

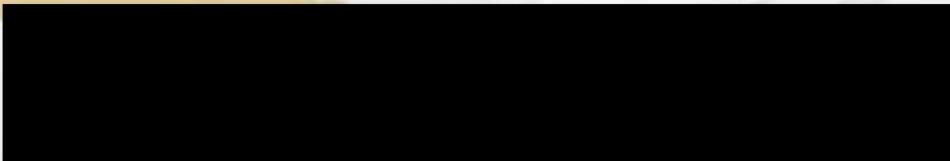


Plan de Ordenamiento Territorial

# Municipio Autónomo de Maunabo 2024



**Memorial Justificativo  
Modificación Menor al  
Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**





*Plan Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maunabo*



**Municipio de Maunabo**



**Miembros de la Legislatura Municipal**





**Miembros de la Junta de la Junta de Comunidad**

Armando Rivera Ruiz  
Presidente

Pedro M. Torres Morales  
Vicepresidente

Wanda I. Marín  
Secretaria

Héctor I. De Jesús García

Hilda L. Díaz

Ramón Arroyo

José D. Lebrón



**Miembros de la Junta de Planificación**

Julio Lassús Ruíz, LLM, MP, PPL

Presidente

Rebecca Rivera Torres, MRP, PPL

Vicepresidenta

José Díaz Díaz, MEM, BSIE

Miembro Asociado

Lemuel Rivera Rivera, BSEE, CAPM

Miembro Asociado



**Programa de Planificación Física**

Leslie Marie Rosado Sánchez, PPL

Directora Interina del Programa de Planificación Física  
Subprograma de Planes de Usos de Terrenos

**Propuesta Code Enforcement**

**Redacción**

Aurielee Díaz Conde, PPL  
Planificadora Ambiental

**Colaboradores Propuesta Code Enforcement**

Mari Glory González Guerra, PPL  
Planificadora Principal

David J. Rodríguez Castro, PPL  
Planificador Profesional

Omar H. Estrada Meléndez, PPL  
Planificador Profesional

Natalia P. Crespo Román  
Planificador Profesional

**Subprograma del Sistema Información Geográfica**

**Creación de Mapas**

Jaelinet Rodríguez Vázquez  
Técnico de GIS



## **Tabla de Contenido**

Tabla de Contenido .....	7
Introducción .....	8
Propósito del Plan .....	8
Base Legal.....	9
Cumplimiento Ambiental.....	9
Junta de Comunidad .....	10
<b>MODIFICACIÓN DEL PLAN DE USO DE TERRENOS .....</b>	<b>11</b>
Descripción General del Municipio de Maunabo .....	13
Localización y Límites Geográficos.....	13
Cambios Históricos en el Centro Urbano.....	19
Clasificación Vigente del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico .....	21
Clasificación Propuesta .....	24



## **Introducción**

### **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 que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial, que ha sido 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 agilizar el proceso de permisos (proceso discrecional vs. ministerial), provee la facilidad para hacer negocios, planifica para la mitigación de riesgos, reduce costos municipales, promueve el desarrollo Inteligente, provee el acceso a fondos federales, facilita la rehabilitación de los centros urbanos tradicionales, provee protección de los suelos rústicos, planifica 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.

Una vez el Municipio de Maunabo 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 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”, la Ley Número 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” (Código Municipal) en su Libro VI – Planificación y Ordenamiento Territorial, Capítulo I – Ordenación Territorial, 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 Maunabo, conforme a las disposiciones contenidas en las leyes y los reglamentos vigentes.



## **Junta de Comunidad**

De acuerdo con la Ley 107-2020, supra, Artículo 6.013, el Municipio, por conducto del Alcalde, Hon. Ángel Omar Lafuente Amaro, organizó una Junta de Comunidad, compuesta por siete (7) miembros y quienes en su mayoría son residentes del Municipio, y además se incluyen comerciantes, profesionales, o trabajadores que desempeñan sus labores en el territorio.

El 5 de mayo de 2023, el Hon. Ángel Omar Lafuente Amaro, notificó su nombramiento a la Junta y a la OGP. La Junta de directores de la Junta de Comunidad quedó compuesta por los siguientes miembros representativos de las comunidades del municipio, según la lista a continuación:

1. Armando Rivera Ruíz- Presidente
2. Pedro Manuel Torres Morales – Vice Presidente
3. Wanda Marín Rivera - Secretaria
4. Ramón Arroyo Arroyo
5. José D. Lebrón
6. Hilda Luz Díaz Morales
7. Héctor Iván De Jesus García



## 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 Maunabo 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 Maunabo. Durante las inspecciones y el análisis del entorno de Maunabo 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



*Plan Ordenamiento Territorial  
Municipio de Maunabo*

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.



## Descripción General del Municipio de Maunabo

### Localización y Límites Geográficos

El municipio de Maunabo se localiza en el sureste de Puerto Rico. Colinda al norte y parte del este con el Municipio de Yabucoa, al oeste y parte del sur con el Municipio de Patillas y al sur y parte del este con el Mar Caribe. El centro urbano está localizado en el valle del río Maunabo entre las Sierras de Pandura y la Sierra Guardarraya. El tamaño del municipio es de 20.69 millas cuadradas (53.59 Km<sup>2</sup>) o sea 13,639.24 cuerdas. La costa del municipio se extiende desde la Playa Cayo Prieto pasando por Punta Toro en el extremo noreste hasta la Playa California en el sureste del municipio. En el centro de esta costa, se encuentra la península de Punta Tuna donde se ubica el antiguo faro español (Plan Mitigación, 2021).

