

Municipio Autónomo de Dorado

Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial

**Memorial Explicativo de Cambios a Calificación en
Zona de Interés Turístico ZIT Vega Alta, Dorado y Toa Baja**



Aprobado por la Oficina del Contralor Electoral OCE-SA-2024-12540

Memorial Explicativo
Cambios a Calificación en Zona de Interés Turístico ZIT
Vega Alta Dorado Toa Baja
200-014-JP-ZIT (Primera Extensión),
18 de junio de 2010

Es política pública del Municipio Autónomo de Dorado, mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación y preservación de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales, reconociendo que los mismos representan una gran variedad y riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos, de las personas que nos visitan y de las generaciones futuras. El turismo se beneficia de esos atractivos naturales para jugar un rol importante en el desarrollo económico y social de nuestro municipio y su región. Se considera un sector económico y canal de comunicación intercultural. Como sector, el turismo no solo genera ingresos y empleos directos, sino que contribuye al desarrollo de otras actividades económicas. Ese desarrollo económico ha sido fomentado por instrumentos de planificación como la zona de Interés Turístico (ZIT) Vega Alta, Dorado y Toa Baja.

Mediante la Ley Número 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada la Junta de Planificación de Puerto Rico, queda facultada para establecer zonas antiguas o históricas en cualquier parte de Puerto Rico y, en coordinación con la Compañía de Turismo, establecer zonas de interés turístico en cualquier parte de Puerto Rico. Al amparo de la misma, la Junta de Planificación adoptó la zona de interés turístico de Vega Alta, Dorado y Toa Baja, mediante la Resolución 200-014-JP-ZIT (Primera Extensión) con vigencia del 18 de junio de 2010. La designación de la ZIT ocurre en el componente Norte del Municipio, donde se manifiestan principalmente las actividades de carácter turístico. El área de la ZIT cubre aproximadamente el 28 % del Territorio de Dorado. EL 19 de agosto de 2024, la Compañía de Turismo emitió carta no objetando los cambios en calificación propuestos y otras recomendaciones. Se aneja la carta de Turismo. Posteriormente el Municipio Autónomo de Dorado mediante carta del 28 de octubre de 2024, solicitó a la Junta de Planificación expresarse sobre el proceso a seguir para enmendar la ZIT como parte del Proceso de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial.

