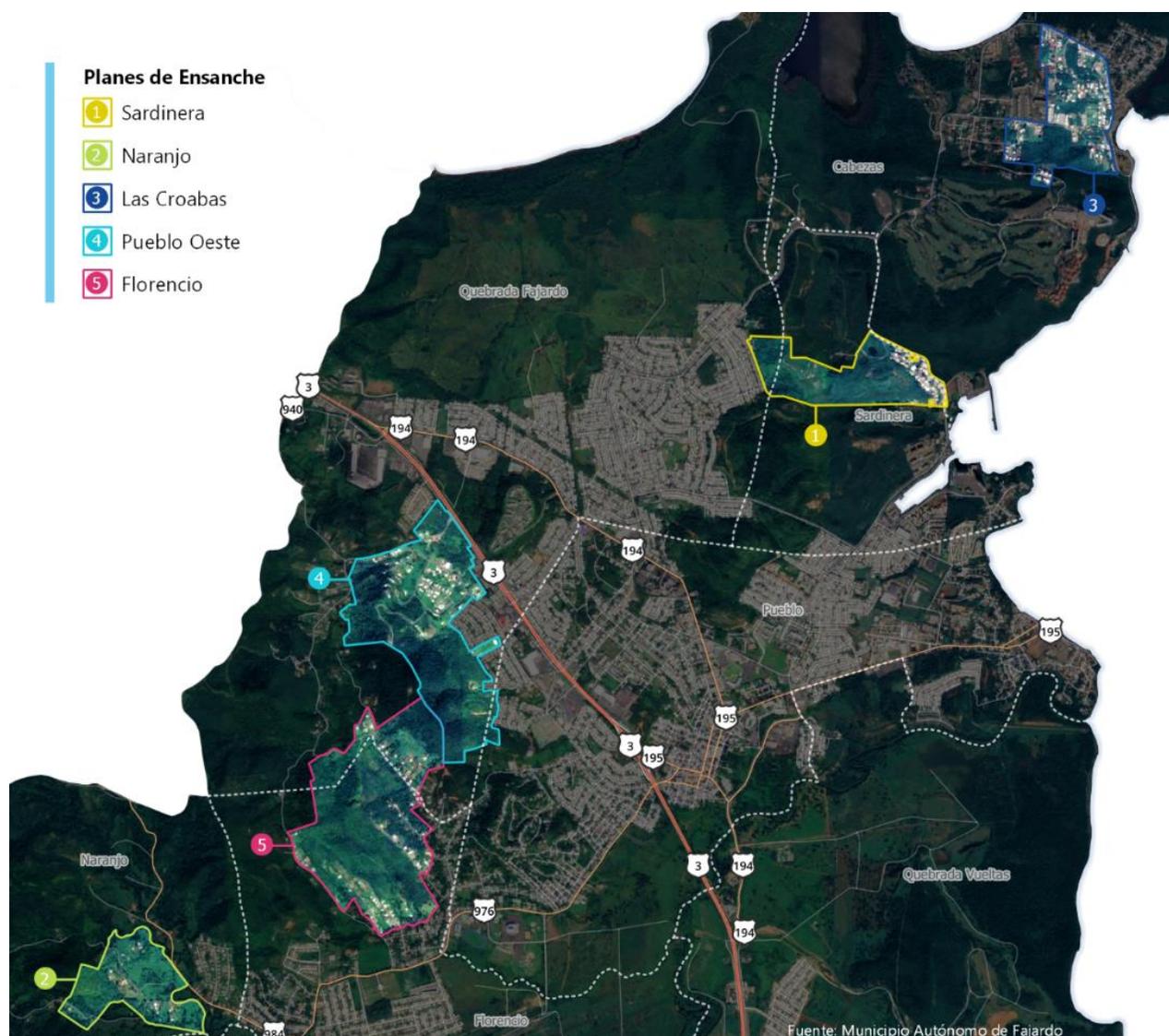
A continuación, se discute cada cambio propuesto.

CAMBIOS AL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN FAJARDO

Trasfondo

El Plan Territorial (PT) aprobado en el año 2010 clasificó cinco áreas como suelo urbanizable programado, las cuales fueron acogidas en la clasificación del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (2015). Estos cinco Planes de Ensanche son los siguientes: (1) Sardinera, (2) Naranjo, (3) Pueblo Oeste, (4) Las Croabas y (5) Florencio (ver Ilustración 1).

Ilustración 1. Planes de Ensanche propuestos en el PT 2010



De acuerdo con el Código Municipal, el suelo urbanizable programado “será constituido por aquel que pueda ser urbanizado, de acuerdo con el Plan Territorial, en un período previsible de cuatro (4) años, luego de la vigencia del mismo. Este suelo urbanizable programado requiere de un Programa de Ensanche.” Al momento, ninguno de estos Ensanches se ha desarrollado según estaba previsto en el PT de 2010.

Los datos poblacionales examinados durante el proceso de revisión integral identifican una reducción actual y proyectada en la población de Fajardo. Además, con la aprobación del Plan de Área del Centro Urbano (CU) y de Pueblo Norte (PN) en el año 2013, se adoptó la política pública municipal de promover la densificación del centro urbano y de Pueblo Norte, ambos espacios urbanos y con infraestructura para sostener las actividades económicas y sociales de Fajardo.

Cuando se desarrolló el PT de 2010, la tendencia que se observaba según los datos censales del 1990 y 2000 era de aumento en la población de Fajardo con una tasa de crecimiento anual de 1.4%. Sin embargo, dicha población, al igual que el resto de Puerto Rico se ha estado reduciendo, tendencia que se prevé continúe. En 2010, la población de Fajardo fue de 37,875 habitantes y en 2019 se estimó en 31,111, una reducción de -17.9%. (ECPR, 2006-2010 y 2015-2019). Las proyecciones poblacionales para Fajardo reflejan que este municipio continuará perdiendo población. Se estima que en el año 2030 el municipio de Fajardo tendrá una población de 26,430 habitantes.

Igualmente, se analizó la disponibilidad de parcelas desocupadas en los terrenos que se propone clasificar como urbanos en esta revisión integral. Para este análisis, se identificaron las parcelas sin edificaciones con cabida igual o mayor de 7,000 m² (considerando que en este espacio podrían haber un promedio de 15 unidades de vivienda). Luego, se profundizó en el análisis para escoger aquellas parcelas fuera de áreas de peligros naturales como aumento en el nivel del mar de 2, 3 y 6 pies, áreas de desalojo por Tsunami, áreas susceptibles a deslizamientos y áreas inundables. Este análisis resultó en, al menos, 49 parcelas con una cabida total de 173 cuerdas de terrenos en predios mayores de 7,000 m² que no han sido urbanizadas. Estos terrenos podrían ser utilizados para acomodar el desarrollo urbano futuro.

Con el fin de realizar una recomendación robusta sobre la clasificación apropiada en esta revisión integral, en vista de que las tendencias poblacionales han cambiado drásticamente, se analizaron los ensanches propuestos en el PT de Fajardo de 2010: Ensanches Las Croabas, Naranjo, Sardinera, Florencio y Pueblo Oeste. El análisis tuvo el propósito de identificar si estas áreas cuentan con infraestructura y permisos aprobados. Para esto se utilizaron las siguientes capas de información georreferenciadas:

- Infraestructura de alcantarillado sanitario y de agua potable (AAA)
- Infraestructura eléctrica (AEE)

- Sistema vial (ACT)
- Parcelario (CRIM)
- Parcelas con permisos aprobados (JP-MIPR, Single Business Portal)- Para conocer las parcelas con permisos aprobados se utilizó la información disponible de acuerdo con las capas de información de la JP y se indagó el estatus de los casos utilizando el visualizador de la JP conocido como MIPR y el *Single Business Portal*, las cuales son las herramientas disponibles al momento para validar los casos. La revisión de esta información sobre permisos se ha llevado a cabo en múltiples ocasiones desde el año 2019 cuando comenzó el proceso de revisión integral del PT, siendo la búsqueda más reciente el 16 de marzo de 2021.

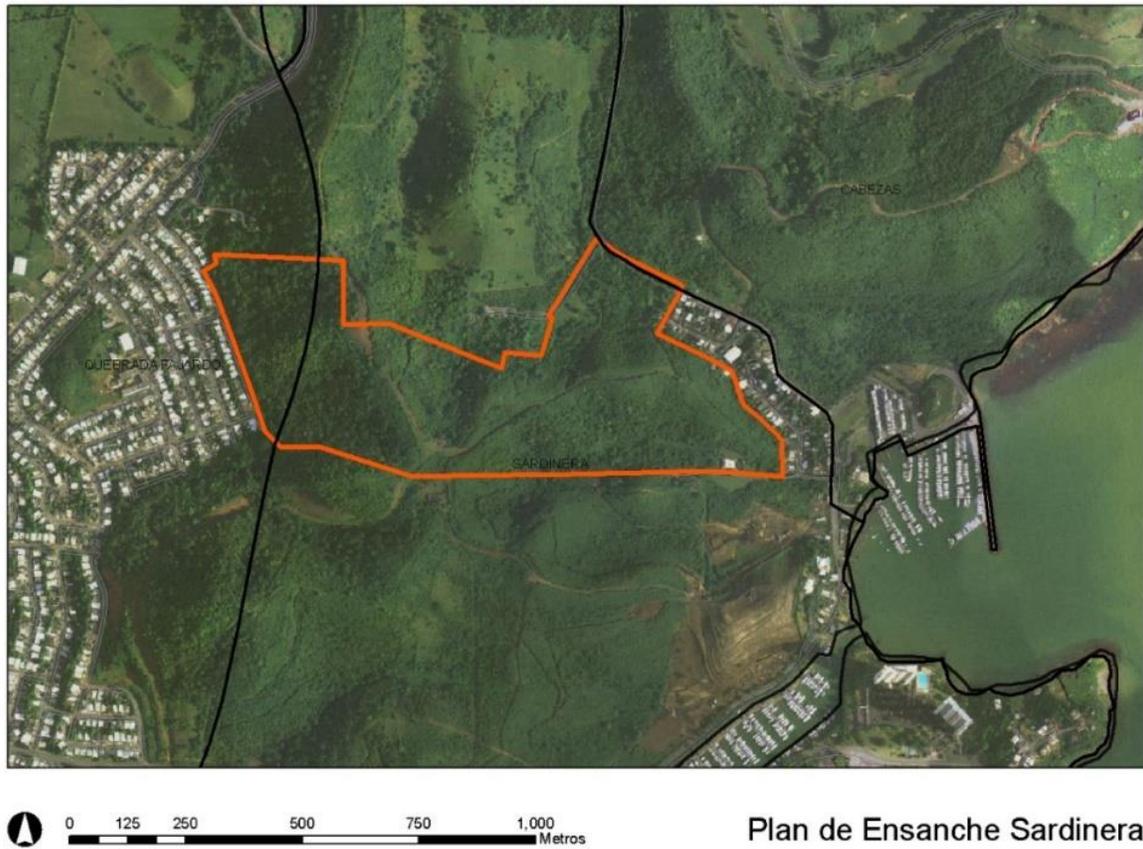
Los resultados de los análisis se presentan a continuación.

