

**MEMORIAL EXPLICATIVO  
PRIMERA REVISION PARCIAL DEL  
PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL  
CIDRA, PUERTO RICO**

**I. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

El Municipio Autónomo de Cidra (MAC) cuenta con un Plan de Ordenación Territorial adoptado por la Junta de Planificación el 1 de agosto de 2000 mediante la Resolución JP-PT-44-1 y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 27 de septiembre de 2000 mediante el Boletín Administrativo Número OE-200052.

El referido Plan cumple con las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991 y entre sus propósitos establece y guía el crecimiento de su territorio dirigiendo el proceso de planificación y el desarrollo urbano que propicie un uso más intenso de los terrenos.

**II. ACCION PROPUESTA**

Cumpliendo con las disposiciones del Artículo 13.008 de la Ley #81 de 30 de agosto de 1991 y el Tópico 6, Sección 16.00 del Reglamento de Planificación #24 (Reglamento Sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades) el Municipio Autónomo de Cidra está tramitando la Enmienda Parcial de su Plan de Ordenación Territorial para dos (2) predios de terrenos localizados al Norte de la Carretera PR #172 de los barrios Bayamón y Certenejas del municipio. La propuesta incluye cambios en la página 03, 05, 07 y 249 del Plano de Calificación de Suelo vigente. (ver anejo 1)

Para este trámite se programó la vista pública que requiere la Ley y el Reglamento para celebrarse hoy 4 de agosto de 2011. Para ello se publicaron los siguientes avisos en español y en inglés:

A- PAGINA 37 del periódico Primera Hora del 2 de julio de 2011.

B- PAGINA 9 del periódico regional La Cordillera del 6 de julio de 2011.

La correspondiente vista pública se celebró el día 4 de agosto de 2011 se indicó que se señalaría una continuación de vista para cumplir con lo requerido por la Junta de Planificación en carta del 22 de julio de 2011. También se señaló que para la continuación de vista pública se notificaría por avisos de prensa en donde, en adición de lo indicado en el aviso original, se señalaría el tamaño de los solares envueltos en la revisión así como también que la misma incluye el cambio de “clasificación” de parte de los predios.

### III. DESCRIPCION DE LOS PREDIOS

- Parcelas 1 y 2 A: De acuerdo con la Escritura #14 ante el Notario José A. Noya Monagas del 15 de junio de 1981 estas parcelas se describen como un solo predio identificado como la Parcela #1 de un área superficial de 49.304 cuerdas (según título) que fue segregado en dos (2) parcelas con las siguientes áreas y colindancias:

Núm. CRIM – 44-250-000-006-95  
Coordenadas Planas Estatales NAD-83  
X - 230,497.034  
Y - 238,711.2862

#### A. Parcela 1

- Área 14.2822 cds.
- Norte – Lago de Cidra  
Sur – Carretera PR #172  
Este – Parcela 2A  
Oeste – Lago de Cidra

#### B. Parcela 2A

- Área – 15.6450 cds.
- Norte – Lago de Cidra  
Sur – Carretera PR #172  
Este – Sucn. Ventura Rodríguez  
Oeste – Parcela #1

#### C. Datos de Inscripción

Tomo – 235  
Folio – 161  
Finca – 9329

Descontando el extremo Sur-oeste de 0.5961 cuerdas en donde no se proponen cambios y la franja de 20.00 metros que se propone en toda la colindancia con el lago las parcelas quedan de:

A- Parcela 1	9.8885 cds.
B- Parcela 2A	13.4960 cds.
<b>Total</b>	<b>23.3845 cds.</b>

**Nota:** Entre la parte de la finca que queda bajo el Lago, la parcela que no se proponen cambios y la franja alrededor del lago que rondan en unas 25.9195 cuerdas quedan a conservación perpetua.

- Parcela 10A y 11: De acuerdo con la Escritura #14 del 15 de junio de 1981 ante el Notario José A. Noya Monagas estas parcelas se describen como un solo predio identificado con el #11, de un área superficial de 48.073 cdas. (según Título). De acuerdo con el plano de mensura se identifican dos parcelas pero realmente es una sola de 34.1934 cuerdas en lindes por el NORTE con el Lago de Cidra; por el SUR con la Carretera PR #172; por el ESTE con Terrenos propiedad de Gilberto Rivera, Irma M. Olique, Rafael Rivera, Antonio Gutiérrez, Roberto Nuñez, Armengol Hernández y Walter Ramírez; y por el OESTE con el Lago de Cidra y Clemente Vázquez. La finca anteriormente descrita está inscrita en el Tomo #235, Folio 225, Finca #9337.

