



Gobierno de Puerto Rico
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
Oficina de Planificación y Ordenación Territorial

Revisión Integral Plan Territorial

Memorial
Justificativo de
Cambios



MEMORIAL JUSTIFICATIVO DE CAMBIOS

Equipo Municipio Autónomo de Guaynabo

Plan. Ada Bones
Directora Planificación y Ordenación Territorial

Miguel Ortiz López PPL
Planificador Profesional Licenciado

Carlos Marcano García PPL
Planificador Profesional Licenciado

Genesis Collazo Rios MPL
Analista de Planificación

Sistema de Información Geográfica I GIS:

Geog. Natalia Padua
Geog. Coral Ortiz
Geog. Karina I. Vélez
Geog. Rolando Sánchez

Junta de Comunidad

Dr. Carlos Álvarez Molina
Plan. Nanette Ortiz Puig
Ing. Hugo R. Durand Schettini

Ing. Roberto Silva Delgado
Sr. Julio A. Fuentes Varela
Sr. José Santiago Pagán
Sr. Orlando Díaz Bernabe
Sr. Luis Ledesma Fonalledas

Junta Planificación de Puerto Rico

Plan. Julio Lassús Ruiz

Presidente

Plan. Rebecca Rivera Torres
Vicepresidenta

Ing. José Díaz Díaz
Miembro Asociado

Ing. Lemuel Rivera Rivera
Miembro Asociado

Plan. Leslie Rosado Sánchez
Directora Interina del Programa Físico

Johana L Torres Meléndez
Analista de Planificación

Rogelio González Sánchez
Director Sistemas de Información Geográfica

Tabla de Contenido

PROPÓSITO.....	1
BASE LEGAL	2
CAPÍTULO I: CARACTERISTICAS GENERALES.....	3
CAPÍTULO II: PROPUESTA DE CLASIFICACION DE SUELO	7
I. ANALISIS DE AREAS	7
II. CLASIFICACION PROPUESTA.....	8

Mapas y Tablas

CAPÍTULO I: Características Generales.....	3
Mapa 1. Puerto Rico y Guaynabo.....	4
Mapa 2. Área Metropolitana y Guaynabo.....	5
Mapa 3. Guaynabo y sus Barrios.....	6
CAPÍTULO II: Características Generales.....	3
Tabla 1. Cambios en la Clasificación de Suelos	9
Mapa 4. Comparación Áreas enmendadas POT 2024	10

PROPÓSITO

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

BASE LEGAL

La Primera Revisión Integral del Plan Territorial (PT) del Municipio Autónomo de Guaynabo se realiza en virtud del Capítulo VI del Código Municipal, Ley 107-2020, en adelante Código Municipal. El Código Municipal dispone que los planes territoriales deberán ser revisados de forma integral al menos cada ocho (8) años y de forma parcial cada vez que sea necesario. El Plan Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo fue aprobado por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva OE-2010-D16, el 2 de mayo de 2010. Recientemente el Municipio comenzó el proceso de Revisión Integral del Plan Territorial, con la intención de atender y actualizar los usos existentes y el comportamiento dentro de su extensión territorial. La clasificación y calificación de suelos vigente se revisará de acuerdo con las nuevas necesidades del municipio, al Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente con fecha de 19 de noviembre de 2015, y 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, (Reglamento Conjunto)

