



Plan de Ordenamiento Territorial

Municipio Autónomo de Ceiba

Construir Seguro es Construir Futuro

2023



Propuesta de Posible Modificación Menor al PUTPR Borrador para Vista Pública 2 de Octubre de 2023

Hon. Samuel Rivera Báez
Alcalde





Borrador

Hon. Pedro Pierluisi

Gobernador de Puerto Rico

Miembros de la Junta de Planificación

Plan. Julio Lassus Ruiz, LLM, MP, PPL

Presidente

Plan. Rebecca Rivera Torres, MRP, PPL

Vicepresidenta

José Díaz Díaz, MEM, BSIE

Miembro Asociado

Lemuel Rivera Rivera, BSEE, CAPM

Miembro Asociado

Equipo de Trabajo de la Junta de Planificación

Plan. Leslie Rosado Sánchez
Directora Interina del Programa de Planificación Física
Subprograma de Planes de Usos de Terrenos

Rogelio González Sánchez
Director de GIS
Sistemas de Información Geográfica (GIS)

Guarionex Ramos
Analista de Base Geográfica de Datos II
Sistemas de Información Geográfica (GIS)

Propuesta Code Enforcement:

Plan. Mari G. González Guerra, ESQ PPL
Subprograma de Planes de Usos de Terreno
Planificador Principal Propuesta Code Enforcement

Redacción:

Plan. David J. Rodríguez Castro, PPL
Subprograma de Planes de Usos de Terreno
Planificador Profesional Propuesta Code Enforcement

Colaboración por:

Plan. Aurielee Díaz Conde, PPL
Subprograma de Planes de Usos de Terrenos
Planificadora Ambiental de Propuesta Code Enforcement

Plan. Natalia P. Crespo Román, PPL
Subprograma de Planes de Usos de Terreno
Auxiliar de Planificación de la Propuesta Code Enforcement

Plan. Omar H. Estrada Meléndez, AIT, PPL
Subprograma de Planes de Usos de Terrenos
Planificadora Ambiental de Propuesta Code Enforcement

Equipo de Trabajo del Municipio

Hon. Samuel Rivera Báez

Alcalde

Municipio de Ceiba

Sra. Moira Rivera Rivera

Secretaria Municipal

Municipio de Ceiba

Sra. Yanira Narváez

Coordinador del Programa de Planificación para la Recuperación Municipal

Municipio de Ceiba

Sra. Denisse Vázquez

Especialista en Programa de Planificación para la Recuperación Municipal

Municipio de Ceiba

Junta de Comunidad

Miembros:

- *Manuel Martínez Colón*
- *Melvin Ávila Colón*
- *Maria Otheguy Rivón*
- *German Peña López*
- *Ricardo Pacheco Colón*
- *Jeffrey Cardona Ruíz*
- *Nancy Cardona Soto*
- *Justino Narváez Santiago*

Legislatura Municipal

- *Hon. Eusebio Vega Cintrón*
Presidente
- *Hon. Lillian Sandoz Perrea*
Vicepresidente
- *Hon. William Rodríguez Díaz*
- *Hon. Angelissa Morales Rodríguez*
- *Hon. Samuel G. Donato Sanes*
- *Hon. Emilia A. Maimy Báez*
- *Hon. Joel Félix Peña*
- *Hon. Ramón Félix Barreto*
- *Hon. Alexis Collazo Torres*
- *Hon. Sigfredo Rivera Meléndez*
- *Hon. César Rivera Tiburcio*
- *Hon. Carlos Pino Pagán*

Tabla de Contenido

Miembros de la Junta de Planificación	3
Equipo de Trabajo de la Junta de Planificación	4
Equipo de Trabajo del Municipio	5
Junta de Comunidad	5
Legislatura Municipal	6
Tabla de Contenido	7
Propósito del Plan	8
Base Legal.....	9
Cumplimiento Ambiental.....	9
Modificación del Plan de Uso de Terrenos	10
Clasificación Vigente	11
Análisis Mapa Vigente.....	11
Ajustes Geométricos	12
Referencias.....	12

Propósito del Plan

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) busca promover una visión de futuro sobre el Municipio, su ciudad y el conjunto de su territorio urbano y rural, a través del propósito colectivo de dirigir un desarrollo balanceado para beneficio de todos sus ciudadanos.

