

PLAN TERRITORIAL MUNICIPIO DE VILLALBA

REGLAMENTO DE CALIFICACION



ENERO 2003

**REGLAMENTACION DE CALIFICACION
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VILLALBA, P.R.**

TABLA DE CONTENIDO

I.	REGLAMENTO DE CALIFICACION	1
A.	INTRODUCCION	1
B.	REGLAMENTOS DE LA JUNTA DE PLANIFICACION Y OTRAS AGENCIAS QUE APLICARAN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	2
C.	LEYES GENERALES Y ESPECIALES DE APLICACION AL PLAN	4
D.	CLAUSULA DE TRANSITORIEDAD	6
E.	TRANSFERENCIA DE FACULTADES QUE REQUERIRA POSTERIORMENTE EL MUNICIPIO	6
F.	VIGENCIA	9
G.	REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	9
II.	DISTRITOS DE CALIFICACION APLICABLES Y RECOMENDADOS.....	9
	a. Distritos de Calificación	9
III.	NUEVAS COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO	11
	a. Dedicación de Terreno para Uso Comunal	11
	b. Exacción por Impacto	12
	c. Eslabonamiento.....	13
	d. Transferencia de Derecho de Desarrollo.....	14
	e. Reparcelación.....	16
Anejo I	Tabla de Distritos de Calificación Recomendados: Zona Urbana	
Anejo II	Tabla de Distritos de Calificación Recomendados: Zonas Rurales	
Anejo III	Tabla Resumen Distritos de Calificación por Clasificación de Suelos	

I. REGLAMENTO DE CALIFICACION

A. INTRODUCCIÓN

El 30 de agosto de 1991, el Gobernador de Puerto Rico aprobó la Ley Núm. 81, mejor conocida como la Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico. Un año después, el 29 de octubre de 1992, el Gobernador firmó la Ley Núm. 84 que enmendó significativamente el Capítulo XIII de la Ley, estableciendo requisitos más precisos para que los municipios puedan adquirir mediante transferencia la capacidad de regular el uso del suelo en su jurisdicción municipal al producir y adoptar un Plano y Reglamento de Ordenación Territorial.

El Artículo 13.001 establece como Política Pública, lo siguiente:

- Los suelos en Puerto Rico son limitados y es política del gobierno estatal propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo del territorio para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los mismos. El proceso de ordenación del territorio, cuando se desarrolle a nivel del municipio según lo dispuesto en esta ley, se realizará mediante Planes de Ordenación Territorial que contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano; la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta además de la conservación, protección y utilización de forma no urbana del suelo rústico.

Según mencionáramos en la Sección de Políticas Públicas del Plan, los reglamentos generales y específicos de la Junta de Planificación que apliquen a las circunstancias particulares de Villalba, serán el marco para la implantación del Plan de Ordenación Territorial.

Por el momento, no se tiene intención de modificar ninguna de las disposiciones de éstos.

B. REGLAMENTOS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y OTRAS AGENCIAS QUE APLICARÁN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

a.. *El Reglamento #3 (Reglamento de Urbanización y Lotificaciones)*

Establece las guías y controles que regirán la autorización de lotificaciones y urbanizaciones y asegurar que los nuevos desarrollos tengan la infraestructura física y social necesaria para el desarrollo futuro anticipado del sector bajo consideración.

b. *El Reglamento #4 (Reglamento de Zonificación de Puerto Rico)*

Tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos con el fin de contribuir a la seguridad, al orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de las presentes y futuras generaciones. El Municipio de Villalba adoptará el Reglamento de Calificación (Zonificación) vigente de fecha 5 de noviembre de 2000 con todas las enmiendas actuales y futuras siempre y cuando el Municipio de Villalba participe desde el inicio del proceso de las enmiendas que puedan ser consideradas por la JP para dicho reglamento.

c. *El Reglamento #5 (Reglamento para el Registro y Conservación de Propiedades Históricas de PR)*

Establece normas para la intervención en áreas o edificaciones con potencial histórico o que ya han sido designados como tal.

d. *El Reglamento #13 (Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones)*

Constituye un factor de peso en la delimitación de áreas para expansión urbana en los municipios.

e. *El Reglamento #21 (Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano)*

Establece los requisitos sustantivos y procesales para la utilización de las competencias de dedicación de terrenos para usos comunales, exacción por impacto, eslabonamiento, transferencia de derechos de desarrollo y reparcelación.

f. *El Reglamento #22 (Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público)*

Establece los parámetros para la instalación y mantenimiento de la infraestructura pública.

g. *El Reglamento #24 (Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y Transferencia de Facultades)*

Tiene el propósito de establecer los procedimientos a seguirse para la forma y contenido de los distintos Planes de Ordenación Municipal y la transferencia y administración de las jerarquías de ordenación territorial, a los fines de promover el bienestar social y económico de la población.

h. *El Reglamento #25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico)*

Dentro de la nueva Reglamentación vigente, es importante reconocer la aportación del Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico, ya que establece los criterios para la conservación, preservación y siembra dentro de las áreas urbanas o en vías de ser urbanizadas. Esto permite crear un balance entre la edificación, la densificación de los terrenos sin perder el contacto con áreas verdes y visuales que contribuyan al disfrute de la vida urbana en armonía con los elementos naturales.

- i. Reglamentos Estatales y Federales para la Protección de Especies en Peligro de Extinción, Reglamento para las Areas Recreativas y otros bajo la jurisdicción del DRNA)

Estos reglamentos aplicarán de acuerdo con el tipo de actividad o uso que se proponga dentro del territorio municipal.

- j Reglamentos Relacionados con Terrenos Inmediatos a Cuerpos de Agua

La reglamentación vigente respecto a la jurisdicción de los cuerpos de agua en el territorio municipal de Villalba permanecerá a cargo del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), cualquier proyecto que impacte un cuerpo de agua deberá considerar la opinión de dicha agencia. Se recomienda la protección de las franjas de terrenos a lo largo de los canales, quebradas o ríos que queden dentro del municipio. Esta franja debe ser de diez metros de distancia a cada lado de un canal de agua o drenaje intermitente. Debe ampliarse esta franja a unos veinte metros de distancia de los bordes de canales o quebradas perennes y a treinta metros de distancia del margen de los canales principales, ríos y embalses. Estas recomendaciones fueron tomadas de la Guía de Reforestación Para la Cuencas Hidrográficas de Puerto Rico.

C. LEYES GENERALES Y ESPECIALES DE APLICACIÓN AL PLAN

Además, existe una serie de Leyes generales y especiales que establecen guías para el establecimiento de política pública municipal que deben ser consideradas al implantar el POT de Villalba. Entre las más relevantes están la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, conocida como la Ley de Política Pública

Ambiental, según enmendada; la Ley Núm. 136 del 3 de junio de 1976 conocida como la Ley de Aguas de PR; la Ley Núm. 49 del 17 de febrero de 2000, según enmendada, conocida como Ley para la Conservación del Desarrollo de Uso de Recursos de Agua de Puerto Rico; Ley Núm. 111 del 12 de julio de 1985, según enmendada conocida como la Ley de Protección de Cuevas, Cavernas y Sumideros; Ley Núm. 292 del 21 de agosto de 1999, según enmendada conocida como la Ley de Protección Fisiográfica Cárstica; Ley Núm. 70 del 30 de mayo de 1976, según enmendada conocida como la Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico; Ley Núm. 14 del 9 de enero de 1999, según enmendada, conocida como la Ley para Establecer Corredores Biológicos; Ley Núm. 133 del 1 de julio de 1975, según enmendada conocida como la Ley de Bosques de Puerto Rico y la Ley Núm. 340, según enmendada conocida como la Ley de Ecoturismo.

Además, existen otras leyes de importancia como es la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes. Esta establece el proceso general para la adopción de reglamentación como la que implica la preparación de este Plan de Ordenación Territorial. Otra Ley de gran importancia, es la Ley 75, del 24 de julio de 1975, según enmendada, mejor conocida como la Ley Orgánica de la Junta de Planificación y la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, es la base para, entre otras, la preparación de este Plan de Ordenación Territorial. Varias leyes federales que son de aplicación al asunto de los usos de los terrenos, tales como la Ley de Acceso a los Impedidos, la Ley de FEMA (Federal Emergency Management Agency) y la Ley del Cuerpo de Ingenieros que establece su jurisdicción sobre humedales.

