

3.6 Uso y zonificación de los terrenos

Los terrenos objeto del desarrollo propuesto y conforme a los mapas de calificación de suelo número 1, 2, 4, 5 y 7 está clasificada como Suelo Urbanizable No Programada (SUNP) y a la misma vez se señala como PA-1 (Plan de Área). Es por ello que el Municipio sometió a la Junta de Planificación una solicitud para cambiar la clasificación de SUNP a Suelo Urbano mediante un Plan de Área sometido y trabajado por la firma HMV Group Inc. el cual fue considerado en vista pública celebrada el pasado 20 de diciembre de 2007.

Dicho Plan de Área en su introducción establece lo siguiente:

“Plan de Área Palacete Los Moreau” el proyecto propone la ordenación de los usos del suelo en los predios colindantes y cercanos al Palacete Los Moreau y estará ubicado en la Carretera Estatal PR-2, Km. 115.8. El objetivo principal es preservar las características históricas y paisajistas del sitio y procurar que las actividades que se desarrollen guarden armonía con el uso y mantenimiento del sitio histórico. Prevalecerán los usos mixtos del suelo (residencial, recreativo, cultural, industrial, turístico, agrícola y conservación de recursos) atendiendo el objetivo antes mencionado. El desarrollo del área será coordinado entre el Municipio de Moca como facilitador e inversión privados (desarrolladores privados e industriales).

Según la Ley número 81 de Municipios Autónomos y el Reglamento de Planificación Número 24, se dispone que los Planes de Área son para ordenar el uso del suelo de áreas que requieran atención especial. Este Plan de Área es para ordenar asentamientos aislados y proteger áreas de valor histórico y arquitectónico. Las áreas urbanas aisladas se han ido desarrollando espontánea y desorganizadamente, especialmente a lo largo de las principales vías de acceso, lo que ha ocasionado la pérdida de terrenos aptos para la agricultura y el gran desparrame urbano que se observa a través de todo Puerto Rico.

El Plan de Área de la Finca del Palacete Los Moreau del barrio Aceitunas del Municipio de Moca tiene la intención de: delimitarlo, ordenarlo, repoblarlo, fortalecerlo, planificar aspectos sociales, económicos, físicos, urbanos y ambientales, revitalizar, conservar área de valor histórico y promover multiplicidad de usos. Además se propone realizar un estudio integral, multidisciplinario y abarcador para el futuro desarrollo de esta área.

El Plan de Área incluye tres documentos:

- ✓ Memorial: Este es un inventario, diagnóstico, recomendaciones y enunciación de las metas y objetivos del Plan. Presenta información del desarrollo histórico del área. Se han incorporado los datos más recientes del Censo del 2000, sobre población, ingresos, fuentes de empleo y las características generales de vivienda.
- ✓ Programa: Establece la secuencia en que van a ser llevados a cabo los objetivos del Plan de Área. Se parte de las estrategias de implantación del Plan, este Programa establece las obras y proyectos que permitirán lograr los objetivos y recomendaciones.
- ✓ Reglamentación: Incluye el texto del Reglamento del Plan de Área del Centro Urbano Tradicional, donde se incorporan las normas específicas que se aplicarán a los distritos de clasificación y calificación que indican los mapas de ordenación.

Este Plan pretende hacer un inventario de servicios, infraestructura, estructuras y de población, con el propósito de realizar un diagnóstico certero que permita hacer recomendaciones.”

3.7 Perfil Sociodemográfico

El área de mercado delimitada para el proyecto propuesto comprende los siguientes municipios:

- **Área Primaria-** Moca, Isabela, Aguada, Aguadilla, Quebradillas y San Sebastián.

- **Área Secundaria** - Rincón, Añasco, Arecibo, Hatillo, Camuy, Hormigueros, Lares, Las Marías, Utuado, Maricao y Mayagüez.
- **Área Terciaria**- Adjuntas, Barceloneta, Cabo Rojo, Ciales, Florida, Guánica, Jayuya, Lajas, Manatí, Morovis, San Germán, Sabana Grande, Vega Baja, Vega Alta y Yauco.

Una evaluación del perfil sociodemográfico del área de mercado delimitada anteriormente (compuesto por la población, el ingreso y el empleo) refleja una situación demográfica saludable, donde destacan municipios como Aguadilla, Arecibo, Hatillo, Isabela, Mayagüez y Cabo Rojo como principales lugares de potencial económico.

A continuación se presenta una discusión de las variables socioeconómicas más importantes del área de mercado del proyecto.