Los límites del municipio de Maunabo coinciden con la cuenca hidrográfica del río Maunabo. El municipio se subdivide en diez (10) barrios a saber: Calzada, Emajaguas, Lizas, Matuyas Alto, Matuyas Bajo, Palo Seco, Pueblo, Quebrada Arenas, Talante y Tumbao.



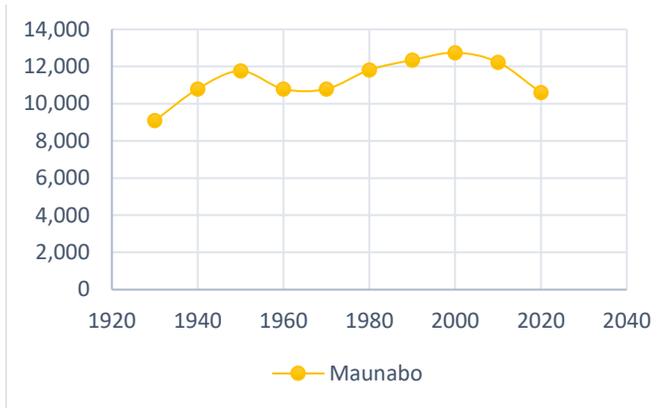
**Mapa 1: Barrios de Maunabo**

Fuente: GIS, JP, 2022



## Población

**Gráfica 1: Cambio Poblacional Por Municipio desde 1930 hasta 2020**



Fuente: Censo de los Estados Unidos

De acuerdo con el Censo de 2020, el total de población del Municipio de Maunabo es de 10,589 habitantes y su densidad poblacional es de 512 habitantes por mi<sup>2</sup>. Esta representa el 0.3 % de la población total de Puerto Rico. Según los datos del Censo Decenal de los Estados Unidos, el Municipio de Maunabo presentó un crecimiento poblacional para las décadas de 1930 hasta 1950, sin embargo, para la década de 1950 al 1960 tuvo un descenso considerable. Este decrecimiento poblacional pudo ser producto de la primera ola migratoria de Puerto Rico hacia los Estados Unidos y de la emigración

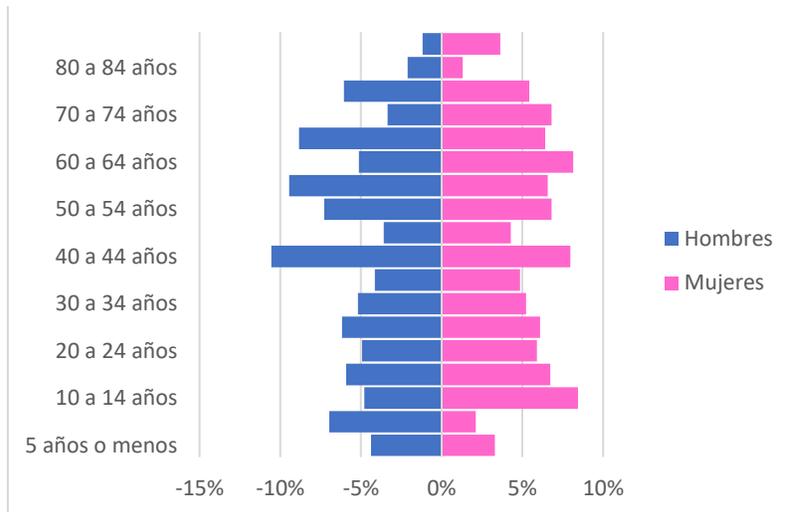
del campo a la ciudad producto del proyecto Manos a la Obra. Luego, se observa otro aumento poblacional considerable durante las décadas de 1980 hasta el 2000. Sin embargo, a partir del año 2000, se comienza a observar un decrecimiento poblacional en el Municipio que ha provocado la pérdida del 15.4% de su población. Las principales causas para este descenso han sido la emigración y la baja en natalidad. Las causas de la emigración son variadas pero una de las principales suele ser la búsqueda de mejores oportunidades de empleo debido a los altos niveles de pobreza que tiene el Municipio y la recesión que vive el País desde el año 2006. Este éxodo se exacerbó, con la llegada del Huracán María por la costa sureste provocando pérdidas millonarias en infraestructura y pérdida de vidas.

Por su parte, los datos de natalidad presentados por el Departamento de Salud, presentan que la cantidad de nacimientos en el Municipio de Maunabo se ha reducido casi a la mitad en una década. Para el año 2010, nacieron 319 personas mientras que para el 2019, nacieron 183 personas. Esta disminución puede atribuirse a la economía y a la emigración de personas en edad reproductiva. Finalmente, la mortalidad ha registrado un leve descenso. Según los datos del Departamento de Salud, para el año 2010 murieron 100 personas mientras que para el 2019 murieron 94 personas.



