

Este documento ambiental se prepara en cumplimiento con el Artículo 4(B)(3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada y en conformidad con la Resolución Interpretativa de la Junta de Calidad Ambiental, RI-06-1, aprobada el 31 de enero de 2006 para la preparación de una Declaración Ambiental Estratégica (DIA-E). En dicha Resolución la Junta de Calidad Ambiental "ordena a los departamentos, agencias, municipios, corporaciones e instrumentalidades públicas a emitir antes de promulgar y adoptar formalmente cualquier plan, política o programa que afecte significativamente la calidad del medio ambiente, una Declaración de Impacto Ambiental Estratégica (DIA-E), escrita y detallada." Además, esta Resolución presenta los requisitos de contenido de la DIA-E.

Finalmente, este documento ambiental presenta el análisis de los posibles impactos ambientales asociados a la clasificación de los terrenos, los usos de suelos (calificación) y la Programación y Reglamentación. Este análisis se realiza para el término municipal de Comerío con particular interés, en aquellos terrenos clasificados como suelos urbanizables. En los terrenos con esta clasificación se realizaron estudios preliminares sobre aspectos de hidrología, infraestructura, especies sensitivas y aspectos culturales.

## **1.2 Objetivos Principales**

Comerío presenta el esquema tradicional del centro urbano como el centro de la actividad económica, comercial, financiera y de servicios. El patrón típico de asentamientos de los pueblos que ocurrió a principios del siglo XIX, giraba en torno a un centro urbano, en el cual se establecía la plaza pública y la iglesia. Alrededor de éste se incorporaban la gran mayoría de los comercios y viviendas, pasando a ser a su vez el eje de la vida social y económica del pueblo.

Se evidencia en Comerío un patrón de desarrollo esencialmente ordenado en el centro urbano original, seguido de un patrón algo errático y desarticulado en las laderas y partes del área montañosa que enmarcan este centro. El desarrollo fuera del casco tradicional, ocurrió en gran medida debido al crecimiento poblacional y lo fácil de acceder las fuentes de empleo y de servicio

disponibles en dicha época. Comerío presenta un desarrollo urbano particular a lo largo de la ribera del Río La Plata, y de las montañas que circundan el centro urbano; así como un desarrollo a lo largo de las carreteras particularmente, la 167 hacia Bayamón; la 779 hacia Barranquitas y Naranjito. También se observan comunidades o parcelas, residenciales públicos en el área urbana y varios desarrollos desarticulados, aislados, y dispersos en la zona rural.

Varios de los problemas que confronta el municipio de Comerío, como resultado de su desarrollo histórico son: crecimientos desarticulados, contaminación visual, bolsillos residenciales vacantes, congestión de tránsito y el deterioro y desaparición de estructuras de valor histórico. El centro urbano de Comerío refleja lo importante y dominante que fue la actividad social y económica de una época y a su vez su deterioro actual es el reflejo de la difícil situación por la que ha estado atravesando el pueblo en las últimas décadas, tanto en términos de comercio como vivienda. No empece estos dos extremos en la condición económica del pueblo, los cambios físico espaciales del centro urbano son mínimos, observándose en Comerío una gran cantidad de estructuras de Valor Histórico que datan desde principios de siglo. Dentro del Centro Urbano quedan bolsillos residenciales, pero los mismos son poco atractivos como para incentivar el establecimiento de nuevos residentes en el área, provocando que el crecimiento de nuevas comunidades se lleve a cabo en las áreas rurales. De otra parte el patrón de desarrollo predominantemente rural fuera del casco tradicional, de tipología de desparrame urbano, muestra una falta de armonía, y provoca el encarecimiento de los servicios y de la provisión de los elementos básicos de infraestructura debido a las largas distancias entre las comunidades a servir.

Una porción del casco urbano en Comerío se localiza en áreas susceptibles a inundaciones. A través de la historia, las inundaciones causadas por el Río La Plata y sus tributarios han provocado serios problemas y de seguridad a las vidas y propiedades. La canalización de un segmento del Río La Plata sería favorable únicamente si se determinase que relocalizar las estructuras afectadas tendría un mayor costo que la canalización. Para tomar esta determinación un estudio detallado tendría que llevarse a cabo. Al momento de preparar este Memorial, dicho estudio no se ha realizado.