3.7.1 Población

Según el Censo Poblacional, la población en el área de mercado fue de 1,150,904 personas para el año 2000, proyectada a alcanzar 1,234,755 habitantes en el 2010. El municipio con mayor población en el 2000 fue Arecibo, el cual se encuentra en el área secundaria y tenía 100,131 habitantes a esta fecha, lo que representa un 9% de la población de toda el área de mercado. Le sigue Mayagüez, con 98,434 habitantes y luego Aguadilla con 64,685 habitantes para el mismo año. Por su parte, Moca tenía una población de 44,873 habitantes en el 2000, representando sólo un 4% de toda el área de mercado y un 16% del área primaria.

Población	1990	1996	2000	2010
Moca	29,188	32,928	39,697	44,873
Área Primaria	209,211	227,543	260,522	295,031
Área Secundaria	962,526	987,542	410,734	442,914
Área Terciaria	374,365	418,873	470,658	506,810
Área de Mercado	645,166	1,034,958	1,160,904	1,234,755
Fuente: Censo y Estimados INI	3,159,723	3,522,887	3,838,510	4,022,446

Uno de los rasgos más característicos de esta zona es su fuerte crecimiento poblacional, por encima del crecimiento promedio en Puerto Rico. Mientras que la población de la Isla creció un 0.8% anual entre el 1990 y 2000, el área de mercado creció 1.1%. Las proyecciones hasta el 2010 mantienen esta ventaja, con un crecimiento esperado para Puerto Rico de 0.5%, y para el área de mercado de 0.7%. En el caso específico de Moca, el crecimiento fue todavía mayor con 1.9% para la década del 1990, y proyectado a crecer 1.2% anual para la década del 2000.

Crecimiento Poblacional

	1990-00	2000-10	2000-13
Moca	1.9%	1.9%	1.2%
Área Primaria	0.9%	1.4%	0.9%
Área Secundaria	0.7%	0.8%	0.5%
Área Terciaria	1.1%	1.2%	0.7%
Área de Mercado	0.9%	1.1%	0.7%
Puerto Rico	1.0%	0.8%	0.5%

Fuente: Bureau of Planning

Vale la pena destacar que Moca y Camuy destacan como los municipios con mayor crecimiento poblacional durante la década del 2000, con un crecimiento de 1.2%. Los municipios que componen el área mercado primaria son los que presentan una mayor densidad. Por ejemplo, 1,000 habitantes por milla cuadrada.

Densidad Poblacional

	1990	2000	2010	Área Millas ²
Moca	853	780	902	30
Área Primaria	854	578	1,073	288
Área Secundaria	590	583	720	815
Área Terciaria	502	577	728	356
Área de Mercado	555	790	789	1,677
Puerto Rico	1,008	1,112	1,174	3,425

Fuente: Censo de Población 2000

Los grupos de edad de la población en el área de mercado están distribuidos de manera muy parecida a Puerto Rico. El área de mercado y Puerto Rico tienen la misma distribución de población entre las edades de 0 a 19 años. La diferencia entre el mercado y Puerto Rico es mínima - 0.3% en edades de 25 a 59 años y mayor de 60 años. Por su parte, Moca también sigue la misma tendencia de Puerto Rico. La mayor diferencia se observa en edades mayores de 60 años donde Puerto Rico tiene 15.4%, cuando Moca solamente tiene 12.4%.

Población por Edades

	0-15 años	20-59 años	> 60 años
Moca	33.8%	53.3%	12.9%
Área Primaria	32.1%	53.0%	14.9%
Área Secundaria	33.0%	52.5%	14.5%
Área Terciaria	33.0%	51.9%	15.2%
Área de Mercado	32.3%	52.3%	16.7%
Puerto Rico	32.0%	52.5%	15.4%

Fuente: Censo y Estadísticas EIT

El área de mercado tiene un total de 382,103 hogares, o un 36% de todos los hogares de Puerto Rico. El crecimiento del número de hogares es superior al crecimiento de Puerto Rico. En el caso de Moca (1.9%), el crecimiento de hogares es más alto que Puerto Rico (1.7%).

Hogares

	1990	2000	2010	Dec. anual
Moca	9,229	12,712	16,982	1.9%
Área Primaria	67,303	86,630	100,429	1.6%
Área Secundaria	118,120	141,262	155,461	1.3%
Área Terciaria	124,073	154,312	173,127	1.2%
Área de Mercado	306,665	382,103	425,047	1.3%
Puerto Rico	1,354,524	1,251,825	1,456,007	1.7%

Fuente: Censo y Estadísticas, Fuente: Censo y Estadísticas EIT

Otro barómetro para analizar el crecimiento poblacional lo constituyen los permisos de vivienda. En el área de mercado los permisos de vivienda crecieron a razón de 2.8% al año durante la última década, que viene siendo igual al crecimiento en Moca durante el mismo periodo.