1 ENSANCHE SARDINERA

Condición en el 2010

El PT de Fajardo aprobado en el 2010 separó 95 cuerdas para este Ensanche. Se ubica en el barrio Sardinera, delimitado por el norte por la urbanización Conquistador Estates, al sur con terrenos vacantes en donde el 2010 se encontraban consultas de ubicación aprobadas para los proyectos de Faro Maggiorie, Costa Mesa y Paseo Marino, al este con el sector Sardinera y al oeste con parte de la urbanización Monte Brisas. En aquel momento, estos terrenos se encontraban dentro del Área de Expansión Urbana propuesto por la JP con una calificación residencial de baja densidad (R-1) establecida para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano, y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más. Con este Ensanche, el municipio de Fajardo proponía ordenar el desarrollo futuro en el sector de Sardinera, considerando la protección, conservación e integración de las áreas escarpadas y el desarrollo de usos mixtos, combinando viviendas de densidades medias con usos comerciales y usos turísticos, así como espacios de recreación pasiva y activa.

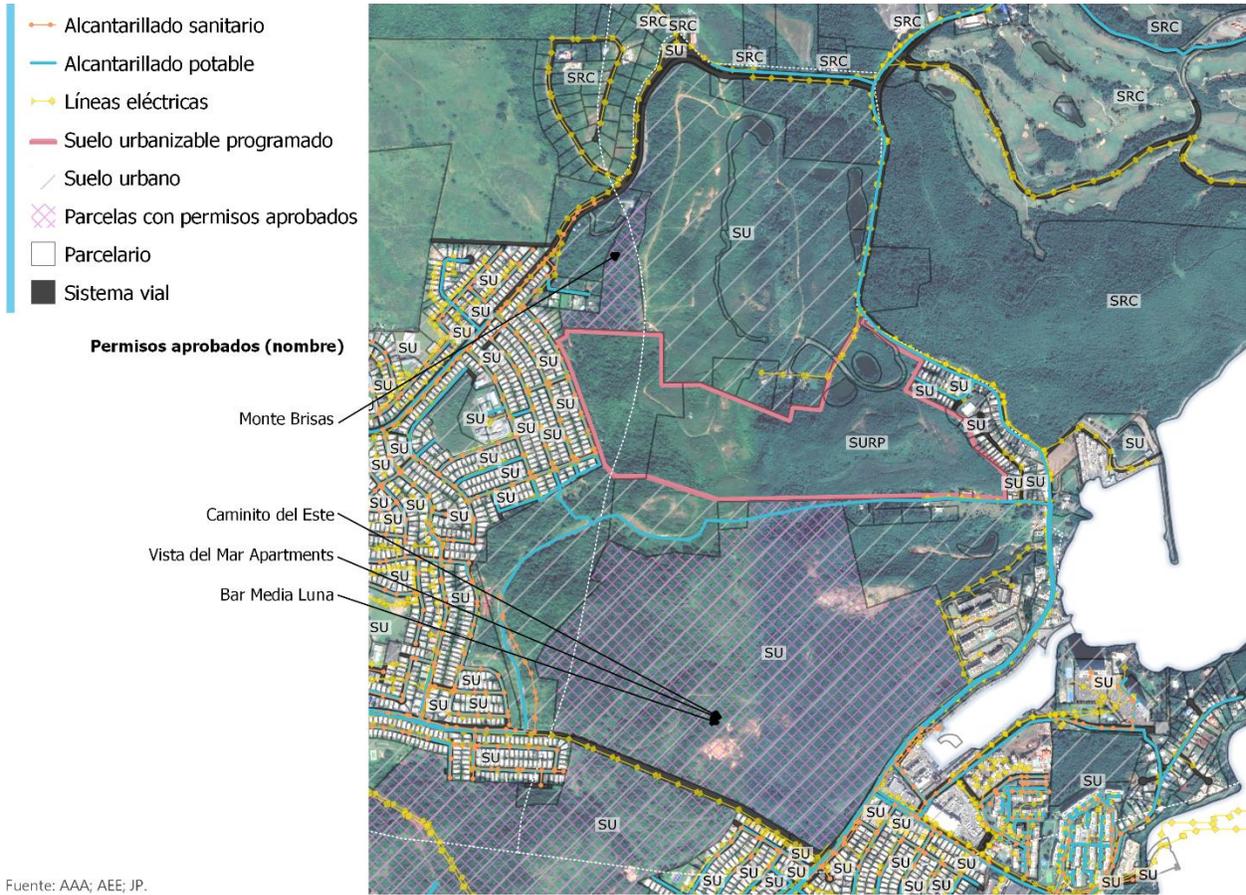
Ilustración 2. Ensanche Sardinera (imagen año 2004)



Condición actual

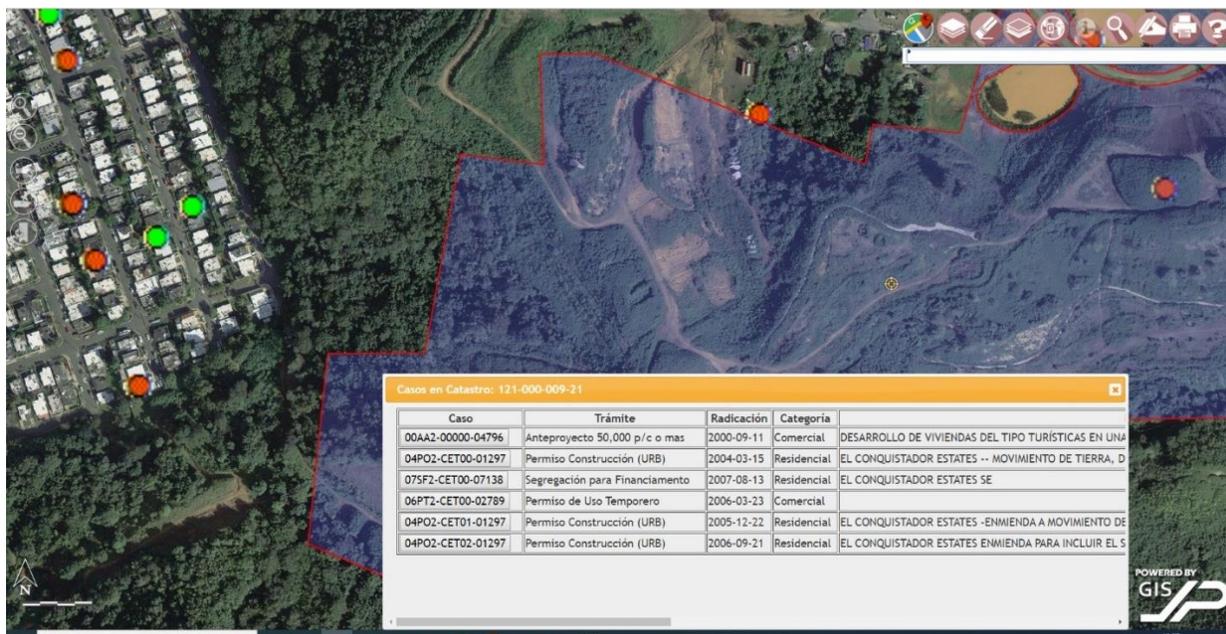
El área identificada como suelo urbanizable programado en 2010 aún permanece vacante. Las fotos aéreas más recientes demuestran que hubo movimiento de tierra en algún momento, pero no se aprecia construcción ni urbanización, aunque en el sistema sí aparecen permisos comerciales y residenciales que datan del 2000-2007, según se presenta en la ilustración 4.

Ilustración 3. Análisis de infraestructura y permisos en Ensanche Sardinera



Fuente: AAA; AEE; JP.