En Comerío es evidente la ausencia de un desarrollo urbano ordenado regido por procesos de planificación estratégica. En Comerío se han desarrollado comunidades desarticuladas (tanto en la ruralía como en el casco urbano). Este patrón no responde necesariamente a la ausencia de terrenos más propicios para el desarrollo urbano ordenado.

Según datos suministrados por la Junta de Planificación, entre los años 1990 al 2004 se han radicado ante esta agencia aproximadamente 63 consultas de ubicación, de las cuales un 68% corresponden a consultas para lotificaciones residenciales. (Ver Figura 23, Tipos de Consultas de Ubicación en el Municipio de Comerío). En segundo lugar se identifican las consultas de naturaleza institucional u obra pública con un 21%. El resto de los renglones representa solamente un 6% y son para un proyecto comercial o residencial comercial. Los barrios Palomas y Doña Elena fueron las áreas con mayor número de consultas radicadas y aprobadas en el municipio.

Según los datos provistos por la Junta de Planificación, el 62% de las consultas presentadas se encuentran aprobadas. De éstas, 25 consultas aprobadas fueron para proyectos de lotificación y 12 para proyectos gubernamentales e institucionales. Las restantes 24 consultas de ubicación se encuentran en proceso de evaluación o fueron denegadas.

Las tendencias de desarrollo urbano del Municipio de Comerío, según los datos de consulta de ubicación de la Junta de Planificación, es que el Barrio Palomas tiene un crecimiento residencial superior a los otros barrios, incluyendo el centro urbano. Por otro lado, el casco urbano tiene una tendencia mayor de crecimiento o desarrollo de proyectos gubernamentales. Por ende, en el Municipio de Comerío existe un desarrollo dual donde el crecimiento residencial esta centrado en el Barrio Palomas mientras que las actividades gubernamentales y comerciales se mantienen en el pueblo. Ver Figura 24, Consultas de Ubicación Residenciales en el Municipio de Comerío.

Estas tendencias de crecimiento urbano, comercial y gubernamental siguen las tendencias de desarrollo de otros municipios de Puerto Rico. O sea, que los centros urbanos se mantienen con actividades comerciales y gubernamentales mientras que los desarrollos residenciales o

lotificaciones se realizan en la periferia o fuera del casco urbano tradicional creando áreas desarrolladas separadas.

Comerio presenta las características de tener pocos terrenos desarrollables para comunidades. De igual forma, sus recursos e infraestructura son limitados. Es de vital importancia establecer una política para utilizar de forma eficiente los recursos y atributos del municipio en busca de un desarrollo funcional, estético y compacto. Se debe fomentar estrategias de desarrollo que propicien un crecimiento ordenado.

- (1) **casco urbano** - la expansión apretada en un casco urbano estrecho, limitado al este por el Río La Plata y al oeste por terrenos sumamente escarpados.
- (2) **a lo largo de las carreteras y en formaciones geológicas inapropiadas** - debido al fenómeno conocido como familia extendida, mediante el cual los miembros de las familias continúan subdividiendo los terrenos para la construcción de vivienda. Este tipo de construcción suele carecer de los permisos necesarios para lotificación y construcción que rige la reglamentación de planificación en Puerto Rico. Estas comunidades se localizan en áreas propensas a desastres naturales que además constituyen un desorden paisajista. La construcción de casas contigua a riscos a lo largo de las carreteras, contigua al cauce del Río La Plata y en formaciones geológicas de pobre fundación son ejemplos de esto.
- (3) **ruralía** - debido a la presencia de terrenos llanos más fáciles de trabajar que los del casco urbano y más cercanos a las antiguas actividades agrícolas existentes para la época en que surgieron

Por todo esto, urge tomar medidas para garantizar el mejor beneficio para el pueblo de Comerío. Es necesario decidir hacia donde dirige su desarrollo, manejando sus recursos de forma adecuada, evitando a su vez el desparramamiento urbano, ya que esto significa un uso ineficiente del territorio y la prestación de servicios a la comunidad.

La Ley de Municipios Autónomos, Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, en el Artículo 13:001, dispone que:

"Los suelos de Puerto Rico son limitados y es política del Estado Libre Asociado propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo del territorio para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los mismos. El proceso de ordenación del territorio se realizará mediante Planes de Ordenación que contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano; y la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma racional, estética y compacta, y la conservación, protección y utilización de forma - no urbana - del suelo rústico".

