

# PLAN TERRITORIAL

GOBIERNO MUNICIPAL DE LOÍZA, LOÍZA, PR



## Propuesta Modificación Menor al PUTPR-2015

### Plan de Ordenación Territorial de Loíza

Borrador de Vista Pública

Julio 2024

Autorizado por la Oficina del Contralor Electoral: OCE-SA-2024-08539

# ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LOÍZA

NO DISPONIBLE DURANTE LA VEDA ELECTORAL

## OFICINA DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO ECONÓMICO

Plan. Yeidy M. Escobar Del Valle  
Directora

Sr. Synamic Cruz Fuentes  
Oficial administrativo

Sr. Luis E. Jiménez Class  
Oficial administrativo

Consultor externo

Plan. Luis García Pelatti  
LGP Consultoría

## JUNTA DE COMUNIDAD

Alexis Correa Allende, presidente

Israel Carrasquillo López, vicepresidente

Maryguel Fuentes Lacén, secretaria

Cruz D. Alméstica Pérez, miembro

Juan J. Picorelli Miranda, miembro

Luis Raúl Tirado París, miembro

Felipe Sanjurjo Lanzó, miembro

## MIEMBROS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

*Julio Lassus Ruiz, LMM, MP, PPL*

**Presidente**

*Rebecca Rivera Torres, MRP, PPL*

**Vicepresidenta**

*José Díaz Díaz, MEM, BSIE*

**Miembro Asociado**

*Lemuel Rivera Rivera, BSEE, CAMP*

**Miembro Asociado**

## EQUIPO DE TRABAJO DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

*Leslie M. Rosado Sánchez, PPL*

**Programa de Planificación Física**

**Directora Interina y Planificadora Principal**

**Propuesta Code Enforcement**

*Mari Glory González Guerra, MP, JD, PPL, Esq.*

**Subprograma de Planes de Usos de Terreno**

**Planificadora Principal Propuesta Code**

**Enforcement**

*Aurielee Díaz Conde, MP, PPL*

**Subprograma de Planes de Usos de Terreno**

**Planificadora Ambiental de Propuesta Code**

**Enforcement**

*David J. Rodríguez Castro, MP, PPL*

**Subprograma de Planes de Usos de Terreno**

**Planificador Profesional Propuesta Code**

**Enforcement**

*Omar H. Estrada Meléndez, MA, PPL, AIT*

**Subprograma de Planes de Usos de Terreno**

**Planificador Propuesta Code Enforcement**

*Kimberly Cortes Ramírez*

**Analista de GIS**

**Subprograma de Sistemas de Información Geográfica**

**(GIS) Propuesta Code Enforcement**

*Rogelio González Sánchez*

**Director de Subprograma de**

**Sistemas de Información Geográfica (GIS)**

*Johanna L. Torres Meléndez,*

**Programa de Planificación Física**

**Analista de Planificación Senior**

**Área Funcional de San Juan**

# TABLA DE CONTENIDO

Administración Municipal de Loíza .....	1
Oficina de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Económico .....	1
Junta de Comunidad .....	1
Miembros de la Junta de Planificación .....	2
Equipo de Trabajo de la Junta de Planificación .....	2
Tabla de Contenido .....	3
Propósito del Plan .....	5
Base Legal .....	6
Cumplimiento Ambiental .....	6
Modificación del Plan de Uso de Terrenos .....	6
Localización y Límites Geográficos .....	7
Población .....	8
Pérdida de población por barrio 2020 .....	9
Distribución de la población por barrios 2020 .....	9
Cambio de la población por grupo de edad .....	10
Condiciones de Empleo .....	10
Empleo y sectores económicos .....	10
Vivienda .....	11
Condición de Pobreza en familias .....	12
Trasfondo Histórico de las zonas urbanas .....	13
Condiciones Actuales .....	17
Centro Urbano Tradicional .....	18
Presión de Desarrollo .....	19
Análisis sobre Cambios Propuestos .....	21
Tabla de Comparación entre Clasificación PUTPR-2015 y Clasificación Propuesta 2024 .....	21
Comparación de Mapas de Clasificación .....	22
Clasificación Vigente .....	22
Cambios Propuestos en Clasificación .....	23

Modificación al mapa de clasificación del PUT-PR 2015 .....	23
Ajustes Geométricos.....	25

## 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 provee el acceso a fondos federales.

Una vez el Municipio de Loíza 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.

## **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 Loíza 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 Loíza. Durante las inspecciones y el análisis del entorno de Loíza 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.*

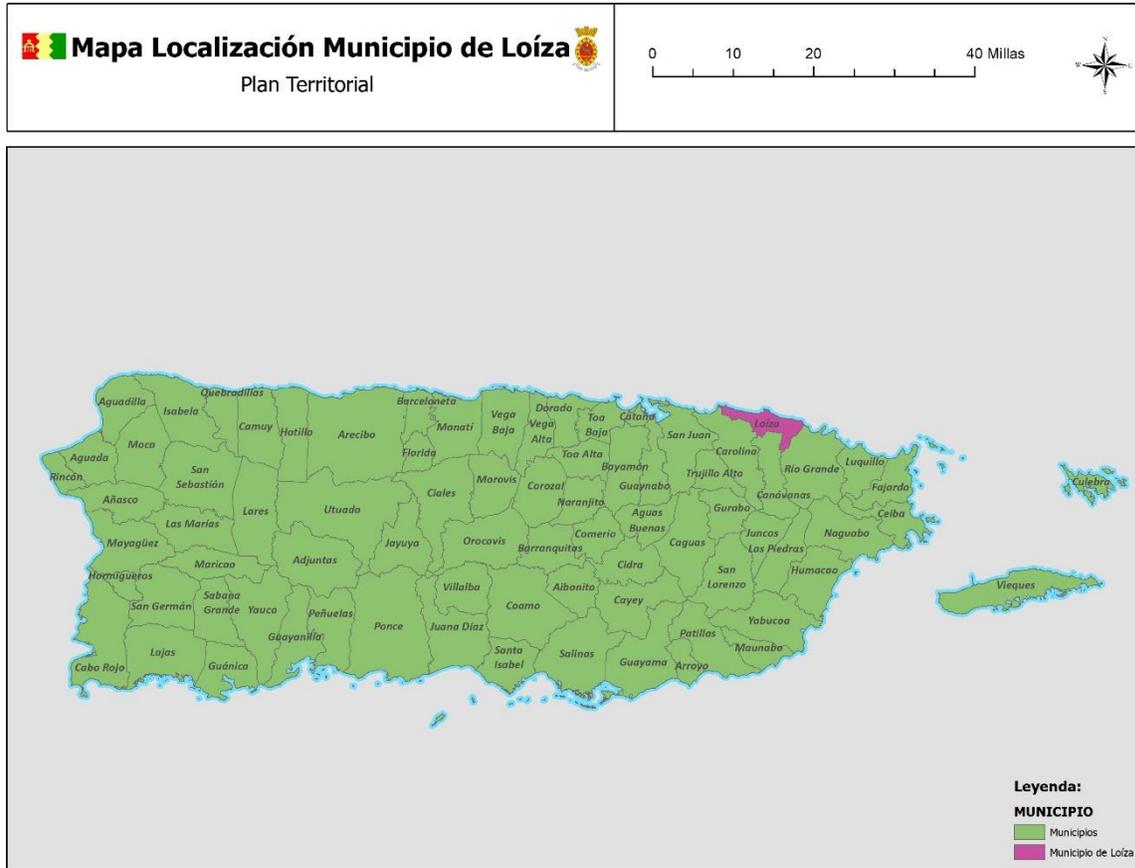
*El Plan de Uso de Terrenos reconoce, en la clasificación propuesta para los terrenos, los proyectos aprobados mediante consultas de ubicación que hayan iniciado la fase operacional para la obtención de los permisos correspondientes; o que se haya iniciado el proceso de construcción. Aquellas consultas 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.

