



GOBIERNO DE PUERTO RICO JUNTA DE PLANIFICACIÓN DE PUERTO RICO

MEMORIAL EXPLICATIVO

APROBACIÓN DE LA PRIMERA REVISIÓN INTEGRAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TOA BAJA, MEMORIAL, PLANO DE CLASIFICACIÓN, PLANO DE CALIFICACIÓN, PLAN VIAL, PLANO DELIMITACIÓN DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL Y MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE USO DE TERRENOS DE PUERTO RICO

La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para adoptar, revisar y aprobar Planes de Ordenación, al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la *Ley Orgánica de la Junta de Planificación*, la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como la *"Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico"*, la Ley Núm. 38 de 30 de junio de 2017, según enmendada, conocida como la *"Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico"*, y la Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como el *"Código Municipal de Puerto Rico"* y el Reglamento de Planificación Núm. 24 del 20 de mayo de 1994, *"Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades"*.

El *Código Municipal de Puerto Rico*, en su Artículo 6.006, autoriza a los municipios a adoptar los Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en este Capítulo. Estos Planes de Ordenación constituirán instrumentos del territorio municipal. Los mismos protegerán los suelos, promoverán el uso balanceado, provechoso y eficaz de estos y propiciarán el desarrollo cabal de cada municipio. Los Planes de Ordenación incluirán la reglamentación de los usos de suelo y las materias relacionadas con la organización territorial y con la construcción bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación y de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Los Planes de Ordenación serán elaborados, adoptados, revisados de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 6.011 del Código Municipal, y serán compatibles con las leyes, políticas públicas, y los reglamentos del Gobierno Estatal, según se establece en el Artículo 6.014 del Código Municipal. Conforme a lo establecido en el Artículo 6.011 del Código Municipal, para entrar en vigor, los Planes de Ordenación requieren su aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y su aprobación por el Gobernador.

El Municipio de Toa Baja cuenta con una Plan de Ordenación Territorial adoptado por la Junta el 21 de febrero de 2008, mediante la Res. Núm. JP-PT-13-01 y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2008-18, promulgado el 17 de abril de 2008. Luego de su aprobación el Municipio de Toa Baja ha revisado parcialmente su documento en seis (6) ocasiones. Su primera revisión parcial aprobada por la Junta de Planificación el 19 de septiembre de 2010, mediante la Resolución



Núm. JP-PT-13-02 y Boletín Administrativo Núm. OE-2011-42. La segunda y tercera revisión parcial aprobada por la Junta de Planificación el 14 de diciembre de 2011 mediante Resolución Núm. JP-PT-13-03 y Boletín Administrativo OE-2011-59. Seguida de su cuarta revisión parcial aprobada por la Junta de Planificación mediante Resolución Núm. JP-PT-13-04 y Boletín Administrativo Núm. OE-2011-62. Su quinta Revisión Parcial aprobada por la Junta de Planificación el 14 de abril de 2014 mediante Resolución JP-PT-13-05. Por último, su sexta revisión parcial aprobada por la Junta de Planificación el 4 de mayo de 2018 mediante Resolución Núm. JP-PT-13-09 y Boletín Administrativo OE-2018-016.

El 21 de abril de 2021, el Municipio de Toa Baja notificó a la Junta de Planificación su intención de presentar los documentos actualizados para las Fases I- Enunciación de Objetivo, Plan de Trabajo, Memorial y Programa y Fases II-Avance que incluyó Memorial Justificativo sobre Modificación Menor al Mapa de Clasificación del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, PUT-PR 2015. El 13 de junio de 2024, la Junta de Planificación dio su visto bueno para que el Municipio celebrara la Vista Pública de Fase I el 3 de julio de 2024 en el Salón Anexo, al lado de la Casa Alcaldía ubicado en el Municipio de Toa Baja a las 10:00 am. El periodo de comentarios culminó el 17 de julio de 2024 y el Informe del Oficial Examinador se recibió el 23 de julio de 2024. Luego de completado el proceso de la vista pública de la Fase I, se presentó a la Junta de Planificación su intención de celebrar las Vistas Públicas de Fase II: Avance y Fase III-Plan Final el 30 de octubre de 2024 donde recibió el Visto Bueno de la Junta de Planificación. A tales fines, se celebró Vista Pública para las Fases II y III, el 15 de noviembre de 2024. El periodo de comentarios culminó el 29 de noviembre de 2024 y el Informe del Oficial Examinador para ambas Fases se recibió el 2 de diciembre de 2024.