Cuando hablamos de suelo lo definimos como: "La superficie de la tierra con relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y debajo de ellos". El propósito de clasificarlos es darle a éstos el uso más adecuado y que vaya a tono con la política pública establecida por las entidades pertinentes y el Plan de Ordenación del Municipio.

Para poder delimitar adecuadamente la clasificación del suelo es necesario establecer marcos de referencia que nos sirvan de guía. Obtenemos tales referencias de las características particulares que posee o circundan al suelo. Por eso, cuando se delimitan y clasifican los suelos se hace sobre la base de las características que los definen.

La extensión territorial del Municipio de Comerío es de aproximadamente 28 millas cuadradas (unas 18,848.70 cuerdas), de las cuales el 20% (3,700 cuerdas aproximadamente) son llanas o semi-llanas. El resto del territorio que comprende el municipio es montañoso, y por sus características topográficas y geomorfológicas difícil de urbanizar.

Por ende, el aprovechamiento de los escasos suelos urbanizables, la protección de los suelos con valores naturales y la utilización de los suelos agrícolas es parte del proceso de planificación que el gobierno municipal de Comerío busca realizar mediante la preparación y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

### 1.2.1 Clasificación Básica del Suelo

Las propuestas de clasificación de los suelos se realizan mediante un análisis ponderado de los diferentes elementos fisiográficos, censales, ambientales y usos actuales para predecir cuales son las tendencias y tomar las previsiones necesarias para los usos futuros de la población y sus actividades.

El Municipio de Comerío, haciendo uso de sus recursos, se vislumbra con un desarrollo dirigido en gran medida por actividades en la industria de servicios, agricultura y del turismo basado en la naturaleza. Por esto, una de las funciones del Plan de Ordenación Territorial es clasificar el suelo de su territorio municipal en tres categorías básicas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Estas clasificaciones se utilizarán para disponer y calificar los usos y estructuras en estos suelos. Véase Figura 25, Clasificación del Municipio de Comerío.

El Municipio de Comerío en su propuesta de clasificación ha sometido la siguiente designación de usos de terrenos: Suelo Urbano (5.41%), Suelo Urbanizable Programado (2.01%), Suelo Urbanizable No Programado (0.52%), Suelo Rústico Especialmente Protegido (17.64%) y Suelo Rústico Común (74.42%). En lo que respecta a la calificación de los suelos el Municipio ha presentado los siguientes usos: áreas de uso público (1.49%), áreas de conservación (2.96%), uso residencial (95.22%), uso comercial (0.13%) y uso industrial (24.00%). A continuación se describen cada una de las propuestas de clasificación designadas en el Municipio de Comerío.

#### **▣ Suelo Urbano**

La delimitación del ámbito del Suelo Urbano tiene un carácter legalmente reglamentado. Cuando se habla del suelo urbano, no solamente trata sobre el casco urbano tradicional, sino también de todos aquellos núcleos urbanos existentes en el territorio municipal. Las características que se toman en consideración que ayudan a definir la clasificación de un suelo como urbano son aquellas basadas en la infraestructura y las tendencias de crecimiento.

El Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4), vigente desde el 5 de noviembre de 2000, en la Sección 2.01 define infraestructura como: “conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad y facilidades de salud, educación y recreación.”

A esta definición podemos añadir, entre otros, el sistema vial, que unido a las actividades ya mencionadas facilitan y viabilizan el máximo desarrollo social y económico dentro del municipio. Además, esta infraestructura y sistema vial afectan de forma directa o indirecta a la Región Central a la que pertenece Comerío. Por lo tanto, el criterio más razonable para considerar un suelo como urbano es evaluar el grado de consolidación de la relación entre la existente red de espacios públicos (en especial atención a las vías) y los espacios parcelados y edificados que permiten una convivencia que promueva un desarrollo social y económico sustentable. Así pueden ser considerados como Suelos Urbanos aquellos espacios parcelados, aún los que no estén edificados en su totalidad u organizados en torno a calles consolidadas.

Entre los objetivos que perseguimos en la clasificación de los Suelos Urbanos están los siguientes:

- mejorar la calidad de vida en el municipio;
- revitalizar intensamente el centro urbano; y
- revitalizar el centro comercial urbano, logrando integrar los elementos que lo componen.