## Localización y Límites Geográficos

El Loíza tiene un área de 13,445.27 cuerdas o 65 km<sup>2</sup>. De estas, 99.10 cuerdas son agua (0.74%) y 13,345 cuerdas son tierra (96%). Loíza es parte de los llanos costeros del norte. Se encuentra al noreste de Puerto Rico. Lo limita por el norte el Océano Atlántico; por el sur, con el municipio de Canóvanas, mediante el canal Zequeira y la carretera PR-3 y con el municipio de Carolina mediante el canal Caracoles y la laguna de Piñones; por el este con el municipio de Río Grande mediante el río Herrera y la quebrada Cambalache; y por el oeste Carolina, mediante la Boca de Cangrejos y la laguna La Torrequilla. El municipio está localizado en la latitud 18° 25' 23 Norte y la longitud 65° 52' 23 Oeste.

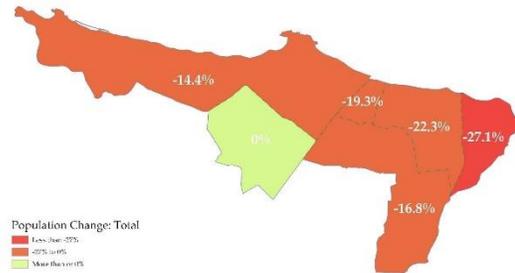
El municipio está compuesto de seis barrios, Canóvanas, Medianía Alta, Medianía Baja, Pueblo, Torrecilla Alta, Torrecilla Baja. Los barrios Medianía Alta y Medianía están compuestos por los sectores Honduras, Jobs, Parcelas Suárez, Tocones, Colobó, Miñi-Miñi, Las Carreras, Parcelas Vieques, Melilla, Tamarindo y Ceiba; y, el Barrio Torrecilla Alta las comunidades de La Torre y Piñones



## Población

Similar a lo ocurrido en Puerto Rico la población en Loíza disminuyó en un 21.2% entre el Censo del 2010 y el 2020. Mientras en Puerto Rico disminuyó 11.8%, de 3,725,789 a 3,285,874 personas con relación al 2010, la población de Loíza disminuyó de 30,060 habitantes a 23,693. Solo uno de los barrios experimentó crecimiento poblacional: el barrio Torrecilla Baja, que aumento por 1.12%, de 2,404 a 2,431 habitantes. Los otros barrios experimentaron pérdida de población: Medianía Alta disminuyó por 19.85%, de 8,019 a 6,427, Loíza Pueblo disminuyó 13.73%, de 3,875 a 3,343, Medianía Baja disminuyó 10.56%, de 8,781 a 7,854 y Canóvanas disminuyó 8.21% de 6,981 a 6,408. En el barrio Torrecilla Alta el Censo no ha identificado habitantes, pero desde finales de los 90, se ha identificado como se han construido varias casas, cerca de 15, en la continuación de la calle identificada Adolfina Villanueva en el límite con Canóvanas.

### Pérdida de población por barrio 2020



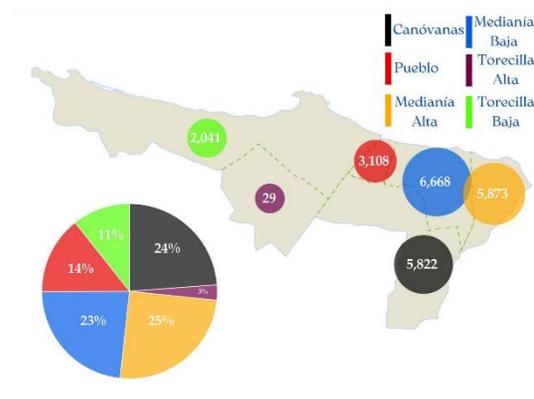
En términos de número de habitantes, el barrio que tuvo la reducción poblacional más alta fue el barrio Medianía Alta, que disminuyó por 1,592 habitantes, 44% de la reducción total del municipio de 3,597.

La población se concentra en los barrios de Mediana Baja 30%, Medianía Alta 24%, Canóvanas 24%, y Pueblo 13%. Torrecilla Baja no se identifica población viviendo.

La distribución de la población por edades es muy similar a la de Puerto Rico, 3.5% menores de 5 años y 19.3% mayores de 65 años. En la última década la población de menos de 5 años se redujo en un 40%, la de 5 a 19 años se redujo el 27%, la de 20 a 64 años se redujo en 32%, solo las personas de 65 años o más aumentaron en un 32%.

