



PLAN TERRITORIAL DE TOA BAJA PRIMERA REVISIÓN INTEGRAL

MEMORIAL DE PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE USO DE TERRENOS DE PUERTO RICO



OFICINA DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA
DICIEMBRE 2024



EQUIPO DE TRABAJO

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE TOA BAJA

Hon. Bernardo Márquez García, Alcalde

Plan. Anilda del C. Fernández Vega, Directora, Oficina de Planificación y Ordenación Territorial

Plan. Rubén Pomales Rodríguez, Coordinador del Plan

Plan. Jossie Y. Correa Otero, Planificadora

Plan. Alexis Ramos Echeandía, Planificador

Sr. Hernán A. Morales Ramírez, Analista de Planificación

Plan. Marisol Rodríguez Rivera, Asesora

Legislatura Municipal

Hon. Griselle Bermúdez García, Presidenta

Hon. Iris N. Arroyo Mojica

Hon. Mirna Carlo Padilla

Hon. Elliot Carmona González

Hon. Bárbara Carmona Rivera

Hon. Inés Claudio Martínez

Hon. José Costales González

Hon. Valery Martínez Cotti

Hon. Gerhil Medina Báez

Hon. Fabiola Miranda Báez

Hon. Juan Nieves Colón

Hon. Orlando Olmo Martínez

Hon. Margarita Oyola Morales

Hon. Luis Felipe Román Marín

Hon. Marilia Rosario de Jesús

Hon. Yaritza Santos Rivera



JUNTA DE COMUNIDAD

Sa. Liz Arroyo Martínez

Sr. Carlos Córdova Rivera

Sa. Talía Fontáñez Rivera

Sr. Víctor Gandía Rodríguez

Sa. Ángela León Gonell

Sa. Luz Ortiz Barrientos

Sa. Cindia Quintana Rivera

Sa. Glenda Quintero Guzmán

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Plan. Julio Lassús Ruiz, Presidente

Plan. Rebecca Rivera Torres, Vicepresidenta

Ing. José Díaz Díaz, Miembro Asociado

Ing. Lemuel Rivera Rivera, Miembro Asociado



TABLA DE CONTENIDO

Base legal	6
Cumplimiento ambiental.....	7
Participación ciudadana	8
Junta de Comunidad.....	9
Coordinación Interagencial.....	10
Proceso de vistas públicas.....	11
Primera Revisión Integral del Plan Territorial y la clasificación del suelo	11
Clasificación del suelo 2018.....	12
Proceso para la identificación de cambios.....	14
Clasificación solicitada para enmendar el PUT-PR.....	14

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Distritos de clasificación vigente, 2018	12
Tabla 2: Distritos de clasificación propuesta, 2024	14
Tabla 3: Localización y descripción de las áreas para las cuales se solicita cambios	16

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1:Proceso de Participación Ciudadana	8
Ilustración 2: Mapa de clasificación vigente, 2018	13
Ilustración 3: Mapa de clasificación propuesta, 2024	15



SIGLAS Y ABREVIATURAS

JP: Junta de Planificación

OGPe: Oficina de Gerencia de Permisos

PUT-PR: Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico

PRAPEC: Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso

ZIT: Zona de Interés Turístico



Base legal

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 integral. Esto significa que se pueden aprobar modificaciones que no requieran reconsiderar la totalidad del Plan de Uso de Terrenos, siempre que no afecten, salvo de manera puntual y aislada, la visión general y la política pública que expresa el documento¹.

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 ***“Memorial de Propuesta para Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico”*** para poder enmendar parte de la clasificación actual. La propuesta de modificación y 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

¹ Pág. 174 PUT-PR 2015.



condiciones generales del Municipio en especial la ordenación territorial vigente, que será en la cual se presenten las modificaciones al PUT-PR 2015.