Mejorar la movilidad hacia y desde el centro urbano, visualizándolo como el centro de actividad social y económica del municipio, mediante la construcción de paseos peatonales y/o mejoras a calles y aceras. Más aún, desarrollar una red vial que permita la integración de carreteras estatales con caminos municipales. Desarrollar los sistemas de transportación colectiva, en donde amerite, para agilizar la comunicación y el desplazamiento dentro del casco urbano. Paralelo a esto, se debe mejorar la infraestructura de los sistemas de distribución de agua potable y sistemas de alcantarillado pluvial y sanitario en el centro urbano.

Es importante reutilizar los solares baldíos existentes en el centro urbano para el establecimiento de nuevas unidades de vivienda y áreas verdes. Proteger y conservar las estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural y arqueológico, y fortalecer la estructura económica, social y física de cada barrio o vecindario, de acuerdo a los servicios y variedades de usos necesarios y deseables. Además, hay que proteger el centro urbano tradicional, evitando el uso exclusivo de comercios en su área central, fomentando y protegiendo los usos residenciales en dicho sector.

Según los datos del Censo del 2000, el Pueblo contaba con un total de 4,103 habitantes, lo que equivale al 20.5% de los habitantes del municipio. Comercio responde a un desarrollo lineal, caracterizado por su establecimiento a lo largo de las carreteras principales, tanto en el centro urbano, como en las áreas rurales. El centro urbano se desarrolló a lo largo de las riberas del Río La Plata, asentado entre el Cerro Magueyes y Cerro Lazos.

Las características topográficas accidentadas del Cerro Magueyes, ubicado al oeste del centro urbano, así como las del Cerro Lazos por el este, con pendientes que sobrepasan los 35 grados, no permiten la expansión urbana en esas direcciones. Además, el hecho de que el Río La Plata divide el centro urbano en dos áreas mayores, separadas entre sí por terrenos inundables catalogados como Zona Inundable I, dificulta la utilización de la totalidad de su extensión para propósitos residenciales. Estas condiciones han hecho que ciertos desarrollos o crecimiento urbano se realicen en la ruralía.

### **■ Suelo Urbanizable**

Dentro de esta clasificación se encuentran los terrenos aptos para ser urbanizados basándose en la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento poblacional del municipio en un período de hasta ocho años. La metodología para determinar la extensión de los suelos urbanizables se basa en la población y las proyecciones de población. Una guía para establecer hacia donde se debe realizar el crecimiento del municipio es la Política 1.00, Estrategia 1.01, de los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico. Dispone esta política que para identificar los

terrenos hacia “donde es deseable encauzar el crecimiento urbano” se seleccionará como primera prioridad terrenos con ciertas características tales como que no son susceptibles a inundaciones, que existe y se ha mejorado la infraestructura, que no son escarpados ni susceptibles a erosión o deslizamientos, ni que estén expuestos a altos riesgos naturales. Las metas a alcanzarse por medio de la clasificación de suelo se trabajan en dos categorías:

Dentro de los Suelos Urbanizables Programados y No Programados propuestos, se incluye un total de 475.70 cuerdas de terreno aproximadamente. Esto representa el 2.53% de la extensión territorial del Municipio de Comerío. A continuación se presenta una descripción y distribución de los Suelos Urbanizables Programados y los Suelos Urbanizables No Programados dentro del término municipal de Comerío. Ver Figura 25, Mapa de Clasificación de Suelos.

➤ **Suelo Urbanizable Programado**

Son los suelos que dentro del Plan de Ordenamiento Territorial declarados aptos para ser urbanizables en un período de cuatro años a partir de la fecha de vigencia del presente Plan. Esta categoría requiere el proceso de un Plan de Ensanche para poder ser desarrollado. Para este tipo de clasificación de suelo se toman en consideración, pero sin limitarse, las siguientes características:

- 1) dirección del crecimiento urbano;
- 2) tipo y calidad de los terrenos a desarrollarse;
- 3) terrenos libre de riesgos a la vida humana; y
- 4) disponibilidad y/o viabilidad de crear la infraestructura necesaria para el desarrollo en ellos.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado en el Municipio de Comerío se localizan en el Barrio Palomas y en el Barrio Río Hondo. Estos ocupan un 2.01% de la extensión territorial del Municipio de Comerío, lo que equivale a 378.74 cuerdas aproximadamente.