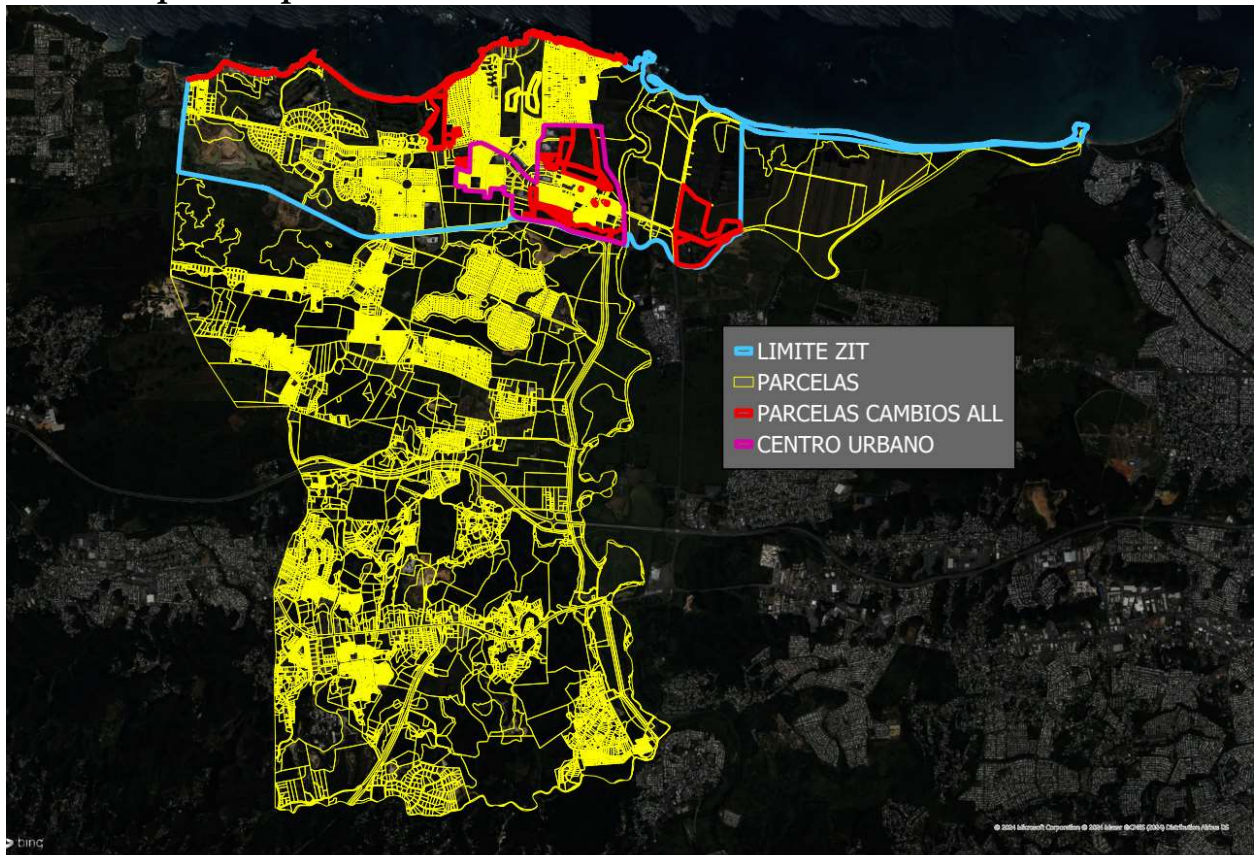
Así las cosas, debido a que desde la adopción de la ZIT han cambiado y a que el Municipio Autónomo de Dorado en su Visión de Desarrollo hacia el 2035 propone nuevos proyectos en dicha zona, se han realizado cambios para atemperar la calificación de la ZIT con los usos existentes, sin alterar la delimitación vigente. Igualmente conformar los distritos de calificación en dicha zona según equivalencias del Reglamento Conjunto Vigente y viabilizar los proyectos de interés para el Municipio.

A continuación, se ilustran los cambios realizados al momento;

Propuesta de cambios de Calificación
 Zona de Interés Turístico
 Vega Alta-Dorado-Toa Baja
 2000-014-JP-ZIT (Primera Extensión)
 18 junio 2010

ID	No. Catastro	ZIT	Cambio Propuesto	Comentario
1. Centro Convenciones	037-028-015-02	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-03	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-04	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-05	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-028-015-06	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-24	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-25	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-26	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-27	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-28	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-29	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
	037-029-015-30	RC-E	C-T	Proyecto Descartado de la Visión de Desarrollo
2. Revitalización de la Ciudad	037-029-016-25	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-30	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-33	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
	037-029-016-34	CT-L	C-L	Ubicación Estacionamiento no permitido en C-T
3. Centro Cuido de Ninos	037-018-001-25	R-I	C-I	Cambio Calificación 2016-11-JPZ-0433
	037-018-001-26	C-I	C-I	Cambio Calificación 2014-11-110015-JPCZC
4. Comunidad San Antonio	037-000-004-01	M	RI y DG	Proyecto de Relocalización Comunidades
5. Nuevo Cementerio	037-018-051-50	I-L	C-I	Propuesto en la Visión de Desarrollo
	037-008-051-10	I-L	C-I	Propuesto en la Visión de Desarrollo
6. Dorado Farms Inc	037-008-051-15	UR	A-P	Eliminación de Suelos Urbanizables
7. Gran Parque Agroecológico	038-000-001-02	A-P	D-G	Parque Existente
8. L.I. PETROLEUM, CORP.	037-037-216-11	CR	C-I	Propuesta Ubicación Gasolinera
9. DORADO GROVE OZF,LLC	019-000-008-06	R-I	RT-I y C-T	Propuesta Ubicación apartamentos y comercios
10. Urb. Brighton Homes	037-000-003-26	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
	037-016-094-04 al 037-016-094-26	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
	037-006-094-04-27 al 037-006-094-61	CT-L	R-I	Proyecto de Vivienda Multifamiliar Existente
11. Bosque de Pterocarpus	019-095-275-02	N/A	N/A	Corregir Alineación de la parcela según catastro
12. Litoral Costero	Sin catastro	CR	PP	Caracter Publico Playas
13. Delimitación del Centro Urbano	Varios	N/A	N/A	Ampliar la delimitación del Centro Urbano