Ilustración 4. Permisos en el Ensanche Sardinera



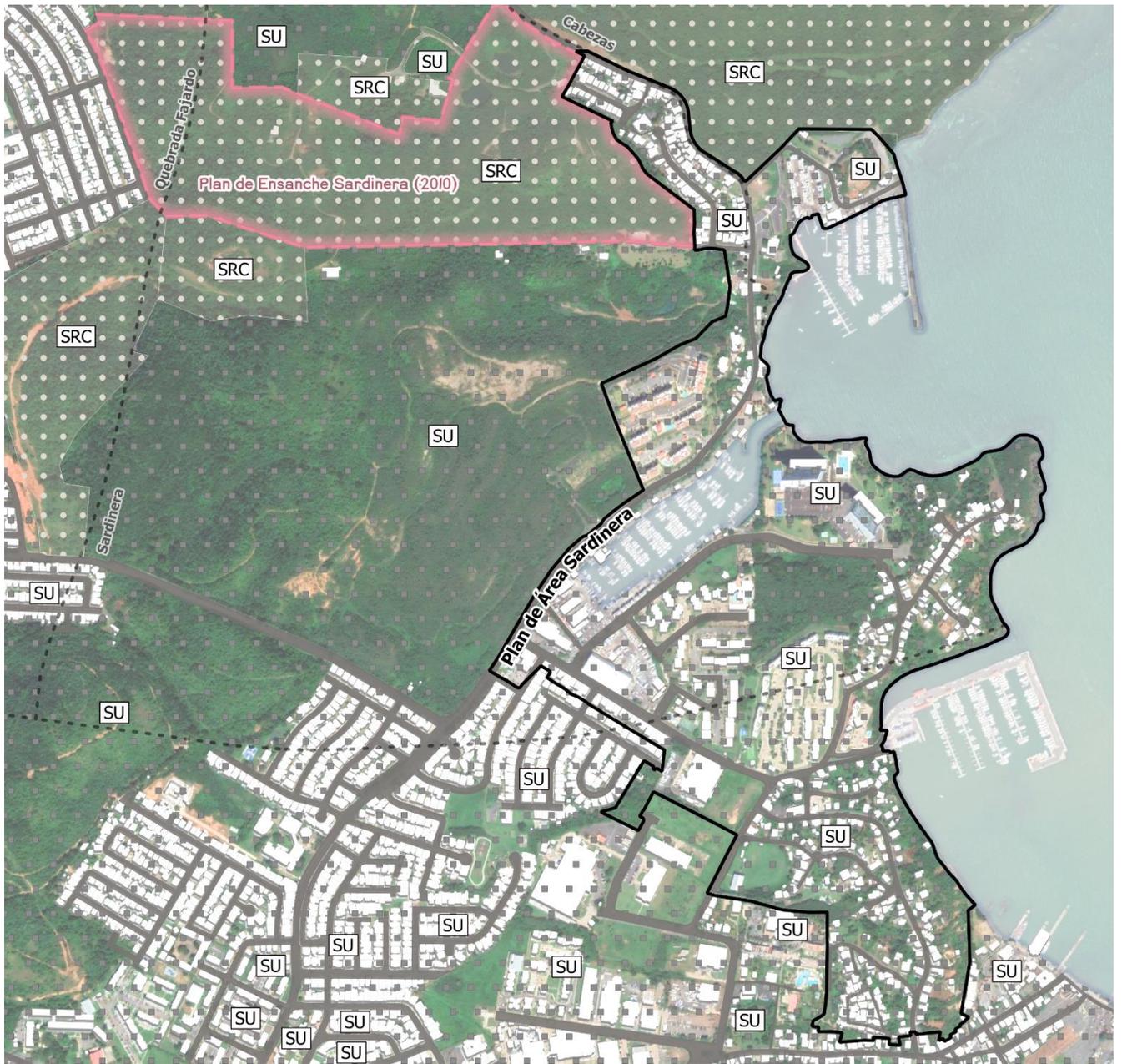
Fuera del ensanche, en las parcelas al norte sí hay permisos aprobados, aunque se puede apreciar que no han sido urbanizadas, están clasificadas como Suelo Urbano (SU) y no cuentan con infraestructura en su interior, aunque en su periferia hay líneas de agua potable y electricidad.

Al sur se pueden apreciar parcelas clasificadas como Suelo Urbano (SU). Llama a la atención una parcela grande con tres (3) permisos aprobados: Caminito del Este, Vista del Mar Apartments y Bar Media Luna.

Acción sugerida

Este sector presenta características que le ameritan una planificación detallada, por lo que en esta revisión integral se propondrá su reclasificación como suelo rústico común (SRC), a base de las características de los terrenos. Para el sector, se propondrá un plan de área, que trasciende los límites de este Ensanche. Este Plan de Área comprenderá 236 cuerdas y abarcará comunidades como Playa Sardinera, Sector Beltrán y el frente marítimo de la Bahía de Fajardo.

Ilustración 5. Plan de Área de Sardinera y clasificación propuesta en esta revisión del PT

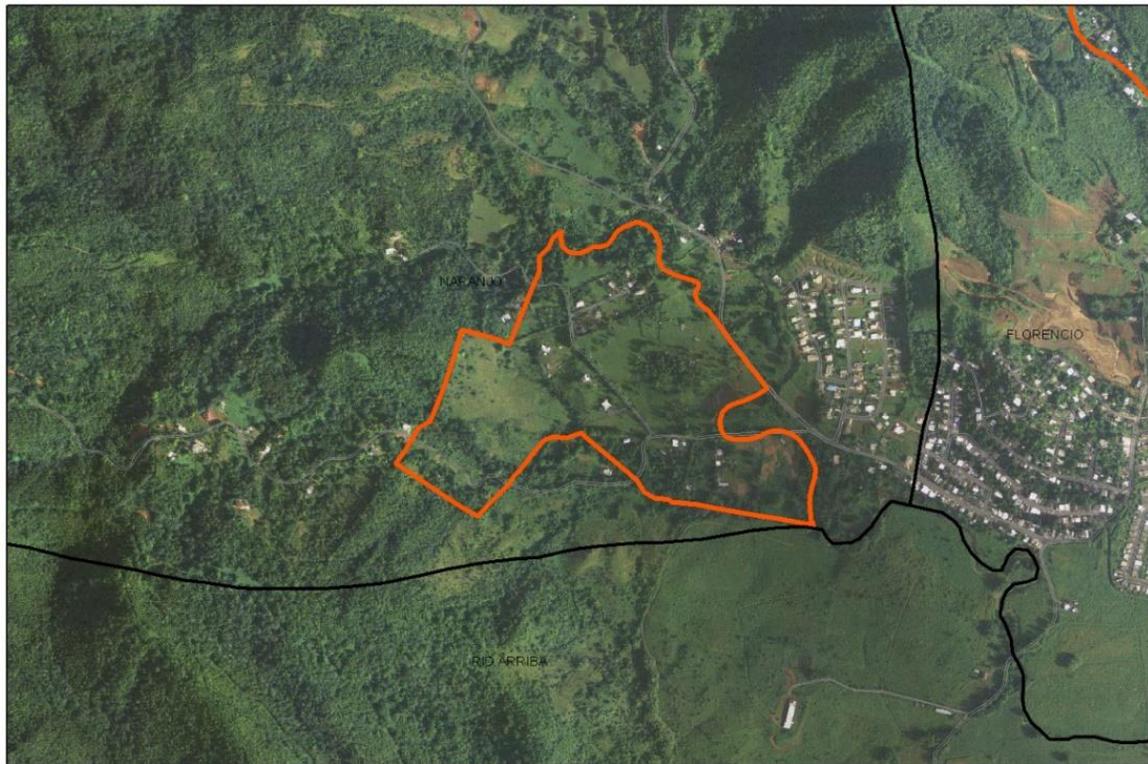


2 ENSANCHE NARANJO

Condición en el 2010

El Ensanche Naranjo se proponía sobre 96 cuerdas de terreno rural en el barrio Florencio. El área estaba limitada al norte por la Sierra de Luquillo; al sur y oeste por el sector Mabí y al este por la carretera PR-984 y la Urbanización Naranjo Valley. Al desarrollarse el PT del Municipio de Fajardo en 2010, estos terrenos se encontraban fuera del Área de Expansión Urbana de la JP, por lo que contaban con una zonificación rural. Este Ensanche pretendía ordenar el desarrollo del sector para integrar los nuevos desarrollos con la comunidad existente. Para esto se iba a requerir nueva infraestructura vial para ordenar los usos y conectar a las carreteras PR-976 y PR-984.

Ilustración 6. Ensanche Naranjo (imagen año 2004)

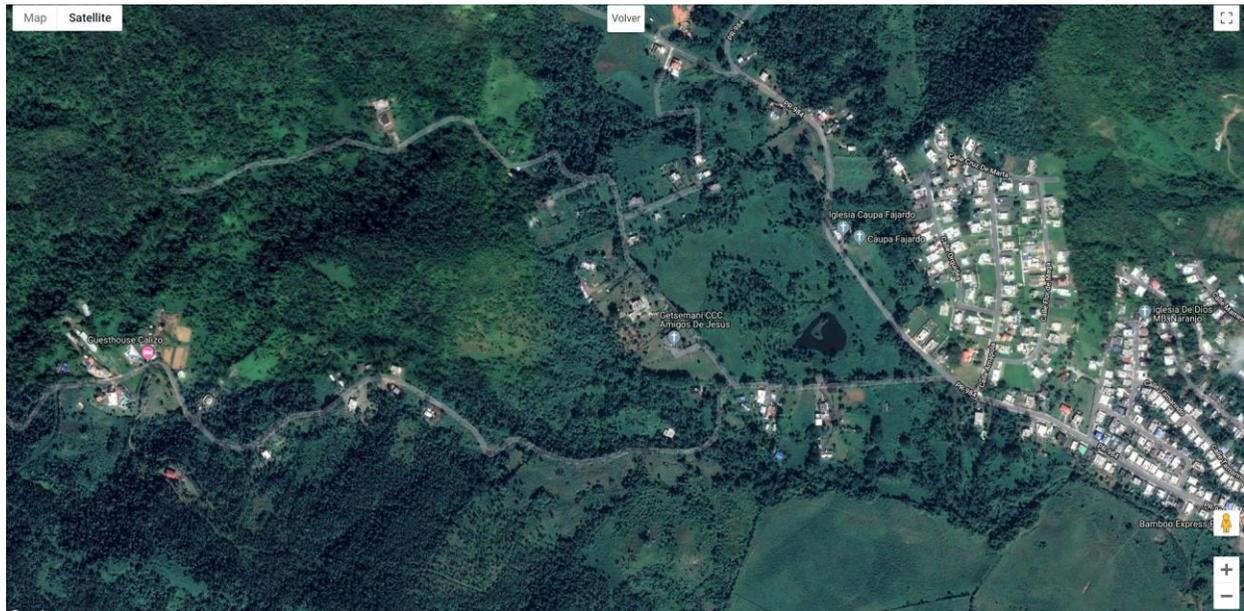


Plan de Ensanche Naranjo

Condición actual

Esta área ha mantenido su carácter rural por los pasados años. La misma contiene carreteras rurales en su periferia, residencias unifamiliares esparcidas y grandes extensiones de terrenos vacantes algunos con usos agrícolas.

Ilustración 7. Ensanche Naranjo



Acción sugerida

Estos terrenos no cumplen con las características para mantener su clasificación como suelo urbanizable programado. Por tanto, se recomienda reclasificar los mismos como suelo rústico común. Esta clasificación permite mantener el carácter rural del sector, usos residenciales de baja densidad, entre otros usos y actividades compatibles con el carácter del área.

Ilustración 8. Plan de Ensanche Naranjo y clasificación propuesta en esta revisión del PT



3 ENSANCHE LAS CROABAS

Condición en el 2010

Este Ensanche se desarrolló sobre terrenos vacantes del barrio Cabezas. Previo a 2010 los terrenos estaban dentro del Área de Expansión de la Junta de Planificación y tenían una zonificación Residencial Uno (R-1).