### ➤ **Suelo Urbanizable No Programado**

Es el terreno en que puede llevarse a cabo un proceso urbanizador en un período de cuatro a ocho años a partir de la aprobación y vigencia del Plan. Toda conversión de un suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado requerirá, entre otras cosas, la preparación y aprobación de un Plan de Ensanche y la revisión del Plano de Clasificación de Suelo del Plan Territorial.

Para delimitar el Suelo Urbanizable No Programado se analizan ciertos factores imprescindibles para el desarrollo del suelo. Estos son: 1) terrenos escarpados con pendientes mayores de 35 grados; 2) infraestructura desarrollada o posibilidad para desarrollarse; y 3) cercanía al centro urbano.

Algunos de los objetivos que perseguimos en nuestra intención de clasificar el Suelo Urbanizable son los siguientes:

- 1) Integrar los nuevos desarrollos dentro del contexto urbano existente, enfatizando en la continuidad del trazado vial principal y local;
- 2) Fortalecer la estructura económica, social y física de cada comunidad de acuerdo a sus características particulares, dotándolas de servicios y variedad de usos necesarios y deseables;
- 3) Mejorar la accesibilidad al centro urbano entre las comunidades que lo circundan. Coordinar la elaboración de programas y planes de ensanche asegurando la participación de todas las partes interesadas; dueños de terreno, desarrolladores, entidades públicas y ciudadanía en general.
- 4) Delimitar las áreas de expansión en función de la clasificación de suelo, para ordenar el crecimiento dentro del territorio municipal; y
- 5) Determinación de áreas y programas que faciliten la oferta de vivienda de interés social para familias de ingresos bajos y moderados dentro del suelo urbanizable.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado en el Municipio de Comerío se localizan Barrio Río Hondo. Estos ocupan un 0.52% de la extensión territorial del Municipio de Comerío, lo que equivale a 97.00 cuerdas aproximadamente.

Para la identificación y selección de los suelos bajo la categoría de Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado, se analizó las particularidades del desarrollo y crecimiento del municipio en donde el centro urbano se desarrolló a lo largo de las riberas del Río La Plata, limitado por el Cerro Magueyes y el Cerro Lazos.

Para finales de la década de los años ochenta, el Municipio de Comerío identificó aquellos terrenos disponibles en su municipio aledaños al centro urbano, en los cuales pudieran desarrollarse aquellos equipamientos necesarios para suplir sus necesidades de desarrollo. La dinámica y características topográficas del municipio limitaron casi en su totalidad las opciones viables de terrenos disponibles para estos propósitos, tomándose desde ese entonces la decisión de catalogar los terrenos ubicados al sur oeste del centro urbano como los terrenos aptos para la expansión del Centro Urbano. Estos terrenos vacantes, de topografía llana y semillana, y una extensión de 129 cuerdas se conoce como la Finca Bordones. Es así como se logra que la Junta de Planificación catalogara dichos terrenos como el ámbito de expansión urbana. (Véase Planes Regionales de Puerto Rico, Región Central, Junta de Planificación, Febrero 1995, página 18). El propósito de esta expansión fue el de satisfacer las necesidades de crecimiento del municipio.

El desarrollo urbano de la Finca Bordones comienza en la segunda parte de la década de los noventa siendo el Municipio de Comerío el propulsor del desarrollo de dicho predio. El proceso de planificación implementado dividió la Finca en dos predios:

- 1) un predio de terreno de 100 cuerdas; y
- 2) un predio de terreno de 29 cuerdas.

En el predio de terreno de 100 cuerdas, mediante la creación de un plan maestro de desarrollo, se dispuso utilizar el terreno para construcción de viviendas de interés social, construcción de un coliseo para usos múltiples, construcción de un área comercial, construcción de instalaciones educativas, construcción de un conector vial, y desarrollo de un área para industria liviana.

Para la Finca Bordones se construyó un proyecto de vivienda de interés social, que consta de 200 unidades bajo el nombre de Urbanización Sabana del Palmar, una escuela para nivel elemental, y la nueva planta de filtración de Comerío. El proyecto del coliseo se iniciará próximamente y se continuará con el desarrollo de las obras propuestas hasta que se desarrolle la totalidad del predio.