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, específicamente en los artículos 6.004 al 6.008, 6.011, 6.013, 6.014. También se elabora 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”, y la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

Este documento se realiza, además, en virtud del 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 del 16 de junio de 2023, en adelante el Reglamento Conjunto 2023, 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 (PUT-PR), 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

El Municipio Autónomo de Toa Baja, emitió solicitud a tenor con la Orden Administrativa Número 2021-02 del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, *Para Aprobar el Listado de Exclusiones Categóricas y los Requisitos Aplicables a las Mismas y Derogar la Ordena Administrativa 2020-17*. En dicha orden se expone que, como parte del listado de acciones que podrán ser solicitadas como Exclusión Categórica, incluye la “Adopción o aprobación de programas, planes y reglamentos, tales como, pero sin limitarse a: Planes Conceptuales de Desarrollo que no envuelva la aprobación de proyectos individuales, Planes y Reglamentos de



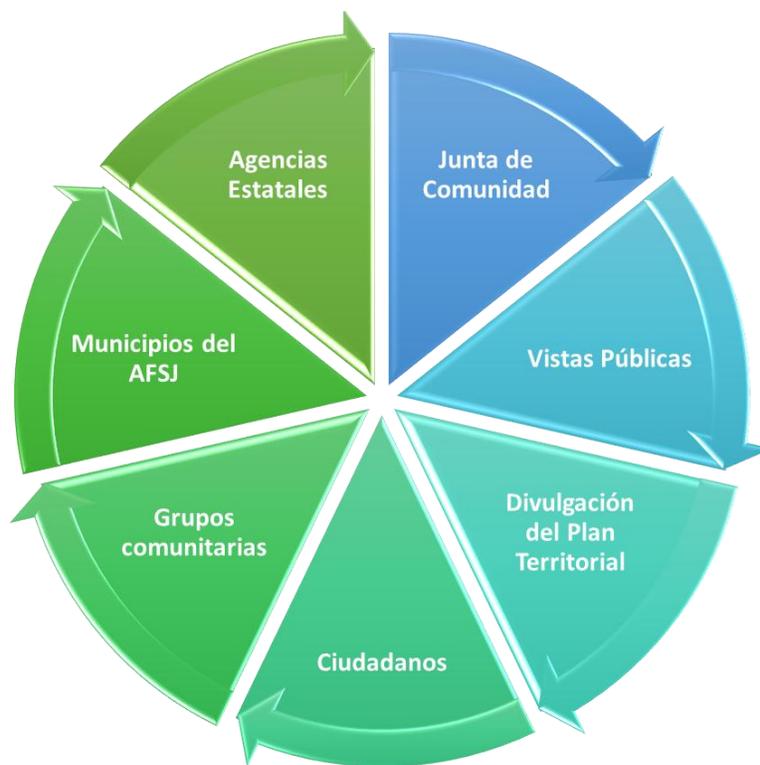
Ordenación Territorial, Planes de Manejo, Adopción de Mapas y Guías, Reglamentos; o cualquier otro programa que sea promulgado por el Gobierno de Puerto Rico, sus municipios o el Gobierno de los Estados Unidos.”

La Exclusión Categórica núm. 2024-599077-DEC-309092, emitida por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), con fecha del 9 de octubre de 2024, expresa conformidad de la Primera Revisión Integral del Plan Territorial del Municipio Autónomo de Toa Baja con Ley de Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y demás reglamentación aplicable.

Participación ciudadana

En el Artículo 6.005 del Código Municipal identifica como una de las metas de la ordenación territorial propiciar, en la elaboración y adopción de los Planes de Ordenación, una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos de Gobierno con injerencia en el proceso.

Ilustración 1:Proceso de Participación Ciudadana



Fuente: Oficina de Planificación y Ordenación Territorial



Junta de Comunidad

Acorde con el principio participación amplia, se crea la figura de la Junta de Comunidad, según definida en el Artículo 6.013 del Código Municipal donde especifica que la Junta estará compuesta por una cantidad no menor de siete (7) miembros ni mayor de nueve (9) miembros. Dicha Junta será un organismo representativo de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan. Las funciones de la Junta de Comunidad, según definidas en el artículo antes mencionado, son las siguientes:

1. Asesorar al municipio en la elaboración, revisión y cumplimiento de los Planes de Ordenación y de los Reglamentos y Planes de Ordenación dentro de un área geográfica específica.
2. También vigilarán la implementación y cumplimiento de dichos documentos incluyendo la ejecución de las facultades sobre la ordenación territorial que le sean transferidas al municipio a tenor con este Capítulo (VI), promoverán la participación ciudadana en dichos procedimientos e informarán al municipio de sus recomendaciones.
3. La Junta de la Comunidad podrá tramitar con la Oficina de Permisos Urbanísticos de los municipios aquellos casos relacionados con querellas y violaciones a las leyes y reglamentos de planificación sobre cuya tramitación dicha Oficina mantenga jurisdicción.
4. Además, dará el debido seguimiento a dicha Oficina pública para promover en sus áreas geográficas particulares la eficaz implementación de las leyes y reglamentos antes mencionados.