D. CLÁUSULA DE TRANSITORIEDAD

Hasta tanto entre en vigor un convenio que transfiera al Municipio de Villalba, ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos sobre la Ordenación Territorial, el Municipio ha decidido que en las primeras etapas de la implantación del Plan, la Junta de Planificación retendrá la facultad de evaluar consultas de ubicación y cambios de calificación pero ajustándose a lo dispuesto en el Plan y sus correspondientes documentos de apoyo; Planos de Clasificación, Calificación y Reglamentación. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial recibirá copia de las Consultas de Ubicación para evaluación. Rendirá recomendaciones específicas a la Junta de Planificación para que las incluya en su evaluación final.

Esta determinación se hace debido a que el Municipio no tiene aún el personal especializado necesario para evaluar Consultas de Ubicación. Una vez se cuente con el personal capacitado, se procederá a solicitar las transferencias correspondientes a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos.

E. TRANSFERENCIAS DE FACULTADES QUE REQUERIRÁ POSTERIORMENTE EL MUNICIPIO

Luego de la cláusula de transitoriedad, el Municipio de Villalba siguiendo el procedimiento y las normas establecidas en el Capítulo XIV de la Ley Núm. 81, según enmendada mejor conocida como Ley de Municipios Autónomos, solicitará a la Gobernadora la transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos sobre la Ordenación Territorial, incluyendo querellas,

autorizaciones y permisos, cumpliendo con el procedimiento establecido en la ley para la solicitud de transferencias. Las facultades que aspira el Municipio de Villalba, que les sean transferidas sobre la Ordenación Territorial, están las siguientes:

1. Jerarquía I

- i. Permisos de uso para estructuras y solares existentes, y de permisos para la instalación y exhibición de rótulos y anuncios, ambos permisos para usos o instalaciones que estén conformes a la reglamentación vigente y no requieran variaciones o excepciones, y no sean usos o estructuras no conformes legales.

2. Jerarquía II

- i. Permiso de uso para estructuras y solares y permisos para la instalación y exhibición de rótulos y anuncios, ambos permisos para usos o instalaciones que estén conformes a la reglamentación vigente y requieran excepciones. No incluye permisos que requieran variación en uso o intensidad.
- ii. Autorizaciones de Anteproyectos, Permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Permisos de Uso, todos éstos, en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos cuya área de construcción sea mayor de mil (1,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas, y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad. Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza. Estos proyectos, para poder ser considerados por los Municipios en esta jerarquía, estarán localizados en solares en suelo urbano

o urbanizable con cabida menor de mil quinientos (1,500) metros cuadrados.

- iii. Permiso para segregar lotificaciones simples en el suelo urbano y urbanizable conformes a los Planes de Ordenación.

3. Jerarquía III

- i. Autorizaciones de Anteproyectos, permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Permisos de Uso, todos éstos, en suelo urbano o urbanizable: Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas, y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad. Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza. Estos proyectos, para poder ser considerados por los Municipios en esta jerarquía, estarán localizados en solares en suelo urbano o urbanizable con cabida menor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados.
- ii. Autorizaciones de Desarrollo Preliminares, Permisos de Construcción de Obras de Urbanización y Autorización de Planos de Inscripción, todos éstos en suelos urbanos y urbanizables: Consideración de proyectos de urbanización de hasta cincuenta (50) solares, conformes con la reglamentación vigente.
- iii. Cambios a Planos de Ordenación en suelo urbano o urbanizable: Consideración de solares con cabida no menor de mil (1,000) metros cuadrados, localizados en suelo urbano o urbanizable.

F. VIGENCIA

Este Reglamento de Calificación y las enmiendas al mismo entrará en vigencia una vez firmado por la Gobernadora, conforme lo dispuesto por la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como Ley de Municipios Autónomos.

G. REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Conforme al artículo 13.008 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 y a la Sección 16.00 del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24), el Plan de Ordenación Territorial de Villalba será revisado integralmente al octavo (8vo) año de vigencia y/o podrá ser revisado cuando las circunstancias así lo ameriten.

II. DISTRITOS DE CALIFICACION APLICABLES Y RECOMENDADOS

Por la presente y a los efectos de este Reglamento, se establecen los siguientes tipos de distritos de Calificación:

a - Distritos de Calificación

Distrito R-O: Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

Distrito R-1: Distrito Residencial para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse.

Distrito R-3: Residencial general con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados

Distrito R-4: Residencial general con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Distrito R-5: Residencial de apartamentos con alta densidad poblacional y solar mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

- Distrito RC-1 Residencial-Comercial (Distrito Sobrepuesto)
- Distrito C-1: Comercial local
- Distrito C-2: Comercial central intermedio
- Distrito C-3: Comercial central
- Distrito C-6: Comercial de servicios vecinales.
- Distrito 1-1: Industrial liviano
- Distrito 1-2: Industrial pesado.
- Distrito M: A mejorarse
- Distrito P: Terreno Público
- Distrito AD: Areas Desarrolladas
- Distrito A-1: Agrícola Mecanizable
- Distrito A-4: Rural General
- Distrito CR-1: Conservación de Recursos Uno
- Distrito CR-3: Conservación de Recursos Tres
- Distrito CR-4: Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros
- Distrito RE: Ruta Escénica
- Distrito PE: Tendrá como objetivo establecer directrices urbanas específicas y un planeamiento detallado del desarrollo para el Suelo Urbanizable Programado (SUP) y se realizará a base de las determinaciones del Plan Territorial.
- Distrito PA: Es el instrumento para ordenar el uso del suelo de áreas que requieran atención especial.

En el Anejo I, se identifican los distritos de calificación a aplicarse en el suelo urbano, urbanizable y rústico, destacando las particularidades y características propias de los usos de terrenos correspondientes al suelo rústico (común y especialmente protegido).

En términos de las áreas no calificadas al presente o que ameriten algún tipo de distrito de control, entendemos que serán objeto de Planes de Area que se recomendarán como parte del Programa de Acción del Plan Final. No obstante, podemos resaltar unas áreas que deben ser objeto de estudio para la aplicación de la calificación especial:

- Sistemas de Cuevas y sus respectivas zonas de amortiguamiento.

- Areas con yacimientos arqueológicos.
- Areas inundables zonificadas.
- Controles a terrenos propensos a deslizamiento.
- Veredas y vistas escénicas.
- Areas adyacentes a expresos y vías importantes.
- Areas a reforestarse.
- Areas de protección a cuerpos de agua y/o recursos naturales únicos.

III. NUEVAS COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO

De acuerdo al Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21) y al Artículo 13.021 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, el Municipio de Villalba luego de adoptar su Plan Territorial solicitará se le otorgue las nuevas competencias para viabilizar su desarrollo urbano de acuerdo con el convenio establecido por la Gobernadora.

Estas nuevas competencias, según se establecen en el Reglamento Núm. 21, son necesarias para implantar el Plan e Ordenamiento Territorial.

Las competencias solicitadas son las siguientes:

a) Dedicación de Terreno para uso Comunal

Se faculta al Municipio de Villalba a establecer entre los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan de Ensanche o Plan de Area una distribución equitativa del requerimiento de terrenos para usos comunales identificados en dicho Plan, así como establecer los detalles substantivos y procesales para el ejercicio de la facultad de requerir la dedicación de terrenos para usos y facilidades comunales como condición para la aprobación de desarrollo para aquellos terrenos que estén dentro del área sujeta al Plan de Ensanche o Plan de Area.

La dedicación de terreno para usos Comunales deberá tomar en consideración lo establecido en la reglamentación vigente:

- Criterios mínimos de planificación para un Programa de Dedicación de Terrenos para usos Comunales.

- Requisitos para implantar un Programa de Dedicación de Terrenos para Facilidades Comunales.
- Procedimiento para revisar las solicitudes para aprobación de desarrollo.
- Traspaso de terrenos designados y autorizados para Uso Comunal.
- Recaudaciones y gastos de las Operaciones.

b) **Exacción por Impacto**

Se faculta al Municipio de Villalba conforme al Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento Núm. 21) y conforme a lo dispuesto en Plan de Ordenación Territorial, a disponer, administrar o requerir el cobro de una aportación a los nuevos proyectos de desarrollo para sufragar gastos por la provisión de usos dotacionales de dominio público incluyendo la infraestructura tal como carreteras, transporte colectivo, acueductos, alcantarillados sanitarios, energía eléctrica y teléfono, fuera o dentro de los límites del proyecto, como resultado directo de tal proyecto. Esta facultad se ejercerá de acuerdo al reglamento anteriormente señalado. Se considerará para exacción por impacto a un proyecto de desarrollo que tenga un impacto en la provisión de usos dotacionales, incluyendo la infraestructura.