Esta finca está dividida por una franja de terreno por donde eventualmente pasarán unas líneas eléctricas de la Autoridad de Energía Eléctrica creando tres predios independientes. La parte Sur-este tiene forma irregular y cabida de 3.4956 cuerdas, el segundo predio ubica en la esquina Nor-este y tiene una cabida de 0.9899 cuerdas y la del lado Oeste de 20.0576 cuerdas. Todas las áreas anteriormente indicadas surgen luego de descontar una franja de 20.00 metros de ancho a todo lo largo del litoral lacustre, según requiere el capítulo 32 del Reglamento Conjunto de Construcción y Uso de Terrenos de la Oficina de Gerencia de Permisos.

Núm. CRIM – 44-249-000-010-02  
Coordenadas Planas Estatales NAD-83  
X – 231,339.4076  
Y – 239,826.7216

Descontando el extremo Nor-este de 0.9589 cds. en donde no se proponen cambios, la servidumbre de la Autoridad de Energía Eléctrica, la franja de 20.00 metros que se propone alrededor del lago y la parte sumergida por el propio lago queda un total de 24.5198 cds. como conservación de forma perpetua.

Las fincas anteriormente descritas pertenecen a Finca Campo Alegre, Inc. Apartado 10655, San Juan, Puerto Rico 00922-0655.

#### **IV. RAZONES PRINCIPALES PARA LA REVISION PARCIAL PROPUESTA**

Los terrenos incluidos en la revisión parcial propuesta están clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) y están también incluidos en el Plan de Área (PA) para la Cuenca Hidrográfica del Lago de Cidra. Es por lo anteriormente indicado que la Junta de Planificación mediante carta del 28 de junio de 2010 indicó que:

*“En el caso que nos ocupa se debe justificar y discutir, las razones por la cual es necesaria una Revisión Parcial”*

Un Plan de Área es definido por la Ley #81 de 30 de agosto de 1991 (Ley de Municipios Autónomos) como:

*“el Plan de Ordenación para disponer el uso del suelo en áreas del municipio que requieran atención especial”*

Por otro lado, ni la Ley ni el Reglamento de Planificación #24 define lo que es una Revisión Parcial pero lo que está claro es que este proceso se utiliza para:

- A) Disponer del suelo cuando en un área en particular han sucedido cambios que no ameritan mantener la clasificación y/o calificación existente y tampoco ameritan una revisión total del Plan.
- B) Corregir errores o inconsistencias que inadvertidamente se puedan haberse cometido en la elaboración original del Plan.

Entendemos que en este caso suceden las dos razones anteriormente indicadas según se explica a continuación:

A) Cambios en el sector

- i. Frente a uno de los predios envueltos en la revisión parcial propuesta se construyó el Centro Comercial de Cidra que específicamente ubica en la Carretera PR #172 esquina PR 787. El predio de terreno donde ubica este proyecto está clasificado como Suelo Urbanizable Programado (SUP) con el Plan de Ensanche Este sobrepuesto.
- ii. Al Nor-este del centro comercial existen los almacenes de la cadena de Mueblerías Berrios. Los terrenos de estos almacenes están clasificados como SUP con el PA de la Cuenca Hidrográfica del Lago de Cidra.

Las anteriores actividades fueron aprobadas por la Junta de Planificación (93-44-0843-JPU y 93-44-8882-JPU) y ya son existentes. Por ser existente, que no requieren nuevos permisos, pueden esperar a la Revisión Total del Plan.

- iii. Frente al otro predio de Junta de Planificación autorizó la Consulta de Ubicación 2007-44-0129-JPU (Bosques de Cidra) que incluye el desarrollo de 249 cuerdas de terreno para desarrollar un gran proyecto residencial de 540 unidades de vivienda. En este proyecto se tomaron todas las precauciones para no impactar negativamente el Lago de Cidra y conservar un 55% de la finca a desarrollar.