En cumplimiento con esta meta, y con el Artículo 6.013 del Código Municipal, se nombró una Junta de Comunidad. Dicha Junta fue constituida oficialmente el 13 de abril de 2021, fecha en que tuvo primera reunión y eligió su directiva. Posteriormente, luego de cerca de tres (3) años de apoyo continuo a las tareas de ordenación territorial, la composición de la Junta de Comunidad fue renovada.

Para constituir la nueva Junta de Comunidad, se renombraron algunos miembros y se añadieron nuevas personas las cuales fueron certificadas mediante la Orden Ejecutiva Número 25 de la Serie 2023-2024 del 13 de marzo de 2024²⁴. Posteriormente, se hicieron las notificaciones

²⁴ Orden Ejecutiva Numero 25 de la Serie 2023-2024 del 13 de marzo de 2024.



correspondientes tanto a la Junta de Planificación y como a la Oficina de Gerencia de Permisos. Las personas designadas a constituir este cuerpo son:

1. Liz Arroyo Martínez
2. Carlos Córdova Rivera
3. Talia Fontáñez Rivera
4. José V. Gandía Rodríguez
5. Ángela R. León Gonell
6. Luz I. Ortiz Barrientos
7. Cindia Quintana Rivera
8. Glenda Quintero Román

Como parte de la elaboración de la Fase I de la Revisión Integral del Plan Territorial de Toa Baja se llevaron a cabo dos (2) reuniones con la Junta de Comunidad los días: 11 y 26 de marzo de 2024. Durante estas reuniones se discutieron los asuntos críticos para la ordenación territorial, así como el desarrollo de los documentos que componen esta fase y la intención de proponer modificaciones menores al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.

Durante la elaboración de las Fases II y III, se llevaron a cabo tres (3) reuniones adicionales con la Junta de Comunidad para discutir el proceso de revisión de los mapas de ordenación, lo que incluyó la propuesta de modificaciones menores al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico y la reglamentación a ser aplicada en dicho proceso. La primera reunión se llevó a cabo el 29 de agosto de 2024, la segunda el 19 de septiembre de 2024, y la tercera el 22 de octubre de 2024.

Coordinación Interagencial

El Código Municipal requiere que el Municipio, como parte de la elaboración de su Plan Territorial, coordine con las agencias públicas concernidas un proceso dirigido a armonizar sus planes en el área municipal con los planes y programas de dichas agencias de forma mutuamente satisfactoria (Artículo 6.014). Se identificaron un conjunto de agencias del Gobierno Central y municipios a los que se ha mantenido informado del proceso del Plan, y a los que también se solicitó información que nutriera la elaboración del Plan Territorial, lo que incluye la identificación de necesidades que ameriten llevar a cabo modificaciones menores al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.



Proceso de vistas públicas

En conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 107 del 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”; Ley Núm. 38 del 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”; Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendada; y la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004, Ley del Plan de Usos de Terrenos de PR, según enmendada, el Municipio Autónomo de Toa Baja programó una vista pública para la Fase I de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial. Entre los asuntos a discutirse en esta vista se incluyó el notificar la intención de llevar a cabo modificaciones menores al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.

La vista se llevó a cabo el 3 de julio de 2024 en el Salón Anexo de la Casa Alcaldía, para la cual se llevaron a cabo las debidas notificaciones y avisos de prensa en cumplimiento con el ordenamiento vigente.

El proceso de vistas públicas continuó el 15 de noviembre de 2024, cuando se llevaron a cabo las vistas públicas de las fases II y III de la Primera Revisión Integral, den el Salón Anexo de la Casa Alcaldía. Entre los asuntos a tratar se incluye la Propuesta de Modificación Menor al Mapa de Clasificación del Territorio del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR) (2015) y su respectivo Memorial Justificativo.

Primera Revisión Integral del Plan Territorial y la clasificación del suelo

En el año 2018, el Municipio Autónomo de Toa Baja llevó a cabo la Sexta Revisión Parcial del Plan Territorial, la cual fue aprobada por el Gobernador mediante el Boletín Administrativo OE-2018-016. Esta revisión incluye cambios al Mapa de Clasificación de Suelos adoptado por el Plan de Uso de Terrenos de 2015 y enmiendas al Mapa de Calificación para atemperar los distritos a las nuevas clasificaciones e incorporar modificaciones menores identificadas desde la vigencia del Plan Territorial hasta ese momento.



