

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
SAN JUAN, PUERTO RICO

29 de noviembre de 2023

JP-PT-53-02

JP-PT-53

RESOLUCIÓN

ADOPTANDO EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CEIBA

- POR CUANTO:** La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para adoptar, revisar y aprobar Planes de Ordenación al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, conocida como *Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico*, la Ley Número 107 de 14 de agosto de 2020, conocida como *Código Municipal de Puerto Rico* (Código Municipal), según enmendadas, el *Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades* (Reglamento de Planificación Núm. 24), con vigencia de 20 de mayo de 1994, y 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 del 30 de noviembre de 2015, conocido como PUT-PR-2015, según enmendado, y la Resolución JP-2021-334 – *Guías para que un Municipio o Municipios en Consorcios elaboren o revisen integralmente un Plan de Ordenación Territorial*, vigente el 30 de diciembre de 2021.
- POR CUANTO:** El Código Municipal Puerto Rico en su Artículo 6.006 autoriza a los municipios a adoptar los Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1 del libro sexto sobre Ordenación Territorial de dicho Código. Estos Planes de Ordenación constituirán un instrumento del territorio municipal. Los mismos protegerán los suelos, promoverán el uso balanceado, provechoso y eficaz de estos y propiciarán el desarrollo cabal de cada municipio. Los Planes de Ordenación incluirán la reglamentación de los usos de suelo y las materias relacionadas con la organización territorial y con la construcción bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
- POR CUANTO:** Los Planes Territoriales deberán estar en conformidad con las políticas públicas, leyes, reglamentos y otros documentos del gobierno central relacionados con la ordenación territorial y la construcción, incluyendo entre otros, los planes de usos de terrenos y planes viales.
- POR CUANTO:** Los Planes Territoriales considerarán, en coordinación con las entidades gubernamentales concernidas, la infraestructura socioeconómica y física infraestructural y ambiental disponible o necesaria en su jurisdicción para permitir nuevos desarrollos.
- POR CUANTO:** El Plan Territorial tiene el propósito de formular las políticas de desarrollo con el fin de alcanzar un desarrollo ordenado y planificado de los suelos del Municipio de acuerdo con los mejores intereses de los ciudadanos y en armonía con los recursos naturales dentro del territorio del Municipio de Ceiba.

- POR CUANTO:** El Gobierno Municipal de Ceiba y la Junta de Planificación suscribieron un Acuerdo Colaborativo (Contrato Núm. 000019) con el 30 de mayo de 2022 para elaborar el Plan Territorial Final del Municipio de Ceiba. El contrato tuvo dos extensiones, el 30 de enero de 2023 y 1 de Julio 2023 para culminar con el proceso de aprobación del Plan de Ordenación Territorial.
- POR CUANTO:** Conforme al Artículo 6.013 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, el Municipio, durante la elaboración de un Plan Territorial y previo a la celebración de vista pública para considerar el documento completo del Plan Territorial, creó la Junta de Comunidad a tenor con el Artículo 6.013 de la Ley Núm. 107-2020, supra. El Alcalde del Municipio de Ceiba, Hon. Samuel Rivera Báez, nombró la Junta de Comunidad, el 26 de octubre de 2022, según establecido en el Código Municipal de Puerto Rico. Dicha Junta será un organismo representativo de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan.
- POR CUANTO:** El Plan Territorial de Ceiba se desarrolla a través de tres (3) conjuntos de documentos básicos: Memorial, Programa de Actuación y Reglamentación. El Plan se inicia con la Fase I: Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa. Previo a la presentación final del Plan se preparó la Fase II: Avance; y la Fase III: Plan Final. El Plan Territorial final está constituido por el Memorial, Programa Actuación y Reglamentación, que incluye, Plano de Clasificación, Plano de Calificación, Mapa Delimitación del Centro Urbano de Ceiba, Mapa de Zona de Riesgos y Plan Vial.
- POR CUANTO:** El Memorial describe los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios que conducen a la adopción de distintas determinaciones del uso del suelo. El mismo está constituido por tres (3) temas principales: Enunciación de Objetivos, Plan de Trabajo y Memorial.
- POR CUANTO:** El Programa de Actuación tiene como objetivo dar a conocer las obras programáticas que se llevarán a cabo durante los próximos años en el territorio Municipal. En esta parte del Plan Territorial se presentan las líneas de acción programáticas basadas en una serie de proyectos en desarrollo o propuestos por diversas entidades gubernamentales, incluyendo las corporaciones públicas y las propuestas de los ciudadanos en general. El Programa será el resultado de la integración de la participación ciudadana con las entidades gubernamentales durante el proceso de vistas públicas. Parte esencial de la programación es la evaluación económica y financiera de los proyectos de desarrollo identificados, necesario para la evaluación y la ejecución de los proyectos en un período de tiempo determinado.
- POR CUANTO:** La Reglamentación es el documento que contiene las disposiciones para regular la ocupación territorial en función a la ordenación de los usos e intensidades del suelo y la construcción en el Municipio, en función a sus metas y objetivos. El Plano de Clasificación divide la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable (de aplicar) y Suelo Rústico. Este sistema de Clasificación se utilizará para disponer la ordenación de los usos y las estructuras en estos suelos.
- POR CUANTO:** El Plan Territorial de Ceiba adopta el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios* (Reglamento Conjunto 2020), con vigencia de 2 de enero de 2021, y sus subsiguientes enmiendas o cualquier otro reglamento adoptado o aprobado por la Junta de Planificación a esos efectos, el cual regirá todas las disposiciones