## B) Errores o inconsistencias del Plan

- i. En el Plan de Ordenación Territorial se requirió un Plan de Área denominado como el de la Cuenca Hidrográfica del Lago de Cidra. Para ello se incluyen todos los terrenos que colindan o están cerca del Lago de Cidra independientemente de cual sea su comportamiento en particular. Entendemos que los terrenos que ubican al lado Sur del Lago tienen un comportamiento totalmente diferente de los del lado Norte y debieron de ser tratados de diferente forma. Los terrenos del lado Sur tienen mejores accesos y colindan con terrenos de comportamiento urbano lo que no sucede en el lado Norte.
- ii. Si examinados detenidamente el “Plan de Intervención” del Programa del Plan de Área que estamos examinando encontramos que en el número 15 se indica lo siguiente:

*“zonificar los terrenos que cubre el Plan de Área bajo la calificación de Conservación de recursos Tres (CR-3)”.*

Nos preguntamos ¿para qué un Plan de Área si de antemano ya se está indicando cual va a ser la calificación de los terrenos? Sinceramente entendemos que este no es el propósito de un Plan de Área el que debe de hacer un análisis completo y entonces calificar el área.

## V. OTRAS JUSTIFICACIONES PARA LA PROPUESTA

### A. Proceso de la Revisión Parcial del Plan de Ordenación Territorial

El proceso de Revisión Parcial de un Plan de Ordenación Territorial tiene su base en el Artículo 13.008 de la Ley #81 del 30 de agosto de 1991 (Ley de Municipios Autónomos) y en el Tópico 6, Sección 16.00 del Reglamento de Planificación #24 que con relación a este proceso indica lo siguiente:

*“Sección 16.00 – Disposiciones Generales – Los Planes de Ordenación serán revisados por los municipios en forma integral o **parcial** en estrecha coordinación con la Junta y con otras agencias públicas concernidas, para asegurar su compatibilidad con los planes estatales, regionales y de otros municipios. (énfasis suplido)*

16.01.....

16.02.....

*16.03 - Revisión Integral o **Parcial** de los Planes – Los Planes de ordenación podrán revisarse de forma integral o parcial lo cual requerirá la celebración de vista pública en el municipio correspondiente, conforme se establece en el Tópico 4 de este Reglamento. Luego de las vistas se requerirá la aprobación por la Asamblea Municipal, mediante Ordenanza o resolución, su adopción por la Junta y la aprobación por el Gobernador. En el Caso de Planes adoptados en conjunto por más de un municipio, en cada uno de ellos se requerirá vista pública y la aprobación por las Asambleas Municipales correspondientes. (énfasis suplido)*

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

*La revisión parcial de los Planes de Ordenación en otros asuntos no señalados en la Subsección 11.02 de este Reglamento, incluyendo las enmiendas a los Planos de Ordenación cuando éstas hayan sido transferidas al municipio, sólo requerirá la celebración de vista pública, la aprobación de la Asamblea Municipal mediante Ordenanza o Resolución y una notificación de la revisión aprobada a la Junta.*

*16.04 – Efectividad de la Revisión Parcial de los Planes en Otros Asuntos – La revisión parcial en otros asuntos no señalados en la Subsección 11.02 de este Reglamento, incluyendo las enmiendas a los Planos de Ordenación, será efectiva cuarenta y cinco (45) días después de la notificación a la Junta, según conste en el correspondiente acuse de recibo. Durante este período la Junta podrá aceptar o rechazar la revisión parcial. Si la rechazara, la Junta emitirá una Resolución y notificará su determinación al municipio. Esta determinación estará fundamentada en los siguientes factores:*

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

*16.05– Participación Ciudadana e Interagencial – El municipio garantizará una participación ciudadana*

*efectiva, en coordinación con las Juntas de Comunidad, entre otros, durante todo el proceso de revisión de los Planes de Ordenación. Además establecerá una coordinación con la Junta y otras agencias públicas, especialmente aquellas relacionadas con la transportación, la infraestructura, los recursos naturales y culturales, la agricultura y el desarrollo industrial durante el proceso de revisión.”*

Como se establece en lo anteriormente citado ni la Ley, ni el Reglamento prohíben que se tramite una revisión Parcial en un terreno clasificado como SREP con un PA como calificación o sobrepuesto. De hecho la Ley en su Artículo 13.007 y en el Tópico 3 Sección 9.00, Sub-sección 9.01 del Reglamento de Planificación #24 se establece que:

*“No podrán desarrollarse un Plan de Area para convertir suelo rústico en suelo urbano o urbanizable. Dicha acción requeriría la **revisión del Plan Territorial**” (énfasis suplido)*

Existen dos (2) tipos de revisiones de un Plan de Ordenación Territorial, la “Revisión Integral” y la “Revisión Parcial”. La disposición anteriormente citada no establece ni limita cual de las dos se tiene que usar.