Clasificación del suelo 2018

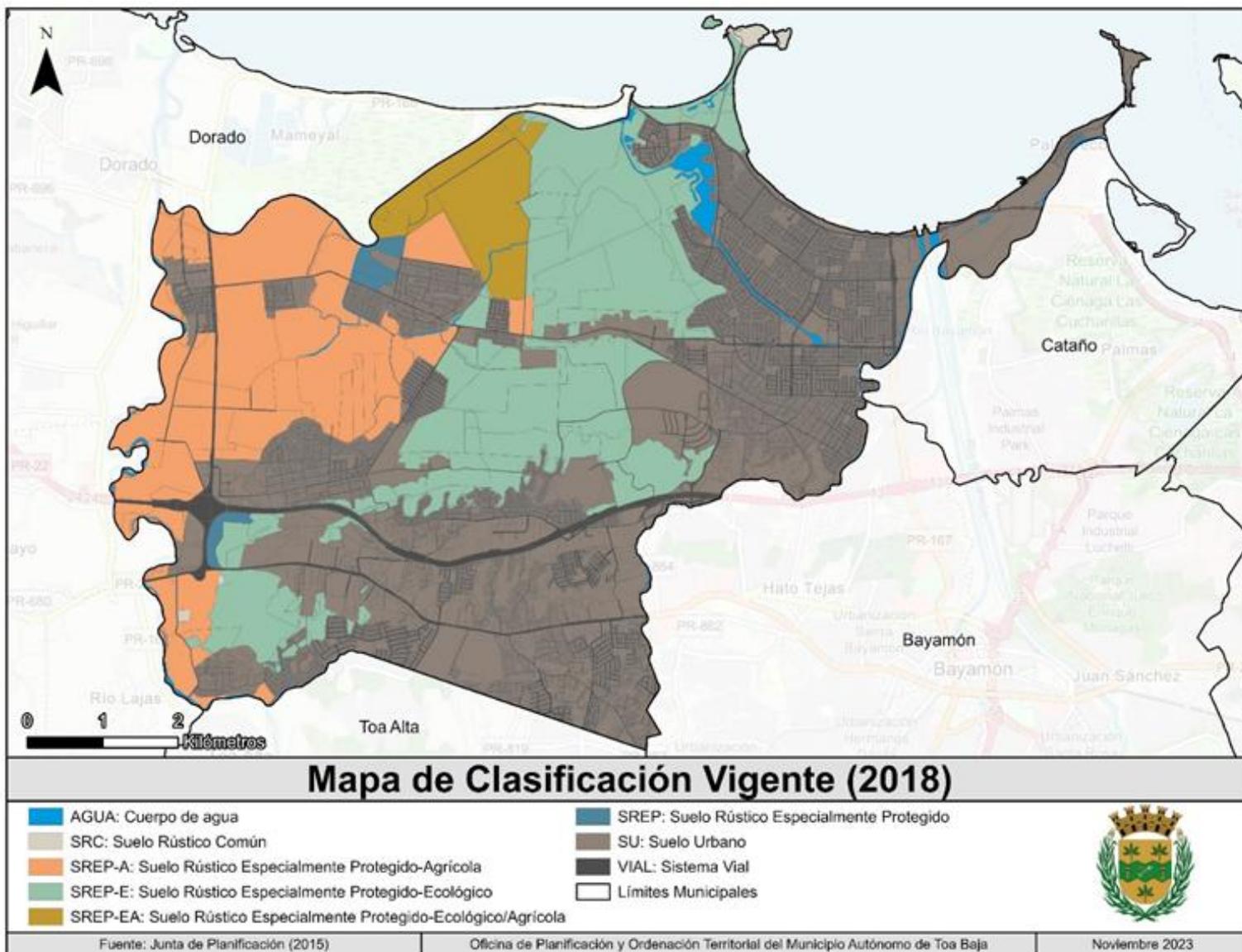
La Sexta Revisión Parcial del Plan Territorial de Toa Baja que se produjo en el año 2018, clasifica el suelo municipal de la siguiente forma: un 1.54% de Agua; un 0.30% de Suelo Rústico Común; un 0.73% de Suelo Rústico Especialmente Protegido; un 17.45% de Suelo Rústico Especialmente Protegido - Agrícola; un 22.62% de Suelo Rústico Especialmente Protegido - Ecológico; un 4.28% de Suelo Especialmente Protegido Agrícola - Ecológico; un 43.47% de Suelo Urbano; y un 9.61% de sistema vial.