Cada barrio del municipio tiene una proporción distinta entre estos diferentes grupos, que afecta los servicios. Los barrios con las proporciones internas mayores y menores para cada grupo son como siguen:

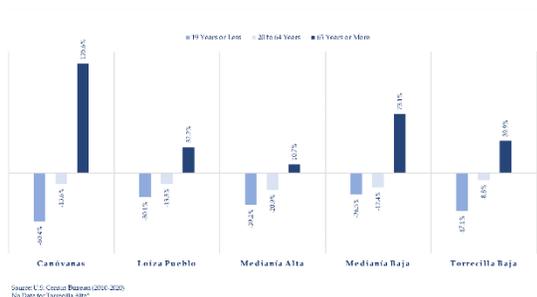
### Distribución de la población por barrios 2020



- Menores de 5 años, el barrio Pueblo tiene el mayor, con 6% (202 de 3,343) de su población estando bajo ese renglón, y el barrio Canóvanas el menor con 3.6% (233 de 6,408).
- De 5 a 19 años, el barrio Pueblo tiene la mayor, con 23.3% (780 de 3,343), mientras que el barrio con la proporción más baja es Torrecilla Baja, con 15.5% (377 de 2,431).

- De 20 a 64 años, el renglón de más personas para el barrio Torrecilla Baja cuenta con la proporción más grande, con 66.2% (1,610 de 2,431); el barrio con la menor es Pueblo, con 52.7% (1,764 de 3,343).
- Personas con edad de 65 años en adelante, el barrio Medianía Alta cuenta con la proporción de personas más alta, con 20.1% (1,292 de 6,427), mientras que el barrio Medianía Baja cuenta con la más baja, con 13.8% (1,085 de 7,854).

### Cambio de la población por grupo de edad



El único grupo demográfico que aumento fue el de personas de 65 años en adelante, un 31.7%, o 1,014 personas. El resto de los grupos tuvieron disminuciones: las menores de 5 años disminuyeron por 39.2%, o 808 personas, los de entre 5 y 19 por 26.6%, o 1,909 personas, y los de entre 20 y 64 años por 10.7%, o 1,894 personas. Como proporción de la población total, las personas con 65 años o más incrementaron por 5.3%, del 10.64% al 15.92% de la población del Municipio, y las personas entre 20 y 64 años incrementaron por 0.81%, del 58.6% al 59.5% de la población. Los otros dos grupos disminuyeron, con los menores de 5 años ahora siendo el 4.7% de la población, 2.1% menos, y los de entre 5 y 19 siendo el 19.9%, 3.9% menos. Estos números en conjunto apuntan a una población que va disminuyendo y envejeciendo, lo que requiere estrategias de mitigación que tomen en consideración el incremento en esta población de necesidades especiales.

## Condiciones de Empleo

### Empleo y sectores económicos

Para el 2019 existían 85 establecimientos, que empleaban a 7,760 personas. El sector que proveen el mayor número de empleos son Servicios Educativos, Cuidado de la Salud y Asistencia Social con 1,262 personas (16.3%), Comercio al detal 1,133 (14.6%), Servicios de Alojamiento y Comida, que empleaba a 905 personas (11.7%), Servicios Educativos 834 (10.7%). Las industrias que mejor pagan son las infraestructuras \$41,579, los Servicios técnicos y Científicos \$26,432 y la Administración pública \$25,146.

## Distribución del empleo por sector en 2019



Fuente: <https://datausa.io/profile/geo/loiza-municipio-pr?compare=puerto-rico>

En Loíza el 49% de la población de 16 años o más, se encuentra en la fuerza laboral civil, mientras que en Puerto Rico es el 44.4% en 2019. No se registra población empleada en las fuerzas armadas para este Municipio. El barrio con mayor porcentaje de población en la fuerza laboral es el barrio Canóvanas con 58.6%.

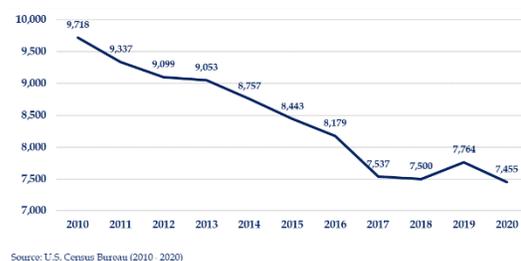
## Tasa de desempleo por tractos censales 2019



Fuente: <https://data.nwdailynews.com/american-community-survey/block-group-1-census-tract-1104-loiza-municipio-puerto-rico/labor-statistics/unemployed-civilians/num/15000US720871104001/>.

En cuanto a desempleo el 12.2% de la población en Loíza que está desempleada, mientras que en Puerto Rico es el 7.1% en 2019. El barrio Medianía Alta es el barrio con mayor porcentaje de población en la fuerza laboral desempleada.

## Empleo entre 2010 y 2020



## Vivienda

El Municipio cuenta con 11,582 viviendas en total, lo que significa un aumento de un 3% entre 2010 y 2020. La mayoría (75.4%), se encuentran ocupadas, mientras que un 24.6%, se encuentran

vacantes. La razón en parte a una tasa tan alta de vacantes es que Loíza es un municipio con una alta cantidad de vivienda que se dedican a viviendas vacacionales o segundas viviendas que se concentran en Medianía Alta (2,848). La mayoría (70.5%) son dueños de las viviendas y un 29.5% las alquila, mientras que en Puerto Rico la proporción es de 68.6% y 31.4% respectivamente.

El barrio Medianía Baja tiene el total mayor de viviendas, con 3,452 (29.8%) y el barrio Torrecilla Baja el menor con 907 viviendas (7.8%). El barrio Medianía Baja tiene el mayor número de unidades ocupadas, con 28.7% (2,513). El barrio Medianía Alta, por su parte, tiene el número de unidades vacantes más alto, con 1,146 (40.4%). Como proporción interna de cada barrio, sin embargo, el barrio Loíza Pueblo tiene la proporción más alta de unidades ocupadas y por ende la menor de vacantes, con 85.8% (1,131 de 1,318) y solo 14.2% (187 de 1,318) vacantes. En la situación inversa está el barrio Medianía Alta, con solo 66.51% (2,276 de 3,422) de sus viviendas estando ocupadas y 33.49% (1,146 de 3,422) de las viviendas quedando vacante.

El valor promedio de una propiedad es de \$100,800 cuando en Puerto Rico es de \$110,300 y la mayoría de las viviendas no pagan impuesto sobre la propiedad. El 77.4% de los hogares cuentan con computadora y el 75% con acceso a internet.