Capítulo I

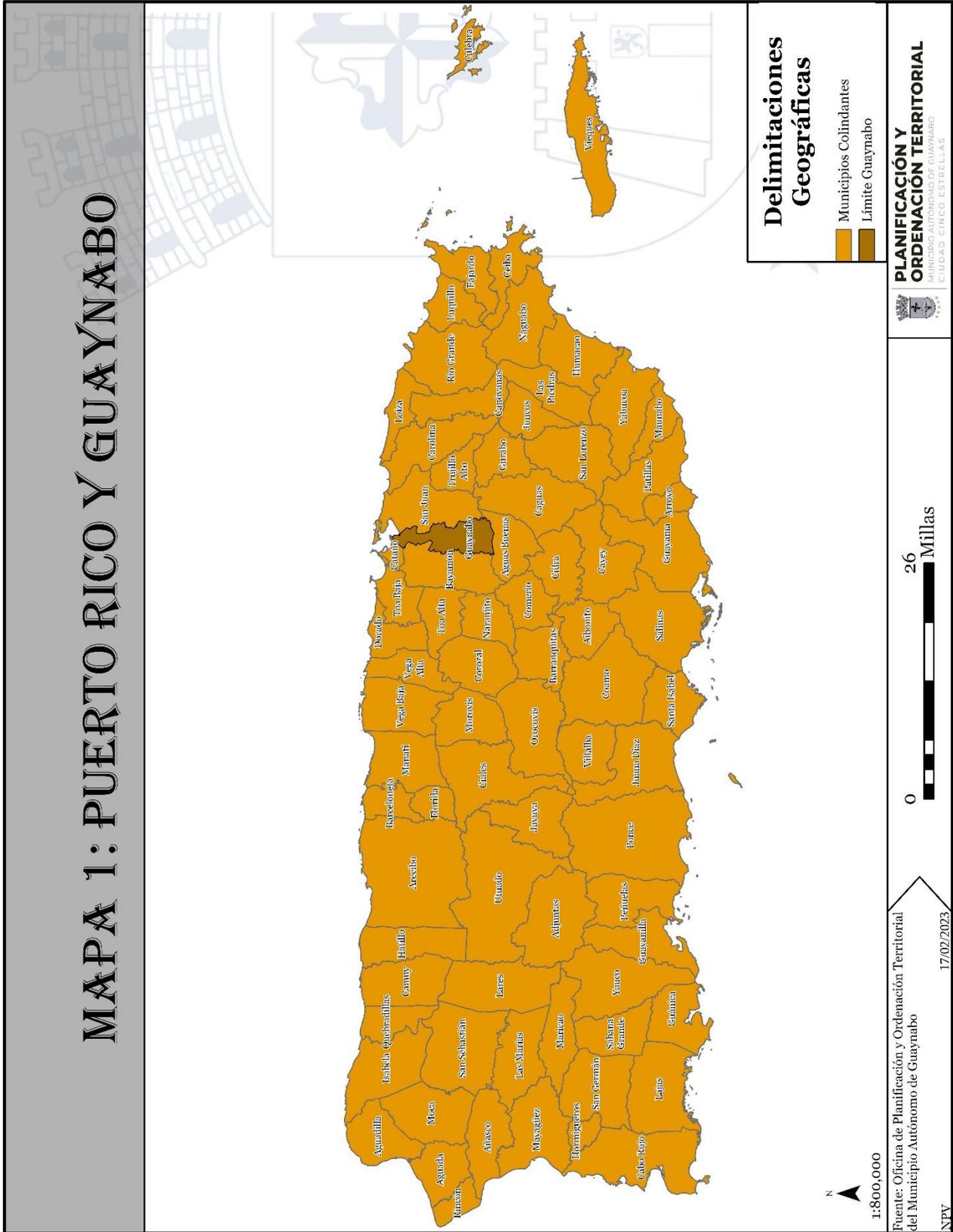
CARACTERISTICAS GENERALES

El Municipio Autónomo de Guaynabo (MAG) queda ubicado en la costa norte de Puerto Rico. Su superficie es de 71.45 kilómetros cuadrados (27.59 millas cuadradas). Limita por el área norte con el Municipio de Cataño y la Bahía de San Juan, por el área sur con el Municipio de Aguas Buenas, por el área este con el Municipio de San Juan y por el área oeste con el Municipio de Bayamón. Además, el Municipio de Guaynabo pertenece al Área Metropolitana de San Juan que está compuesto por nueve (9) municipios y son los siguientes: Bayamón, Canóvanas, Cataño, Carolina, Guaynabo, San Juan, Toa Alta, Toa Baja y Trujillo Alto (ver Mapa 2).