Las exacciones por impacto cumplirán los siguientes requisitos:

- (a) Se determinarán de manera sistemática y con las debidas justificaciones que demuestren los criterios utilizados para establecer la exacción; los niveles de servicio podrán particularizarse para diversos tipos de área.
- (b) Se determinarán con relación a la demanda del proyecto por infraestructura y por otros usos dotacionales, de acuerdo al costo de satisfacer dicha demanda.
- (c) No excederán una aportación proporcional al costo incurrido o a ser incurrido para proveer la infraestructura u

otros usos dotacionales que se requerirán para satisfacer la nueva demanda.

- (d) Evitarán duplicidad, tomando en consideración otros pagos, si algunos, que se realizan para proveer la infraestructura u otros usos dotacionales.
- (e) Tendrán una relación entre el cobro y los beneficios recibidos y serán proporcionales a su impacto, comunidades existentes establecidas o por gastos recurrentes del municipio.
- (f) Pagarán por costos directos del nuevo desarrollo y no surgirán de necesidades de las comunidades existentes establecidas o por gastos recurrentes del municipio.
- (g) El cálculo de las exacciones y su aplicación estará documentado y justificado en un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.

El cobro de las exacciones se dedicará a un fondo especial para la provisión de la infraestructura o de otras instalaciones dotacionales relacionadas con el impacto del proyecto y no podrá utilizarse para sufragar gastos recurrentes del municipio o de las agencias de infraestructura.

Se entiende por exacción aquel impuesto, prestación o multa con carácter de exigencia que se impone a todos aquellos proyectos, públicos o privados, con el fin de que la autoridad competente pueda sufragar los gastos en que incurra por la prestación de un servicio.

c) **Eslabonamientos**

Se faculta al Municipio conforme al Reglamento de las Nuevas Competencias para viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento Núm. 21) de la Junta de Planificación y a lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial que un nuevo proyecto esté acompañado por una inversión o aportación en dinero dirigido hacia la provisión de vivienda de interés

social. Dicha inversión o aportación del cinco (5) por ciento del costo de construcción del proyecto. Se entenderá que el término de “inversión” o “aportación” dirigido hacia la provisión de vivienda de interés social podrá incluir tanto la cesión de terrenos como la construcción, reconstrucción o mejora de edificaciones utilizadas o a utilizarse como vivienda de interés social. Los eslabonamientos tendrán la finalidad de propiciar que los grupos sociales menos favorecidos se beneficien del crecimiento económico del Municipio.

El mecanismo de eslabonamientos solamente podrá imponerse a proyectos de alta rentabilidad y de un área de construcción mayor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados. Estarán exentos del eslabonamiento las obras y mejoras públicas y los proyectos residenciales, excepto aquellos cuyo precio de venta sea mayor de ciento setenta y cinco mil (175,000) dólares por unidad. La Junta de Planificación revisará periódicamente y por lo menos cada cinco (5) años el límite del precio de venta antes mencionado, tomando como base la variación en el índice general de precios al consumidor para toda la familia, según establecido y certificado por el Departamento del Trabajo y Recursos Humanos.

Los dineros recaudados por virtud de la imposición de eslabonamientos ingresarán a un fondo especial en el Municipio y se utilizarán exclusivamente para el fin dispuesto en este artículo. El Municipio requerirá la aprobación previa de la Asamblea Municipal para el uso de los fondos.

Mediante este mecanismo, se canalizan ciertos recaudos producto del desarrollo de grandes proyectos con alta rentabilidad, para financiar proyectos que no son viables financieramente pero sí socialmente, favoreciendo a aquellas personas de bajo recursos.

d) Transferencia de Derecho de Desarrollo

Se faculta al Municipio de Villalba a disponer, administrar o requerir, el mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo según

el Reglamento Núm. 21 de la Junta de Planificación para cumplir con lo dispuesto en el Plan de Ordenación Territorial.

Las transferencias de derechos de desarrollo podrán utilizarse en las siguientes situaciones, entre otras:

- (a) Preservar permanentemente estructuras y propiedades de valor histórico, arquitectónico, simbólico o cultural.
- (b) Preservar permanentemente terrenos abiertos para uso agrícola o de reserva natural.
- (c) Distribuir las cargas o los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por un Plan de Ordenación o un Plan de Usos del Terreno.

Dicho mecanismo permitirá que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en el Plan de Ordenación Territorial. Estos planes establecen las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, estableciendo claramente las áreas que serán los derechos de desarrollo y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos. Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al plan.

El Reglamento de Transferencia de Derechos de Desarrollo establece las siguientes condiciones:

- (a) La Transferencia de Derecho de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos agentes libres. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final, una autorización del Municipio o de la agencia pública concernida que demuestre el cumplimiento con el Plan de Ordenación Territorial y una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.
- (b) El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una o varias transacciones.
- (c) Toda Transferencia de Derechos de Desarrollo con respecto a una o más fincas al igual que su modificación o gravamen

deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de escritura pública acompañada de evidencia de la autorización del Municipio o de la agencia pública concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.

- (d) Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extingue a dicha propiedad los derechos vendidos o transferidos.
- (e) El Municipio o las agencias públicas concernidas tendrán la facultad de crear un fondo especial de transferencias con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.
- (f) La Oficina de Permisos del Municipio mantendrán un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.

Esta sección tiene como finalidad salvaguardar el patrimonio histórico, cultural y todo aquello que se halla señalado en el Plan que deba protegerse para el bien común. El mecanismo, dispuesto por las autoridades competentes, básicamente consiste traspasar o negociar el derecho a desarrollar que ostente un agente con aquel que no lo posea por las restricciones dadas en el Plan o alguna Agencia Estatal. Como ocurre en toda negociación, tan pronto la transacción se efectúe, se pierden los derechos para aquel que los cede mientras que el que compra los adquiere.

Este recurso permite evitar cambios en la utilización de los suelos clasificados como Rústico Especialmente Protegido y/o Rústico Común, protegiendo así los intereses del Estado ante las fuerzas del mercado.

e) **Reparcelación**

El Municipio podrá autorizar o requerir la reparcelación de fincas en un área dentro de su jurisdicción, a tenor con lo dispuesto en el

reglamento vigente (Reglamento Núm. 21) y a la Ley de Municipios Autónomos y al Plan de Ordenación Territorial de Villalba.

El fin de esta facultad es facilitar un desarrollo y redesarrollo del terreno ordenado y bien planificado, de modo que los patrones inadecuados e ineficientes de tenencia de terrenos y la distribución anticuada e ineficiente de las parcelas, no sean obstáculos para el uso, desarrollo o redesarrollo efectivo del terreno.

La Reparcelación es el procedimiento por el cual más de una finca se agrupa con el fin ulterior de modificar sus colindancias o cabidas, para crear nuevas fincas a ser segregadas de acuerdo con un proyecto de Reparcelación aprobado por la entidad competente.