El Plan de Ordenación Territorial es una herramienta de planificación que permite a los municipios formular e implantar política pública para fomentar y guiar el desarrollo ordenado, integrado y funcional de los usos del suelo que ubican dentro de su jurisdicción. Es a su vez, un instrumento de planificación integral que tiene el propósito de proteger los suelos y promover su uso más balanceado, provechoso y eficaz. Es el instrumento principal que convierte a un pueblo o ciudad en Puerto Rico en municipio autónomo al tener un Plan de Ordenación Territorial adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador, conforme a las disposiciones de la Ley 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, *supra*.

Además de cumplir con el mandato de ley en términos de cumplimiento con el Código Municipal, el tener un Plan de Ordenación Territorial aprobado y vigente les permite a los municipios promover el desarrollo inteligente, proteger los suelos rústicos, facilita la rehabilitación de los centros urbanos tradicionales y planificar para el futuro para poner en marcha políticas que aborden el cambio demográfico, entre otros beneficios, que mejoran la calidad de vida de sus ciudadanos. Además, el POT permite agilizar el proceso de permisos (proceso discrecional vs. ministerial), provee la facilidad para hacer negocios, planifica para la mitigación de riesgos, reduce costos municipales, y promueve el acceso a fondos federales.

Una vez el Municipio de Ceiba tenga en vigencia el Plan de Ordenación, podrá, siguiendo el procedimiento y las normas establecidas en el Código Municipal, solicitar al Gobernador la transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), para la creación de Consorcios Municipales de Planificación y Permisos para que administre la ordenación territorial, incluyendo querellas, autorizaciones y permisos. Las transferencias se otorgarán por jerarquías, por etapas secuenciales o simultáneamente, y una vez transferida una jerarquía se transfiere el proceso completo de evaluación de dicha jerarquía, excepto por aquellas facultades reservadas por las agencias públicas o por un convenio.

Conforme se desarrollan estas experiencias facultativas, el municipio define y amplía su autonomía municipal. La finalidad, es, por lo tanto, obtener el máximo posible de autonomía, con los correspondientes poderes y facultades, para asumir todas aquellas responsabilidades inherentes que le permitan fomentar el desarrollo balanceado de la municipalidad en el aspecto urbano, social y económico.

De esta manera, el municipio asume un papel protagónico en maximizar sus fortalezas y oportunidades y en identificar sus debilidades y amenazas que serán atendidas mediante el diseño de varios programas o instrumentos del desarrollo económico, físico y social, y en la identificación óptima de los usos del suelo.

Base Legal

Este documento se elabora en virtud de la autoridad conferida y facultades delegadas por el “Código Municipal de Puerto Rico” Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, en específico el Libro VI – Planificación y Ordenamiento Territorial, Capítulo I: Ordenación Territorial con los artículos 6.004 al 6.008, 6.011, 6.013, 6.014; y de conformidad con la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico”, la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”; el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, con vigencia de 2 de enero de 2021, en adelante el Reglamento Conjunto 2020; el Reglamento sobre Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, mejor conocido como Reglamento de Planificación Núm. 24, adoptado el 20 de mayo de 1994; el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, que incluye el Memorial y el Mapa de Clasificación del Territorio, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Número PUT-2014 del 19 de noviembre de 2015 y aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-047 aprobado el 30 de noviembre de 2015, conocido como PUT-PR-2015, según enmendado; y por último la Resolución JP-2021-334 sobre las Guías para que un Municipio o Municipios en Consorcios Elaboren o Revisen Integralmente un Plan de Ordenación Territorial (POT) de la Junta de Planificación de 15 de diciembre de 2021.

Cumplimiento Ambiental

La Ley 107-2020, Artículo 6.014, dispone que los Planes de Ordenación y todos los reglamentos y acciones que efectúen los municipios cumplirán con las disposiciones de la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", y con los reglamentos aprobados por la Junta de Calidad Ambiental. Una vez elaborado el Plan Final, se presentará y solicitará a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) la evaluación y determinación Cumplimiento Ambiental para el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Ceiba, conforme a las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes.