Tabla 1: Distritos de clasificación vigente, 2018

Descripción	Clasificación	Área Km ²	Área Millas ²	Área Porcentaje
Cuerpo de agua	AGUA	0.94	0.36	1.54
Suelo Rústico Común	SRC	0.18	0.07	0.30
Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	SREP-A	10.60	4.09	17.45
Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	SREP-E	13.75	5.31	22.62
Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola	SREP-EA	2.60	1.00	4.28
Suelo Rústico Especialmente Protegido	SREP	0.44	0.17	0.73
Suelo Urbano	SU	26.42	10.20	43.47
Sistema Vial	VIAL	5.84	2.26	9.61
Total:		60.77	23.46	100.00



Ilustración 2: Mapa de clasificación vigente, 2018





Proceso para la identificación de cambios

El proceso de revisión del Mapa de Clasificación se ha desarrollado a partir de la documentación recopilada por la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, las visitas de campo técnicas llevadas a cabo por el personal del Municipio, el insumo de los ciudadanos, la recopilación de resultados de otros procesos de planificación y la participación ciudadana, así como la revisión técnica del equipo de trabajo a cargo de la Revisión Integral del Plan Territorial.

Clasificación solicitada para enmendar el PUT-PR

La Primera Revisión Integral del Plan Territorial de Toa Baja clasifica el suelo municipal de la siguiente forma: un 1.56% de Agua; un 0.42% de Suelo Rústico Común; un 0.73% de Suelo Rústico Especialmente Protegido; un 17.45% de Suelo Rústico Especialmente Protegido - Agrícola; un 22.66% de Suelo Rústico Especialmente Protegido - Ecológico; un 4.28% de Suelo Especialmente Protegido Agrícola - Ecológico; un 43.30% de Suelo Urbano; y un 9.61% de sistema vial (ver Tabla 2). El propósito de los cambios propuestos es atemperar clasificaciones a las condiciones existentes en los predios (ver Tabla 3).

Tabla 2: Distritos de clasificación propuesta, 2024

Distribución clasificaciones propuestas, 2024			
		Área (km ²)	Por ciento
Distrito	Descripción		
AGUA	Cuerpo de agua	1.16	1.91%
SRC	Suelo Rústico Común	0.27	0.44%
SREP-A	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	10.59	17.36%
SREP-E	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	13.87	22.74%
SREP-EA	Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico/Agrícola	2.60	4.26%
SREP	Suelo Rústico Especialmente Protegido	0.44	0.72%
SU	Suelo Urbano	26.36	43.22%
VIAL	Sistema Vial	5.71	9.36%
	Total	61.00	100.00%