- B. Independientemente de la clasificación y calificación de los terrenos la Autoridad de Energía Eléctrica está expropiando una franja de terreno de una de las parcelas envueltas en la propuesta para pasar por ella unas líneas de transmisión de gran capacidad.
- C. Con el desarrollo residencial que ha tenido el municipio y el sector en particular existe necesidades de mejorar la oferta académica para el beneficio de toda la población. Esta necesidad se aumenta con el proyecto Bosques de Cidra que la Junta autorizó en el área. La parte propietaria de los terrenos de la propuesta interesa y este municipio le requerirá, dedicar una de las parcelas para el desarrollo de la primera escuela privada de Cidra.
- D. La propuesta revisión parcial del Plan de Ordenación Territorial no incluye los terrenos que contienen el “bosque de galería” que colinda con el Lago de Cidra. Para ello se reserva una franja de 20.00 metros de ancho más dos pequeñas áreas que colindan con este según se explica en la parte III de este memorial. Esta es una de las metas más importantes que establece el Programa del Plan de Ordenación Territorial para esta área.
- E. Estudio de Flora y Fauna

El Dr. Pedro J. Rivera Lugo, Arbolista Certificado # ISA-SO-1435, PSF-022 preparó, durante el mes de junio de 2010, Inventarios de Flora y Fauna para ambas fincas. Las siguientes recomendaciones surgen de los referidos estudios. (ver anejo 2)

*“La paloma sabanera (Patagioenas inornata wetmoreii) cohabita en la áreas contiguas al desarrollo propuesto. Para minimizar impactos sobre la población de esta especie listada debemos desarrollar un protocolo de monitoreo y contingencia durante el proceso de construcción.*

*Establecer un programa de monitoreo durante el proceso de construcción incluye:*

- *una técnico en observación, tomando notas de la población y su conducta (observaciones como conteos, alimentación, vuelos, reproducción etc.) son prioritarios.*
- *plan de acción en caso de potenciales incidentes con individuo/s.*
- *establecimiento de red de acción inter.-agencial.*

*También recomendamos una siembra de enriquecimiento (sembrar especies que produzcan alimento y hábitat) bajo el dosel de las áreas arbóreas existentes. Entre ellas recomendamos el arbusto Cestrum diurnum en las bordes de las áreas forestadas. Además especies arbóreas como Cordia collococa, Cordia sulcata, Eugenia biflora, Roystonea borinquena, Schefflera morototonii, Cecropia schreberiana, Miconia impetolaris, Miconia prasina y Ardisia obvoata entre otras.*

*Recomendamos además crear una zona de amortiguamiento alrededor de los bosques de galería en las orillas del lago. Esta franja puede ser entre 3 y 5 metros y no necesariamente uniforme. Este mecanismo proveerá áreas de mitigación por hábitat según Reglamento de Vida Silvestre.”*

La parte propietaria está de acuerdo con las recomendaciones antes citadas y de hecho el cambio propuesto incluye una franja de 20.00 metros alrededor de todo el límite con el Lago de Cidra. Esta franja se determina tomando como punto inicial el nivel máximo del lago (407 metros) que coinciden con el límite actual de la propiedad (el límite registral se



encuentra dentro del lago) y es donde existe el “bosque de galería” que señala el Dr. Rivera. Se incluye un plano que refleja lo antes indicado y la Servidumbre a favor de la Autoridad de Energía Eléctrica en una de las parcelas.

## VI. DATOS DE POBLACION DE CIDRA Y EL BARRIO BAYAMON

LUGAR	AÑO	POBLACION
Cidra	1980	28,365
Cidra	1990	35,601
Cidra	2000	42,753
Cidra	2010	43,480
Barrio Bayamón	1980	6,463
Barrio Bayamón	1990	7,264
Barrio Bayamón	2000	10,730
*Barrio Bayamón	2010	12,044

\*En el 2010 Certenejas se considera un barrio y no un sector del barrio Bayamón.

La anterior tabla representa que el aumento de población del municipio de Cidra fue de un 25.51% entre los años 1980 y 1990; de un 20% entre los años 1990 y 2000 y de un 1.7% entre los años 2000 y 2010. Entre los años 2010 y 1980 el aumento fue de un 53.29%.