Modificación del Plan de Uso de Terrenos

La propuesta de realizar modificaciones menores al Plan de Uso Terrenos de Puerto Rico para el territorio de Ceiba será mediante el proceso establecido en el Capítulo 4: Estrategias para la Implementación del Plan de Uso de Terrenos. El proceso de modificación de cada parcela identificada para su tipo de suelo fue analizado durante el proceso de la elaboración del Plan de Ordenación Territorial de Ceiba. Durante las inspecciones y el análisis del entorno de Ceiba se identificaron áreas y parcelas que no responden a las clasificaciones en el Plan de Usos de Terrenos. Esta discrepancia entre la clasificación y las características del suelo no permite ni viabilizan su capacidad para llevar a cabo un desarrollo con la intensidad que se propone en el PUT-PR. El proceso de modificación busca atemperar la realidad territorial con sus estructuras, desarrollos y suelos dentro del territorio según se identificaron en el proceso de elaboración del POT. A continuación, se presenta el proceso establecido por el PUT-PR en su Capítulo 4, inciso 4:

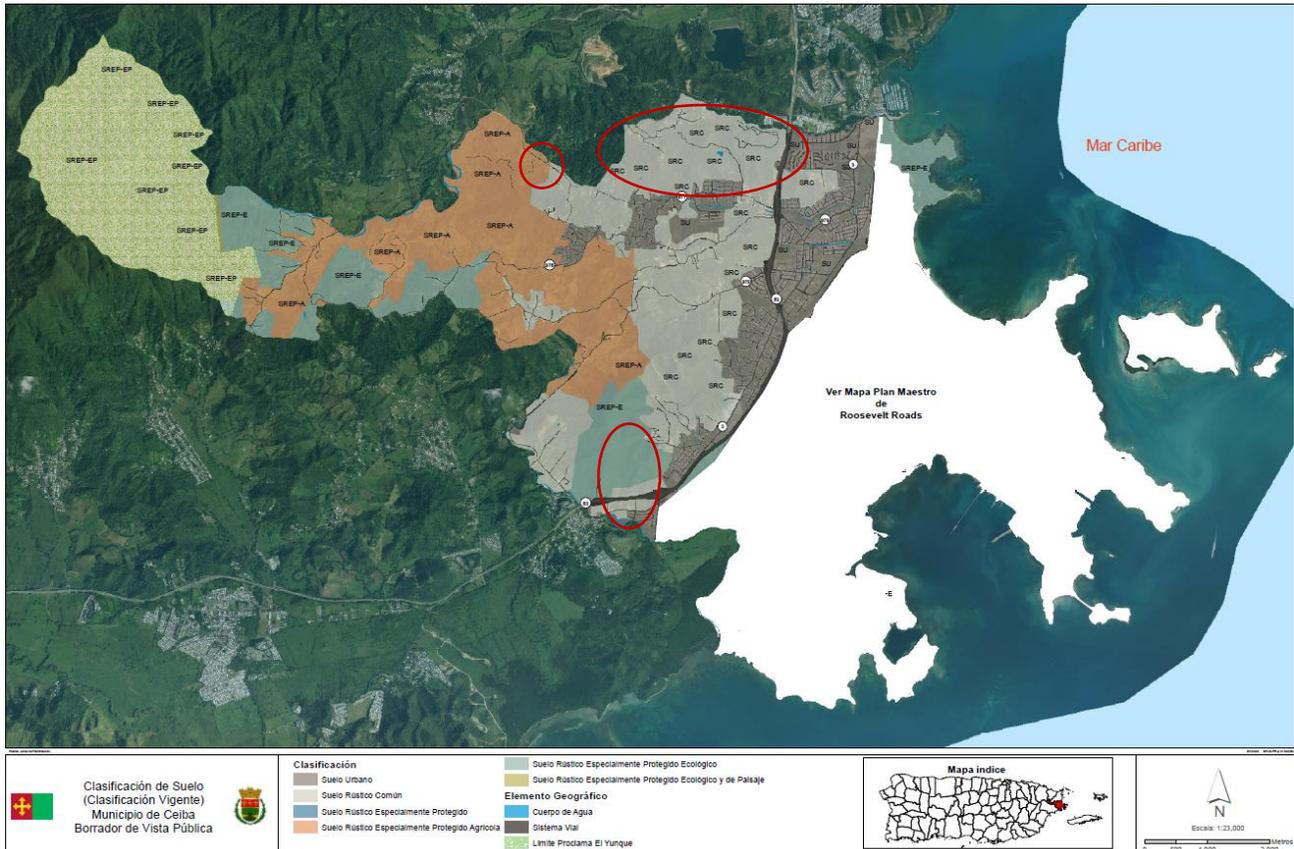
Se entiende por modificación del Plan de Uso de Terrenos, toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones que no constituya una revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior. Quiérase decir las que puedan aprobarse sin reconsiderar la totalidad del Plan de Uso de Terrenos por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, la visión general y la política pública que expresa el documento. Se considerará una modificación al Plan de Uso de Terrenos cuando, cumpliendo con el debido proceso, se enmiende la clasificación establecida en él, a través de otro instrumento de planificación como los planes sectoriales o planes de ordenación. Este proceso implicará un aviso público, previo y posterior a la enmienda, donde se notificará la posible enmienda al Plan, debiendo existir un memorial justificativo.