ANEJO I

**Distritos de Calificación Recomendados:
Area Urbana**

TABLA DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RECOMENDADOS
ÁREA URBANA VILLALBA

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
1	1	Rural	R-0	Suelos parcialmente ocupados con vivienda en sector al norte del Centro Urbano.	Terrenos identificados como SUNP para futuro crecimiento urbano. Es concurrente con terrenos identificados en el Plan de Usos de Terrenos vigente.
1	2	Rural	A-4	Suelos no ocupados al norte de la zona urbana. Topografía escarpada no propicia para desarrollo urbano.	Terrenos no ocupados clasificados como SRC del Barrio Villalba Arriba. Se recomiendan con la clasificación de Rural General.
2	3	Rural	R-1	Terrenos ocupados por desarrollo de urbanizaciones al noreste del Centro Urbano tradicional. Ubican solares unifamiliar y la Urbanización Estancias del Mayoral.	Área recomendada como SU para conformar a los usos existentes de vivienda.
2	4	Rural	A-4	Suelos no ocupados al norte de la zona urbana.	Están clasificados como SRC por sus características rurales y la baja densidad poblacional de este sector del barrio Vacas.
3	8	M	R-3 y PA	Sector El Puente: Comunidad de escasos recursos ubicada al noroeste del Centro Urbano, entre la carretera PR-149 y la Quebrada Achioté.	Comunidad ubica dentro de la zona de expansión urbana del Municipio y se encuentra deteriorada. Se recomienda su intervención mediante un Plan de Área en Suelo Urbano (SU).
3	9	M	R-3 y PA	Sector denominado Barrio Chino dentro de la zona urbana al norte del Centro Urbano tradicional.	Se recomienda intervención mediante un Plan de Área ya que ubica en SU. Está identificado como una Comunidad Especial.
3	10	M	R-3 y PA	Sector de vivienda de escasos recursos ubicado en la margen oeste del Río Jacaguas en su paso por el Centro Urbano. Está localizada al este de la Escuela Walter McJones.	Se recomienda intervención mediante un Plan de Área ya que ubica en SU. Posible identificada para intervención según el Programa Villalba Renace