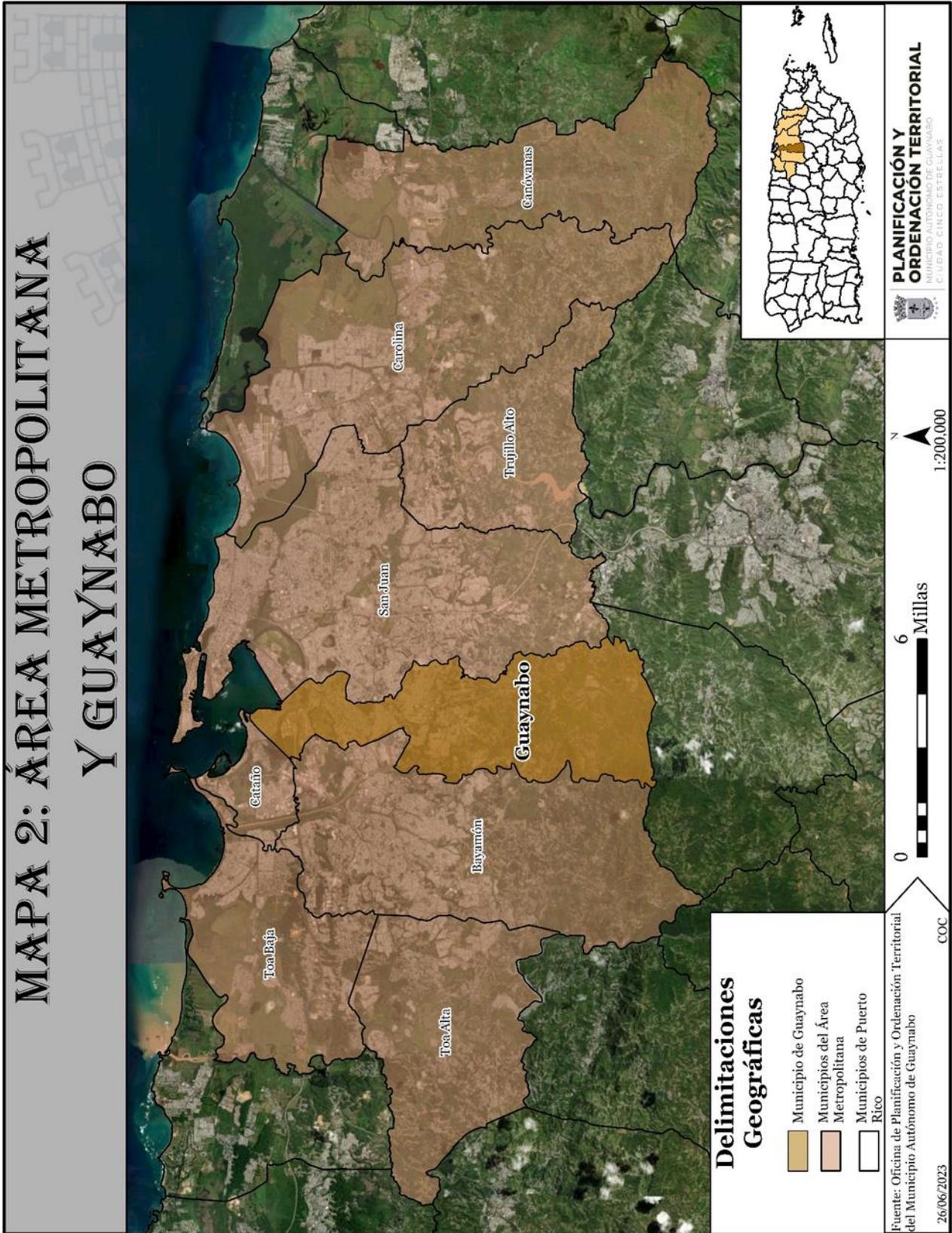
Cabe destacar que, el Municipio de Guaynabo forma parte del Área Funcional de San Juan establecida por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-2014-309, el cual se compone de 15 municipios: Bayamón, Caguas, Canóvanas, Carolina, Cataño, Corozal, Dorado, Guaynabo, Loíza, Naranjito, San Juan, Toa Alta, Toa Baja, Trujillo Alto y Vega Alta. Esta estructura geográfica permite una mayor comprensión e integra una visión dinámica donde permite entender y atender el comportamiento de los municipios.