El Municipio de Comerío contó con un inventario de vivienda de 7,311 para el 2000, lo que significa un aumento de 1,273 unidades de vivienda, con relación al año 1991. La demanda total de vivienda para el municipio, que cubre el período 2002 a 2006, es de 500 unidades. Esto implica una demanda promedio anual de 38 unidades de vivienda. Esta demanda promedio anual es menor que el promedio de la Región Central (49.3 unidades de vivienda).

En vista de la necesidad de vivienda y crecimiento urbano durante la vigencia de este Plan puede ser suplida en los predios de terreno seleccionados en los suelos urbanizables. Estos suelos consisten de aproximadamente 475.70 cuerdas. Como expresáramos anteriormente, las condiciones topográficas limitantes imperantes en el área, con sus pendientes y condiciones de suelo, reducen sustancialmente los terrenos aptos para expansión urbana.

No obstante lo anterior, al sur del casco urbano y colindante con la Finca Bordones, existen unos predios de aproximadamente 59 cuerdas con una topografía semillana y pendientes menores de 35 grados que son propensos para futuros desarrollos. La Finca Bordones y su entorno que fuera previamente aprobado como ámbito de expansión urbana, se mantendrán como suelo urbano para atender las demandas inmediatas. Un sector al sur de la Finca Bordones, entre la PR-156 y los ríos Hondo y La Plata, existe una área de aproximadamente 38 cuerdas que se propone como terrenos disponibles para desarrollos futuros dentro de la clasificación de Suelos Urbanizables Programados. Estos suelos no son propensos a deslizamientos, se encuentran colindantes al

casco urbano, tienen pendientes menores de 35 grados y la infraestructura está disponible y es de fácil acceso a dicho sector.

De otra parte, se está considerando un estudio de ruta para la construcción de un conector entre la PR-156 en el Barrio Río Hondo y la PR-775 en Barrio Piñas (Conector Bordones), atravesando a su vez parte de los sectores mencionados en los párrafos anteriores.

Finalmente, de la clasificación de los suelos urbanizables programados, una porción de la expansión urbana del municipio de Comerío se desarrollará en el Barrio Palomas. Esta localización independiente al casco urbano responde a la delimitación que realizara la JP del Ámbito de Expansión Urbana en el año 2000, así como a las condiciones fisiográficas y de infraestructura en el área.

### **■ Suelo Rústico**

Esta clasificación define a todos los terrenos que se consideran expresamente protegidos del proceso urbanizador y de esta manera evitar el desparramamiento urbano, proteger los terrenos de alta productividad agrícola y fomentar el desarrollo de actividades agro-industriales en aquellos con potencialidades para tales usos. Además, se debe evitar la degradación del paisaje y la destrucción del patrimonio natural.

Es importante establecer medidas para la forma no urbana; delimitando el suelo que debe ser especialmente protegido debido a sus características especiales y estableciendo planes para el manejo de los recursos naturales y agrícolas.

Algunos de los objetivos para la clasificación de estos suelos son:

- 1) proteger y fomentar el cultivo de los suelos de alta productividad como prioridad principal para mantenerlo en uso agrícola;
- 2) evitar dentro del suelo rústico la lotificación indiscriminada y desordenada, dirigida a la

- fragmentación del terreno, en vista de las limitaciones topográficas del municipio;
- 3) áreas abiertas con potencial recreativo abiertas para el disfrute y sosiego de los habitantes;
  - 4) reforzar las comunidades con características en el suelo rústico, promoviendo el desarrollo integral de todas las áreas como Áreas Desarrolladas o Asentamientos Poblacionales, y que no forman parte del tejido urbano. De esta forma, las mismas se ponen en posición para poder tener su propio desarrollo social y económico en armonía con los elementos naturales que se desea proteger;
  - 5) proteger los Asentamientos Poblacionales que son considerados como familias extendidas o que tienen un núcleo familiar integrado e interrelacionado;
  - 6) proteger las áreas que cuenten con atractivos naturales y recursos que puedan ser utilizados como fuente de desarrollo económico;
  - 7) identificar los terrenos susceptibles a desastres naturales tales como: inundaciones, deslizamientos, fallas geológicas y terremotos, manteniéndolos como espacios abiertos de seguridad;
  - 8) proteger mediante reglamentación los recursos de agua, superficiales y subterráneos, y su cuenca inmediata.;
  - 9) proteger los sistemas ecológicos, hábitat de fauna y flora con características particulares, vulnerable y/o en peligro de extinción, así como otros sistemas y recursos naturales de valor ecológico;
  - 10) proteger y conservar las estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural y arqueológico.