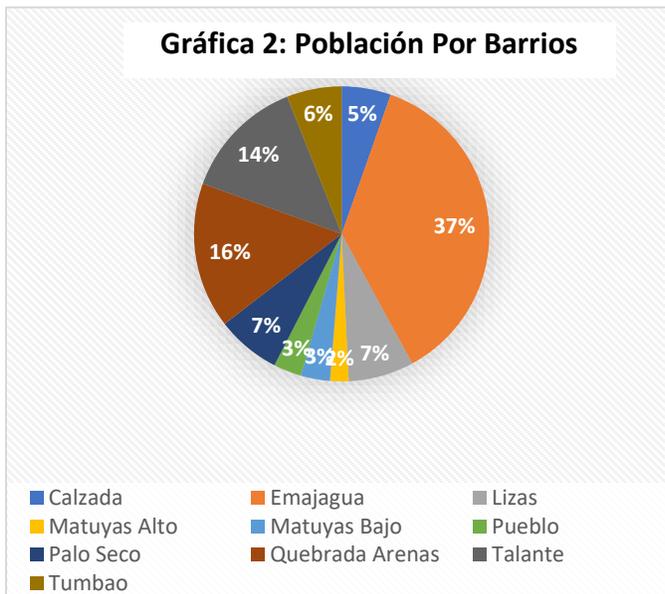
La distribución de la población en el Municipio se divide en 50.7% son mujeres y el 49.3% son hombres. En términos de la distribución por edad puede observarse que la mayor cantidad de personas se encuentra en los renglones de edad de 40 a 44 años, seguido por el grupo de 55 a 59 años. Es importante notar una disminución en los renglones de 45 a 49 años, de 30 a 39 años y en el grupo de menores de cinco (5) años y de niñas de 5 a 9 años. Al comparar esta disminución con la baja en natalidad se puede inferir que este grupo, junto con

**Gráfica 3 : Pirámide Poblacional del Municipio de Maunabo**



Fuente: US Census Bureau, American Community Survey, 5 - year estimates (2016 - 2020)

**Gráfica 2: Población Por Barrios**



Fuente: US Census Bureau, American Community Survey, 5 - year estimates (2016 - 2020)

sus hijos, es el que mayormente ha emigrado. De acuerdo con los datos del Censo, la mediana de edad es de 44.4 años y el 22.6% de la población es mayor de 65 años. Todos estos datos concluyen que la población del Municipio de Maunabo está envejeciendo y se estima que continuará disminuyendo.

Cuando se analiza la población a nivel de barrios, se observa que el barrio con mayor cantidad de personas es Emajagua con un 37% del total seguido de Quebrada Arenas con un 16% y Talante con 14%. Estos barrios están colindantes con el barrio Pueblo y albergan la mayor cantidad de urbanizaciones que se han desarrollado en la zona. En cambio el barrio con menor población es Matuyas Alto con el 2% del

total, seguido de Matuyas Bajo con 3% y el barrio Pueblo con 3%. La baja cantidad de población en los barrios Matuyas Alto y Matuyas Bajo se debe a la lejanía de estos del centro urbano y lo escarpado del terreno. El barrio Pueblo tiene una cantidad baja de población debido a la pequeña extensión de su territorio y por el abandono de los cascos urbanos como lugares para residir.



Este fenómeno se ha observado en todo Puerto Rico y los esfuerzos se enfocan a que estos vuelvan a ser repoblados.

En términos de densidad poblacional, el barrio Pueblo es el que tiene mayor densidad con 914 habitantes por Km<sup>2</sup>, le sigue el barrio Quebrada Arenas con 386 habitantes por Km<sup>2</sup> y el barrio Emajaguas con 371 Km<sup>2</sup>. Los barrios con menor densidad poblacional son Matuyas Alto, Calzada y Matuyas Bajo con una densidad de 24, 69 y 80 habitantes por km<sup>2</sup> respectivamente.

### Fuerza Trabajadora y Movilidad

De acuerdo a la Encuesta de la Comunidad de 2016 al 2020, el Municipio de Maunabo, cuenta con 8,923 habitantes mayores de 16 años o el equivalente a 84.2% del total de la población. De esta población, el grupo trabajador totaliza 3,067 personas o el 34.4% la población mayor de 16 años. Del total del grupo trabajador, 2,282 (25.65%) personas están empleadas y 785 (8.8%) personas están desempleadas. Al analizar estos datos y calcular la tasa de desempleo, la misma asciende a 25.6 la cual es mayor a la de Puerto Rico que se encontraba en 15.1 para el 2020. Cuando se analizan los datos por municipio, observamos que la mayor tasa de desempleo la tienen los barrios Quebrada Arenas con un 63.5%, seguido de Tumbao con un 40.6%, Talante con un 31.7%, Lizas con un 25.8%, Palo Seco con 24.6% y Pueblo con 24.4%.

Sin embargo, de acuerdo con datos del Departamento del Trabajo, las cifras de desempleo han ido mejorando. Para el mes de enero de 2022, el total de la fuerza trabajadora del Municipio de Maunabo era de 3,111 personas (34.8%), de las cuales 2,783 (31.2%) estaban empleadas y 328 (3.7%) se encontraban desempleadas. Para este entonces la tasa de desempleo se encontraba en 10.5. La diferencia en la tasa de desempleo con los datos del Censo 2020, pudo ser provocada por la pandemia de Covid 19. Esta pandemia tuvo su apogeo en el año 2020 promoviendo mucha pérdida de empleo a raíz de los “lockdown”. Con estos números del Departamento del Trabajo, se observa como la situación ha ido mejorando en términos laborales, luego de pasado lo peor de la emergencia.

En relación al viaje al trabajo, el tiempo promedio para llegar a su lugar de empleo es de 30.1 minutos ya que el 54.5% de la población trabaja fuera del municipio. Todos los trabajadores utilizan vehículos privados para llegar a sus empleos.