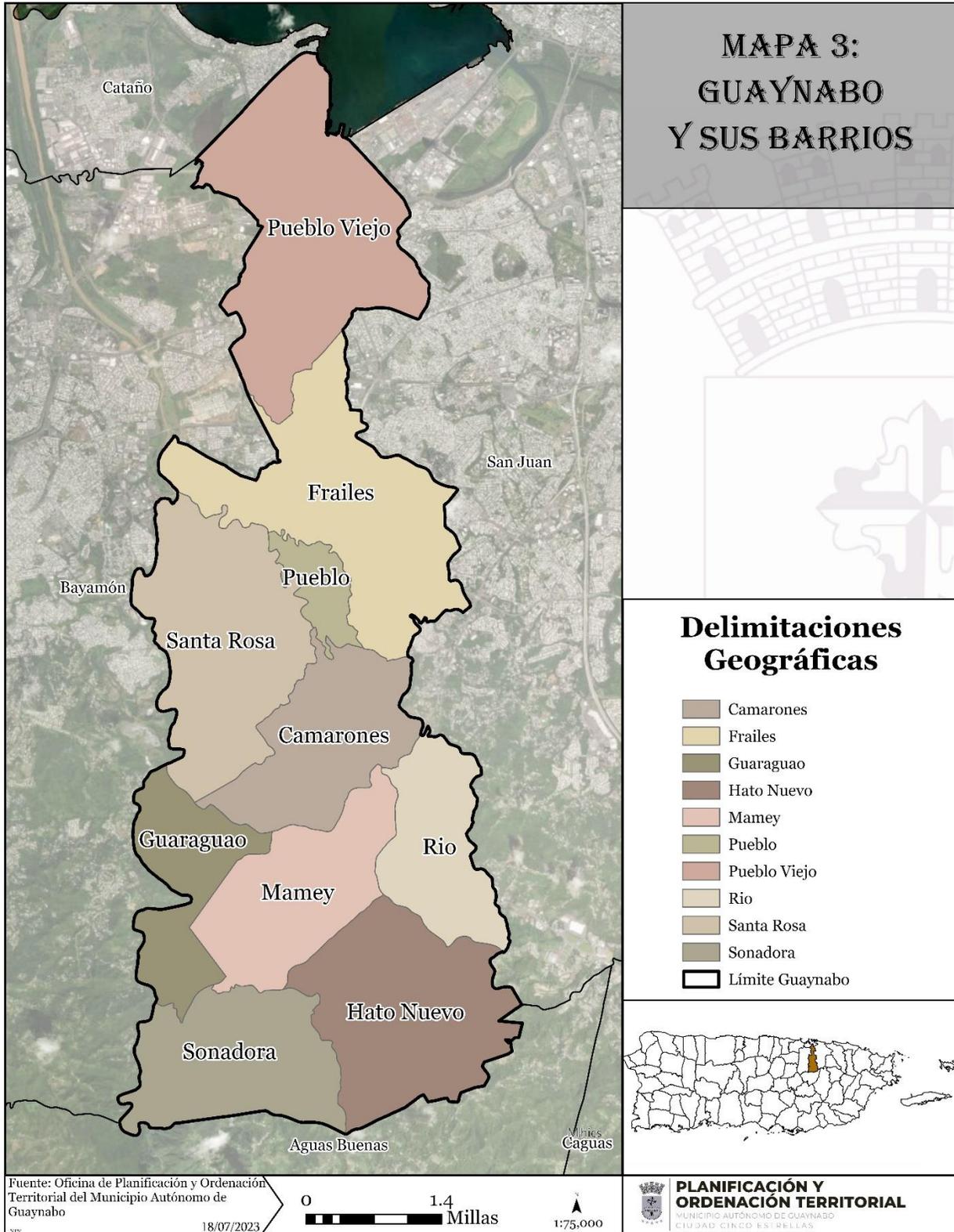
El Municipio de Guaynabo tiene una división legal principal de 10 barrios, los cuales son: Pueblo Viejo, Frailes, Barrio Pueblo, Santa Rosa, Camarones, Guaraguao, Mamey, Río, Sonadora y Hato Nuevo, siendo el Barrio Pueblo el centro administrativo del Municipio (ver Mapa 3). La Tabla 1 muestra la extensión territorial en km² y la extensión territorial en cuerdas.

MAPA 1: PUERTO RICO Y GUAYNABO



MAPA 2: ÁREA METROPOLITANA Y GUAYNABO





Capítulo II

PROPUESTA DE CLASIFICACION DEL SUELO

El Código Municipal (Ley Núm. 107-2020) en su Artículo 6.007, señala que una de las funciones de los Planes Territoriales es el dividir la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. En esta Primera Revisión Integral se propone revisar la clasificación de suelos del Plan Territorial aprobado en el 2010.

A. Análisis de áreas

La aprobación de los Planes de Ensanche Hato Nuevo y La Muda generaron una serie de cambios que repercutieron sobre el comportamiento de los suelos contenidos en cada Plan. La transformación de los suelos urbanizables a urbanos fue un procedimiento necesario para guardar un proceso equilibrado de la nueva ocupación del suelo. A través de esta intervención, se esperaba que el crecimiento físico asociado a la implantación de esta política pública ayudara a organizar y consolidar mejor el territorio. En ese sentido, la transformación de los suelos urbanizables respondió a lo siguiente:

1. La necesidad de áreas aptas para el desarrollo y crecimiento físico municipal, en respuesta al agotamiento del suelo en las zonas previamente urbanizadas del Municipio.
2. Una adecuada ordenación del espacio para consolidar físicamente las zonas establecidas como urbanas en los Planes de Ensanche

Por otra parte, con la finalidad de establecer un sistema de clasificación uniforme, tanto por la Junta de Planificación como por los municipios, se estableció una metodología de clasificaciones del suelo a través del PUT, el cual entró en vigencia el 19 de noviembre de 2015. Esto también trajo cambios previamente establecidos en los Mapas de Clasificación y Calificación de Suelos del MAG.