De acuerdo con el estudio Comunitario de Vivienda preparado por Taller Salud, de 366 casas, el 19% continúan con toldos azules, 50% se encuentra en condiciones de vulnerabilidad y 31% deshabitadas luego del impacto de los huracanes Irma y María en septiembre del 2017.

## Condición de Pobreza en familias

Según la Encuesta de la Comunidad del Censo Federal para el período de estimación 2016 – 2020 el nivel de pobreza para todas las personas que viven en los barrios del Municipio de Loíza se mantiene por debajo del 50.0%, excepto por el Barrio Chupacallos, cuyo nivel de pobreza para todas las personas se estimó en 57.5%.

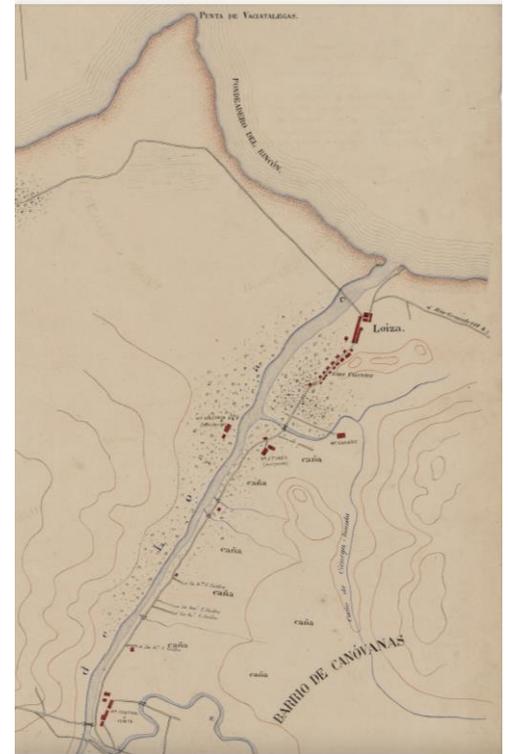
Al comparar estas estadísticas con el nivel de pobreza para Puerto Rico, Loíza presenta niveles menos elevados en la mayoría de los renglones. Las familias en condición de pobreza presentan un 39.6%, lo que resulta en un nivel de pobreza un poco más bajo que el de Puerto Rico. Las personas en condición de pobreza se estimaron son un 42.2%, también menor que el porcentaje de Puerto Rico. Las familias con jefe de hogar mujer sin el esposo presente del municipio de Loíza son las que viven más afectadas por la pobreza, ya que superaron el nivel de pobreza de Puerto Rico. A continuación, se presenta una tabla del porcentaje de familias y personas cuyos Ingresos en los últimos 12 meses están por debajo del nivel de pobreza. Cabe señalar que hubo barrios en los cuales no hay familias ni individuos bajo el nivel de pobreza, y para el Barrio Guayacán no se pudo calcular.

## Trasfondo Histórico de las zonas urbanas

Para analizar la evolución del desarrollo urbano de Loíza, se presenta una secuencia de mapas y fotografías durante los pasados tres siglos.

Para 1880 Loíza era las estructuras alrededor de la iglesia y la alineación de casa en lo que hoy en la calle Espíritu Santo (PR-951) en dirección hacia Canóvanas, junto al río Grande de Loíza donde se agrupaba las haciendas Grande, Santa Inés y Virginia, estas dos últimas identificadas como destruidas. Todo el margen derecho del río se identifica como cultivado en caña. Se puede apreciar que ya en estos años, estaban las tres conexiones hacia este cruzando por el ancón, hacia el oeste hacia río Grande y hacia el sur hacia el poblado de Caneonas que era parte de Loíza.

**Loíza en 1880<sup>1</sup>**

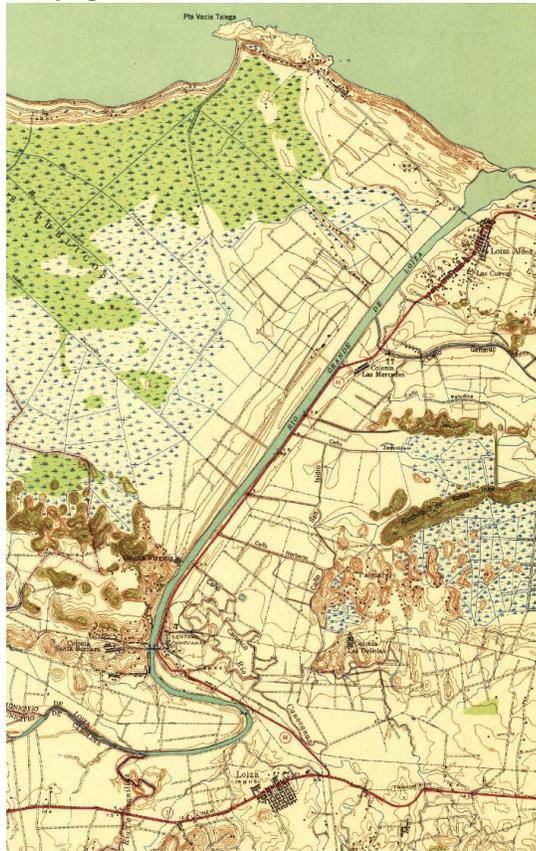


De acuerdo con los topográficos de 1940 se evidencia el desarrollo urbano a lo largo de las calles espíritu Santo, San Patricio y San Andrés y se continua la concentración de casas en lo que hoy en la PR-951. Para esa época la Central Canóvanas había convertido en una de las principales de Puerto Rico, agrupando las antiguas haciendas, y monopolizando el cultivo de caña en todo Loíza. Esto provocó el crecimiento del antiguo poblado de Canóvanas, siendo el más desarrollo urbanísticamente y pasándose a llamar Loíza y el poblado original se identifica como Loíza Aldea.

---

<sup>1</sup> Fuente Itinerario de Loíza, Juncos, San Lorenzo, Gurabo y Carolina [Mapa] by Roldán, F - 1880 - Virtual Library of the Ministry of Defense, Spain - CC0.

### Topográfico de Loíza Oeste 1940-1941



La parte Oeste no aparece con mucha población, pero si muestra las primeras concentraciones en la comunidad La Torre y en la Finca Piñones. Por otro el Este, muestra la existencia del poblado Honduras y del Poblado Medianía Alta y la Colonia Miñi-miñi.