**TABLA 1. GRUPO TRABAJADOR, EMPLEO Y DESEMPLEO MAUNABO**

<i>Municipio</i>	<i>Población de 16 años o más</i>	<i>Grupo Trabajador</i>	<i>Empleo</i>	<i>Desempleo</i>	<i>Tasa de Desempleo</i>
<i>Maunabo</i>	8,923	3,067	2,282	785	25.6%
		34.4%	25.6%	8.8%	
<i>Calzada</i>	589	388	388	0	0%
		65.9%	65.9%	0%	
<i>Emajaguas</i>	3615	1071	881	190	17.7%
		29.6%	24.4%	5.3%	
<i>Lizas</i>	825	295	219	76	25.8%
		35.8%	26.5%	9.2%	
<i>Matuyas Alto</i>	146	19	19	0	0%
		13%	13%	0%	
<i>Matuyas Bajo</i>	112	17	17	0	0%
		15.2%	15.2%	0%	
<i>Pueblo</i>	345	86	65	21	24.4%
		24.9%	18.8%	6.1%	
<i>Palo Seco</i>	542	252	190	62	24.6%
		46.5%	35.1%	11.4%	
<i>Quebrada Arenas</i>	1283	395	144	251	63.5%
		30.8%	11.2%	19.6%	
<i>Talante</i>	957	401	274	127	31.7%
		41.9%	28.6%	13.3%	
<i>Tumbao</i>	509	143	85	58	40.6%
		28.1%	16.7%	11.4%	
<b><i>Puerto Rico</i></b>	<b>2,728,839</b>	<b>1,208,551</b>	<b>1,026,380</b>	<b>182,171</b>	<b>15.1%</b>
	<b>44.3%</b>	<b>37.6%</b>	<b>6.7%</b>	<b>10.7%</b>	

Fuente: US Census Bureau, American Community Survey, 5 - year estimates (2016 - 2020), Demographic Profile 03 (DP03)



## Descripción del Centro Urbano

### Centro Urbano Tradicional

**Mapa 2: Centro Urbano Tradicional de Maunabo**



Fuente: SHPO, 2020

El Centro Urbano Tradicional de Maunabo está enmarcado por el Norte con el Parque de Pelota Luis “Gugo” Suárez y la Calle 1, por el Oeste con la carretera PR-3, en el Este por la carretera PR- 939 y al Sur por calle Antonio R. Barceló. Cabe señalar, que por su centro discurre la carretera PR-3 o Calle Luis Muñoz Rivera donde, junto a la Calle Santiago Iglesias y Antonio R. Barceló, se localizan la mayoría de los edificios históricos y el comercio. En el Centro Urbano Tradicional se encuentra la Plaza Pública del Municipio, la Parroquia San Isidro Labrador y Santa María de la Cabeza, el Hospital Municipal de Maunabo, el Correo Postal y varios comercios tales como laboratorios, funerarias, supermercados, cafeterías, bancos, farmacias, salones de belleza, entre otros.

Finalmente, una de las carreteras que bordea la zona del centro urbano tradicional por el sur es la PR-760 o Ave. John F. Kennedy. Como

mencionamos en el segmento de seguridad, esta área es importante ya que ubica la mayoría de los edificios gubernamentales y de seguridad tales como el Parque de Bombas, el Centro Gubernamental, el Cuartel de la Policía, el Coliseo Municipal, el Estadio Francisco Rosario Paoli y la Pista Atlética Municipal.

## Cambios Históricos en el Centro Urbano

Ilustración 1: Cambios en el Centro Urbano de Maunabo desde 1937 al 2007



Fuente: Autoridad de Carreteras y Transportación, 2022

Como puede observarse en la Ilustración 10, el centro urbano del Municipio de Maunabo se ha expandido principalmente para su zona noreste, este, sureste y sur. Podríamos concluir que en una centuria, la huella urbana de Maunabo se ha quintuplicado. Actualmente, la zona de expansión se proyecta hacia el este a través de la PR-901 hacia el barrio Emajaguas.

Otras áreas desarrolladas del municipio que se encuentran distantes del centro urbano tradicional son las siguientes: barrio Emajaguas, Calzada, Palo Seco y Talante.

Estos desarrollos se han llevado a cabo principalmente en áreas planas en los bordes del Valle de Río Maunabo y ambos lados de la vía PR-901. La extensión las zonas aledañas al valle no sería posible debido a que impactaría la Reserva Agrícola Amparo Güisao Figueroa o las zonas



clasificadas como Suelo Rústico Especialmente Protegido. Por esta razón, el Municipio de Maunabo tiene que densificar sus áreas urbanas y obtener el mayor provecho de sus espacios urbanos.

Otra herramienta que ayuda a analizar hacia dónde se extiende la zona urbana de Maunabo es el análisis de permisos y consultas de ubicación. Por lo cual, se analizarán las determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, entre éstas, las de prevención de incendios, autorizaciones, certificados de salud ambiental relacionados directa o indirectamente al desarrollo y el uso de terrenos o estructuras y cualquier trámite necesario que incida de forma alguna en la operación de un negocio en Puerto Rico según se disponga en el Reglamento Conjunto de Permisos, emitidas por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), a través de su Director Ejecutivo, los Profesionales Autorizados, Inspectores Autorizados, cualquier otro facultado en la Ley o a quien el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos delegue tal facultad, según aplique.

La mayoría de estos permisos fueron aprobados para negocios de restaurantes, cafeterías, salones de belleza, venta de artículos de automóvil, venta de artículos personales, iglesias, segregaciones, entre otros. Principalmente, estos casos fueron aprobados para el área urbana del barrio Pueblo y Emajaguas y en el corredor de la PR-901. Finalmente, se observa que la concentración del resto de los permisos otorgados se encuentra en las áreas desarrolladas que se localizan en distintas zonas del municipio.