Mapa 1 Mapa General de cambios en Calificaciones dentro de ZIT



PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre la ZIT y el 2024

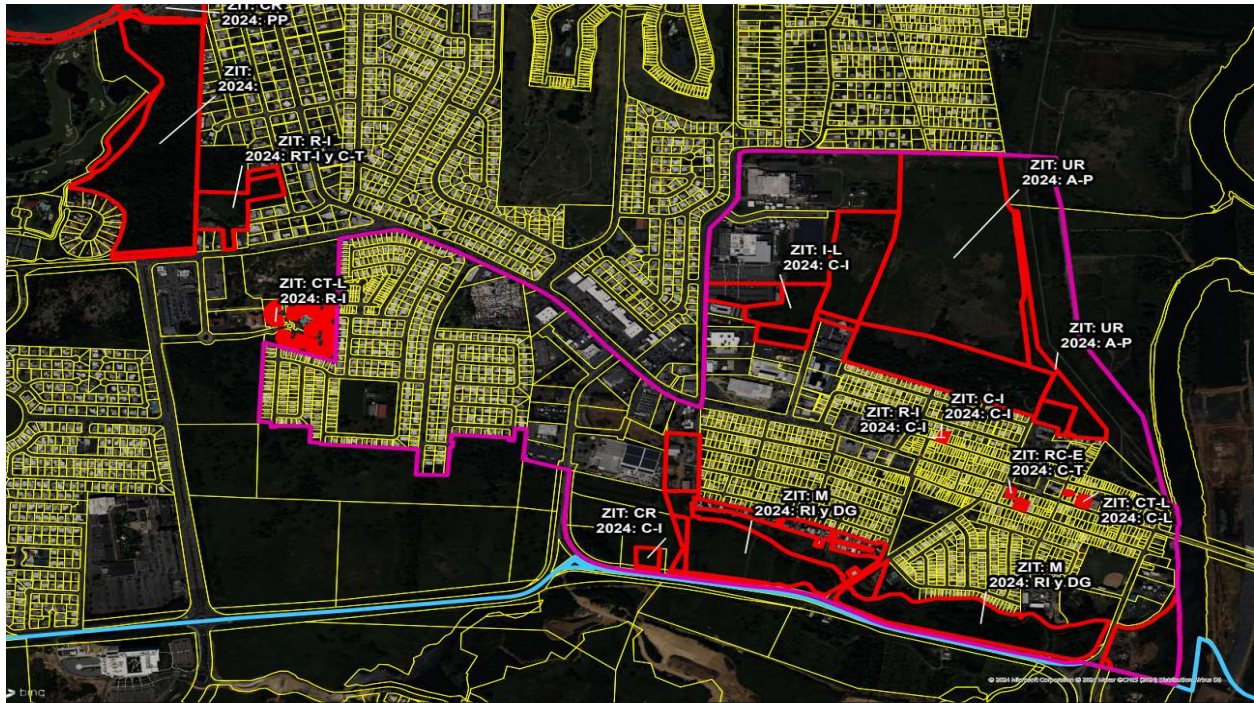


PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre el ZIT y el 2024



PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre el ZIT y el 2024





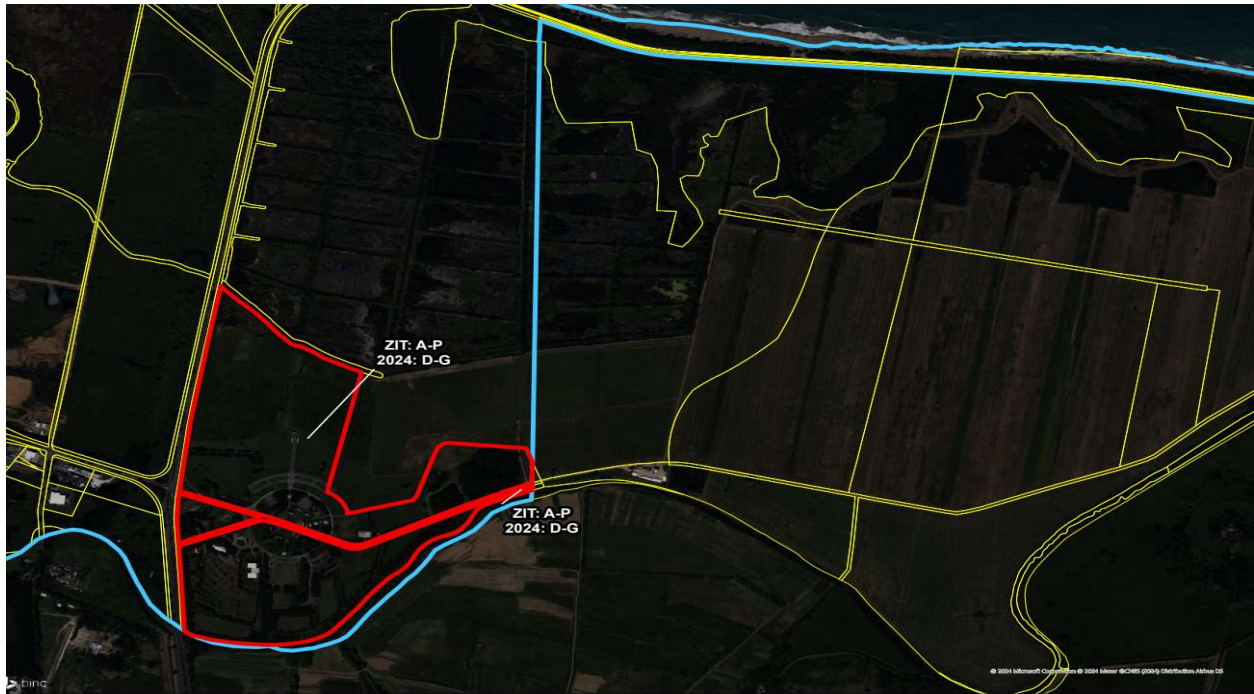
PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre el ZIT y el 2024

- LIMITE ZIT
- PARCELAS
- PARCELAS CAMBIOS ALL
- CENTRO URBANO



PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre el ZIT y el 2024

- LIMITE ZIT
- PARCELAS
- PARCELAS CAMBIOS ALL
- CENTRO URBANO



PT Dorado
Cambios en Cali y Clasi entre el ZIT y el 2024



Anejo; Carta Turismo



GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMPAÑÍA DE TURISMO DE PUERTO

19 de agosto de 2024

Hon. Carlos López Rivera
Alcalde
Municipio de Dorado
Apartado 588
Dorado, P.R. 00646-0588

REVISIÓN ZONA DE INTERES TURÍSTICO

Estimado señor Alcalde:

La Compañía de Turismo de Puerto Rico (la Compañía) ha recibido la petición de comentarios para la propuesta de enmiendas a la Zona de Interés Turístico (ZIT) de Dorado-Vega Alta-Toa Baja a los fines de actualizar y corregir algunas calificaciones de uso de terrenos de Dorado.