La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) determinó que el documento correspondiente a la Primera Revisión Integral al Plan Territorial de Toa Baja está en cumplimiento con los requisitos de la Ley Núm. 416-2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental", cumpliendo con la Exclusión Categórica mediante la determinación final del caso Núm. 2024-599077-DEC-309092 de 9 de octubre de 2024.

Los avisos de las respectivas vistas públicas se publicaron en un periódico de circulación general en Puerto Rico, periódico regional, en el portal de la Junta de Planificación y pauta radial en una emisora local, facilitando una amplia participación ciudadana; esto en cumplimiento con la Ley Núm. 38-2017, supra.

Como parte del proceso de la RIPOT-Toa Baja se llevó a cabo una nueva delimitación del Centro Urbano Tradicional de Toa Baja (CUT, en adelante). La delimitación de los centros urbanos tendrá como propósito repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros medios, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, la siembra de árboles en las aceras y las plazas, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y reparación de estructuras y la edificación en solares baldíos. Además, promoverá la inversión prioritaria de las entidades gubernamentales del Gobierno de Puerto



Rico y de los Municipios en dichos centros urbanos, así como el fomentar la inversión privada en el desarrollo de los centros urbanos de los Municipios.

La nueva delimitación del CUT de Toa Baja la Carr. 165 al Este, bajando hacia la Blvr. Jaime Fonalledas bordeando por el oeste hacia subir a la Central Azucarera por el norte y cerrando nuevamente hasta la Carr 165.

A tales efectos, la RIPOT-Toa Baja y sus componentes se presentaron ante la Legislatura Municipal y el Alcalde, siendo aprobado el 5 de diciembre de 2024, mediante la Ordenanza Núm. 15, Serie 2024-2025. También, se presentó ante la Junta de Planificación para su evaluación y determinación y fue adoptado el 13 de diciembre de 2024, mediante la Resolución Núm. JP-PT-13-11.

La Primera Revisión Integral Plan de Ordenación Territorial de Toa Baja, adopta 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 Reglamento Conjunto 2023, y sus subsiguientes enmiendas, o cualquier otro Reglamento adoptado o aprobado por la Junta de Planificación a esos efectos y las disposiciones reglamentarias establecidas en la Revisión Integral al Plan de Ordenación Territorial de Toa Baja.

A continuación, se presenta el desglose de la clasificación considerada en el Plan de Usos de Terrenos de PR de 2015 para el Municipio Toa Baja:

Tabla: Distribución de la Clasificación de Suelos, PUT-PR 2015 para Toa Baja

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

El Municipio de Toa Baja propone modificar y/o enmiendas menores al PUT-PR 2015 dado el nuevo parcelario del CRIM, el cual presenta cambios menores en los elementos geográficos de VIAL y AGUA. Estos cambios se dan debido al desplazamiento del nuevo parcelario respecto al PUT-PR 2015. A continuación, se presenta el cambio entre la Clasificación propuesta y la Clasificación vigente en el PUT-PR 2015:



Tabla: Comparativo de la Distribución de la Clasificación PUT-PR-2015 y la Clasificación Propuesta RIPOT-Toa Baja

CLASIFICACIÓN O ELEMENTO GEOGRÁFICO	PUT-PR-2015 O POT			PROPUESTO POT/RIPOT		
	CLAS	Area (KM2)	%	CLAS	Area (KM2)	%
Suelo Urbano	SU	26.42	43.47%	SU	26.36	43.22%
Suelo Rústico Común	SRC	0.18	0.30%	SRC	0.27	0.44%
Total, SREP y Subcategorías	SREP	27.39	45.07%	SREP	27.50	45.08%
Suelo Rústico Especialmente Protegido	SREP	0.44	0.73%	SREP	0.44	0.72%
SREP con Valor Agrícola	SREP-A	10.60	17.45%	SREP-A	10.59	17.36%
SREP con Valor Ecológico	SREP-E	13.75	22.62%	SREP-E	13.87	22.74%
SREP con Valor Ecológico y Agrícola	SREP-EA	2.60	4.28%	SREP-EA	2.60	4.26%
Elementos Geográficos	Agua	0.94	1.54%	AGUA	1.16	1.91%
Elementos Geográficos	Sistema Vial	5.84	2.26%	VIAL	5.71	9.36%
TOTAL		60.77	100.00%		61.00	100.00%