La distribución geográfica de la otorgación de estos permisos predomina principalmente en la zona urbana extendiéndose hacia el este en la PR- 901. Por lo cual, podemos concluir que la presión de desarrollo del Municipio de Maunabo se extiende hacia el este en la dirección de la carretera PR-901 hacia el barrio Emajaguas.



### **Clasificación Vigente del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**

En esta Sección se presenta, según lo establecido en el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, la demarcación de la clasificación general del municipio y sus barrios en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. El suelo urbano está constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación (ELA, 2020). Por su parte el suelo urbanizable está constituido por los terrenos a los que el plan territorial declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un periodo de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado. Finalmente, el suelo rústico está constituido por los terrenos que el plan territorial considere que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual y potencial; de los riesgos a la seguridad pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido (ELA, 2020).

Al presente, en el Municipio de Maunabo la distribución del suelo urbano abarca una extensión territorial de 1,018 cuerdas que representa el 7.3% del total del territorio municipal. Estos suelos ubican en su gran mayoría alrededor del Centro Urbano tradicional y el suburbio inmediato de los barrios Talante y Emajaguas. También se encuentran varios asentamientos urbanos desarrollados de manera aislada en los barrios Palos Seco y Calzada. El PUT no clasificó suelo urbanizable para este municipio. Finalmente, el suelo rústico es la clasificación que domina el territorio con un 89.7% del total. La subdivisión de suelo rústico común abarca 1,688 cuerdas de terrenos y representa el 12.1% del total del territorio municipal. Estos se localizan principalmente en las zonas colindantes del Valle del Río Maunabo y en el barrio Emajaguas. El suelo rústico especialmente protegido abarca 10,780 cuerdas de terrenos y representa el 77.5% del total del territorio municipal. Estos suelos se encuentran principalmente en el área norte, oeste, centro y sur del municipio en el Valle del Río Maunabo y en las Sierras Pandura y Guardarraya.



**Tabla 2. Clasificación del Suelo del Municipio de Maunabo de Acuerdo con el Plan de Uso de Terrenos**

<i>Clasificación</i>	<i>Cuerdas Vigentes</i>	<i>Por ciento del Total del Territorio</i>
<i>Suelo Urbano</i>	1017.75	7.32%
Programado	0	0%
<i>Suelo Urbanizable</i>	0	0%
No Programado		
Común	1688.29	12.14%
<i>Suelo Rústico</i>	10,779.99	77.54%
Especialmente Protegido		
<i>Sistema Vial</i>	356.46	2.56%
<i>Agua</i>	60.80	0.44%
<i>Total</i>	13,903.29	100%

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2023

El suelo Rústico Especialmente Protegido se subdivide a su vez en varias categorías. Estas son: Ecológico, Agrícola, Hídrico y Paisaje. El Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico tiene como objetivo proteger los terrenos con valor ecológico y natural definidos por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, designados por la Junta de Planificación, los bosques estatales y auxiliares y aquellos identificados como de valor natural por el Servicio Forestal y el Fideicomiso de Conservación (PUT 2015). El Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola tiene como objetivo proteger los suelos con valor agrícola o pecuario con actividades presentes o potenciales (PUT 2015). El Suelo Rústico Especialmente Protegido Hídrico tiene como objetivo proteger terrenos asociados con embalses, ríos principales y las zonas de captación para evitar la erosión de los suelos y proteger su productividad (PUT 2105). Finalmente, el Suelo Rústico Especialmente Protegido de Paisaje, busca proteger terrenos con una condición estética o de belleza excepcional (PUT 2015).

En el Municipio de Maunabo, el Plan de Uso de Terrenos clasificó el Suelo Rústico Especialmente Protegido en tres subcategorías: Ecológico, Agrícola y Ecológico Agrícola. El mayor porcentaje (61.46%) pertenece al Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico debido a que Maunabo se rodea de las Sierras Pandura y Guardarraya. Estos lugares son terrenos montañosos que sirven de hábitat al coquí guajón. Los barrios que contienen la mayor parte de clasificación de este tipo de suelos se localizan en el norte, oeste y sur del Municipio. Estos son: Matuyas Alto, Matuyas Bajo, Lizas, Palo Seco, Calzada, Tumbao, Talante, Quebrada Arenas y Emajaguas. Por su parte el Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola abarca 2,167.38 cuerdas y se localiza principalmente al centro y sur del Municipio donde se ubica el Valle del Río de Maunabo y la