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
3	11	C-1	P	Solar en el Centro Urbano tradicional cuyo uso cambió de comercial a público.	Terminal de Carros Públicos existente.
3	12	C-3	P	Solar en el Centro Urbano tradicional cuyo uso cambió de comercial a público.	Nuevo Teatro Municipal fue construido aquí.
3	13	Varios	PA	Todos los distritos de Calificación vigentes están a su vez contenidos en un Plan de Área que cubre el ámbito del Centro Urbano tradicional.	Conforme adoptado del Programa Villalba Renace.
3	14	M	P	Con la construcción del desvío de la carretera PR-149 (denominado Ave. Félix Hernández), se intervino en el distrito de mejoramiento y se construyeron instalaciones públicas. Es necesario conformar uso actual con la calificación correspondiente.	Edificio donde ubica la Estación de Bomberos de Puerto Rico.
4	15	R-0	C-4	Solar dentro de la zona urbana segregado de una finca que estaba desocupada para uso comercial.	Solar ocupado por empresa de materiales y equipos de construcción, Constructora Grevic.
4	16	Rural	R-1	Sector de vivienda conocido como El Nuevo Pino ubicado al noreste del Centro Urbano, frente a la carr. PR-151.	Ubicaba fuera de los límites de expansión urbana pero sus características físicas, densidad, y relación con el entorno construido justifican su inclusión en el ámbito urbano (SU).
4	17 y 18	Rural	A-4	Terrenos que rodean la Comunidad El Nuevo Pino.	Terrenos que rodean la Comunidad El Nuevo Pino. (A-4), según parámetros del Reglamento Núm. 4.
	17a	R-1	R-3	Urb. que ubica al norte ámbito urbano.	Desarrollo de vivienda unifamiliar con densidades dentro de un Distrito R-3.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
	18a	Rural	R-3	Area urbanizada Sector El Nuevo Pino.	Desarrollo de vivienda unifamiliar con características de urbanización dentro de un Distrito R-3
	18b	Rural	CR-3	Zona Inundable Río Jacaguas.	Distrito recomendado para conservación cauce río.
5	19	R-1	R-4	Terrenos desarrollados dentro de la zona urbana, al norte de la carretera PR-149.	Desarrollo de vivienda multifamiliar de bajo costo: Residenciales Enubio Negrón, Máximo Miranda y Efraín Suárez.
5	20	R-1	P	Terrenos ocupados por reciente construcción de escuela dentro de la zona urbana en terrenos previamente destinados para vivienda.	Nueva Escuela Superior ubica aquí.
5	21	R-0	C-6	Solar dentro de la zona urbana que se desarrolló con características comerciales.	En el predio ubica una estación de gasolina.
5	22	R-0	C-1	Solar dentro de la zona urbana que se han ocupado con actividades comerciales.	En el predio ubican diversos locales comerciales de ventas de misceláneas
5	23	Rural	A-4	Terrenos al noroeste de la zona urbana, no ocupados por tener pendientes mayores de 35% y topografía escarpada.	Recomendados con la Calificación Rural General, según parámetros del Reglamento #4.
6	24	M	P	Solar ocupado con instalaciones públicas dentro de la zona urbana.	En el solar ubica la Estación de Bomberos de Puerto Rico. Conformar uso actual con la calificación vigente.
6	25	R-1	P	Terrenos ocupados por reciente construcción de escuela dentro de la zona urbana en terrenos previamente deteriorados por vivienda.	La Nueva Escuela Superior ubica en el predio.
6	26	R-1	C-1	Solares dentro de la zona urbana que han sido ocupados con actividades comerciales.	En el predio ubican diversos locales comerciales de ventas misceláneas.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
6	27	R-1	P	Terrenos ubicados al norte del Parque Industrial Villalba Arriba y al oeste del antiguo cementerio municipal. Ubican dentro del suelo urbano.	En el predio ubica la extensión del Cementerio Municipal. Es necesario conformar a la calificación correspondiente.
6	28 y 29	I-1	C-6	Dos solares para uso comercial fueron segregados del Parque Industrial	En los predios ubican dos gasolineras. Es necesario conformar los usos a la calificación.
6	30	R-1	P	Solar donde ubica escuela. Colinda por el norte con un Parque Industrial y por el oeste con la Escuela Superior Francisco Zayas y un parque de pelota.	Escuela Intermedia existente. Necesario conformar distrito de calificación con el uso dentro del SU.
6	31	Rural	R-0	Solar que queda segregado al sur de la escuela intermedia y colinda con el desvío propuesto (PR-5561).	Terrenos desarrollables dentro del SUNP. Parte de los terrenos formarían parte de la servidumbre de paso de la carretera.
6	32	Rural	A-4	Suelos no desarrollados al este del centro urbano. Ubican al sureste de la nueva vía propuesta PR-5561.	Terrenos con características SRC. Recomendado con la calificación Rural General, según los parámetros del Reglamento #4.
	32a	M	R-3	Area al oeste de la Calle Muñoz Marín.	Area desarrollada para conformar a parámetros del Reglamento #4. (Plan de Area Centro Urbano)
	32b	I-1	IL-1	Area industrial frente Urb. La Vega.	Area desarrollada para conformar a parámetros del Reglamento #4.
	32c	C-3	P	Estructura frente Plaza de Recreo.	Edificio de la Alcaldía.
	32d	IL-1	R-1 y R-4	Area cerca Comunidad Borinquen.	Area desarrollada en viviendas con parámetro de R-1.
	32e	R-1	R-1 y R-4	Area al oeste Cuartel de la Policía.	Para densificar área vacante en el SU.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
	32f	I-1	P	Area al sur de la Carretera PR-151.	Antigua Planta de Tratamiento cerrada.
	32g	Rural	R-1	Area al oeste de la PR-5561.	Para conformar a los parámetros del Reglamento #4.
7	33	Rural	R-1	Terrenos colindantes al oeste de la Urb. Extensión Alturas de Villalba que han sido ocupados con vivienda unifamiliar y con acceso a través de la referida urbanización.	Suelos con características urbanas SU por su configuración y uso. Ubican dentro del área delimitada como urbana.
7	34	Rural	A-4	Terrenos al sur de la Comunidad El Nuevo Pino.	Recomendados con la calificación Rural General (A-4), según parámetros del Reglamento #4.
7	35	P	A-4	Terrenos remanentes de las segregaciones de lotes durante la construcción de la Urb. Ext., Alturas de Villalba.	Características del terreno con pendientes pronunciadas y colindantes al patio de las urbanizaciones no permiten uso adecuado. Suelos tienen características de Suelo Rústico (SRC).
7	36	Rural	R-1	Sector de vivienda conocido como El Nuevo Pino ubicado al noreste del Centro Urbano, frente a la carr. PR-151.	Ubicada fuera de los límites de expansión urbana pero sus características físicas, densidad, y relación con el entorno construido justifican su inclusión en el ámbito urbano (SU).
7	37	Rural	P	Derecho de vía PR-5561.	La nueva carretera ubica en el límite de la zona urbana.
	37a	Rural	R-1	Area al oeste Urb. Extensión Alturas de Villalba.	Para conformar a los parámetros del Reglamento #4.
	37b	Rural	P	Area pública existente.	Uso público dentro Urb. Extensión Alturas de Villalba.
	37c	P	R-1	Area al oeste Urb. Extensión Alturas de Villalba.	Para conformar el uso existente a los parámetros del Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
8	38	Urbana	R-1	Terrenos al noroeste de la zona urbana sin desarrollar y sin infraestructura. Localizados entre las Urb. Alturas del Alba y Las Alondras.	Se recomienda su cambio de R-1 a A-4 por tener pendientes pronunciadas el cual no propician su ocupación.
8	39	R-1	C-2	Terrenos desarrollados dentro de la zona urbana cuyo uso actual es de carácter comercial, frente a la carr. PR-149.	En los solares ubican una ferretería y una tienda de accesorios para automóviles.
8	40	R-1	R-4	Terrenos desarrollados dentro de la zona urbana, al norte de la carretera PR-149.	Desarrollo de vivienda multifamiliar de bajo costo: Residenciales Enubio Negrón, Máximo Miranda y Efraín Suárez.
8	41	R-1	P	Parque urbano pequeño construido entre las carreteras PR-149 y la PR-589, como parte de un proyecto de ornato y mejoras geométricas de estas vías públicas.	Conformar a uso vigente, dentro del SU, conforme al Reglamento de Calificación Núm. 4.
8	42	R-1	C-6	Terrenos ocupados con actividades comerciales frente a la PR-149.	Ubica aquí una gasolinera Esso. Necesario conformar uso vigente conforme al Reglamento #4, dentro de la zona urbana.
8	43	R-1	C-1	Solar frente a la PR-149 y en la calle de acceso a la Urbanización Alturas del Alba ocupado con un edificio comercial y estacionamiento.	Ubica aquí un restaurante de comidas rápidas (Burger King). Es necesario conformar uso vigente conforme Reglamento #4.
8	44	R-1	C-1	Solar frente a carr. PR-149 y colindante con el Río Jacaguas por el este. Edificio comercial.	Ubican aquí varios comercios: pizzería, imprenta, cooperativa y oficinas.
8	45	R-0	C-3	Varios solares con características comerciales frente a la PR-149 y PR-589.	Usos han cambiado. Estructuras residenciales han sido ocupadas por diversos comercios tales como: ventas de autos, garaje mecánica liviana y floristería.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
8	46	Rural	C-3	Varios solares con características comerciales frente a la PR-149. Colindan por el este con el Río Jacaguas.	Usos han cambiado de residencial a comercial. En el sector ubican: farmacia, restaurante, barbería, centro pediátrico, comercio de equipo médico, panadería, taller de mecánica, colmado de licores y algunas viviendas.
8	47	Rural	C-6	Solar ocupado con actividades comerciales al este del PR-149 y la Urb. Las Alondras.	Ubica aquí una gasolinera. Es necesario conformar uno vigente con el Reglamento #4, dentro de la Zona Urbana.
8	48	R-0	R-3	Varios solares ocupados con vivienda unifamiliar en sector, al sur de las instalaciones deportivas municipales (Pista atlética).	Densidad de sector residencial dentro de la zona urbana (SU) sirve para atemperar la calificación, conforme al Reglamento #4
8	49	R-0	P	Terrenos ocupados con parque de pelota, cancha de baloncesto, parque de recreación pasiva, coliseo municipal Además ubican en el sector al Centro e Adiestramiento e Instalaciones deportivas del Policía de PR y el Centro de Envejecientes Municipal.	Usos actuales de los terrenos requieren conformar al Reglamento #4 y efectuar cambios de calificación para instalaciones públicas dentro de Suelo Urbano (SU).
8 y 11	50 y 71	R-1	C-3	Solar comercial al oeste de la PR-149 en terrenos desarrollados en la entrada de la Urb. Las Alondras.	Ubica aquí un edificio de oficinas médicas y un estacionamiento. Es necesario conformar uso al Reglamento #4 para este uso que ubica en la zona urbana (SU).
8	51	R-1	R-3	Terrenos ocupados con desarrollos de urbanización en finca previamente vacante dentro del ámbito urbano.	Urb. Alturas del Alba. Conformar a la calificación correspondiente según el Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
8	52	R-1 y Rural	R-0	Terrenos desocupados que anteriormente ubicaba en los límites de la zona urbana, al sur de las instalaciones deportivas municipales.	Con la revisión de los distritos de calificación y clasificación los terrenos ubican dentro de la zona urbana, propuestas como Suelos para futuro desarrollo (SUNP).
	52a	R-1	A-4	Terrenos localizados adyacentes a las Urbs. Las Alondras y Urb. Alturas del Alba.	Se excluyeron del SU por ser topografía accidentada, lo cual no permite su desarrollo.
9	53	--	--	No procede cambio. Corresponde al cambio #50 de la Hoja 8.	--
9	54	R-0	P	Terrenos vacantes dentro de la zona designada para futuro crecimiento urbano (SUP) al este de las instalaciones de la Academia de la Policía de PR y al oeste de la carr. PR-150.	Parque urbano propuesto para recreación pasiva en terrenos adyacentes a las instalaciones deportivas municipales.
9	55	R-0	P	Solar donde se construyó instalación pública en la intersección de la PR-150 con camino municipal de acceso al Complejo Deportivo.	En el solar ubica el Centro Municipal de Envejecientes. Conformar calificación con el uso vigente, según Reglamento #4.
9	56	Rural	P	Solar localizado en Suelo Rústico Común (SRC) que fue segregado de la Finca Saurí para ubicar instalaciones públicas.	Ubica aquí la Estación de Transbordo de la Autoridad de Desperdicios Sólidos. Conformar calificación al uso vigente, según Reglamento #4.
9	57	Rural	AD (PA)	Solares que formaban parte de la Finca Saurí y que han sido segregados para la futura construcción de vivienda. Ubican al oeste de la Comunidad Hatillo y al sur de la PR-150.	El Plan de Área para la Comunidad Hatillo incluye estos terrenos dentro de su área de desarrollo. Es necesario conformar uso afín al Reglamento #4.
9	58	Rural	A-4	Suelos no desarrollados al sur de la zona urbana y al norte de la Comunidad Hatillo.	Todos los suelos rurales no urbanizados del Municipio de Villalba son calificados como agrícola general para conformar a usos afines al Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
9	59	Rural	P	Terrenos identificados para la construcción de la futura carretera estatal PR-5561 (desvío). Colinda con la zona urbana al noroeste y con Suelo Rústico Común (SRC) al sureste.	Conformar uso de terrenos correspondientes al uso propuesto como vía de transportación pública.
9	60	Rural	IL-1(PE)	Solares segregados de la Finca Saurí que ubican al noroeste del desvío propuesto (PR-5561) y adyacentes a las instalaciones del Centro de Tratamiento Social de la Administración de Corrección.	Ubicación de futura Planta Procesadora de Granos. Consulta de Ubicación radicada y en proceso de evaluación por JPPR. Se recomienda clasificación de Suelo Urbanizable Programado (SUP) y Calificación.
9	60-a	Rural	AD (PA)	Sector residencial ubicado al sur de la zona urbana y constituido como comunidad rural con dotaciones e infraestructura.	La Comunidad Hatillo (Toa Vaca) se constituye como un Plan de Área por ser un área desarrollada que requiere intervenciones futuras.
	60b	Rural y R-0	R-0	SUP al oeste el Desvío PR-5561.	Para atemperar los terrenos a un sólo distrito, según Reglamento #4.
10	61	Rural	AD	Sector residencial aislado no urbano localizado entre los barrios Hato Puerco Arriba y Hato Puerco Abajo, al sureste del centro urbano.	Comunidad Camarones ubica aquí. Se designa como un área desarrollada por la conglomeración de usos residenciales en Suelo Rústico Común (SRC). Conformar uso según Reglamento #4.
10	62	Rural	A-4	Suelos no desarrollados al sur-sureste de la zona urbana y al oeste de la Comunidad Camarones.	Terrenos con características de Suelo Rústico Común y aptos para desarrollo agrícola. Recomendada calificación rural general según parámetro del Reglamento #4.
10	63	Rural	AD (PA)	Sector residencial ubicado al sur de la zona urbana y constituido como comunidad rural con dotaciones e infraestructura.	La Comunidad Hatillo (Toa Vaca) se constituye como un Plan de Área por ser un área desarrollada que requiere intervenciones futuras.
11	64	Rural	A-4	Suelos no desarrollados que ubican al oeste de la zona urbana, la Urbanización Las Alondras y la Comunidad Jagüeyes.	Terrenos con características de Suelo Rústico Común. Recomendados con calificación rural general, según parámetros del Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
11	65	Rural	P	Solar segregado de la Finca Saurí, adquirido por la Administración de Corrección para la construcción de una instalación de esa agencia. Ubica al este del Río Jacaguas y la Urb. Las Alondras. Colinda con terrenos clasificados urbanos (SU) y urbano no programado (SUNP).	En el solar ubican las instalaciones del Centro de Tratamiento Social de la Adm. De Corrección, que ubican dentro de la zona urbana (SU) revisada y que se extiende hasta el sector.
11	66	Rural	IL-1 (PE)	Conjunto de solares que ubican al sur del Centro de Tratamiento Social existente.	Nuevo Parque Industrial propuesto. Se recomienda clasificación de Suelo Urbanizable Programado (SUP) y calificación industrial por conformar al Reglamento #4.
11	67	Rural	R-1	Terrenos al norte de la Comunidad Jagüeyes e inmediatos al sector El Semil parcialmente ocupados con vivienda.	Características del sector apuntan a su desarrollo con carácter urbano. Se recomienda calificación residencial para conformar usos afines al Reglamento #4.
11	68	Rural	R-1 (PA)	Sector residencial al sur de la zona urbana y contenido en esta por sus características físicas y con dotaciones tales como parques, escuelas, iglesias, entre otras. Tiene acceso directo desde la PR-149.	Comunidad Jagüeyes se constituye como un sector residencial que ha crecido en torno a la comunidad rural que allí ubica. Se recomienda clasificación de Suelo Urbano (SU) y calificación de área desarrollada para realizar un Plan de Área.
11	69	Rural	P	Solar frente a la PR-149 al noreste de la Comunidad Jagüeyes donde ubica instalación de infraestructura.	En el solar ubica una bomba del sistema de acueductos y alcantarillados.
11	70	Rural	R-0	Terrenos de fincas privadas que anteriormente ubicaban en los límites de la zona urbana, al norte del Centro de Tratamiento Social.	Los terrenos ahora ubican dentro de la zona urbana programada (SUNP) pero con potencial de desarrollo. Con la revisión de los distritos de calificación y clasificación es necesario conformarlos al Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
11 y 8	71 y 50	Rural	C-3	Solar comercial al oeste de la PR-149 en terrenos desarrollados en la entrada de la Urb. Las Alondras.	Ubica aquí un edificio de oficinas médicas y un estacionamiento. Es necesario conformar uso al Reglamento #4 para este uso que ubica en la zona urbana (SU).
	71a	Rural	P	Terrenos al este y oeste de la PR-5561 propuesta.	Terrenos que podrán ser utilizados para dicha vía.
	71b	Rural	R-4	Villalba Apartment.	Desarrollo multifamiliar de alta densidad para atemperar el distrito al Reglamento #4.
	71c	R-3	P	Terrenos localizados al este de la AEE y al sur de la Urb. Las Alondras.	Terrenos para atemperar a los distritos del Reglamento #4.
12	72	Rural	P	Terrenos identificados sobre el Suelo Rústico Común (SRC) para la ubicación de la carretera PR-5561. La franja está formada por segmentos o porciones de distintas fincas que a su vez formaba parte de la Finca Saurí (finca matriz).	Futura construcción de la carretera PR-5561 (Desvío de Villalba). Es necesario designar los terrenos de la carretera y su servidumbre como distrito de calificación pública, afín al Reglamento #4.
12 y 13	73 y 79	Rural	A-4	Suelos no desarrollados al sur de la zona urbana y al norte de la Comunidad Hatillo.	Todos los suelos rurales no urbanizados del Municipio de Villalba son calificados como Agrícola general para conformar a usos afines al Reglamento #4.
12	74	Rural	AD (PA)	Solares que formaban parte de la Finca Saurí y que han sido segregados para la futura construcción de vivienda. Ubican al oeste de la Comunidad Hatillo y al sur de la PR-150.	El Plan de Área para la Comunidad Hatillo incluye estos terrenos dentro de su área de desarrollo. Es necesario conformar uso al Reglamento #4.
12 y 13	75 y 78	Rural	AD (PA)	Sector residencial ubicado al sur de la zona urbana y constituido como comunidad rural con dotaciones e infraestructura.	La Comunidad Hatillo (Toa Vaca) se constituye como un Plan de Área por ser un área desarrollada que requiere intervenciones futuras.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
12	76	Rural	IL-1 (PE)	Solares segregados de Finca Saurí que ubican al noroeste del desvío propuesto (PR-5561) y adyacentes a las instalaciones del Centro de Tratamiento Social de la Administración de Corrección.	Ubicación de futura Planta Procesadora de Granos. Consulta de Ubicación radicada y en proceso de evaluación por JPPR Conformar uso propuesto afín al Reglamento #4 (SUP).
12	77	Rural	R-0	Terrenos desocupados que anteriormente ubicaban en los límites de la zona urbana, al sur de las instalaciones deportivas municipales.	Con la revisión de los distritos de Calificación y Clasificación, los terrenos ubican dentro de la zona urbana, propuestos como suelos para futuros desarrollos (SUNP).
13	80	Rural	AD	Sector residencial aislado no urbano, localizado entre los barrios Hato Puerco Arriba y Hato Puerco Abajo, al sureste del Centro Urbano.	Comunidad Camarones ubica aquí. Se designa como un área desarrollada por la conglomeración de usos residenciales en Suelo Rústico Común (SRC). Conformar uso según Reglamento #4. (Parte de la Comunidad Hatillo).
14	81	Rural	R-1 (PA)	Sector residencial, al sur de la zona urbana y contenido en esta por sus características físicas y con dotaciones tales como parques, escuelas, iglesias, entre otras. Tiene acceso directo desde la PR-149.	Comunidad Jagüeyes se constituye como un sector residencial que ha crecido en torno a la comunidad rural que allí ubica. Se recomienda clasificación de Suelo Urbano (SU) y calificación de área desarrollada para realizar un Plan de Área.
14	82	Rural	A-4	Suelos no desarrollados que ubican al oeste de la zona urbana, la Urbanización Las Alondras y la Comunidad Jagüeyes.	Terrenos con características de Suelo Rústico Común. Recomendados con calificación rural general, según parámetros del Reglamento #4.
14	83	Rural	P	Solar ocupado con nueva instalación pública ubicada al sur de la Comunidad Jagüeyes y al oeste de la {PR-149, justo con el límite de la zona urbana.	Nueva Escuela Intermedio en construcción. Ubica aquí. Es necesario conformar uso afín al Reglamento #4.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
14	84	Rural	P	Terrenos identificados sobre el Suelo Rústico Común (SRC) para la ubicación de la carretera PR-5561. La franja está formada por segmentos o porciones de distintas fincas que a su vez formaban parte de la Finca Saurí (finca matriz).	Futura construcción de la carretera PR-5561 (Desvío de Villalba). Es necesario designar los terrenos de la carretera y su servidumbre como distrito de calificación pública, afín al Reglamento #4.
14	85	Rural	IL-1 (SUP)	Conjunto de solares que ubican al sur del Centro de Tratamiento Social existente.	Nuevo Parque Industrial propuesto. Se recomienda clasificación de Suelo Urbanizable Programado (SUP) y calificación industrial para conformar al Reglamento #4.
14	86	Rural	P	Solares que ubican frente a la Comunidad Jagüeyes frente al este de la PR-149. Ubican aquí instalaciones públicas.	Ubican allí la Escuela Elemental Julio Olivieri, un parque de pelota y otras instalaciones de la AAA. Es necesario conformar uso afín al Reglamento #4.
14	86a	Rural	CR-3	Área inundable Embalse Toa Vaca.	Zona inundable franja de protección Embalse Toa Vaca.