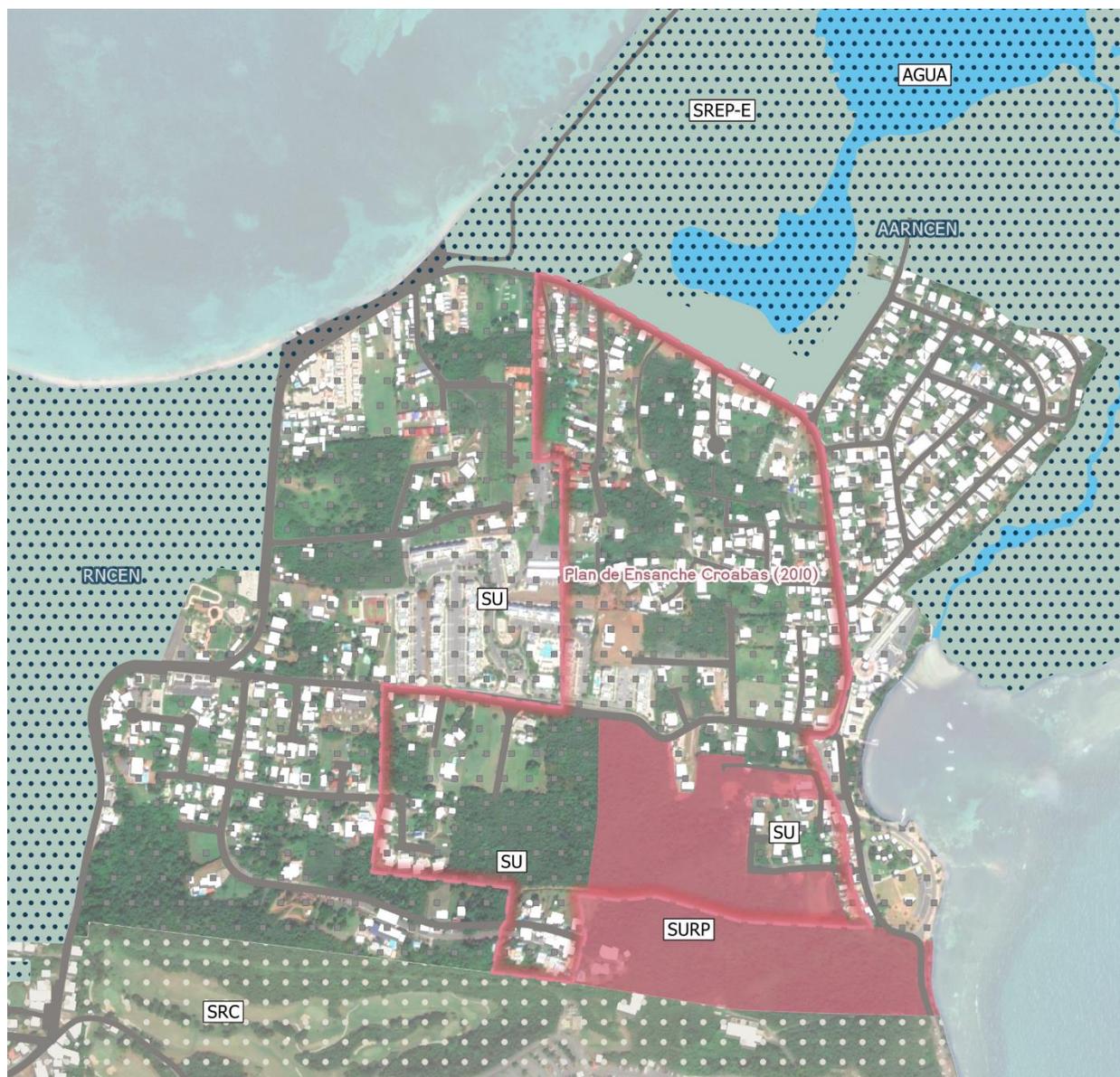
“Este distrito de baja densidad poblacional se establece para clasificar terrenos para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano; y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más.”

El Ensanche Las Croabas pretendía continuar y aprovechar los espacios vacantes y de fácil desarrollo de infraestructura para ordenar el futuro crecimiento del sector turístico de Las Croabas e intervenir con el vacío creado, el cual puede ser utilizado para recoger los usos, arreglar las deficiencias e insertar proyectos que realcen el área.

En el Ensanche Las Croabas se preveía un desarrollo de usos mixtos, que combinaba el desarrollo de viviendas de densidades medias con usos comerciales de pequeña escala. El Plan de Ensanche debía incluir espacios de recreación pasiva y activa.

El PUTPR reclasificó algunas porciones de terrenos dentro de este Ensanche como urbanos, debido a que estos terrenos se encontraban urbanizados.

Ilustración 9. Plan de Ensanche Las Croabas

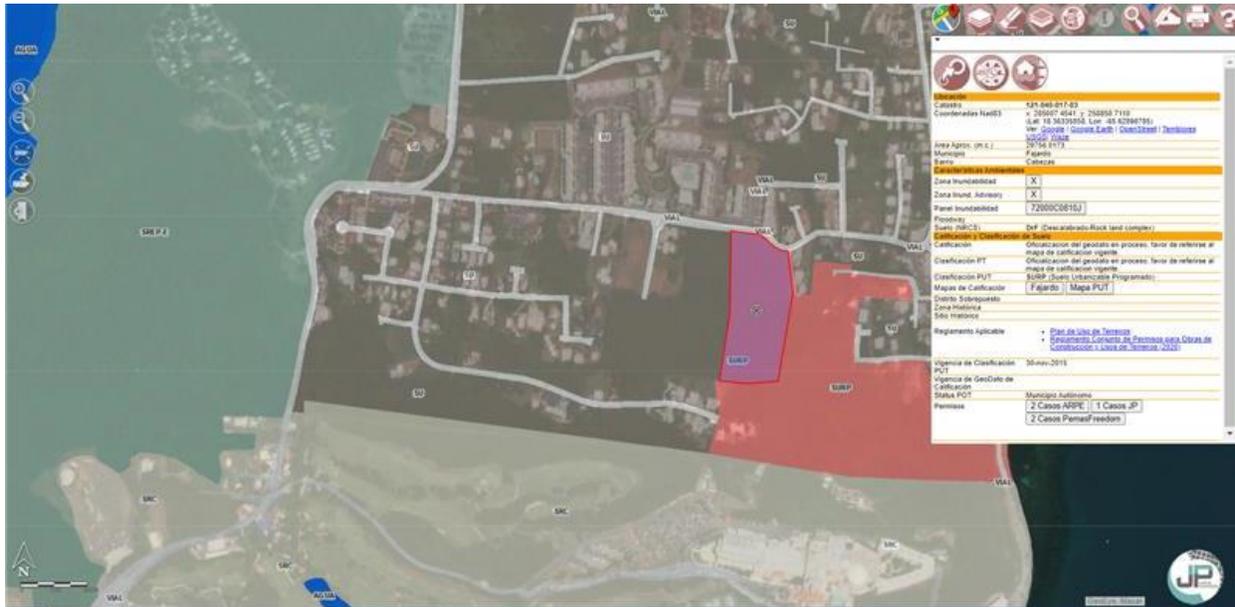


Condición actual

El PUTPR eliminó porciones del Ensanche Las Croabas en el barrio Cabezas por estar urbanizados y las clasificó como urbanos. Actualmente el área contiene usos residenciales, comerciales y de recreación. Durante este proceso de revisión integral se determinó que es necesario organizar este sector y mejorar el tejido urbano, así como la infraestructura. Además, atender aspectos como la erosión costera. Por tanto, se necesita una planificación más detallada para organizar el área, convertirla en un espacio más habitable, mejorar el espacio público y resaltar todos los atributos que

contiene: áreas naturales, gastronomía, recreación, residencias, áreas turísticas, entre otros.