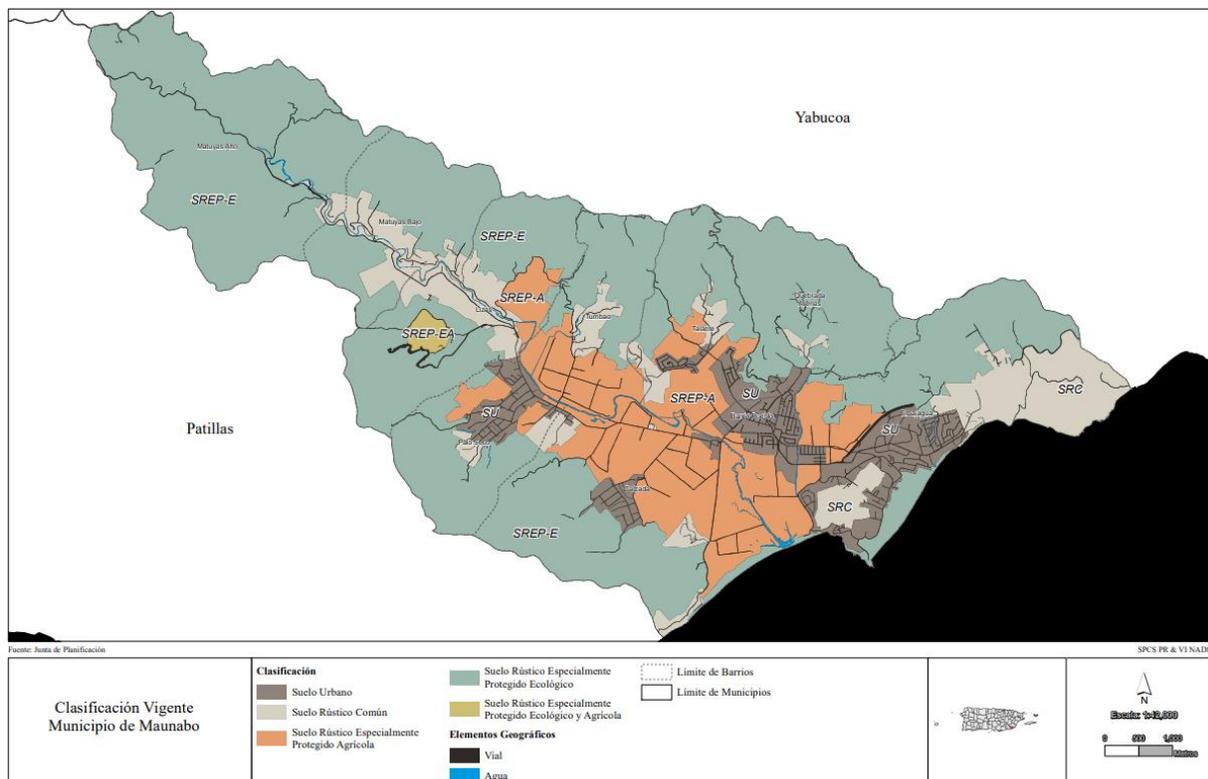


Reserva Agrícola Amparo Güisao Figueroa. Finalmente, el Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico Agrícola se localiza en el barrio Lizas.

**Tabla 3. Distribución de los Suelos Rústicos Especialmente Protegidos y sus Subcategorías**

Clasificación		Cuerdas	Por ciento
Suelo Rústico Especialmente Protegido	Agrícola	2167.38	15.59%
	Ecológico	8544.59	61.46%
	Ecológico y Agrícola	68.02	0.49%

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2023



**Mapa 1: Clasificación de Suelos del Municipio de Maunabo según el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**

Fuente: GIS Junta de Planificación, 2023



### Clasificación Propuesta

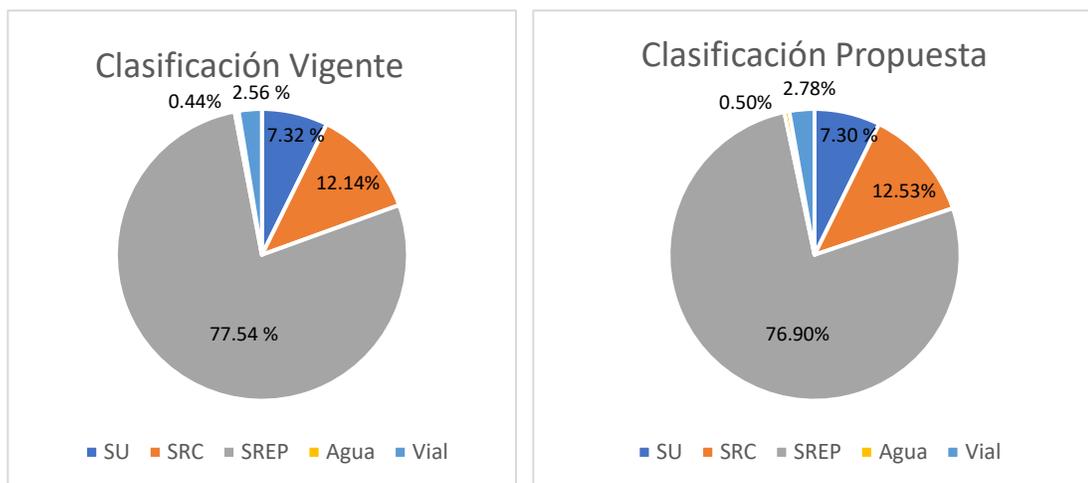
Al momento de elaborar o revisar los Planes de Ordenación de un municipio, en asuntos que sean de su competencia, se podrá proponer modificaciones menores el Plan de Uso de Terrenos, siempre que toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones no constituya una revisión integral al Plan de Usos de Terrenos. 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. A continuación, se detalla los cambios propuestos al PUT-PR en la clasificación del Municipio de Maunabo.