Ilustración 3: Mapa de clasificación propuesta, 2024

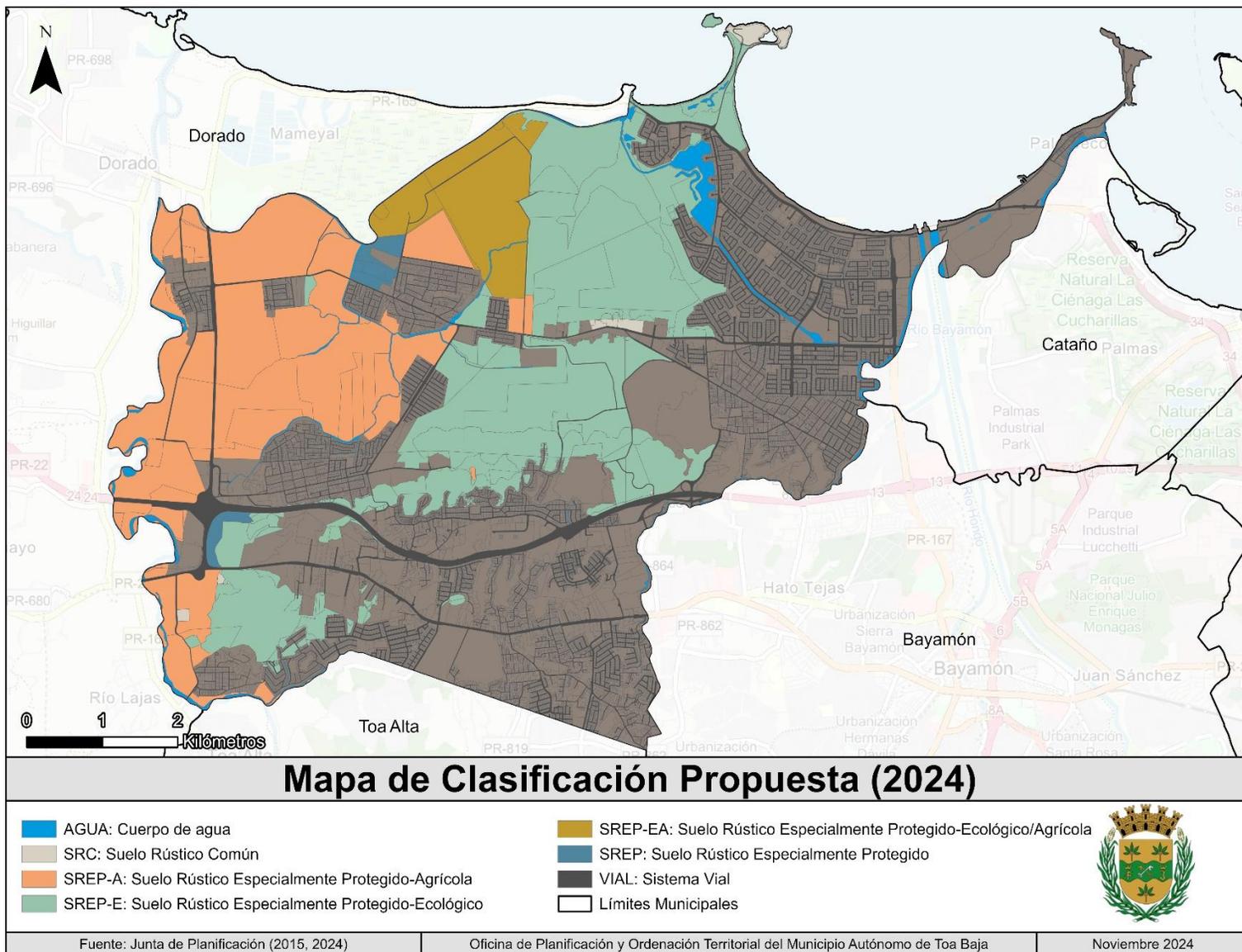




Tabla 3: Localización y descripción de las áreas para las cuales se solicita cambios

Núm. Catastro	Clasificación Actual	Clasificación Propuesta	Justificación
060-000-009-05	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	SU: Suelo Urbano	Se propone el cambio de clasificación a Suelo Urbano reconociendo que la parcela ya se encuentra edificada. Por ser un área previamente impactada a lo largo de varias décadas las condiciones para sostener una clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico han mermado.
038-000-010-16-000	SU: Suelo Urbano	SRC: Suelo Rústico Común	Se propone un cambio parcial en una parcela de Suelo Urbano a Suelo Rústico Común con el objetivo de servir de zona de amortiguamiento de un predio colindante con Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico y con condiciones de inundabilidad.
038-000-009-12-000	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	SRC: Suelo Rústico Común	Terreno previamente impactado con instalaciones recreativas municipales, colindante con Suelo Urbano y vial principal. Se recomienda cambio a Suelo Rústico Común para que sirva de transición entre las áreas de protección y el Suelo Urbano.
060-000-010-93-000	SU: Suelo Urbano	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	Se extiende la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico hasta el límite del mogote.
038-072-012-04-000	SU: Suelo Urbano	SREP-A: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	Este solar se mantiene sin desarrollar, no hay permisos sometidos para el solar.
060-095-001-61-001	SU: Suelo Urbano	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	Se clasifica como Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico la sección del solar que es parte del mogote. El resto se mantiene como Suelo Urbano.
060-085-001-57, 060-095-001-58	SU: Suelo Urbano	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Ecológico	Área de mogotes.
059-000-010-10-000, 059-070-536-02-000	SU: Suelo Urbano	SREP-A: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	Convertir las secciones de los solares clasificadas como Suelo Urbano a Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola, para armonizar con solares en su entorno.
060-060-249-06-000, 060-060-238-04-000, 038-059-780-03-000, 060-059-232-02	SU: Suelo Urbano	SREP-E: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	Son áreas sin desarrollar asociadas a la cuenca del Río Hondo.
060-000-006-21-901	SRC: Suelo Rústico Común	SREP-A: Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola	Sector dentro del solar clasificado como Suelo Rústico Común se reclasifica a Suelo Rústico Especialmente Protegido-Agrícola, para armonizar con el resto del solar.