Ilustración 10. Permisos en el Ensanche Las Croabas

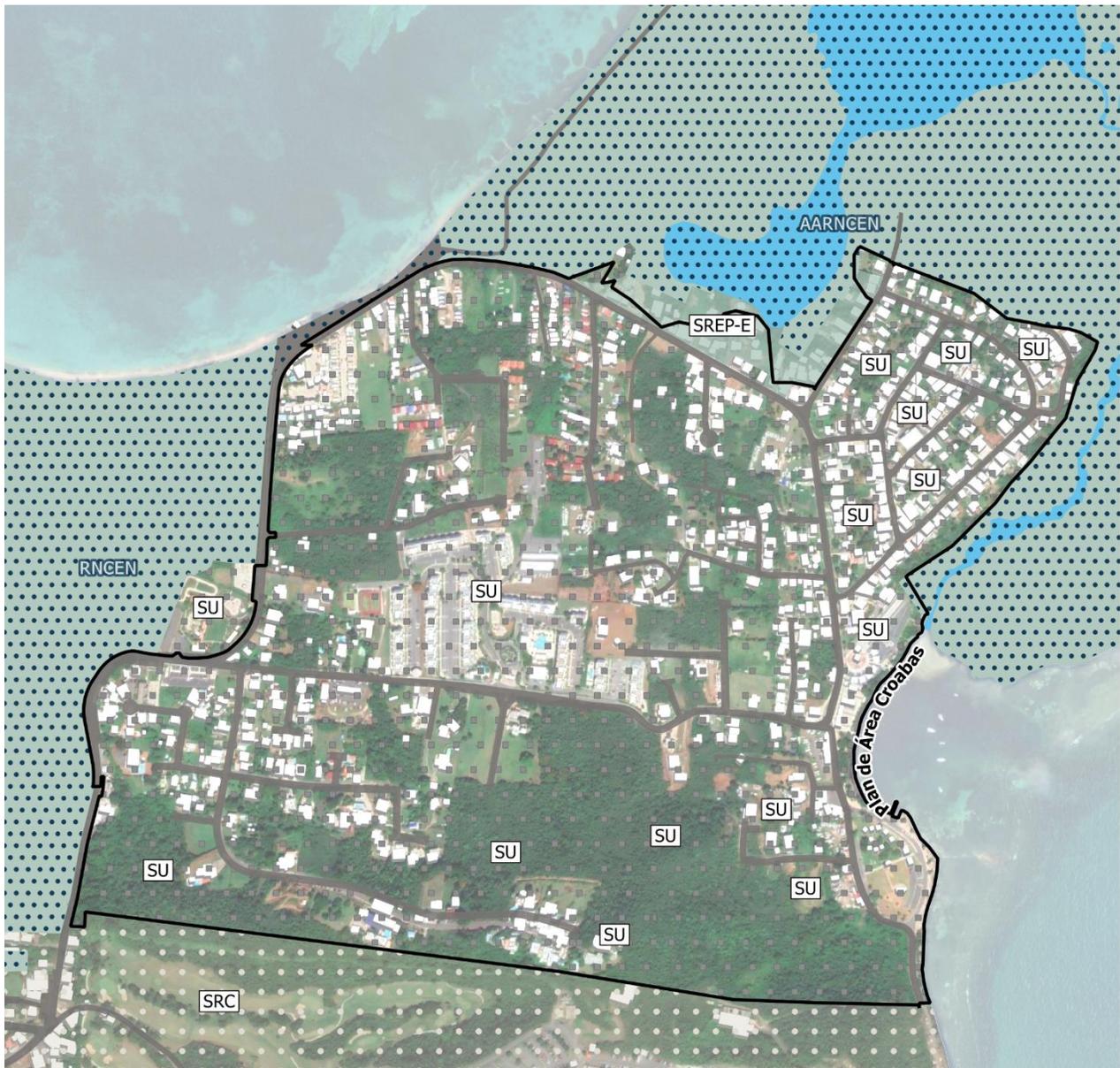


Acción sugerida

En estos terrenos se encontraron permisos de construcción aprobados en la parcela de 7.6 cuerdas con número de catastro 121-040-047-03 (Permiso 2020-346129-PCOC-011116), por lo que se recomienda reclasificarlos a suelo urbano. Al examinar el carácter del sector se determinó proponer: (1) la reclasificación de los terrenos remanentes como suelo urbano y desarrollar un Plan de Área para todo el sector.

El Plan de Área de Las Croabas comprenderá 320 cuerdas y abarcará comunidades como Las Croabas, Siete Mares, Soroco y La Roca, entre otras.

Ilustración 11. Plan de Área de Croabas y clasificación propuesta en esta revisión del PT



4 PUEBLO OESTE

Condición en el 2010

Este Ensanche fue propuesto en 107 cuerdas del barrio Quebrada Fajardo. Al momento de desarrollar el PT, estos terrenos se encontraban dentro del Área de Expansión de la JP, con una calificación residencial de baja densidad. Con este Ensanche se pretendía dar continuidad a las áreas urbanas y aprovechar los espacios vacantes y de fácil desarrollo de infraestructura para ordenar la expansión urbana futura. El acceso rápido a la PR- 3 se vislumbraba como un aspecto favorable para el desarrollo de usos mixtos, que combinaría el desarrollo de viviendas de densidades medias con usos comerciales de pequeña escala y espacios de recreación pasiva y activa.

Ilustración 11. Ensanche Pueblo Oeste (imagen año 2004)



Plan de Ensanche Pueblo Oeste

Condición actual

El área en donde se propuso este Ensanche está delimitada al este por terrenos urbanizados y al norte y oeste por suelo rústico común. Al sur en su mayoría se encuentra suelo urbano, el cual no ha sido urbanizado. Dentro del área delimitada como suelo urbanizable programado hay varias porciones de parcelas con permisos aprobados, pero de acuerdo con la información disponible no son permisos de construcción o urbanización. Por ejemplo, en el centro del polígono que demarca en Ensanche hay un permiso que fue aprobado el 30 de diciembre de 2015 para un generador de electricidad asociado al “Fajardo Housing for the Elderly”.

Ilustración 13. Ensanche Pueblo Oeste



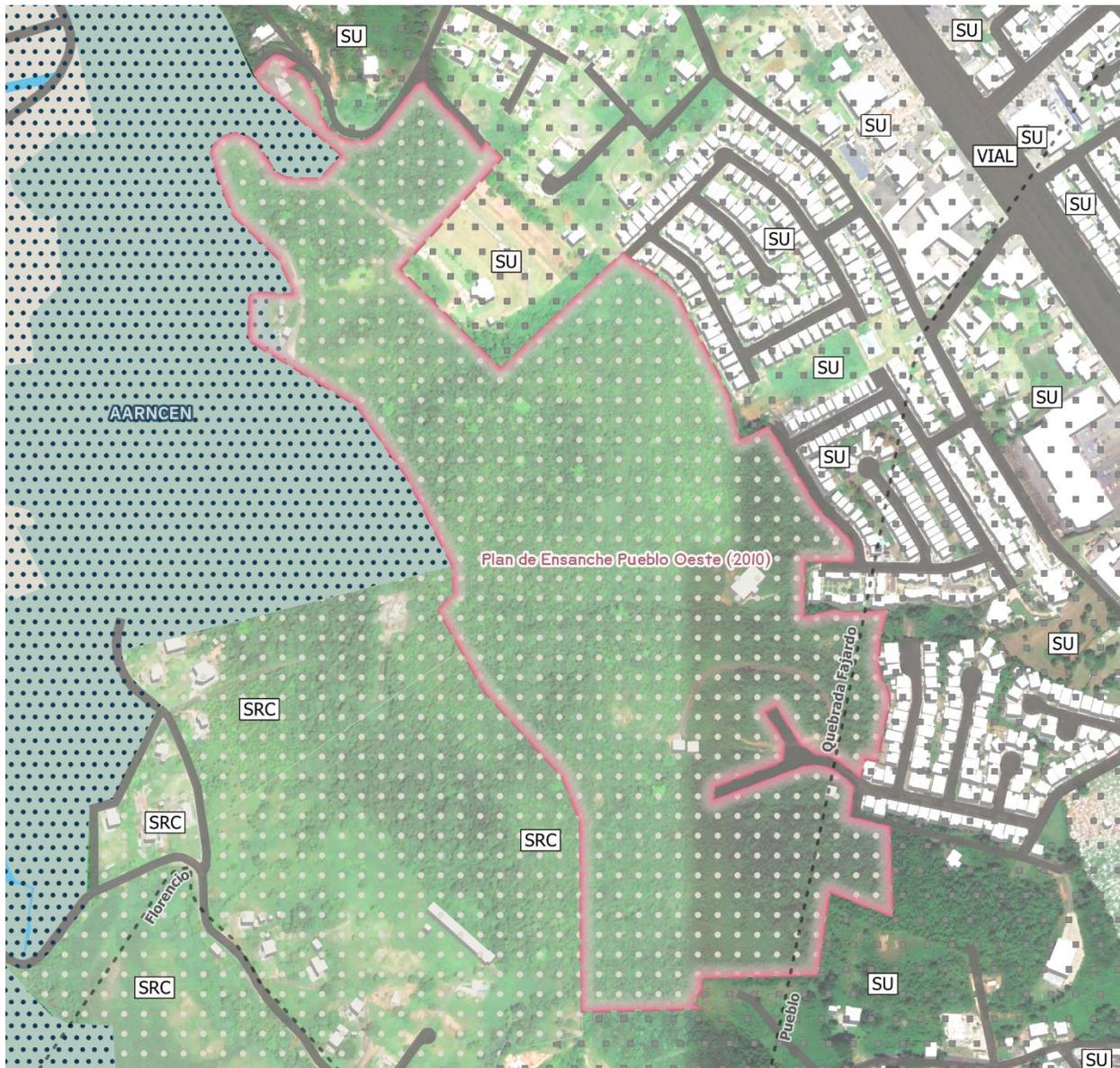
Al noroeste del área se identificaron permisos ambientales (DECA) así como licencias y certificaciones aprobadas (no tenemos mayor detalle). Al sur del área hay un permiso de construcción aprobado para una vivienda.

Del análisis de infraestructura realizado, se encontró que los terrenos no cuentan con infraestructura. En su periferia, al norte, corre una línea eléctrica y al este se observan dos líneas de agua potable.

Acción sugerida

Se recomienda reclasificar este suelo urbanizable programado como suelo rústico común, debido a que el área es predominantemente rural, no se identificaron proyectos de construcción o urbanización en los mismos y carecen de infraestructura.

Ilustración 12. Plan de Ensanche Pueblo Oeste y clasificación propuesta en esta revisión del PT



5 ENSANCHE FLORENCIO

Condición en el 2010

Este Ensanche fue propuesto en 206 cuerdas del barrio Florencio. Estos terrenos se encontraban dentro del Área de Expansión de la JP, con una calificación residencial de baja densidad. Este Ensanche proponía continuar y aprovechar los espacios vacantes y de fácil desarrollo de infraestructura para ordenar el crecimiento futuro del sector. En el mismo se preveía un desarrollo de usos mixtos, que combinaba el desarrollo de viviendas de densidades medias con usos comerciales de pequeña escala, así como espacios de recreación pasiva y activa. Este Ensanche pretendía continuar y aprovechar los espacios vacantes y de fácil desarrollo de infraestructura para ordenar el futuro crecimiento del sector e intervenir con el vacío creado entre la montaña y el área construida, el cual se pretendía fuera utilizada para atraer usos residenciales de mayor intensidad.