**Tabla 4: Cambios Propuestos a la Clasificación de Uso De Suelos**

<i>Clasificación</i>	<i>Cuerdas Vigentes</i>	<i>Por ciento del Total del Territorio</i>	<i>Cuerdas Propuestas</i>	<i>Por ciento del Total del Territorio</i>
<i>Suelo Urbano</i>	1017.75	7.32%	1014.58	7.30%
<i>Suelo Urbanizable</i>				
Programado	0	0%	0	0%
No Programado	0	0%	0	0%
<i>Suelo Rústico</i>				
Común	1688.29	12.14%	1742.26	12.53%
Especialmente Protegido	10,779.99	77.54%	10,690.94	76.90%
<i>Sistema Vial</i>				
Agua	356.46	2.56%	386.39	2.78%
Total	60.80	0.44%	69.03	0.50%
<b>Total</b>	<b>13,903.29</b>	<b>100%</b>	<b>13,903.29</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2023

**Gráfica 4: Clasificación vigente y propuesta al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico**



Fuente:GIS, Junta de Planificación, 2023



Los cambios propuestos al PUTPR radican en seis (6) áreas principales: la primera es el corredor al norte de la PR-53 en el barrio Emajaguas; la segunda es la línea de costa de todo el Municipio; la tercera es por cambio en la calificación del suelo a causa de una consulta de ubicación; la cuarta radica en solares que se han desarrollado para uso agrícola; la quinta es el desarrollo de solares colindantes a zona urbana; y la sexta en un área rural que ha sido desarrollada. El corredor del Norte de la PR-53 se encuentra clasificado como Rústico Especialmente Protegido Agrícola y Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico, sin embargo, se localiza en el área de influencia de desarrollo de Maunabo. El Municipio interesa que esta zona sea reclasificada como Suelo Rústico y poder calificarla Rural General. De esta manera se puede ir promoviendo un cambio de uso paulatino de la zona. Otros cambios se localizan en predios clasificados como Suelo Rústico Común y Suelo Urbano a lo largo de la costa. Esta zona debe ser reclasificada a Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico ya que es utilizada para el anidaje de tortugas marinas en peligro de extinción. Se propone un cambio de Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico a Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola una zona que se observa ha sido impactada por el uso agrícola en la colindancia del barrio Lizas y Tumbao. Se somete un cambio en la zona sur de la periferia del casco urbano, ya que fue aprobada una consulta de ubicación para el desarrollo de una gasolinera en la zona. Este cambio sería de Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola a Suelo Urbano. Se proponen cambios en la segregación de parcelas colindantes a Suelo Urbano, de Suelo Rústico Común a Suelo Urbano. Éstas se ubican en la colindancia de los barrios Palo Seco y Calzada. Finalmente, se propone un cambio de Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico a Suelo Rústico Especialmente Protegido, esto debido a que esta zona esta desarrollada por la Comunidad California.

### **Correcciones de Inconsistencias en el PUTPR**

Además de las modificaciones antes descritas, se propone realizar correcciones a la clasificación del PUTPR en el área de agua y vial para que se atempere a la realidad del nuevo parcelario del CRIM. En el momento en que se aprobó el PUTPR, se utilizó el parcelario más reciente en ese momento. Sin embargo, el parcelario ha ido cambiando durante este periodo de 8 años, es por esto que se propone atemperar el Mapa de Clasificación con las carreteras, caminos y cuerpos de agua que se han identificado en el nuevo Parcelario. Bajo esta misma premisa, se propone se subsanen las inconsistencias de clasificación del PUTPR con las reservas naturales y agrícolas, de existir alguna.

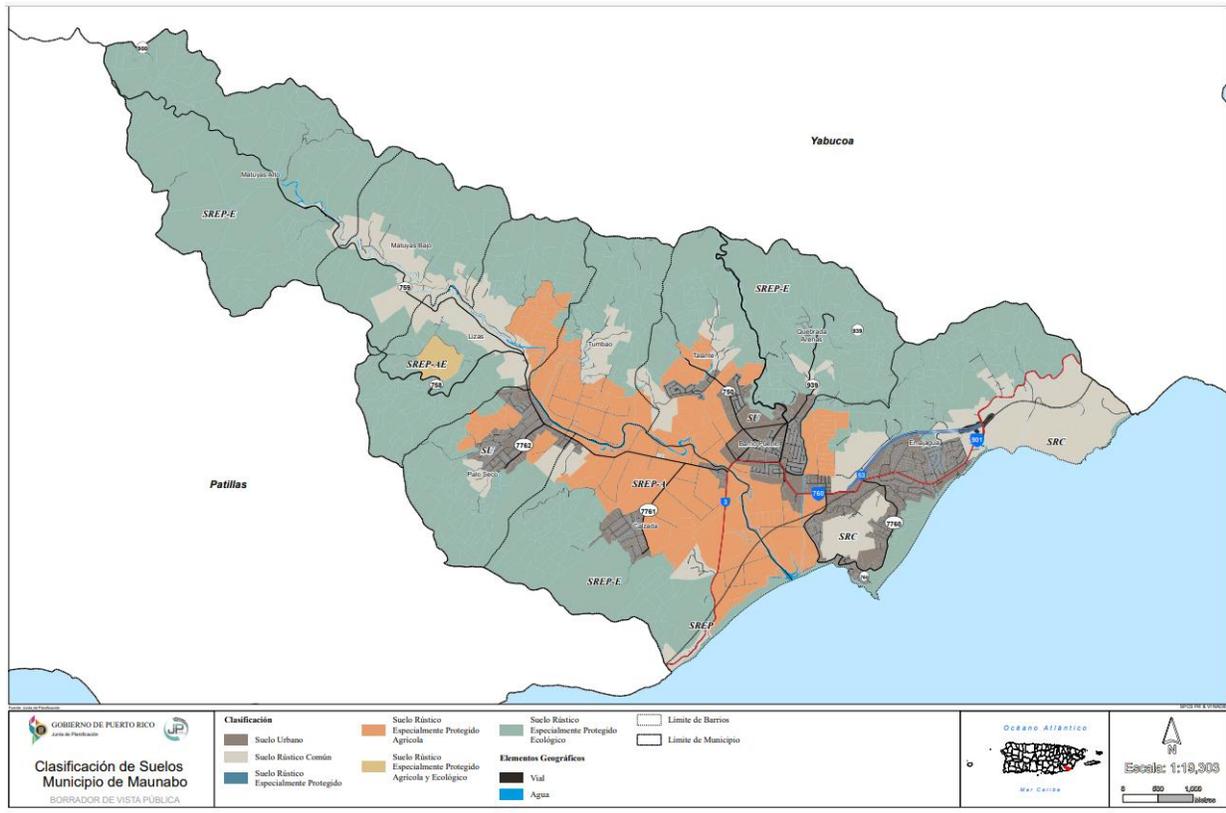
En la siguiente tabla se incorporan las áreas identificadas o incluidas en la propuesta de modificación del mapa de clasificación de PUT-PR 2015. Las determinaciones para realizar cada cambio estarán en la sección de comentarios de la tabla 6.