TABLA DISTRITOS DE CALIFICACION- VILLALBA
Mapas Area Rural 1:10,000

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
269	1	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC), Bo. Villalba Arriba	Se designa el SRC en el Municipio de Villalba como Rural General (A-4).
	2	Rural	B-1	Franja de Amortiguamiento del Bosque Estatal de Toro Negro en jurisdicción del Municipio de Villalba. (300 metros desde el límite municipal)	Aunque el bosque no tiene fincas en el Municipio de Villalba, se designa el SRC de un segmento del Barrio Villalba Arriba como zona de amortiguamiento mediante un Distrito CR-1.
	2a	Rural	RE	Tramo de la Carr. PR-143 (Ruta Panorámica) en jurisdicción del Municipio de Villalba ((límite municipal con Orocovis) Barrio Villalba Arriba.	Recomendación hecha por el Dpto. De Transportación y Obras Públicas mediante el documento Puerto Rico Panoramic Route Projects Fall 1998 (100 pies a cada lado).
270	3	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC), Barrios Villalba Arriba, Vacas, Hato Puerto Arriba y Caonillas Arriba.	Se designa el SRC en el Municipio de Villalba como Rural General (A-4).
	4	Rural	RE	Tramo de la Carretera PR-143 (Ruta Panorámica) en jurisdicción del Municipio de Villalba (es el límite municipal con el Municipio de Orocovis); Barrios Hato Puerto Arriba, Vacas, Villalba Arriba, Caonillas Arriba (100 pies desde la carretera)	Recomendación hecha por el Dpto. De Transportación y Obras Públicas mediante el documento Puerto Rico Panoramic Route Projects Fall 1998.
	5	Rural	B-1	Franja de Amortiguamiento del Bosque Estatal de Toro Negro en jurisdicción del Municipio de Villalba.	Se designa el SRC de un segmento del Barrio Vacas como zona de amortiguamiento mediante un Distrito B-1.
271	6	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) Barrio Caonillas Arriba.	Se designa el SRC en el Municipio como Rural General (A-4).