Permisos Vivienda, por año

	1993-1994	1995-1999	2000-206
Moca	84	87	103
Área Primaria	617	979	1,286
Área Secundaria	1,199	1,425	1,991
Área Terciaria	1,318	2,009	2,548
Área de Mercado	3,133	4,343	5,724
Puerto Rico	10,123	14,855	19,944

Fuente: Junta de Planificación

3.7.2 Ingresos

Según el Censo 2000 (ajustado según las Cuentas Nacionales de la Junta de Planificación), el ingreso promedio por hogar en el área de mercado se estima en \$25,186. Aunque este número es inferior al promedio de Puerto Rico, su crecimiento está por encima del promedio de la Isla. Los municipios más pobres se encuentran en el área terciaria. Entre estos están: Morovis, Yauco y Vega Alta, entre otros.

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar
Palacete de los Moreau

Ingreso por Hogar

	2000	2006	Crec. anual
Moca	\$16,228	\$22,946	3.1%
Área Primaria	\$16,896	\$23,736	4.2%
Área Secundaria	\$16,897	\$25,323	4.9%
Área Terciaria	\$16,602	\$25,887	6.8%
Área de Mercado	\$16,665	\$25,185	4.7%
Puerto Rico	\$20,006	\$29,803	4.4%

Fuente: Censo y Cuentas Nacionales

Según el *Informe de Composición Industrial del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos*, el salario promedio por empleado en el área de mercado para el año 2006 fue de \$18,052. Este salario es algo menor al promedio de Puerto Rico, que era de \$22,600 en el mismo año. En Moca, el salario promedio era de \$16,688, menor al salario promedio de toda el área de mercado, y al promedio de Puerto Rico.

Salario por Empleado

	2001	2006	Crec. anual
Moca	\$14,744	\$16,688	2.5%
Área Primaria	\$16,841	\$18,626	3.2%
Área Secundaria	\$16,533	\$18,930	2.6%
Área Terciaria	\$16,220	\$18,560	2.2%
Área de Mercado	\$16,914	\$18,362	2.5%
Puerto Rico	\$18,575	\$22,600	11.7%

Fuente: DTRA, Composición Industrial

3.7.3 Empleos

El empleo está creciendo a un ritmo más lento que el promedio de Puerto Rico. Entre los municipios del área primaria para los cuales ha disminuido el empleo durante los últimos quince años, se encuentra Isabela, Camuy y Quebradillas.

Empleos

	2001	2006	Crec. anual
Moca	4,914	5,141	0.9%
Área Primaria	38,558	42,719	2.1%
Área Secundaria	33,436	39,533	0.0%
Área Terciaria	73,431	84,473	1.2%
Área de Mercado	211,495	223,864	0.8%
Puerto Rico	855,817	1,043,974	4.0%

Fuente: DTRA, Composición Industrial

En esta zona existen 19 empleos por cada 100 habitantes, mientras que el promedio de Puerto Rico es de 27. Esto indica que la región en su conjunto no puede considerarse todavía un centro de empleo como lo es, por ejemplo, el área metropolitana. Sin embargo, municipios como Barceloneta, Mayagüez y Arecibo, sobrepasan significativamente el promedio de Puerto Rico.

3.8 Vías de Acceso

El Municipio de Moca esta servido por varias vías de comunicación. Las arterias principales que une este municipio con otros, al norte, oeste y sur de la isla son las carreteras PR-2 y PR-111. Un gran número de carreteras y caminos secundarios y terciarios atraviesan este municipio. El proyecto propuesto estará localizado en un terreno entre las carreteras PR-2 y PR-464.

En estos momentos la Autoridad de Carreteras y Transportación evalúa las alternativas para el Corredor Hatillo-Aguadilla. En el plano conceptual (Figura 3) se puede observar la ubicación de la ruta propuesta justo en la parte sur de la propiedad.

3.9 Recursos Históricos, Arquitectónicos y Arqueológicos

Durante una investigación Fase IA (ver Apéndice C), que incluyó la revisión de archivo, literatura, entrevistas a investigadores del tema y descendientes de los dueños de la finca, como también la visita al campo; se localizó evidencia documental y física de lo que fue la Hacienda Irurena, inicialmente de la Fa. Pellot, luego Labadie-Larré; Labadie Pellot, Sucn. Labadie [arrendada a Central Coloso]; Labadie-Eurite, segregada- varios dueños; finalmente Municipio de Moca 1993-2008.

La documentación hasta el presente y para dicha fase de trabajo, señala que esta hacienda de café pudo ser fundada para los años de 1806 al 1809 [según Ferreras Pagán: 1902: 56]; no existen trabajos específicos al respecto. Algunos investigadores, hasta el presente, han interpretado la documentación de Ferreras Pagán como de fundación en 1860, lo que no es así. Esto lo que nos quiere dejar ver es que en 1860 la finca que había fundado Don Pedro Pellot, ca. 1806-1809; pasó a ser propiedad de Don Juan Pellot, su hermano; por razón de la muerte del primero, lo que nos dice el documento.