Número de Catastro	Clasificación Vigente	Clasificación Propuesta	Cuerdas	Comentarios
400-000-009-08	SREP-A	SRC	5.7216	Área al Norte PR-53
400-000-009-52	SREP-A	SRC	4.5350	Área al Norte PR-53
400-000-009-53	SREP-A	SRC	32.8880	Área al Norte PR-53
400-000-010-35	SREP-A	SRC	5.5295	Área al Norte PR-53
400-000-010-36	SREP-A	SRC	4.9682	Área al Norte PR-53
400-000-010-41	SREP-A	SRC	5.2039	Área al Norte PR-53
400-000-010-42	SREP-E	SRC	5.5969	Área al Norte PR-53
400-000-010-43	SREP-A	SRC	1.0156	Área al Norte PR-53
400-000-010-44	SREP-A	SRC	5.0238	Área al Norte PR-53
423-000-003-07	SREP-E	SREP	1.2546	Área de Comunidad California
400-000-001-52	SREP-E	SREP-A	4.0633	Área con desarrollo agrícola
400-000-001-79	SREP-E	SREP-A	8.7373	Área con desarrollo agrícola
400-000-001-80	SREP-E	SREP-A	5.2357	Área con desarrollo agrícola
400-000-010-14	SU	SREP-E	0.3142	Área dentro Reserva Punta Tuna
401-000-007-08	SRC	SREP-E	3.3877	Área de Costa
401-000-007-10	SRC	SREP-E	0.1239	Área de Costa
401-054-212-05	SRC	SREP-E	0.0069	Área de Costa
401-071-066-01	SRC	SREP-E	0.7984	Área de Costa
401-071-066-02	SRC	SREP-E	0.0918	Área de Costa
401-071-066-03	SRC	SREP-E	0.0780	Área de Costa
401-071-066-04	SRC	SREP-E	0.0966	Área de Costa
401-071-066-05	SRC	SREP-E	0.0366	Área de Costa
401-071-066-06	SRC	SREP-E	0.0573	Área de Costa
423-000-005-16	SU	SREP-E	0.5268	Área dentro Reserva Punta Tuna
423-000-005-17	SU	SREP-E	0.5279	Área dentro Reserva Punta Tuna
423-000-008-01	SRC	SREP-E	0.5650	Área de Costa
423-055-252-21	SRC	SREP-E	0.3168	Área de Costa
423-055-252-22	SRC	SREP-E	0.2210	Área de Costa
400-062-080-11	SRC	SU	2.3904	Parcela desarrollada
400-076-046-03	SREP-A	SU	2.4799	Consulta de Gasolinera 2019-74-JPU-0100
400-062-080-17	SRC	SU	0.3091	Parcela Segregada CRIM



400-062-080-16	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.3317</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-15	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.3255</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-14	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.2810</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-13	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.3084</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-12	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.3147</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-19	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.2692</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>
400-062-080-18	<i>SRC</i>	<i>SU</i>	<i>0.2510</i>	<i>Parcela Segregada CRIM</i>



**Mapa 2: Clasificación Propuesta del Municipio de Maunabo**  
Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2023



## Referencias

- Autoridad de Carreteras y Transportación (2022) *Fotos aéreas de 1937, 1967, 1977 y 1995*. San Juan: Gobierno de Puerto Rico.
- Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020). Tabla 03 (DP03)*. Obtenido de Census.gov.
- Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020). Tabla S1401*. Obtenido de Census.gov.
- Censo de los Estados Unidos (2022). *Perfil Demográfico Encuesta de la Comunidad a 5 años (2016-2020). Tabla S1501*. Obtenido de Census.gov.
- Departamento del Trabajo. (2022). *Estadísticas de Desempleo por Municipio*. Obtenido de: [https://estadisticas.pr/files/inventario/desempleo\\_por\\_municipio/2022-03-18/DTRH-LAUS-2022-01.pdf](https://estadisticas.pr/files/inventario/desempleo_por_municipio/2022-03-18/DTRH-LAUS-2022-01.pdf)
- Departamento de la Vivienda y Junta de Planificación. (2020). *Delimitación del Centro Urbano de Maunabo*. Obtenido de <https://www.afv.pr.gov/wp-content/uploads/2020/09/CU-Maunabo.pdf>
- 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.