El Municipio ha presentado una tabla con los cambios propuestos (números de catastros) donde ubican el:

- Centro de Convenciones
- Proyectos para la revitalización de la ciudad
- Un centro de cuidados para niños
- La comunidad San Antonio
- El nuevo cementerio
- Dorado Farms Inc.
- El Gran Parque Agroecológico
- Ll. Pretolium Corp
- Urb. *Brighthon Homes*
- Bosque de *Pterocarpus*
- Litoral costero (brindando mayor conservación a los recursos costeros)
- Ampliación de la delimitación del centro urbano.

La Princesa, San Juan, PR 00902 | PO Box 9023960, San Juan, PR 00902-3960

787.721.2400 Ext 2234

787.721.2410

Juan.vega@tourism.pr.gov

voyturisteando.com

A continuación, le presentamos el desarrollo hotelero propuesto en Dorado:

Project Name	Status	New Rooms (construction)	Category	Investment
Dorado Health Group Dorado Wellness Community Center	Permitting	150	Medical Tourism	\$250,000,000.00
Hotel El Paraíso (Hotel Municipal)	Construction	53	Hotel	\$6,300,000.00
Beachfront Residences at Dorado Beach Resort II	Permitting	0	Villa Turística (Condohotel)	\$3,170,000.00
SHC Holdings (Dorado Beach Health)	Permitting	104	Hotel	\$116,446,628.00
DDM House B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	3	Bed and Breakfast	\$759,062.00
DDM House 3 B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	5	Bed and Breakfast	\$742,903.00
DDM House 4 B&B (Dorado del Mar)	Conceptual	6	Bed and Breakfast	\$879,026.00
Aquaville-Villas del Mar	Conceptual	9	Guesthouse	\$9,300,000.00
Aquaville Terrazas	Conceptual	7	Guesthouse	\$1,500,000.00
Total		337		\$389,097,619.00

A continuación, se presenta las hospederías en operación endosadas por la Compañía¹:

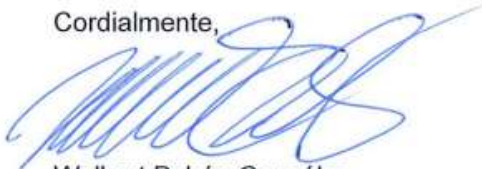
Nombre	Category	Dir.	Hab.
Aquarius Vacation Club Golden Sand Villas	Condo- Hotel	202 Calle Dorado del Mar Blvd. Urb. Dorado del Mar, Dorado, PR 00646	104
Dorado Beach A Ritz- Carlton Reserve	Resort	#100 Dorado Beach Drive	130
Dorado Beach Hotel- Plantation Village	Condo- Hotel	Carr. 693 Km. 11.0. Bo. Higuillar	15
Embassy Suites Dorado del Mar Beach & Golf Resort	Hotel	201 Calle Dorado del Mar Blvd. Urb. Dorado del Mar	174
Hyatt Hacienda del Mar	Time Sharing	Carretera 693. Km. 12.9	162
Total			585

La Compañía solicita que se tome en cuenta los cambios propuestos a la luz de proyectos turísticos en operación y propuestos.

La Compañía **no tiene objeción** a los cambios propuestos a la ZIT entendiendo que los mismos constituyen iniciativas que el Municipio propone como parte de sus planes de uso de terreno.

De tener cualquier duda puede comunicarse con el planificador Juan Carlos Vega al teléfono 787- 721-2400, extensión 2234.

Cordialmente,



Walbert Pabón González
Director
Oficina de Planificación y Desarrollo

JCV/mrd

¹ Esto no incluye alojamientos suplementarios a corto plazo, ni hospederías no endosadas por la Compañía.