El Plan de Uso de Terrenos reconoce, en la clasificación propuesta para los terrenos, los proyectos aprobados mediante consultas de ubicación que hayan iniciado la fase operacional para la obtención de los permisos correspondientes; o que se haya iniciado el proceso de construcción. Aquellas consultas de ubicación vigentes al momento de la adopción del Plan, pero que no se hayan reconocido en la clasificación de los terrenos, por no haber iniciado el proceso para la obtención de los permisos operacionales correspondientes, se mantendrán vigentes por el plazo de vigencia establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos. De obtenerse el permiso dentro del término de su vigencia y construirse conforme a dichos permisos dentro del término establecido, y así se demuestre ante la Junta de Planificación, la agencia modificará el Plan para reconocer la clasificación correspondiente

En cumplimiento con lo establecido por el PUT-PR 2015, el Municipio preparó este documento denominado como Memorial Justificativo o Propuesta de Modificación para enmendar parte de la clasificación actual. La propuesta de modificación o memorial justificativo busca enmendar aquellas clasificaciones que no están acorde con la realidad actual del territorio o que no pueden

asumir la carga que propone en el suelo y otorgarle la calificación correspondiente. El documento contiene una introducción a las condiciones generales del Municipio, en especial la ordenación territorial vigente, que será en la cual se presenten las modificaciones al PUT-PR 2015.

Clasificación Vigente



Análisis Mapa Vigente

El Municipio tiene la intención de atemperar los usos actuales del territorio. para dicho proceso es vital identificar qué áreas no son compatibles con los usos o metas y objetivos del PT. Las áreas para modificar estan marcadas en círculos rojos. En estas zonas demarcadas el Municipio a identificado proyectos de desarrollo y usos actuales no atemperados con la realidad. Los PT tienen la capacidad de ordenar el territorio de modo que propicie un balance adecuado de usos para la ciudadanía y futuras generaciones. A través de este proceso de planificación que se está llevando acabo se proponen modificaciones con el fin de fomentar el desarrollo de comercios, viviendas asequibles y proteger áreas de conservación. Durante la elaboración de la fase final se presentara un memorial justificativo con cada una de las parcelas a modificar con el porcentaje final de cambio neto de clasificación vigente y actual con los mapas correspondientes

Ajustes Geométricos

Otros ajustes a la clasificación de suelos a considerar en esta propuesta son los reconocimientos de elementos geográficos, ajustes en la geometría del parcelario, entre otras consideraciones sobre proyecciones cartográficas entre capas y análisis topológicos a realizar para determinar inconsistencias adicionales entre cada capa analiza. La meta de realizar los ajustes es tener el geodato más completo posible y actualizar el PUTPR para este atemperado a la realidad actual.

Referencias

Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020)*. Obtenido de Census.gov.

Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020)*. Obtenido de Census.gov.

Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020)*. Obtenido de Census.gov. f

Estado Libre Asociado de Puerto Rico. (2020). *Código Municipal de Puerto Rico*. Obtenido de: <https://bvirtualogp.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/107-2020.pdf>

Junta de Planificación de Puerto Rico. (2015). *Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico*. San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico. (2022). *Radicaciones en la Junta de Planificación desde el año 2016 al 2020*. San Juan: Gobierno de Puerto Rico.

Junta de Planificación de Puerto Rico. (2020). *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios*. San Juan: Gobierno de Puerto Rico.