Ilustración 13. Ensanche Florencio (imagen año 2004)



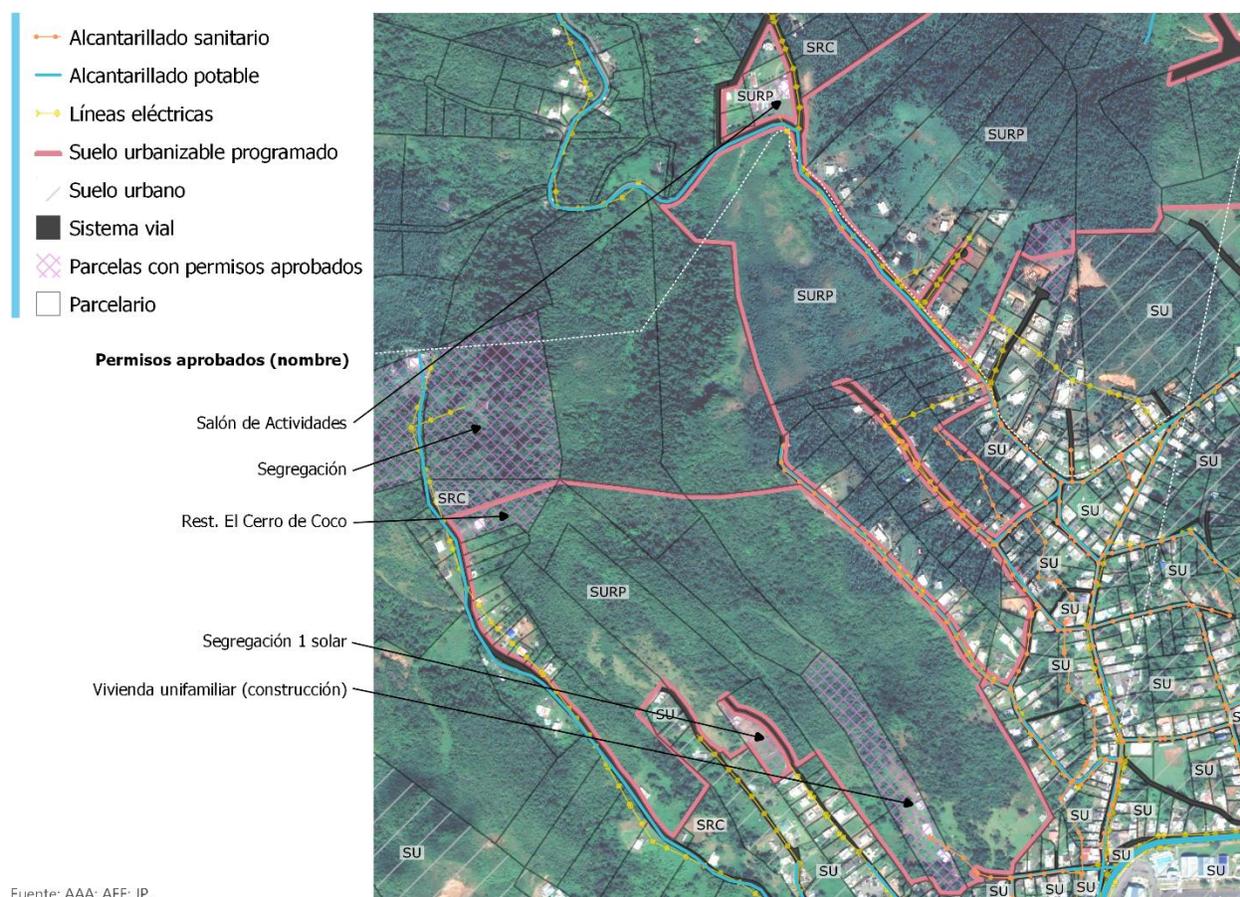
Plan de Ensanche Florencio

Condición actual

El área en donde se propuso este Ensanche está delimitada al este por Suelo Urbano (SU) ya urbanizado en su mayoría y al norte y oeste por Suelo Rustico Común (SRC). Al sur la clasificación es de Suelo Urbano (SU), el cual ha sido mayormente urbanizado. Dentro del área delimitada como Suelo Urbanizable Programado (SURP) hay varias parcelas o porciones de parcelas con permisos aprobados. Por ejemplo, al norte hay un permiso para un salón de actividades, en el sur hay un permiso aprobado para la construcción de una vivienda unifamiliar y una segregación en otra parcela. No obstante, son usos que mantienen el carácter rural del sector.

Al norte de la parte este del Ensanche hay un permiso aprobado para un restaurante y, colindante con esta delimitación, al norte, hay un permiso para segregación. En las afuera de esta delimitación, mas no así dentro de los límites del Ensanche, se pueden encontrar infraestructura de alcantarillado, de agua potable, vial y eléctrica.

Ilustración 16. Ensanche Florencio



Acción sugerida

Se propone reclasificar estos terrenos de suelo urbanizable programado a suelo rústico común, pues el área es predominantemente rural y carece de infraestructura en su interior. Por tanto, se entiende que esta sería la clasificación apropiada de acuerdo con las condiciones del sector. Los usos para estas parcelas, de acuerdo con los permisos aprobados, entre los que se encuentran un salón de actividades, restaurante y construcción de vivienda unifamiliar, son compatibles dentro del suelo rústico común.

Ilustración 14. Plan de Área de Ensanche Florencio y clasificación propuesta en esta revisión del PT



CAMBIO AL SUELO URBANO EN FAJARDO

Trasfondo

De acuerdo con el Código Municipal, el suelo urbano se define como aquel que "estará constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación".

El Memorial del PUTPR (2015) dispone que se incluirán como parte del SU los siguientes: terrenos colindantes con suelos urbanos que están construidos y forman áreas consolidadas por la edificación; comunidades fuera de los asentamientos originales de los municipios; terrenos que cuentan con las consultas de ubicación aprobadas, los permisos correspondientes y que se encuentran en la etapa de construcción y terrenos ya desarrollados, en suelos originalmente clasificados como urbanizables. Por el contrario, se excluirán del SU: extensiones de terrenos amplias que estén vacantes, o activamente dedicadas a la agricultura; extensiones de terrenos amplias que se encuentran vacantes, por ser terrenos de alta productividad agrícola (tipos de suelo I al IV) o por ser propiedad de la Autoridad de Tierras (AT) y terrenos que no están construidos y son susceptibles a riesgo de inundación o deslizamientos.

En esta revisión integral se consideraron, entre múltiples factores, la exposición a peligros naturales al proponer reclasificar los terrenos municipales. Igualmente, se evaluaron las consultas de ubicación y los permisos asociados correspondientes. A continuación, se discuten en mayor detalle dichos análisis.

COMUNIDADES EN BARRIO RÍO ARRIBA

Condición en el 2010

El Plan Territorial (PT) aprobado en el año 2010 clasificó estas 223 cuerdas de terrenos en las Comunidades Saldaña, Peñón-Paraíso y Paraíso del barrio Río Arriba como suelo rústico común (SRC). El Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (2015) reclasificó esta comunidad como suelo urbano.

Condición actual

El USGS identificó en el municipio de Fajardo 83 deslizamientos que ocurrieron asociados al paso del huracán María. Como se puede observar en las siguientes ilustraciones, una de las áreas donde se documentaron múltiples deslizamientos fue en estas comunidades del barrio Río Arriba.

Ilustración 15. Clasificación del PUTPR y deslizamientos ocurridos tras el paso del huracán María

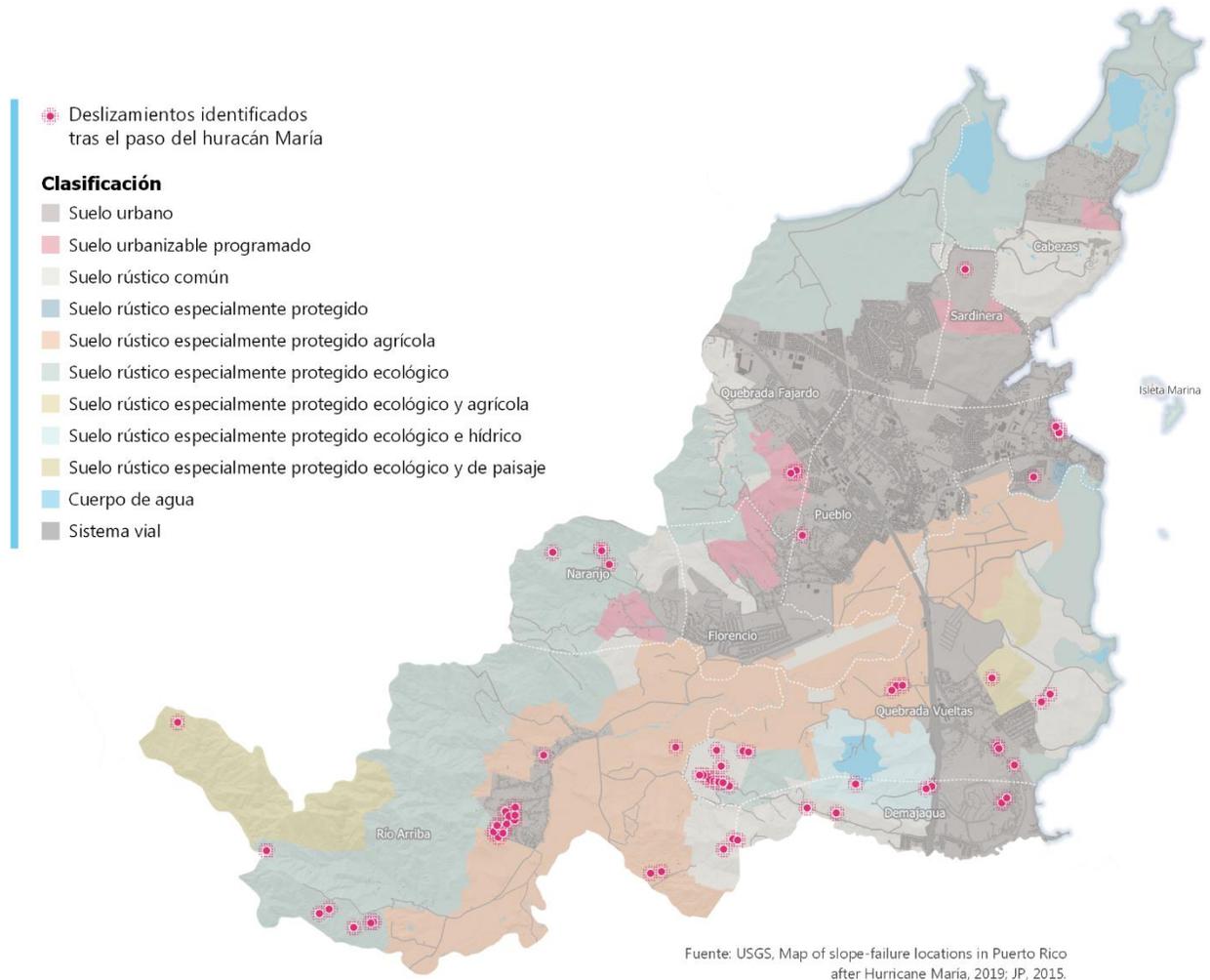
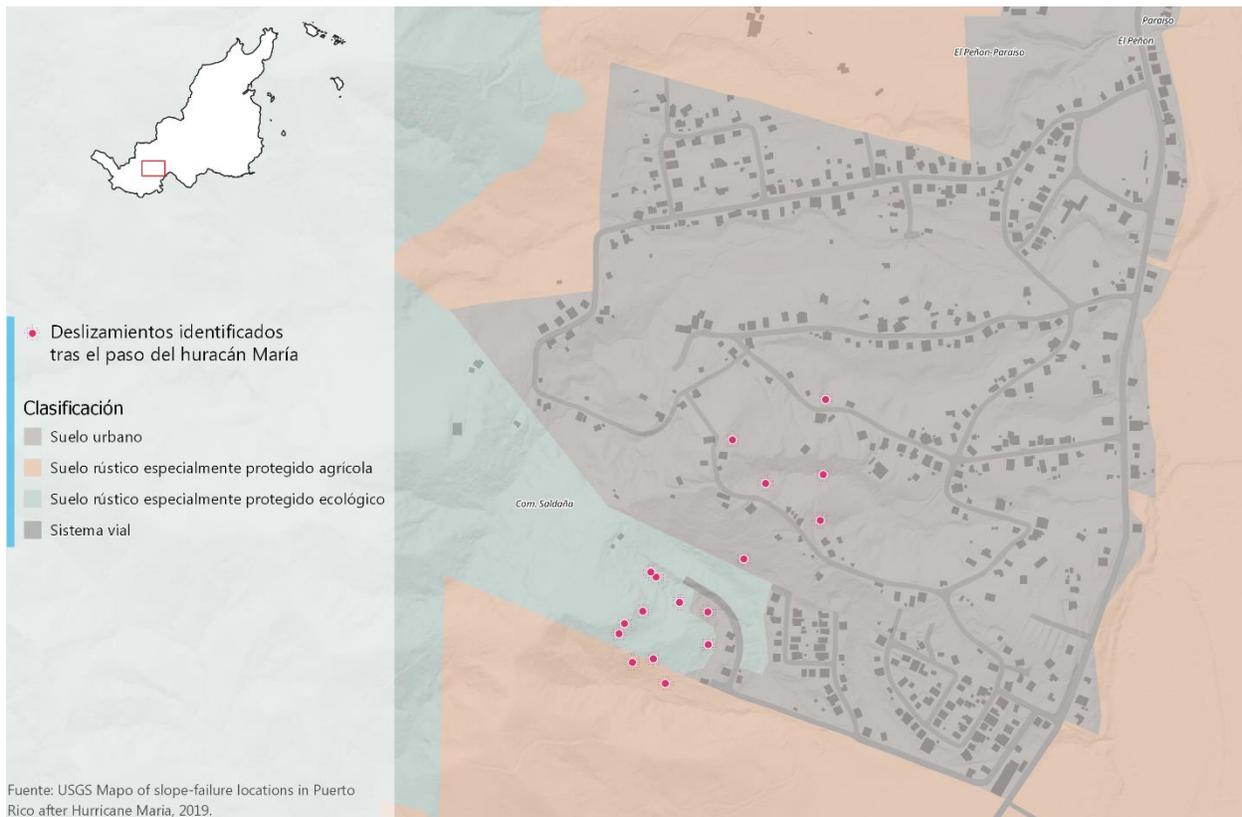