Para la clasificación del Suelo Rústico se establecen dos categorías:

➤ **Suelo Rústico Común**

Es el suelo no contemplado para uso urbano o urbanizable, pero no se descarta que pudiera ser considerado para ser urbanizable a largo plazo. Las características que se toman en consideración para estos suelos son:

- 1) suelos aptos o con valor para la agricultura y la ganadería;

- 2) suelos innecesarios para atender las expectativas del crecimiento urbano en un futuro previsible de ocho años; y
- 3) suelos con valor recreativo y natural

➤ **Suelo Rústico Especialmente Protegido**

Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan de Ordenación Territorial y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico, ecológico o natural u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.

Entre las razones por las cuales se considera que estos suelos deben ser Especialmente Protegidos podemos mencionar:

- 1) por su valor natural o ecológico;
- 2) por su valor arqueológico;
- 3) por su valor recreativo, actual o potencial;
- 4) por los riesgos que pueda representar a la salud y seguridad pública (incluyendo suelos propensos a deslizamientos);
- 5) por ser un recurso para la flora y fauna con elementos en peligro de extinción;
- 6) que contenga estructura y/o restos de valor histórico;
- 7) suelos con valor forestal;
- 8) cuencas de ríos, quebradas y sumideros; y
- 9) costas marítimas y mangles (no aplicable al caso de Comerío).

En el Plan de Ordenación Territorial propuesto, para la clasificación del Suelo Rústico Común y el Suelo Rústico Especialmente Protegido, analizamos las potencialidades de desarrollo del ámbito rural, sus usos actuales, los terrenos con pendientes mayores de 35 grados, y los estudios realizados por el 'US Geological Survey' dirigidos a la identificación de suelos con alta susceptibilidad a deslizamientos. Del mismo modo, tomamos en consideración los comentarios y recomendaciones realizados por las distintas agencias de gobierno, especialmente el

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales con respecto a las zonas con especies vulnerables o amenazadas.

De este análisis, el Suelo Rústico Común representa el 74.42% del territorio municipal (14,017 cuerdas aproximadamente), y el Suelo Rústico Especialmente Protegido representa el 17.64% (3,323 cuerdas aproximadamente) del término municipal de Comerío. Ver Figura 25, Mapa de Clasificación de Suelos.

Dentro de la clasificación de Suelo Rústico Común se identificaron varias comunidades que podrían ser calificadas como Áreas Desarrolladas. Por lo tanto, las mismas ameritan especial atención en el proceso de planificación. Ejemplo de estas comunidades son las Parcelas de Piñas en el Barrio Piñas y las parcelas en el Barrio Cedrito. Además, se incluyen en esta clasificación lugares que merecen especial atención por su particular desarrollo e importancia histórica para el municipio. Estos son: La Represa El Salto, Las Pailas, y varios elementos naturales como lo son las Cuevas de la Mora y la Cueva del Indio.

Para Suelos Rústicos Especialmente Protegidos se propone el margen del Río La Plata; varios hábitat de la Paloma Sabanera en los barrios Naranja y Vega Redonda; una porción del Barrio Cedritos por donde discurre la PR-156 que fue clasificada por el "US Geological Survey" como suelos más alto potencial a deslizamiento; un segmento de la cuenca del Río La Plata en el Barrio Piñas que fue identificado por el "US Geological Survey" como un lugar apto para un embalse y que tiene pendientes superiores a los 35 grados; y otra porción de la cuenca del Río Hondo en el Barrio Río Hondo que también tiene pendientes mayores de 35 grados; y unas pendientes mayores de 35 grados que sirven de cuenca hidrográfica a la Quebrada Doña Elena en el Barrio Doña Elena (esta quebrada fue catalogada por el "US Geological Survey" como una con problemas de contaminación por coliformes fecales y es tributaria del Río La Plata).