La población del Barrio Bayamón representó el 22.79% del total para el año 1980; en el año 1990 fue de 20.40%, en el 2000 el 25.09% y en 2010 fue de 27.70%. De hecho el Barrio Bayamón siempre ha sido el de mayor población del municipio de Cidra.

De acuerdo con el Censo del 2000 el 34.2% de la población de Cidra era menor de 19 años, el 53.7% tenía entre 20 y 59 años mientras que el 12.1% era mayor de 60 años. Lo anterior demuestra que la población de Cidra es ligeramente menor, en edad, que la de todo Puerto Rico que tenía por cientos de 32%, 52.6% y 15.4% respectivamente.

## VII. VEHICULOS DE MOTOR EN CIDRA

AÑO	VEHICULOS PRIVADOS	OTROS	TOTAL
1980	4,760	344	5,104
1990	10,573	572	11,145
2000	19,393	1,077	20,470
2010*	30,763	2,907	33,670

Datos del DTOP \*Proyección Nuestra a base del dato oficial del 2006

El aumento en la tenencia de vehículos de motor en el Municipio Autónomo de Cidra fue de 118.36% entre los años 1980 y 1990; de 83.37% entre los años 1990 y 2000 y de 64.48% entre los años 2000 y 2010.

Lo anteriormente indicado establece que para el 1980 existía en Cidra un vehículo de motor por cada 5.56 habitantes; en el 1990 el dato cambió a 3.19 habitantes por vehículo; en el año 2000 fue de 2.09 habitantes por vehículo y en el 2010 fue de 1.37 habitantes por vehículo. La cantidad de habitantes por vehículos de motor en Cidra está ligeramente mayor que el de todo Puerto Rico que es de 1.28 habitantes por vehículo.

## VIII. MOVIMIENTO VEHICULAR

Los datos de la Autoridad de Carreteras y Transportación que se incluyen en la siguiente tabla corresponden al sector, incluido entre las carreteras PR 787 y PR 172.

AÑO	VEHICULO POR DIA	PORCIENTO DE CAMBIO ANUAL
1994	14,400	----
1996	15,350	3.3%
1998	16,400	3.42%
1999	17,300	5.49%
2000	18,300	5.78%
2003	19,900	2.91%
2004	20,700	4.02%
*2011	24,322	2.50%

\* Proyección nuestra a base del conservador aumento de 2.50% por año.

## IX. INFRAESTRUCTURA

Como se discute a continuación, la infraestructura necesaria para cubrir la demanda de los proyectos que, eventualmente se propongan, está disponible o puede ser provista.

- a) Energía Eléctrica – El suministro de energía eléctrica será suplido por la Autoridad de Energía Eléctrica, con la cual se coordinará el punto de conexión y las mejoras que la parte proponente tendrá que realizar, a su costo, para poder servir a los proyectos. Por la carretera PR-172 pasan actualmente líneas eléctricas con la capacidad necesaria para suplir la demanda que se generará.
- b) Alcantarillado sanitario – Recientemente la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados realizó mejoras a la Planta de Tratamiento de Cayey - Cidra para aumentar su capacidad de 4.28 a 9 millones de galones diarios. Con estas mejoras, el sector cuenta con un sistema con capacidad para la demanda de los proyectos.

- c) Agua – En la carretera Estatal PR 172 existen líneas de agua de 6 y 10 pulgadas que pueden servir al proyecto. La planta de filtración de agua potable que sirve al municipio Autónomo de Cidra tiene una capacidad de 4 millones de galones por día (MGD). La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados ha informado, preliminarmente, que hay abasto y capacidad de distribución para servir la demanda que se generará.
- d) Sistema Vial – Se realizarán todas las mejoras a la carretera PR #172 que requiera la Autoridad de Carreteras y Transportación que incluye el ensanche hasta una media sección de 20.60 metros y los correspondientes carriles de doblaje.

## **X. INVERSION**

Como indicamos anteriormente en la parcela formada por los predios 1 y 2A se desarrollará una escuela privada que comenzará como una elemental creciendo, paulatinamente, según la matrícula vaya aumentando de grado. La inversión inicial para ésta escuela estará en los alrededores de \$ 4,000,000.00. En la parcela formada por los predios 10A y 11 se desarrollará una pequeña área comercial de 2,100 metros cuadrados (22,600 pies cuadrados) y 72 solares residenciales en donde se construirán igual número de viviendas. Este segundo proyecto tiene un costo total de \$ 14,200,000.00. La inversión total sería de alrededor de \$ 18,200,000.00 que crearían un total de 273 empleos directos en la construcción. En la operación del área comercial y la escuela se crearán, inicialmente, unos 75 empleos directos.