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
293	7	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC), Bo. Villalba Arriba, Vacas, Hato Puerco Arriba y Caonillas Arriba.	Se designa el SRC en el Municipio como Rural General (A-4).
293	8	Rural	B-1	Área protección recurso natural.	Franja amortiguamiento para área de bosque de Toro Negro en jurisdicción de Villalba.
294	9	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC)	Se designa el SRC en el Municipio como Rural General (A-4).
294	10	Rural	AD (PA)	Comunidad Céspedes; ubica entre los barrios Hato Puerco Arriba y Caonillas Arriba. Se califica la Comunidad Céspedes como Plan de Area.	Se califica AD el área ocupada por vivienda y otras dotaciones comunales, conforme a la delimitación existente en los mapas de catastro vigentes. Comunidad existente será objeto de intervenciones según recomendado en el Programa.
	11	Rural	CR-1	Segmento del Embalse Toa Vaca ubicado en el barrio Caonillas Arriba. La clasificación del sector es Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).	Se califica el ámbito del embalse y su entorno como distrito Conservación de Recursos Uno (CR-1) con el propósito de mantener su integridad y proteger el recurso.
	12	Rural	CR-3	Zona de Amortiguamiento alrededor del EmbalseToa Vaca. Se designa una franja de 100 metros desde el borde del agua (paralelo a este). La clasificación general del suelo SRC (Suelo Rústico Común, cubre parte de los Barrios Hato Puerco Abajo, Caonillas Abajo y Caonillas Arriba.	Este distrito es necesario para evitar cualquier tipo de desarrollo cercano al embalse y minimizar la posible sedimentación si hubiera deforestación. Recomendado por el DRNA.
	13	Rural	CR-3	Segmentos de las márgenes de los ríos Jacaguas y Toa Vaca para los cuales se recomienda conservación. Aplica a zonas de inundación relacionadas.	Area de amortiguamiento para la protección de los dos ríos
295	14	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) en el Barrio Caonillas Arriba.	Se designa el SRC en el Municipio de Villalba como Rural General (A-4).

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
318	15	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) en los Barrios Villalba Arriba, Villalba Abajo y Hato Puerco Abajo.	Se designa el SRC en el Municipio de Villalba como Rural General (A-4).
318	16	Rural	AD (PA)	Sector Romero, Comunidad ubicada entre el margen oeste del Embalse Guayabal, y la carretera PR-149. También hay ocupación del suelo al oeste de la carretera con vivienda.	El Sector Romero será objeto de intervención mediante un Plan de Area.
	17	Rural	CR-1	Embalse Guayabal. Ubica entre los Barrios Villalba Abajo y Hato Puerco Abajo. Lago de importancia natural ecológica y para la infraestructura de energía y agua potable. La clasificación del Sector es Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).	Se califica el ámbito del embalse y su entorno como distrito Conservación de Recursos Uno (CR-1), con el propósito de mantener su integridad y proteger el recurso. La delimitación del distrito sigue el parcelario de los Mapas de Catastro vigentes, según los terrenos fueron adquiridos o expropiados para crear el embalse.
	18	Rural	CR-3	Zona de Amortiguamiento alrededor del Embalse Guayabal. Se designa una franja de 100 metros desde el borde del agua (paralelo a este). La clasificación general del suelo SRC (Suelo Rústico Común), cubre parte de los Barrios Hato Puerco Abajo, Caonillas Abajo, Caonillas Arriba y Villalba Abajo.	Este distrito es necesario para evitar cualquier tipo de desarrollo cercano al embalse y minimizar la posible sedimentación si hubiera deforestación.
319	19	Rural	A-4	Suelo Rústico Común en los Barrios Hato Puerco Arriba, Hato Puerco Abajo, Caonillas Arriba, Caonillas Abajo.	Se designa el SRC en el Municipio de Villalba como Rural General.
	20	Rural	AD (PA)	Comunidad Hatillo (Toa Vaca). Ubica entre los barrios Hato Puerco Arriba y Hato Puerco Abajo. Se designa la Comunidad Toa Vaca como Plan de Area.	Se califica AD (áreas desarrolladas) el área ocupada por vivienda y otras dotaciones comunales conforme a la delimitación existente en los Mapas de Catastro vigentes. La comunidad existente será objeto de intervenciones conforme recomendado en el Programa de Actuaciones.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
319	21	Rural	CR-1	Se designa con un distrito CR-1 (Conservación de Recursos Uno) toda el área correspondiente a los Embalses Toa Vaca y Guayabal, conforme descripción del distrito en la Sección 52 del Reglamento #4. Se incluyen los cuerpos de agua propiamente y los terrenos circundantes conforme están identificados en los Mapas de Catastro vigentes. La clasificación general es Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).	La conservación de los embalses es necesaria por su importancia natural, cultural y económica para el Municipio y la región. Nuevos proyectos de infraestructura se desarrollarán en torno a este recurso y dependen de su mantenimiento el buen estado.
	22	Rural	CR-3	Zona de Amortiguamiento alrededor del Embalse Guayabal. Se designa una franja de 100 metros desde el borde del agua (paralelo a este). La clasificación general del suelo SRC (Suelo Rústico Común), cubre parte de los Barrios Hato Puerco Abajo, Caonillas Abajo y Caonillas Arriba.	Este distrito es necesario para evitar cualquier tipo de desarrollo cercano al embalse y minimizar la posible sedimentación si hubiera deforestación.
	23	Rural	CR-4	Cerro Las Cuevas, ubicado en los Barrios Hato Puerto Abajo y Caonillas Abajo. El cerro es un área de alto valor natural reconocido así por el DRNA y la JPPR, por lo que se califica con un distrito CR-4 (Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros). La clasificación del área es Suelo Rústico Especialmente Protegido Común (SREP). Incluye toda la extensión de la montaña desde la colindancia sur con el Municipio de Juana Díaz hasta el Embalse Toa Vaca por el Norte.	El Cerro Las Cuevas constituye un elemento de valor escénico importante en el contexto rural del Embalse Toa Vaca. Las pendientes pronunciadas sobre 35% limitan el desarrollo más allá de los sectores actualmente ocupados por vivienda. Además, el conjunto montañoso constituye parte de la cuenca del embalse. Los terrenos son de naturaleza cársica. Detalles en Sección VI del documento Programa.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
319	24	Rural	AD (PA)	Los sectores Cubones y Cerro Gordo del Barrio Caonillas Abajo son las dos áreas residenciales de escasos recursos. Los accesos son inadecuados, así como la construcción de viviendas.	El Municipio de Villalba incluyó estas dos comunidades en la lista de comunidades especiales conforme a la Ley #1 de marzo de 2001. Se intervendrán mediante Planes de Area.
	24a	Rural	AD	Sector Higuero es un área residencial que ubica en la falda del Cerro Las Cuevas.	El sector posee iglesia, escuela y otras dotaciones que le organizan como comunidad . Está ubicada dentro del Cerro Las Cuevas.
320	25	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) en los barrios Caonillas Arriba y Caonillas Abajo.	Se califica el Suelo Rústico Común en el Municipio de Villalba como Rural General (A-4).
342	26	Rural	AD (PA)	Ocupación lineal de vivienda y algunos usos comerciales al oeste en la PR-149, en el Barrio Villalba Abajo. Corresponde a un sector de la Comunidad Romero que ubica al este de la Carretera PR-149 y al oeste del Embalse Guayabal, en el Barrio Villalba Abajo.	Se califican los sectores ocupados con vivienda como áreas desarrolladas (AD). El Sector Romero será objeto de intervenciones físico-espaciales mediante la ejecución de un Plan de Area.
	27	Rural	CR-1	Embalse Guayabal. Ubica entre los Barrios Villalba Abajo y Hato Puerco Abajo. Lago de importancia natural ecológica y para la infraestructura de energía y agua potable.	Se califica el ámbito del embalse y su entorno como distrito de Conservación de Recursos Uno (CR-1) con el propósito de mantener su integridad y proteger el recurso. La delimitación del distrito sigue el parcelario de los Mapas de Catastro vigentes, según fueron adquiridos o expropiados los terrenos para crear el embalse.
	27a	Rural	A-4	Terrenos al oeste del área AD en el barrio Villalba Abajo.	Terrenos que son aptos para la agricultura.
	27b	Rural	CR-3	Terrenos que son susceptibles a inundación, adyacentes al Lago Guayabal.	Terrenos que se clasifican CR-3 por ser inundables.
343	28	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) en el Barrio Caonillas Abajo.	Se califica el SRC como Rural General.