### Topográfico de Loíza Este 1940-1941

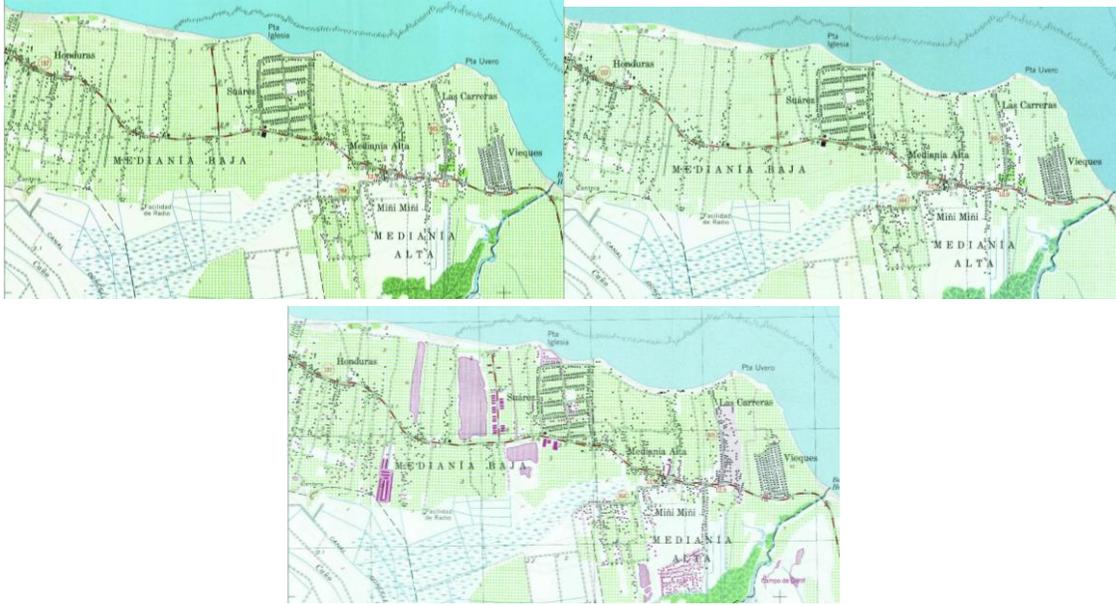


Entre los años 40 y 60, se va a dar el desarrollo del residencial público San Patricio y la urbanización Santiago, para los años 70 se desarrolla la Urbanización Santiago y la escuela Carlos Escobar López. Para los años 80, se construye el residencial Yuquiyú I, la urbanización Jardines de Loíza y se establece la comunidad Villa Cañona.

Desarrollo urbano centro urbano de Loíza en 1963, 1972 y 1982



### Desarrollo en medianías 1963, 1972 y 1982



### Condiciones Actuales

El Municipio de Loíza se encuentra en una etapa de reconstrucción de su infraestructura física y principales utilidades. Luego de los daños provocados por los pasados huracanes Irma, María y Fiona se ha comenzado en todo el país un proceso de reconstrucción y rehabilitación de toda la infraestructura física de la isla. En respecto a Loíza el proceso de reconstrucción con proyectos como la troncal sanitaria de Carolina hasta el pueblo de Loíza, construcción del Paseo Julia de Burgos (fase I completada y fases II y III en proyección) y proyectos financiados con fondos Community Development Block Grant (CDBG), como la plaza pública Don Ricardo Sanjurjo de Jesús y la plaza Carlos ‘Tatá’ Cirino de Medianía Alta, sector Puente Herrera, así como los proyectos de mitigación y control de inundaciones en Villa Santos, mejoras a los sistemas pluviales, proyecto de arrecife de coral artificial en Parcelas Suárez, restauración de dunas en Torrecilla Baja y Centro Municipal Carlos Escobar López entre otros. Los proyectos estructurales en combinación con mejoras a la PR-187, PR-188, entre otras vías principales es parte del proceso de recuperación en el cual se encuentra el Municipio. <sup>2</sup>

La mitigación de riesgos en la zona costera de Loíza es vital para funcionamiento del Municipio ya que prácticamente más de un 90% del Municipio se encuentra cercano a la costa y sobre un 95% en zonas susceptibles a inundaciones. Todos los proyectos de reconstrucción que se estén trabajando deben enfatizar y tener presentes los elementos críticos de la susceptibilidad de inundaciones y riesgos naturales relacionados. Las comunidades y el CUT requieren de atención no simplemente en mejorar su infraestructura sino en promover la integración de proyectos de mitigación que minimicen los impactos de las inundaciones. Los problemas de movilidad por deficiencias en aceras y calles, un transporte público irregular, infraestructura eléctrica deficiente, estructuras informales, falta de sistema pluvial y sanitario deficiencias en el mismo y problemas de drenajes y

<sup>2</sup> <https://www.metro.pr/pr/noticias/2021/05/06/examinan-proyectos-reconstruccion-loiza.html>

contaminación de los recursos naturales por actividades humanas son parte de los generales que actualmente busca trabajar el Municipio para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

Mientras que otro elemento importante donde se concentra la actividad económica y turística más importante de Loíza, lo es la Zona de Piñones. Todo el norte de Bosque Estatal de Piñones desde el puente de boca de cangrejos hasta la playa Vacía Talega es una zona turística de alta actividad comercial y reconocida como uno de los atractivos más importantes en todo Puerto Rico. Su distinción y relevancia de la zona piñones es debido a los numerosos comercios que confeccionan comidas típicas, su riqueza natural y posición estratégica cercano al área metropolitana.

En esta zona ya se encuentra calificada por el APE de Piñones, por lo que el PTL solo estará realizando recomendaciones sobre dicho APE. El Municipio propone solicitar por medio del presente plan que se revise de forma integral dicho plan especial. En la solicitud de revisión, el Municipio de Loíza busca atender las recomendaciones que se elaboren durante el Plan Territorial que son enfocadas en atemperar los usos actuales y enmendar algunas calificaciones actuales que nos son cónsonas con la propiedades y características del área. Ante la situación con respecto al cambio climático es necesario revisar nuevamente el APE de Piñones para identificar los problemas que puedan surgir del desarrollo actual y futuro para poder elaborar estrategias que garanticen la protección de los recursos naturales del área y garantizar la seguridad de vida y propiedad ante futuros desastres naturales.