## **XI. DETERMINACION AMBIENTAL**

Con fecha del 30 de diciembre de 2010 la Junta de Calidad Ambiental aprobó y notificó la Resolución Sobre Exclusiones Categóricas R-10-45-5, en las partes II, III y IV de la misma se indica lo siguiente:

### **“II. DEFINICION DE EXCLUSION CATEGORICA**

*La Regla 109 del RETDA define Exclusiones Categóricas como aquellas acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará como exclusión categórica, además, las acciones remediativas que se vayan a llevar a cabo por cualquier agencia, o cualquier acción que ésta tenga que llevar a cabo por medio de una entidad privada para realizar una acción remediativa dirigida hacia la protección del ambiente.*

### **II. PROPOSITO**

*El propósito de aprobar el presente listado de Exclusiones Categóricas es que aquellas acciones que la Junta de Calidad Ambiental de antemano determinó que en el curso normal de su ejecución no tendrá un impacto ambiental significativo puedan obtener una determinación de cumplimiento ambiental de*

*forma automática, de modo que el proceso de planificación ambiental sea uno ágil, eficiente, sin menoscabar el propósito de protección al ambiente contenido bajo la Ley sobre Política Pública Ambiental, supra.*

#### **IV. DETERMINACION DE EXCLUSIONES CATEGORIXAS:**

*Las acciones incluidas la Sección VIII de esta Resolución podrían ser peticionadas como Exclusión Categórica durante el proceso de determinación de cumplimiento ambiental ante la OGPe conforme al RETDA. El propósito de este listado es poder obtener una determinación automática de cumplimiento ambiental sin necesidad de ningún trámite posterior. Sin embargo, la Junta ha limitado la aplicabilidad de estas exclusiones a aquellas acciones rutinarias o predecibles, actividades de uso ya en operación, proyectos de construcciones livianas, y aquellas que se llevarán a cabo para mitigar o eliminar los daños que pudieran ser ocasionados al ambiente o que presenten un riesgo inminente a la salud humana.”*

En la referida resolución se aprueba una serie de actividades que se consideran Exclusiones Categóricas y en la parte I inciso 107 se incluye:

*“107) Adopción de los planes de ordenación territorial de los municipios (POT) y sus **revisiones posteriores**, en los que se discuten decisiones estratégicas en la fase inicial de planificación de proyectos particulares e individuales desde el punto de vista de los aspectos cualitativos (y no cuantitativos), siempre y cuando se presente evidencia de que han cumplido con la fase de participación pública como parte del desarrollo del plan.” (énfasis suplido)*

Basado en la Resolución antes indicada el municipio Autónomo de Cidra radicó y obtuvo la Determinación de Cumplimiento Ambiental mediante Exclusión Categórica otorgada por la Oficina de Gerencia de Permisos el 18 de marzo de 2011. (ver anejo 3)

## **XII. CALIFICACION ACTUAL Y PROPUESTA**

Los predios de terreno, que forman parte de la Revisión Parcial del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Cidra, están calificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) con un Plan de Área (PA) sobrepuesto. Luego del Inventario de Flora y Fauna preparado por el Dr. Pedro J. Rivera Lugo de Ecoaventuras, Inc. y descontando una franja de 20.00 metros de ancho a todo lo largo del litoral lacustre, así como la servidumbre de la Autoridad de Energía Eléctrica y dos predios pequeños que no se propone cambios, el MAC propone las siguientes calificaciones:

- A. Parcelas 1 y 2A – Para este predio resultante de dos (2) solares de 9.8885 y 13.4960 cuerdas se propone una calificación de Residencial (R-1) para el desarrollo de una escuela privada bajo las disposiciones de la Sección 99.00, Sub-sección 99.05 inciso 12 del Reglamento de Ordenación Territorial que permite el uso e indica lo siguiente:

- “12. *Institución docente de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en cualquier distrito residencial y en Distritos A-3, A-4, CR-2, CR-3 y DS de acuerdo con lo siguiente:*
- a. *Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.*
  - b. *El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.*
  - c. *El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.*
  - d. *Solares en que se proyecto construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.*
  - e. *Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.*
  - f. *En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.”*