# Hoja	#Cambio	Distrito Vigente	Distrito Propuesto	Descripción	Justificación
	29	Rural	CR-4	Cerro Las Cuevas, ubicado en los Barrios Hato Puerto Abajo y Caonillas Abajo. El cerro es un área de alto valor natural reconocido así por el DRNA y la JPPR, por lo que se califica con un distrito CR-4 (Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros). La clasificación del área es Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP). Incluye toda la extensión de la montaña desde la colindancia sur con el Municipio de Juana Díaz hasta el Embalse por el Norte.	El Cerro Las Cuevas constituye un elemento de valor escénico importante en el contexto rural del Embalse Toa Vaca. Las pendientes pronunciadas sobre 35% limitan el desarrollo más allá de los sectores actualmente ocupados por vivienda. Además, la montaña constituye parte de la cuenca del embalse, por lo que es necesaria la conservación del recurso. Detalles en Sección VI del documento Programa.
	29a	Rural	AD	Sector Higuero es un área residencial que ubica en la falda del Cerro Las Cuevas.	El sector posee iglesia, escuela y otras dotaciones que le organizan como comunidad . Está ubicada dentro del Cerro Las Cuevas.
344	30	Rural	A-4	Suelo Rústico Común (SRC) en el Barrio Caonillas Abajo.	Se califica el SRC como Rural General.

ANEJO III

Resumen Distritos de Calificación Por Clasificación de Suelos

SUELO URBANO

Distrito	Descripción	Sector	Cabida
R-3	1. Terrenos vacantes próximos al áreas urbana. Su topografía varía de llana a semillana. Cuenta con infraestructura (agua, energía eléctrica y líneas telefónicas y vías.)	Terrenos al noreste del desvío propuesto y adyacentes a las instalaciones del CTS de la Adm. de Correcciones	47.00 cuerdas.
		Terrenos al este del Río Jacaguas y la Urb. Las Alondras.	30.00 cuerdas
		Terrenos vacantes para la futura carretera PR-5561	74.00 cuerdas
		Terrenos al noreste del desvío propuesto.	20.00 cuerdas
Subtotal	Terrenos vacantes considerados dentro del ámbito urbano	---	171.00
SU	1. Terrenos desarrollados en el Ambito Urbano.	---	864.00*
TOTAL			1,035.00

*Fuente: GIS-Junta de Planificación

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Distrito	Descripción	Sector	Cabida
SUP-PE	Plan de Ensanche Terrenos que por su proximidad al área urbana están bajo presión a desarrollo. Cuentan con infraestructura básica y están cerca e áreas desarrolladas fuera del ámbito urbano.	Terrenos localizados al sur/sureste del centro urbano y del area actualmente zonificada del Municipio de Villalba.	120.58 cuerdas
Nota: El desarrollo en estos terrenos identificados como SUP debe ser de tipo: casas en hilera, casas patios, casas de apartamentos en densidades altas y media alta, vivienda “walk-ups-walk-down”.			

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Distrito	Descripción	Sector	Cabida
SUNP	Terrenos que experimentan presión de desarrollo como resultado de su cercanía a desarrollos rurales. Aunque no tienen toda la infraestructura necesaria tienen el potencial de absorber desarrollos futuros. Su importancia está en que es una opción natural de crecimiento en el mediano y largo plazo. Es necesaria su protección central para evitar desarrollos no deseables.	Terrenos localizados al norte del area urbana. Terrenos que ubican al sur de las instalaciones deportivas municipales. Además, otra porció de los terrenos así clasificados están localizados al norte del Centro de Tratamiento Social.	160.52
Nota: Para estos terrenos, al momento de ser desarrollados, deberán considerarse el mismo tipo de construcción que para el SUP y con la misma densidad por cuerda.			

SUELO RUSTICO COMUN

Distrito	Descripción	Sector	Cabida
AD	Areas desarrolladas en el Suelo Rústico Común (SRC) fuera del ámbito de expansión urbana. Los usos propuestos podrán ser residencial, institucional, comercial, industrial, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato.	Este distrito está localizado fuera de los límites de expansión urbana. Específicamente se aplicó a las comunidad rural Romero y Camarones.	998.25
A-4	Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones, y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolaemente. En este distrito general, existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.	Este distrito de Calificación está localizado fuera de los límites de expansión urbana. Se aplicará a los Barrios Villalba Arriba, Vacas, Hato Puercos Arriba, Caonillas Arriba, Villalba Abajo, Hato Puerto Abajo y Caonillas Abajo.	19,350.99*
TOTAL			20,349.24

*Dentro de esta cantidad de terreno existen 10,990.00 cuerdas de terreno sin identificar por el D.A. de alto potencial agrícola. Dato provisto por la Oficina de Preservación Agrícola y Conservación de Terrenos Agrícolas, Depto Agricultura, Correo Agrícola del 1997-98.

SUELO RUSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

Distrito	Descripción	Sector	Cabida en Cuerdas
CR-1	Se establece para identificación de los embalses, márgenes de lagos y otros cuerpos de agua y fajas de amortiguamiento adyacentes al Bosque de Toro Negro.	Se designará con este Distrito de Calificación el Bosque de Toro Negro y en los Embalses de Toa Vaca, Guayabal. *Se aplicará un retiro de 30 metros a ambos lados de los ríos principales. Para los márgenes de los canales o quebradas perennes (Flujo de agua constante pero pequeño), se recomienda un ancho de 20 metros a ambos lados. Para la protección de un canal de agua o drenaje intermitente (flujo de agua que no es permanente, solo cuando suceden eventos de lluvia), será de 10 metros de ancho a cada lado.	1,009.00**
CR-3	Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de lagos y embalses donde se debe ejercer gran cuidado sobre el tipo de desarrollo que se autoriza para evitar la sedimentación de lagos y embalses, así como obras de canalización.	Zona de amortiguamiento alrededor del Embalse Guayabal y Toa Vaca (100 metros alrededor de ellos) Márgenes de los Ríos Jacaguas y Toa Vaca, la cual cubre las áreas inundables.	434.07
CR-4	Este distrito de conservación se establece para identificar y designar áreas específicas donde se encuentran cuevas y cavernas y sumideros, así como su flora, faunas y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.	Cerro Las Cuevas	1,077.00

Distrito	Descripción	Sector	Cabida en Cuerdas
RE	Este distrito se establece para el disfrute y la contemplación del paisaje o panorama a lo largo de rutas escénicas designadas mediante legislación o por la Junta, mediante resolución, a través de controles apropiados del uso de terrenos y propiedades ubicadas en los márgenes de las mismas.	Tramo de la carretera PR-143 (Ruta Panorámica). Es el límite municipal con el Municipio de Orocovis, Barrios Hato Puerco Arriba, Vacas y Villalba Arriba (100 metros desde el límite municipal).	230.00
SUBTOTAL			2,750.07
GRAN TOTAL			24,415.41

*Departamento De Recursos Naturales y Ambientales (Recomendaciones tomadas de la Guía de Reforestación para las Cuencas Hidrográficas de Puerto Rico)

**Esta cabida no incluye los retiros recomendados por el DRNA para los ríos, quebradas, etc.