El PTL promoverá la protección de los recursos naturales de alto valor ecológico y todas las áreas protegidas. La protección y conservación de áreas naturales ayuda a mantener especies protegidas de fauna y flora y garantiza que el ecosistema contiene en equilibrio como regulación del cambio climático y control de erosión costera. El PTL tiene un compromiso en expandir las áreas agrícolas existentes para promover proyectos que puedan diversificar la economía del Municipio. La protección de los recursos naturales es un asunto de alta prioridad en el PTL, por lo que las estrategias que se elaboren estarán enfocadas en tener un balance entre el desarrollo económico sin comprometer nuestros recursos naturales y garantizar que se protejan por el disfrute de toda la ciudadanía.

## Centro Urbano Tradicional

El Centro Urbano Tradicional de Loíza es el corazón de la actividad comercial fuera del área de piñones. Durante la elaboración del PTL se presenta una propuesta para la extensión al actual Centro Urbano Tradicional (CUT), para que incluya el cementerio municipal en su totalidad, Paseo Julia de Burgos y parte del Residencial San Patricio, excluido en el actual CUT. También se propone corregir los límites de la zona cercana desde El Ancón hasta la escuela HS/EHS Loíza Pueblo. El CUT propuesto tiene un perímetro de 2.14 mi y un área de 488,003 M.C.

La delimitación propuesta será al Norte: Desde el antiguo Alcón de Loíza, luego hacia la escuela HS/EHS Loíza Pueblo y continuando por toda la PR-187 hasta el Depto. Obras Públicas Municipal; al Este: Comenzando por Depto. Obras Públicas Municipal hasta Jardines de Loíza Apartments y continuando por la PR-187 hasta la intersección con la Ave. Adolfin Villanueva Osorio (Calle Los Iturregui); por el Sur: Comenzado al oeste del Centro de Salud Integral de Loíza continuando por la Ave. Adolfin Villanueva Osorio (Calle Los Iturregui) terminando en el puente de la restauración; por

el Oeste: Desde el puente de la Restauración pasando al este del Paseo Julia de Burgos y Residencial San Patricio hasta llegar a la escuela HS/EHS Loíza Pueblo.

### Actual Centro Urbano Tradicional y zonas para expandir



## Presión de Desarrollo

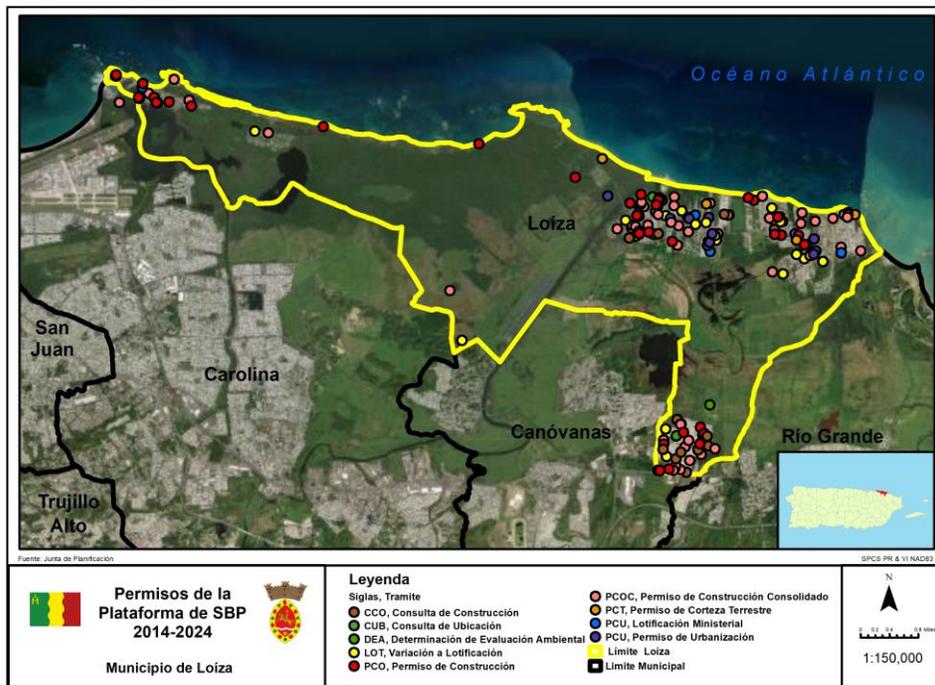
La presión de desarrollo es un análisis que se elabora en el PTL para ver las transacciones de permisos y consultas a través del territorio. Para el análisis se evaluaron 3 plataformas de trámites que son: “Single Business Portal” (SBP) el cual es la plataforma actual de permisos de Puerto Rico, Expediente Digital de JP y Radicaciones JP, las últimas dos plataformas son solo consultas relacionadas a procesos de transacciones de terreno o cambios de calificaciones. En las 3 plataformas evaluadas se utilizó el rango de tiempo de una década (2014-2024) por lo que se presentara el cambio en la presión de desarrollo de Loíza en la última década.

En la plataforma SBP se ha registrado unos 3,165 trámites de permisos en la pasada década. De los 3,165 trámites de permisos radicados solo 582 están aprobados, 77 en Espera y 2,506 han sido denegados, cerrados o archivados. La gran mayoría de los permisos se concentra al noreste del Municipio entre los barrios Pueblo y norte de Medianía Baja y Medianía Alta, otro grupo considerable en el sur del Municipio al sur del barrio Canóvanas y un grupo menor al oeste del barrio Torecilla Baja cercano al Municipio de Carolina. También se observa presencia de trámites o interés en presión de desarrollo cercano al Bosque Estatal el Yunque y zonas de conservación agrícola. Como parte del

PTL esto conocer el comportamiento y la intención de desarrollo o radicación en áreas de conservación ayuda al PTL a poder reforzar a través del ejercicio de calificación la protección de las áreas naturales y concentrar los desarrollos futuros de forma compacta y que no se genere un desparrame urbano en el territorio Municipal.