Luego del análisis desarrollado en la Revisión Integral al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Toa Baja se realizó un proceso de designación de las calificaciones que revaluó todo el territorio. En esta revisión se reconocieron actividades comerciales, agrícolas, viviendas, dotaciones, industrias, y áreas de conservación, además de patrones de actividades existentes y las incongruencias entre clasificaciones y calificaciones. A continuación, se presentan la distribución de las calificaciones designadas en el Plan de Ordenamiento Territorial:

Tabla: Distribución de la Calificación vigente RIPOT-Toa Baja

Distribución Calificaciones Vigentes 2018			
Distrito	Descripción	Área Km ²	Porcentaje
A-P	Agrícola Productivo	12.93	21.28
AGUA	Cuerpo de agua	0.94	1.54
C-H	Conservación Histórica	0.08	0.12
C-I	Comercial Intermedio	1.63	2.69
C-L	Comercial Liviano	0.14	0.23
C-T	Comercial Turístico	0.10	0.17
C-R	Conservación de Recursos	12.37	20.36
D-A	Dotacional Área Abierta	0.27	0.45
D-G	Dotacional General	1.67	2.75
I-L	Industrial Liviano	4.86	8.00



I-P	Industrial Pesado	1.36	2.24
PF	Propiedad Federal	3.14	5.16
PP	Playas Públicas	0.03	0.04
P-R	Preservación de Recursos	2.19	3.60
R-A	Residencial de Alta Densidad	0.19	0.31
R-I	Residencial Intermedio	12.83	21.11
RC-E	Recreación Comercial Extensa	0.12	0.19
RC-M	Residencial Comercial Mixto	0.00	0.002
SH	Sitio Histórico	0.07	0.12
VIAL	Sistema Vial	5.84	9.61
Total:		60.77	100.00

Tabla: Distribución de la Calificación Propuesta RIPOT-Toa Baja

Distribución calificaciones propuestas, 2024			
Distrito	Descripción	Área	
		(km ²)	Por ciento
A-G	A-G: Agrícola General	0.01	0.02%
AGUA	Cuerpo de agua	1.16	1.89%
A-P	A-P: Agrícola Productivo	12.95	21.23%
C-C	C-C: Centro Comercial	0.02	0.03%
C-H	C-H: Conservación Histórica	0.08	0.12%
C-I	C-I: Comercial Intermedio	1.56	2.56%
C-L	C-L: Comercial Liviano	0.14	0.22%
C-R	C-R: Conservación de Recursos	15.77	25.86%
C-T	C-T: Comercial Turístico	0.10	0.16%
D-A	D-A: Dotacional Área Abierta	0.30	0.49%
D-G	D-G: Dotacional General	1.82	2.98%
I-E	I-L: Industria Especializada	0.37	0.60%
I-L	I-L: Industrial Liviano	4.50	7.38%
I-P	I-P: Industrial Pesado	0.97	1.59%
P-P	P-P: Playas Públicas	0.03	0.05%
P-R	P-R: Preservación de Recursos	2.18	3.57%
R-C	R-C: Residencial Comercial	0.00	0.00%
R-I	R-I: Residencial Intermedio	13.09	21.47%
R-U	R-U: Residencial Urbano	0.17	0.28%
S-H	S-H: Sitio Histórico	0.07	0.12%
VIAL	VIAL: Sistema Vial	5.71	9.36%
	Total	61.00	100.00%



13 de diciembre de 2024

En cumplimiento con las leyes y reglamentos aprobados y adoptados por la Junta de Planificación, se presenta para el trámite correspondiente la aprobación de la Primera Revisión Integral al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Toa Baja, la Nueva Delimitación del Centro Urbano Tradicional y la Modificación Menor al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, hoy, 13 de diciembre de 2024.


Plan. Natalia P. Crespo Roman

Planificadora de Ordenación Territorial
Programa de Planificación Física