### 1.3 Áreas de Planificación

Dado que la meta general de nuestro Plan de Ordenación Territorial establece que "Mediante un amplio proceso de participación ciudadana crearemos, a nivel de Gobierno Municipal, un instrumento que nos sirva de guía, para alcanzar un desarrollo social y económico sustentable, que nos permita garantizar a las generaciones presentes y futuras una mejor calidad de vida, estableciendo un balance en el uso y manejo de nuestro suelo urbano, la transformación de nuestro suelo urbanizable a suelo urbano, y de nuestro suelo rústico".

Habiendo establecido previamente los objetivos de nuestro Plan para cada área específica que afecta nuestra jurisdicción, procederemos a mencionar aquellas Estrategias y Proyectos planificados y en progreso, a llevarse a cabo durante la vigencia de este Plan.

#### ***Infraestructura***

- Reconstrucción, ampliación y/o repavimentación de las siguientes Carreteras Secundarias; PR- 156, PR-167, PR-172
- Reconstrucción, ampliación y/o repavimentación de las siguientes Carreteras Terciarias ; PR-779, PR-775, PR-778, PR-791, PR-781, PR-780
- Programa de reconstrucción y mantenimiento de calles y caminos municipales
- Estudio de Tránsito del Centro Urbano
- Construcción de estacionamientos para vehículos públicos
- Construcción de estacionamiento multipisos
- Construcción de paseos peatonales en el Centro Urbano
- Expansión a la Planta de Filtración y Cienos; construcción de un tanque de reserva sistema urbano
- Extensión del sistema de acueductos a las comunidades de Palomas, La Prieta y Sabana., que en la actualidad utilizan sistemas de pozos sépticos.

- Extensión del sistema de acueductos del sector Lagos Arriba del Barrio Piñas
- Mejoras al sistema de acueductos del Barrio Cedrito y Barrio Vega Redonda
- Mejoras al sistema de acueductos en el Sector Piñas Arriba del Barrio Piñas
- Programa de reemplazo e instalación de tubería
- Estudio sobre los abastos y calidad de agua existentes en el municipio
- Implementación del Plan de Reciclaje
- Reemplazo de postes de madera por postes de hormigón en el Centro

### **Urbano**

- Construcción de sub-estación de potencia
- Construcción de infraestructura vial denominada como "Conector Bordonos", que unirá a las comunidades de Río Hondo, Bordonos y Piñas.
- Construcción del puente Epifanio Fiz Jiménez, localizado en el antiguo puente hacia el Barrio Piñas cercano al área del cuartel. La construcción del mismo aliviaría grandemente la grandemente la congestión vehicular en las horas pico.
- Dragado y construcción de gaviones en la ribera del Río La Plata. Canalización del tramo del río que transcurre al área del casco urbano comenzando desde la urbanización La Hacienda, La Plata y el casco urbano tradicional hasta la barriada Pasarell.
- Soterrado de líneas eléctricas y/o telefónicas. Trabajos a realizarse en la calle principal Georgetti, y calles circundantes a la plaza pública, (Calles José De Diego, Muñoz Rivera y Santiago R. Palmer).
- Construcción de parque de bombas.

### **Sector Económico**

- Desarrollo de la Ruta Turística Cultural de Comerío
- Rehabilitación de los Antiguos Almacenes de Tabaco
- Revitalización del Centro Urbano Tradicional
- Desarrollo turístico y económico del área de La Represa. Transformación del embalse #1 en un complejo turístico que incluirá paseos teleférico, botes, tren y una ruta que comprende el interior de la represa y un área de mirador para poder apreciar la magistral caída del río.
- Construcción y desarrollo de un parque industrial. Integración de empresas dedicadas a la producción de alta tecnología dentro de la economía comerieña.

### **Social y Cultural**

- Construcción de nuevo cementerio municipal. La Administración Municipal de Comerío se encuentra en la etapa de identificación de terrenos vacantes para la construcción de un nuevo cementerio municipal.

### **Educación**

- Establecimiento de moderna Escuela Técnica Vocacional
- Construcción de Escuela Intermedia en el Barrio Naranjo
- Biblioteca Electrónica en las facilidades existentes
- Biblioteca Electrónica Rodante
- Creación Plan Juvenil de Estudio y Trabajo para todo el año

### **Recursos Naturales**

- Programa de Reforestación
- Programa de conservación de suelos