El permiso Único (PU) es el de mayor radicación en sistema con 939 permisos, seguido del Permiso de Uso (PUS) con 429 y la Determinación de Cumplimiento Ambiental (DEC) con 383. Los permisos relacionados a la construcción y movimiento de tierra son importantes para conocer el interés en desarrollar terrenos sin impactar, en sistema hay radicados como Permiso de Construcción (PCO) unos 39 y en Permisos de Construcción Consolidado (PCOC) unos 117 permisos. En los permisos de Lotificación Ministerial se han radicado en la pasada década 24 trámites y Permisos de Urbanización (PCU) con 30. Por los trámites evaluados se destacan los siguientes proyectos, en la parcela con número de catastro 044-000-006-06 que es un proyecto segregación de 71 solares de 300M.C para un desarrollo residencial y en la parcela con número de catastro 042-043-317-05, que se indica en el permiso que se estará reconstruyendo estructura existente para crear una hospedería. Ambos proyectos destacados, estan todavía bajo evaluación o inspección del proyecto, por lo que es requerido realizar un análisis sobre los tramites aprobados para los proyectos y evaluar cualquier impacto o riesgo que estos representen a la ciudadanía.

## Presión de Desarrollo en Loíza



En las plataformas consultas de Expediente Digital de JP podemos destacar los casos 2016-21-JPU-0608, el cual es un caso de segregación de 12 lotes (incluyendo remanente) para uso residencial y los casos 2016-21-JPZ-0627 y 2017-21-JPZ-0102 que son enmiendas al mapa de calificación vigente que continúan en proceso de evaluación. Los otros casos presentados serán evaluados pero al ser denegados o pertenecientes a otros Municipios como el 2018-21-JPU-0244, el cual la parte de la parcela en desarrollo ubica en Río Grande y el resto fuera de desarrollo ubica en Loíza.

## ANÁLISIS SOBRE CAMBIOS PROPUESTOS

El Municipio de Loíza ha propuesto unos 12 cambios menores al PUTPR-2015. Los cambios responden al reconocimiento de elementos geográficos como cuerpos de agua y viales, como también correcciones a límites de clasificaciones de residencia o comercios que se encuentran entre dos clasificaciones y para poder atemperar a la realidad de la zona se proponen a realizar modificaciones menores a la clasificación vigente. La metodología para los cambios propuestos es principalmente basada en comparativas con la capa de información ( Shapefile) del parcelario del CRIM más reciente, imágenes satelitales desde el 2017-2024 y visitas a los lugares donde se propone las modificaciones.

Para el Suelo Urbano (SU) se le resta unas 12 cuerdas para reconocimiento de Agua y 19 cuerdas para reconocimiento de Vial. El SREP-E tiene un cambio neto de 71 cuerdas a Agua y 17 cuerdas a SREP-A. El SREP-A aumento unas 17 cuerdas que se identificaron con actividad agrícola el cual se atemperó con la modificación en clasificación. Los elementos geográficos también vieron un aumento, el Agua aumenta unas 63 cuerdas y el Vial 1 cuerdas.

### Tabla de Comparación entre Clasificación PUTPR-2015 y Clasificación Propuesta 2024

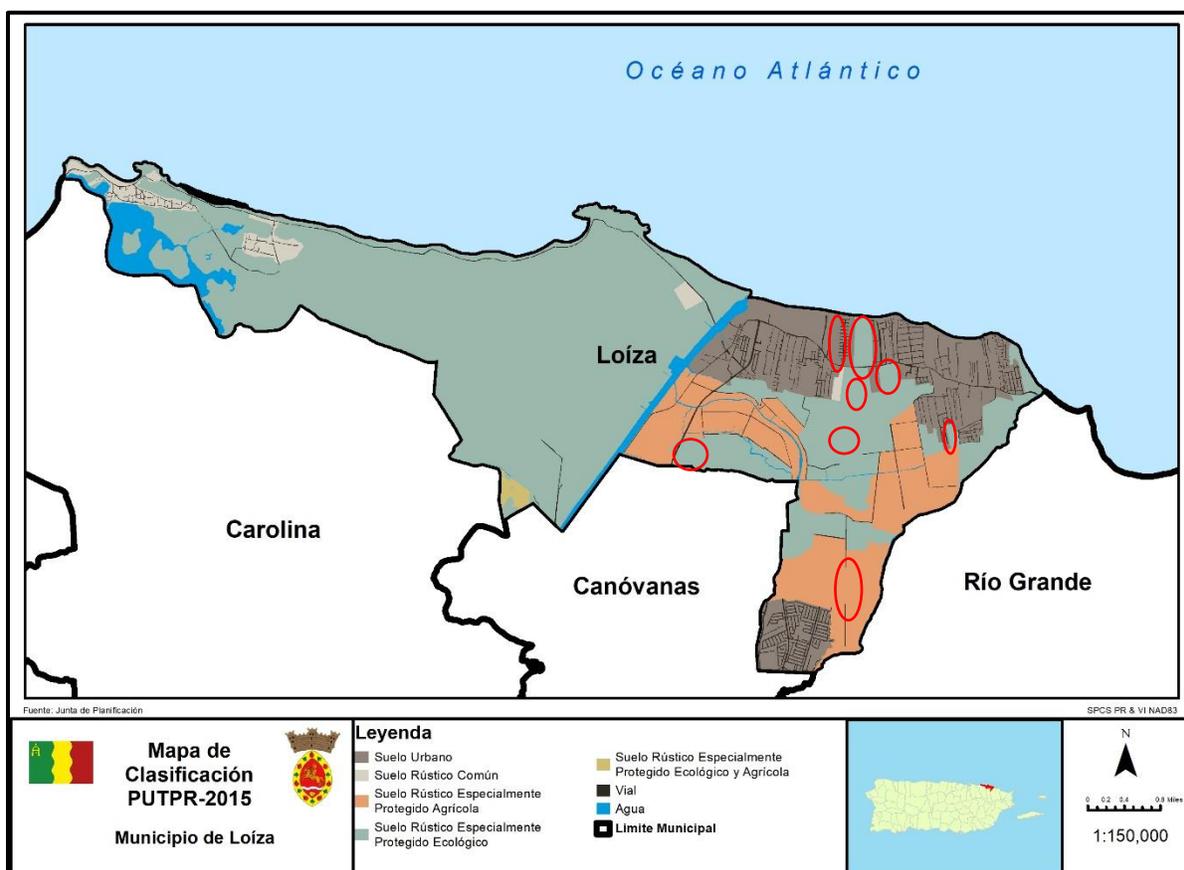
Clasificación PUTPR-2015	Cuerdas	Clasificación Propuesta 2024	Cuerdas	Porcentaje de Cambio en Suelo
<b>SREP-Total</b>	<b>10,287.85</b>	<b>SREP-Total</b>	<b>10,216.85</b>	-0.69%
<i>SREP-A</i>	<i>1,926.45</i>	<i>SREP-A</i>	<i>1,943.45</i>	0.88%
<i>SREP-E</i>	<i>8,310.04</i>	<i>SREP-E</i>	<i>8,222.04</i>	-1.06%
<i>SREP-EA</i>	<i>51.36</i>	<i>SREP-EA</i>	<i>51.36</i>	0.00%
<b>SRC</b>	289.31	<b>SRC</b>	289.31	0.00%
<b>SU</b>	1,872.63	<b>SU</b>	1,841.63	-1.66%
<b>AGUA</b>	553.86	<b>AGUA</b>	644.26	16.32%
<b>VIAL</b>	418.71	<b>VIAL</b>	430.31	2.77%