B. Parcela 11 y 10A – Como indicáramos anteriormente este predio está dividido por una franja de terreno para el eventual paso de unas líneas eléctricas que crea tres áreas diferentes para los cuales, luego de descontar la franja de 20.00 metros a lo largo del litoral lacustre, y la pequeña área que no se propone cambios se propone las siguientes calificaciones: (La franja de 20.00 metros permanecerá como SREP)

- i. Sector Sur-este de 3.4956 cuerdas se propone la re-calificación a un Distrito Comercial Local (C-1) para un edificio de 2,100 metros cuadrados.
- ii. Sector Nor-este de 0.9899 se propone conservar la calificación de SREP.
- iii. Sector Oeste de 20.0576 cuerdas se propone un Distrito Residencial Dos (R-2) para el desarrollo de 72 solares mayores de 450 metros cuadrados.

Como consecuencia de estos cambios de calificación se cambiaría la clasificación de SREP a SU.

### **XIII. CONCLUSIONES Y JUSTIFICACIONES**

Luego de un detenido análisis de todos los documentos aplicables al caso entendemos que la Revisión Parcial del Plan de Ordenación Territorial propuesta es cónsona con la Ley #81 del 30 de agosto de 1991 y con el Reglamento de Planificación #24 por las siguientes razones:

1. La Ley y el Reglamento vigente permiten el trámite de una Revisión Parcial del Plan de Ordenación Territorial de Cidra según se establece en el Artículo 13.008 de la Ley de Municipios Autónomos y el Tópico 6 Sección 16.00 del Reglamento de Planificación #24.
2. La propuesta incluye la conservación del Bosque de Galería que existe en el litoral del Lago de Cidra. Para ello se propone una franja de 20.00 metros de ancho que permanecerá como SREP para su conservación a perpetuidad.
3. La propuesta incluye dos predios y tiene el propósito de desarrollar en uno de ellos una escuela privada que le dará servicio a todo el Municipio de Cidra y aliviará la oferta educativa de la escuela pública del mismo municipio. En este municipio no existe ninguna escuela privada.
4. La propuesta se encuentra en una zona no inundable, zona x, de acuerdo a los mapas de inundabilidad vigentes 72000C1195H y 72000C185H.
5. La otra parcela incluida en la propuesta es una seriamente afectada por el futuro desarrollo de una línea eléctrica de gran capacidad que brindará servicios a gran parte de la Isla. Esta obra eléctrica pasará por la parcela dividiendo la misma en tres predios. En ésta parcela se desarrollará una pequeña área comercial para dar servicio al vecindario y solares residenciales.
6. La propuesta no afecta el propósito principal del Plan de Área original que precisamente se dirigía a preservar el Bosque de Galería que protege el Lago de Cidra. Este bosque no sufrirá alteraciones con ésta propuesta.
7. Según recomendado en los Estudios de Flora y Fauna se respetarán y aplicarán las recomendaciones incluidas en los mismos para beneficio de la Paloma Sabanera que cohabita en las áreas contiguas a los eventuales proyectos.
8. El proyecto es consistente con lo expresado en el Memorial del POT por las siguientes razones:
  - a. Se utiliza el Suelo Urbano (SU) que, de acuerdo con la Ley de Municipios Autónomos, son los llamados a desarrollar.

- b. El proyecto evita el desarrollo mediante el mecanismo de lotificación simple y propone un diseño organizado.
- c. El proyecto prolonga el área desarrollada y llena los espacios existentes entre dos áreas urbanas para unir en un sólo cuerpo continuo dos núcleos urbanos que actualmente se encuentran separados.

El proyecto propiciará un desarrollo integral del área que evitará la construcción de núcleos aislados creados mediante mecanismos indeseables como las lotificaciones simples.

- d. Debido a que el proyecto sigue la topografía del área y se acopla a los recursos naturales existentes, el mismo no altera los patrones de drenaje naturales y minimiza la reducción de la cubierta vegetal.
  - e. Al proponer la conservación de todos los terrenos del bosque de galería clasificados como SREP, el proyecto garantiza que estos terrenos se mantendrán protegidos a perpetuidad.
9. La revisión propuesta permitirá el desarrollo de unas parcelas que tendrá un impacto positivo en la economía del Municipio de Cidra con una inversión que se estima en \$ 18,200,000.00. Se crearán aproximadamente 273 empleos directos en la construcción y 75 empleos directos en la operación.