sustantivas y procesales relacionadas con la evaluación y adjudicación sobre los permisos y autorizaciones de la Oficina de Gerencia de Permisos; así como todo lo relacionado con la tramitación y custodia de los documentos.

**POR CUANTO:** El Municipio de Ceiba en el proceso de elaboración en coordinación con la Junta de Planificación acordó revisar, enmendar y conformar una nueva delimitación del Centro Urbano Tradicional (CUT) establecida bajo la resolución JP-UR-2008-53-02 con vigencia del 19 de mayo del 2008. Sin embargo, la dinámica y actividades gubernamentales del CUT ha experimentado cambios y se han expandido fuera de la actual delimitación.

**POR CUANTO:** El Memorial del Plan de Ordenación Territorial de Ceiba se ha contemplado una ampliación de los límites del CUT y reconocer las actividades fuera del límite actual. Para delimitar el centro urbano se tomó en consideración el Reglamento Conjunto, Sección 7.3.6, incluyendo la estructura urbana, conjunto de usos, morfología, evolución histórica, continuidad del trazado urbano, densidad poblacional, área territorial y extensión de centro urbano, distritos de calificación, infraestructura existente, nivel de actividad económica, número de viviendas, ingreso per cápita, tasa de desempleo y análisis socio económico, entre otros. La delimitación nueva se extiende al norte la Urb. Santa María, este de la Urb. Las Vegas y la intersección entre la Ave. Desvió Felisa Rincón de Gautier con la PR-979 (Ave. Lauro Piñeiro), al este con la Urb. Brisas de Ceiba, Villa del Pilar, Ext. Villas del Pilar, PR-979 (Ave. Lauro Piñeiro), Calle Sofia Interior y Complejo Deportivo, al sur colinda con la Carr. Carlos López Figueroa y PR-978 y al oeste con PR-975, Urb. Villa Flores y Cementerio Municipal. El CUT propuesto tiene perímetro de 2.52 mi y un área de 302,736 m<sup>2</sup> o 77 cuerdas.

**POR CUANTO:** Por otro lado, el Municipio de Ceiba creó el distrito sobrepuesto de Zona de Riesgo (Z-R) en su área costera desde Punta Figueras hasta el norte de la Villa Pesquera de la Playa Machos, conforme a la Regla 7.3.5 del Reglamento Conjunto. El área delimitada Z-R ocupa 12.84 cuerdas aproximadamente y representa el 0.07% del territorio. Esta zona históricamente ha representado un peligro inminente de vida y propiedad, en donde las comunidades se han visto seriamente afectadas por sucesos de marejadas ciclónicas, erosión costera, inundaciones costeras, entre otros problemas que se acrecientan con el cambio climático. La designación de esta zona Z-R permite establecer medidas de mitigación y mejorar la respuesta de la comunidad a los riesgos naturales que pueden enfrentar en un futuro.

**POR CUANTO:** El Artículo 6.011 - Elaboración, Adopción y Revisión de Planes de Ordenación del Código Municipal de Puerto Rico establece que la aprobación de los planes territoriales y sus revisiones requerirán la celebración de vistas públicas en el Municipio correspondiente, la aprobación por la Legislatura Municipal mediante ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación y su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico.

**POR CUANTO:** A tenor con las leyes mencionadas en esta Resolución y aplicables, el 1 de diciembre de 2022, el Municipio de Ceiba notificó a la Junta de Planificación su intención de presentar los documentos para las Fase -I Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo para Vista Pública. El 22 de diciembre de 2022 se llevó cabo la Vista Pública para la Fase I. El 29 de marzo de 2023, la JP tomó conocimiento de la celebración de la Vista Públicas de Fase I y dio visto bueno al Municipio a continuar la elaboración del POT para sus Fases II y III.