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2024

# COMPARACIÓN DE MAPAS DE CLASIFICACIÓN

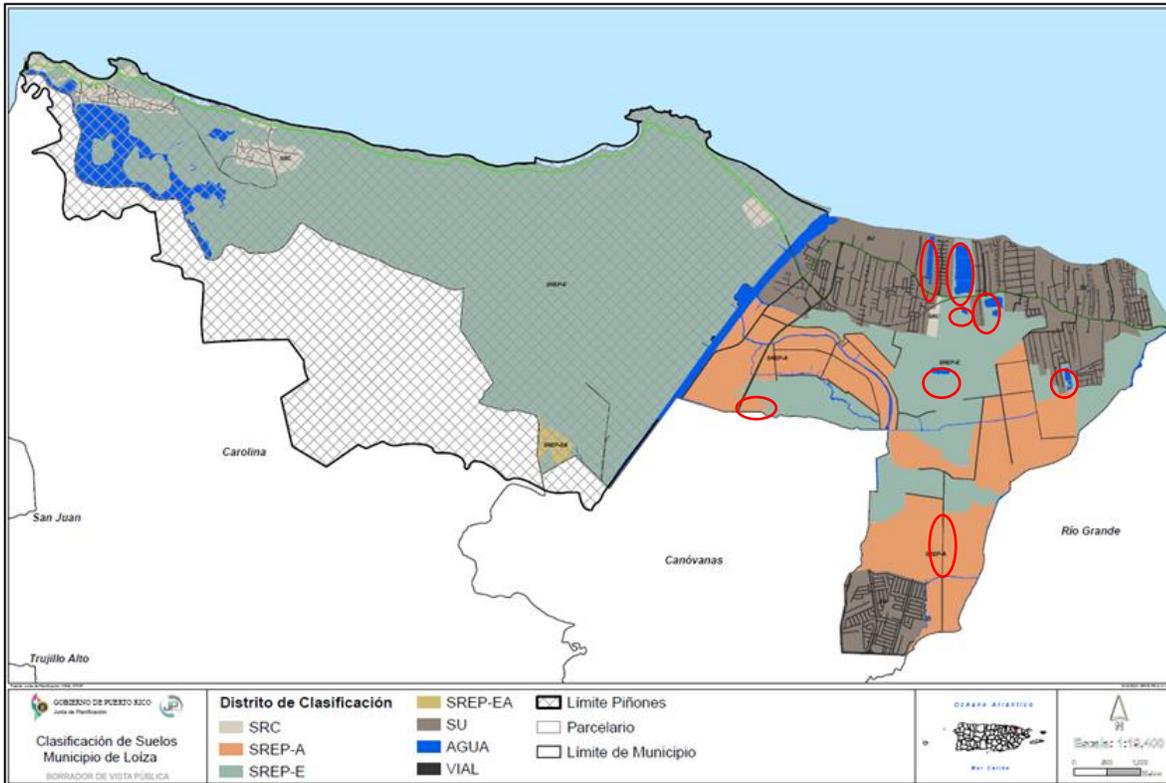
El Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUTPR) establece que al momento de elaborar o revisar los Planes de Ordenación de un municipio, en asuntos que sean de su competencia, se podrá proponer modificaciones menores, siempre que toda alteración o adición de su documentación o de sus determinaciones no constituya una revisión integral al Plan. 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. La clasificación propuesta es de acuerdo con el PUT-PR 2015, el Plan de Mitigación de Riesgos Naturales aprobado en el 2020, los Mapas de Inundabilidad “FIRMS y Advisory Maps” y se calificó basándose en dichas clasificaciones. Además se cumplió con los geodatos, según la Resolución Número JP-2021-330, del 3 de junio de 2021. A continuación, se detalla los cambios propuestos al PUT-PR en la clasificación del Municipio de Loíza.

## Clasificación Vigente



Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2024

## Cambios Propuestos en Clasificación



Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2024

## MODIFICACIÓN AL MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL PUT-PR 2015

En la siguiente tabla se incorporan las áreas identificadas o incluidas en la propuesta de modificación del mapa de clasificación de PUTPR 2015.

**Tabla 15: Cambio de Clasificación Propuesta del Municipio de Loíza**

Núm. Catastro	Clasificación Propuesta (2023)	Clasificación Vigente (2015)	Área (Cuerdas)	Justificación para el Cambio
065-000-009-02	SREP-E	SREP-A	17.14	Es un segmento de terreno el cual tiene producción agrícola y es continuo con los proyectos agrícolas presentes en la zona

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2024

**Tabla 16: Reconocimiento de Agua y Vial**

Núm. Catastro	Clasificación Propuesta (2023)	Clasificación Vigente (2015)	Área (Cuerdas)	Justificación para el Cambio
066-000-001-02	SU	AGUA	11.74	Cuerpo de Agua identificado
066-000-002-15	SREP-E	AGUA	39.26	Cuerpo de Agua identificado
066-000-002-12	SREP-E	AGUA	7.46	Cuerpo de Agua identificado
066-000-008-25	SREP-E	AGUA	5.57	Cuerpo de Agua identificado
065-000-005-01	AGUA	VIAL	0.84	Es parte de un puente que está como Agua
000-000-000-00	SU	VIAL	19.23	Diferentes segmentos de viales identificados en SU

Fuente: GIS, Junta de Planificación, 2024

## *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, inconsistencias con el PUTPR y análisis topológicos a realizar para determinar inconsistencias adicionales entre cada capa analizada. La meta de realizar los ajustes es tener el geodato más completo posible y actualizar el PUT-PR 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 [www.Census.gov](http://www.Census.gov)

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). *Radicales 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.