Ilustración 16. Acercamiento de la clasificación del PUTPR en el sector Saldaña y áreas asociadas y deslizamientos ocurridos tras el paso del huracán María



Acción sugerida

Estos terrenos son predominantemente rurales (no cuentan con las características de un suelo urbano) y en ellos se documentaron varios deslizamientos luego del huracán María. Se entiende que no es apropiado promover el uso intensivo de estos terrenos, además, que estos carecen de infraestructura de alcantarillado. Por tanto, se propone devolver la clasificación a rural, tal como había sido propuesto por el municipio en su PT de 2010 aprobado. La clasificación de suelo rústico común permite continuar con el carácter del sector que es residencial de baja densidad. Cabe señalar que, en reunión con la Junta de Comunidad, estos indicaron que el área es de carácter rural y carece de algunas infraestructuras básicas.

7 TERRENOS EN BARRIO SARDINERA

Condición en el 2010

Este cambio corresponde a 78 cuerdas de terrenos colindantes al ensanche Sardinera entre los barrios Sardinera y Quebrada Fajardo. Estos terrenos fueron clasificados como suelo urbano en el PT de 2010 y el PUTPR los mantuvo como suelo urbano.

Condición actual

El área de Sardinera en general está propensa a peligros naturales múltiples (erosión costera, deslizamientos, área de desalojo de tsunami) que afectan la carretera PR-997, vía principal de acceso al barrio Cabezas, barrio Sardinera y poblado Puerto Real desde el Centro Urbano. Los terrenos analizados mantienen características rurales y no tienen permisos de construcción o proyectos de urbanización en trámite, de acuerdo con la información disponible. A marzo 2021, el sistema de permisos del *Single Business Portal* reflejó solamente permisos asociados a una antena de telecomunicación (# de catastro: 121-067-421-02) y generadores de electricidad (# de catastro: 121-067-421-23), usos compatibles con la clasificación de SRC.

Acción sugerida

En esta revisión integral se propone clasificarlos como suelo rústico común (SRC). Esta clasificación permite mantener el carácter rural del sector, usos residenciales de baja densidad, entre otros usos y actividades compatibles con el carácter del área.

Como se mencionó anteriormente, esta revisión integral recomienda planificar en mayor detalle 236 cuerdas de terrenos en esta área prestándole atención especial al potencial turístico del sector- particularmente la actividad náutica- la conectividad entre los usos residenciales y comerciales, la protección y el aprovechamiento del paisaje y la vulnerabilidad del sector a peligros naturales múltiples.

Ilustración 17. Plan de Ensanche Sardinera

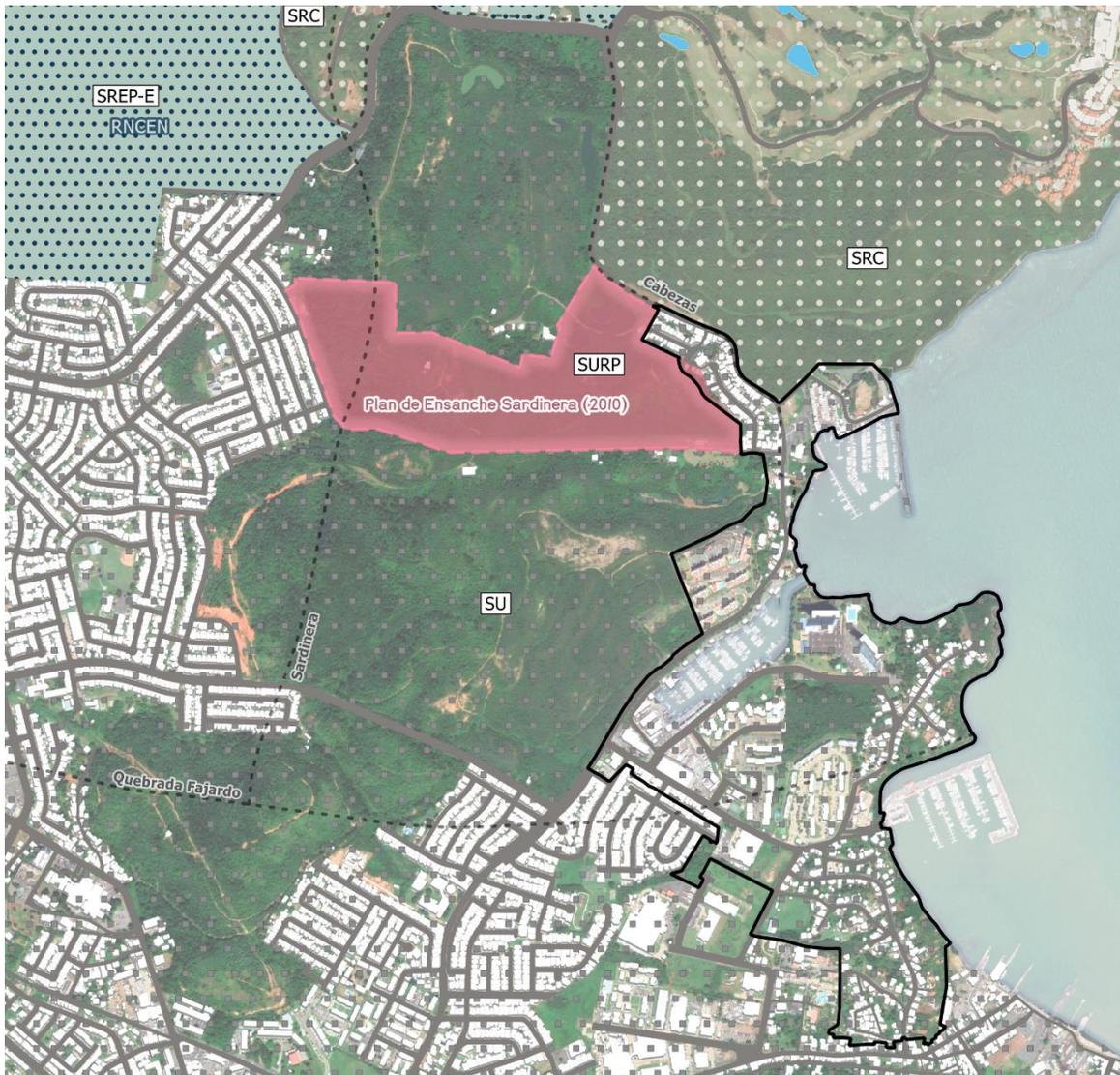
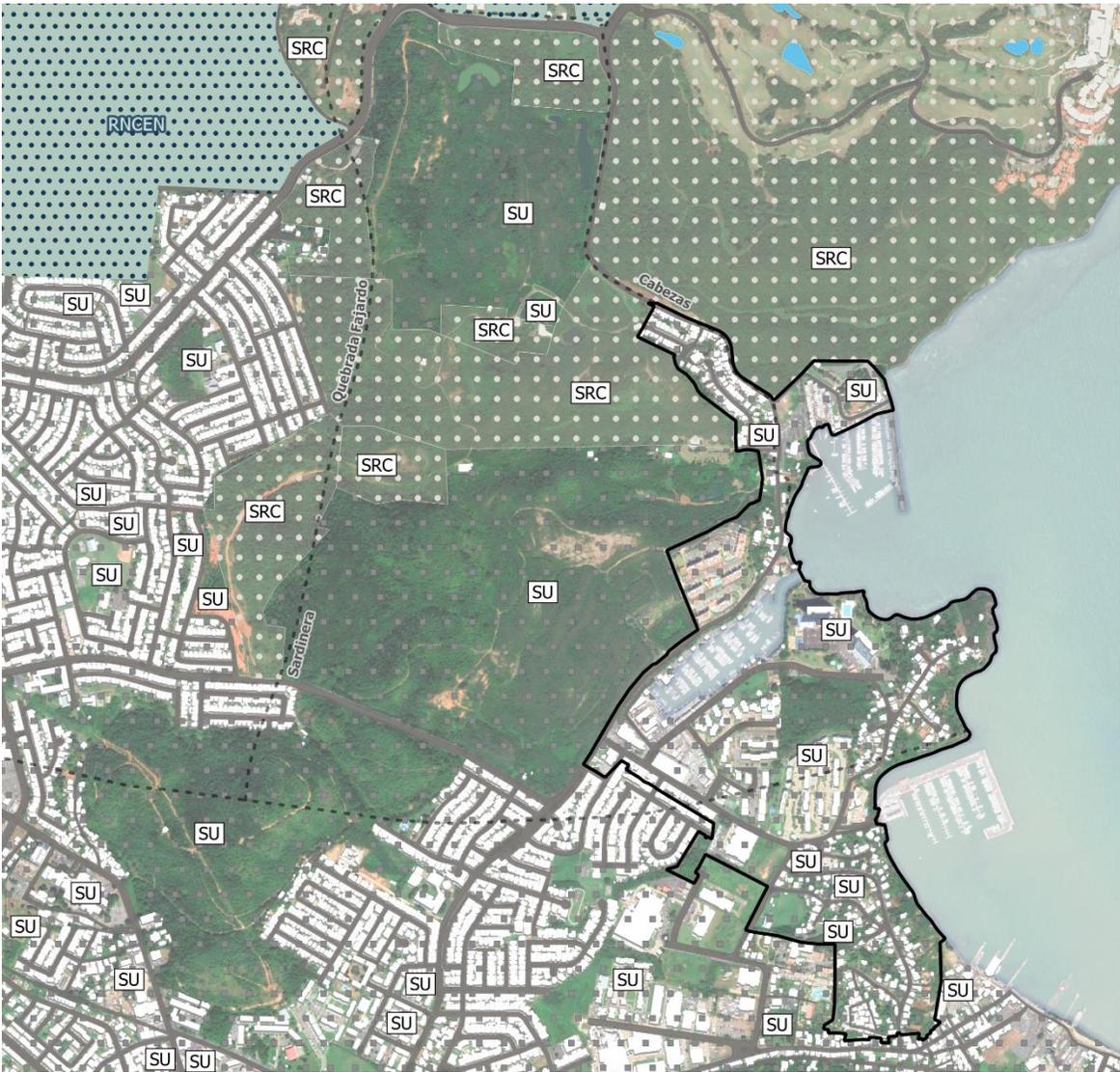