- POR CUANTO:** El 18 de agosto de 2023 el Municipio en carta notificó a la JP su intención de presentar los borradores de los documentos de Fase II y III a la ciudadanía. El 13 de septiembre de 2023 la Junta de Planificación dio su visto bueno para que el Municipio celebrara dos (2) vistas públicas en un mismo día, conforme a lo establecido en el Código Municipal. El 2 de octubre de 2023 el Municipio de Ceiba presentó en vistas públicas los documentos para la Fase II-Avance y la Fase III-Plan Final con los respectivos mapas de clasificación, calificación y vial. En esa misma fecha y vistas públicas el Municipio de Ceiba presentó también el documento de Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos.
- POR CUANTO:** Con posterioridad a las referidas vistas públicas se discutieron, evaluaron y ponderaron aquellas recomendaciones que se presentaron y los comentarios recibidos fueron ampliamente evaluados por el Gobierno Municipal de Ceiba y la Junta de Planificación.
- POR CUANTO:** El Municipio de Ceiba, luego de completado el proceso de la vista pública de la Fase Final, incluyendo el periodo de comentarios, presentó el 13 de noviembre del 2023 el Plan Final y sus respectivos planos de ordenación ante la Legislatura Municipal de Ceiba. Así, el 15 de noviembre de 2023 la Legislatura Municipal de Ceiba aprobó el Plan Territorial mediante la Ordenanza Número 5 Serie 2023-2024 y el Hon. Samuel Rivera Báez, Alcalde de Ceiba, completó el proceso de aprobación final el 16 de noviembre del 2023.
- POR CUANTO:** El 29 de noviembre de 2023, el Municipio notificó la aprobación de Plan Final del POT de Ceiba mediante carta del Hon. Samuel Rivera Báez, Alcalde, dirigida a la Junta de Planificación. En la carta el Municipio afirma la aprobación del POT e intención de continuar el proceso para presentar el POT ante la Junta de Planificación y su consideración para su adopción.
- POR CUANTO:** El Plan Territorial de Ceiba considera cinco modificaciones al Mapa de Clasificación del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Número PUT-2014 de 19 de noviembre de 2015 y aprobado por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2015-047 del 30 de noviembre de 2015, conocido como PUT-PR-2015, según enmendado.
- POR CUANTO:** La modificación menor a la clasificación del suelo del Plan Territorial de Ceiba incluye una revisión a los elementos geográficos consistente en infraestructura vial y cuerpos de agua existentes, pero no reflejados en PUT-PR o demarcados incorrectamente como elementos geográficos cuando no lo son.
- POR CUANTO:** El Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR) establece en el Capítulo 4, Sección B (4) que se entiende por modificación del PUT-PR, toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones que no constituya una revisión conforme a lo establecido. Por lo tanto, se podrán considerar las modificaciones al PUT-PR que puedan aprobarse sin reconsiderar la totalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, la visión general y la política pública que expresa el documento. De esta forma, se considerará una modificación al PUT-PR cuando, cumpliendo con el debido proceso, se enmiende la clasificación establecida en él, a través de otro instrumento de planificación como los 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.



**POR CUANTO:** A tenor con el PUT-PR-2015 y las modificaciones menores contempladas, del total del territorio de Ceiba (19.293.57 cuerdas), el territorio municipal se dividió en tres (3) categorías básicas: Suelo Urbano (4,234.94 cuerdas o 21.95%), Suelo Rústico Común (3,719.19 cuerdas o 19.28 %) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (10,194.52 cuerdas o 52.84%). Incluye como elementos geográficos la Red Vial con (832.69 cuerdas o 4.32 %) y Agua con (312.22 o 1.62%).

**POR CUANTO:** La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) determinó que el documento correspondiente al Plan Territorial de Ceiba está en cumplimiento con los requisitos de la Ley Núm. 416-2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", cumpliendo con la Exclusión Categórica mediante la determinación final del Número de Caso: 2023-512171-DEC-125421 de 3 de octubre de 2023.

**POR TANTO:** Por lo anteriormente expuesto y en virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, la Ley Núm. 38 de 2017 y la Ley Núm. 107 de 2020, según enmendadas, la Junta de Planificación de Puerto Rico, **RESUELVE: ADOPTAR** el Plan Territorial del Municipio de Ceiba. Así como se adopta la nueva delimitación del Centro Urbano y el Distrito Sobrepuesto de Zona de Riesgo, según presentado en el Plan por el referido Municipio.

**ADOPTADO** en San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de noviembre de 2023.

**JULIO LASSÚS RUIZ, LLM, MP, PPL**  
Presidente

**REBECCA RIVERA TORRES, MRP, PPL**  
Vicepresidenta

**JOSE DÍAZ DÍAZ, MEM, BSIE**  
Miembro Asociado

**LEMUEL RIVERA RIVERA, BSEE, CAPM**  
Miembro Asociado

**CERTIFICO: ADOPTADO** en San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de noviembre de 2023.

**EDGARDO VÁZQUEZ RIVERA**  
Secretario