Para establecer las distintas clasificaciones de suelo, se utilizaron las definiciones de las categorías establecidas en el Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos y en los criterios que establece la Ley para el PUT. Una vez se establecieron los criterios, se utilizó el Mapa Interactivo de Puerto Rico (MIPR), que constituye el Inventario de Terrenos y Recursos, que es la recopilación de toda la información digital y electrónica disponible de las distintas agencias, entidades gubernamentales y privadas.

Algunos de los niveles de información más relevantes utilizados fueron las fotos aéreas del año 2010, así como fotos aéreas a través de Google Maps con entre uno y tres años de antigüedad, el mapa de Land Cover preparado por el Forest Service del año 2006, las zonas de ecosistemas producidas de acuerdo con el Land Use preparado por la Universidad de Puerto Rico y la Junta de Planificación en el año 2010, las zonas de ecosistemas producidas por el Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico en el año 2013, y las clasificaciones incluidas en los planes territoriales municipales, vigentes y propuestos, y en los planes especiales y sectoriales de la Junta de Planificación, vigentes y propuestos.

B. Clasificación Propuesta

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 Guaynabo.

En Guaynabo, se hicieron 23 cambios de clasificación entre el POT 2010 y el PUT. Sin embargo, para este Plan Territorial se van a realizar cinco (5) enmiendas al mapa de clasificación del PUT. De ellos, tres (3) son para equipararlos a los suelos que había en el POT anterior, uno (1) para convertir a SU el área donde ubica el Plan de Ensanche Camarones, y uno (1) para cambiar a SU un área central del Municipio que actualmente es SURNP. Estos cambios contribuirán a establecer mejor las políticas públicas del Municipio de Guaynabo. A continuación, se mencionan las enmiendas que se van a efectuar para este Plan Territorial:

Tabla 1
Cambios en la Clasificación de Suelos, POT 2010, PUT 2015 y PT 2024

Área	Clasificación POT 2010	Clasificación PUT 2015	M2	Cuerdas	Revisión Clasificación PT 2024	M2	Cuerdas
Área 14	SU	SREP-E	359,027.35	91.35	SU	359,998.93	91.59
Área 15	SU	SREP-E	121,189.45	30.83	SU	121,231.62	30.84
Área 16	SU	SREP-E	8,802.00	2.34	SU	10,799.01	2.75
Área 24	SUNP	SUNP	370,708.15	94.32	SU	366,672.28	93.29
Área 25	SURP	SURP	675,696.21	172.00	SU	666,935.87	169.69

A continuación, se explica cada uno de dichos cambios:

1. Área 14: El Área 14 va a cambiar de SREP-E a SU. Dicha Área tiene 359,998.93 m², lo que equivale a 91.59 cuerdas. El mismo va a ser modificado porque en el POT de 2010 estaba clasificado como SU, pero el PUT lo convirtió a SREP-E en el 2015, afectando el desarrollo urbano en esta zona.
2. Área 15: El Área 15 va a cambiar de SREP-E a SU. Dicha Área tiene 121,231.62 m²,

- lo que equivale a 30.84 cuerdas. Esta Área pertenece al Plan de Ensanche Hato Nuevo y estaba clasificado como SU, pero el PUT lo cambió a SREP-E en el 2015, perjudicando el desarrollo urbano de la zona sur de dicho Plan.
3. Área 16: El Área 16 va a cambiar de SREP-E a SU. Dicha Área tiene 10,799.01m², lo que equivale a 2.75 cuerdas. Esta Área corresponde también al Plan de Ensanche Hato Nuevo y estaba clasificado como SU, pero el PUT lo sustituyó a SREP-E en el 2015, afectando igualmente el desarrollo urbano de la zona sur de dicho Plan.
 4. Área 24: El Área 24 va a cambiar de SURNP a SU. Dicha Área tiene 366,672.28 m², lo que equivale a 93.29 cuerdas. Esta Área se localiza en la parte central del Municipio y está clasificado actualmente como SURNP, pero como el mismo ya se encuentra urbanizado se va a sustituir por SU.
 5. Área 25: El Área 25 va a cambiar de SURP a SU. Dicha Área tiene 666,935.87 m², lo que equivale a 169.69 cuerdas. Esta Área se ubica en la zona central del Municipio y forma parte del Plan de Ensanche Camarones. Pero dicho Plan fue eliminado del Plan Territorial porque el área ya se encuentra completamente urbanizada y en su lugar se va a sustituir por SU.