Ilustración 18. Plan de Área de Sardinera y clasificación propuesta en esta revisión del PT



CAMBIOS RECOMENDADOS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL EN ESTA REVISIÓN INTEGRAL

En conclusión, en esta revisión integral se recomiendan los siguientes siete (7) cambios principales a la clasificación vigente del suelo municipal:

Cambios al Suelo Urbanizable Programado:

(1) Ensanche Sardinera

- Estas 95 cuerdas de terrenos en el barrio Sardinera mantienen características rurales y no tienen proyectos de urbanización programados por los próximos cuatro años, de acuerdo con la información disponible, por lo que se recomienda reclasificar este terreno como Suelo Rústico Común.

(2) Ensanche Naranjo

- Este ensanche estaba compuesto por 96 cuerdas de terrenos ubicados en el barrio Florencio. Al momento de desarrollar el PT (2010), estos terrenos se encontraban fuera del Área de Expansión de la JP y su zonificación era rural. Se recomienda reclasificarlos como Suelo Rústico Común pues actualmente prevalece el carácter rural del área y la misma no cuenta con infraestructura en la mayoría de los terrenos.

(3) Ensanche Las Croabas:

- El PUTPR mantuvo 38 cuerdas de terrenos como suelo urbanizable programado. Se propone reclasificar las 30.4 cuerdas remanentes del antiguo Ensanche como suelo urbano. Para todos estos terrenos urbanos, se entiende que lo ideal sería el desarrollo de un Plan de Área, por las características particulares, retos y oportunidades del sector.

(4) Ensanche Pueblo Oeste

- De acuerdo con la información disponible no existen propuestas para desarrollo en estas 107 cuerdas de terrenos en el barrio Quebrada Fajardo por los próximos cuatro años. Durante los pasados ocho años el área ha mantenido características rurales, por lo que se recomienda reclasificar estos terrenos como Suelo Rústico Común.

(5) Ensanche Florencio

- Estas 206 cuerdas de terrenos en el barrio Florencio mantienen características rurales y no tienen proyectos de urbanización programados por los próximos cuatro años, de acuerdo con la información disponible, por lo que se recomienda reclasificar estos terrenos como Suelo Rústico Común.

Cambios al Suelo Urbano:

(6) Barrio Río Arriba

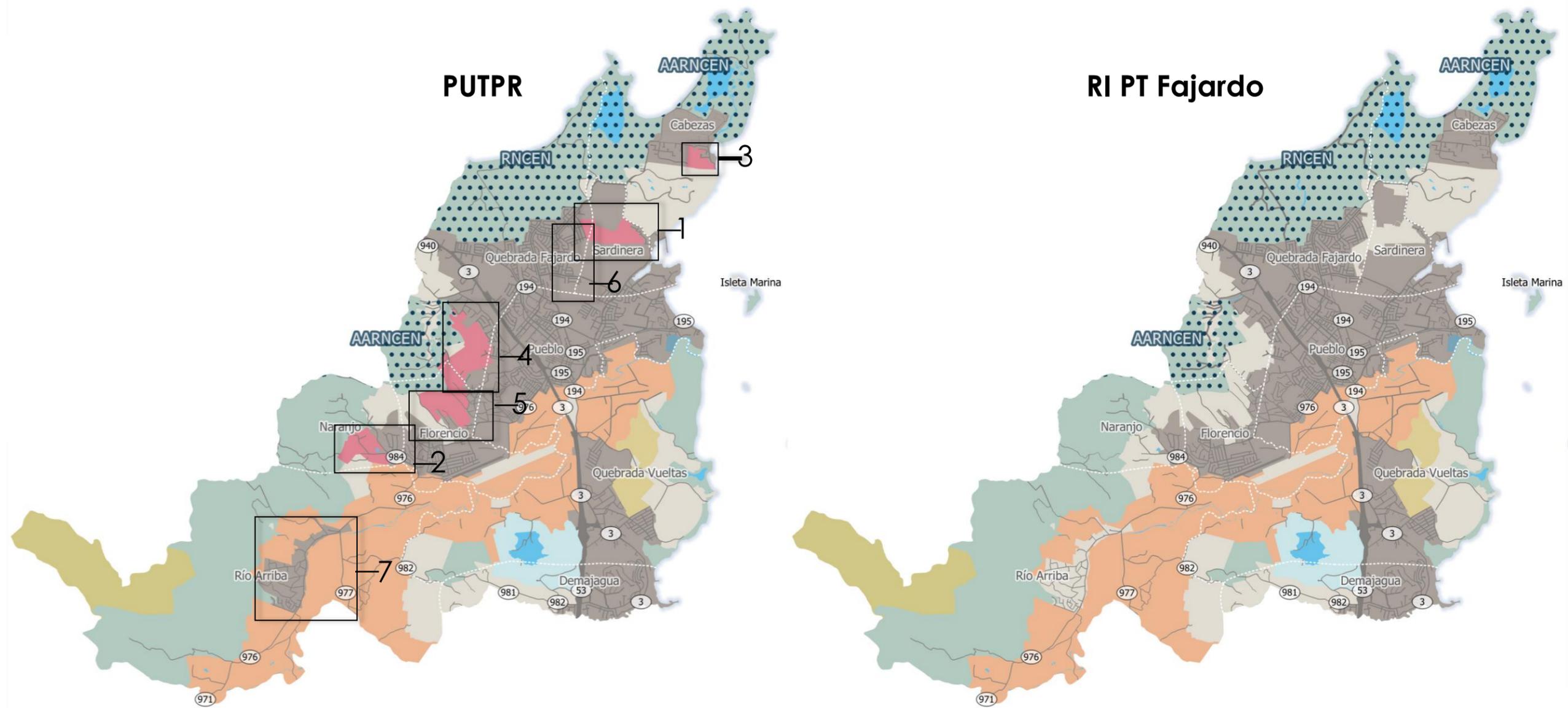
- Estas 223 cuerdas de terrenos en las Comunidades Saldaña, Peñón-Paraíso y Paraíso del barrio Río Arriba son predominantemente rurales (no cuentan con las características de un suelo urbano) y en ellos se documentaron varios deslizamientos luego del huracán María. Se entiende que no es apropiado promover el uso intensivo de estos terrenos, además, que estos carecen de infraestructura de alcantarillado. Por tanto, se propone devolver la clasificación a rural, tal como había sido propuesto por el municipio en su PT de 2010 aprobado. La clasificación de suelo rústico común permite continuar con el carácter del sector que es residencial de baja densidad.

(7) Barrio Sardinera

- Estas 78 cuerdas de terrenos entre el barrio Sardinera y Quebrada Fajardo mantienen características rurales y no tienen proyectos de urbanización en trámite, de acuerdo a la información disponible. A marzo 2021, el sistema de permisos del *Single Business Portal* reflejó permisos asociados a una antena de telecomunicación y generadores de electricidad, usos compatibles con la clasificación de Suelo Rústico Común.

Ver el siguiente mapa.

Ilustración 20. Cambios propuestos en esta revisión integral del PT de Fajardo



- | | | | | |
|------------------------------|---|--|----------------|--------------------|
| Suelo urbano | Suelo rústico especialmente protegido | Suelo rústico especialmente protegido ecológico y de paisaje | Cuerpo de agua | Planes Sectoriales |
| Suelo urbanizable programado | Suelo rústico especialmente protegido ecológico | Suelo rústico especialmente protegido ecológico e hídrico | Sistema vial | |
| Suelo rústico común | Suelo rústico especialmente protegido agrícola | | | |