



Municipio Autónomo de Vieques

MEMORIAL DE MODIFICACIÓN DE CAMBIO MENOR AL PLAN DE USO DE PUERTO RICO

Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial 2026

Borrador

Tabla de Contenido

Propósito: Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial.....	1
Estructura del Plan.....	1
Características Generales del Municipio de Vieques.....	2
Datos Poblacionales.....	2
Datos Geográficos.....	3
Inventario de Infraestructuras y Areas Críticas de Inundación.....	6
Propuestas de Uso de Terreno y Clasificación del Suelo.....	7
Revisión en la Clasificación de Suelos.....	8
Suelo Urbano.....	8
Suelo Urbanizable.....	8
Suelo Rústico.....	8
Cambios en la Clasificación.....	10
Bibliografía.....	14
Apéndices.....	Error! Bookmark not defined.
Lista de Mapas	
Mapa 1: Área funcional de Fajardo.....	4
Mapa 2. Clasificación de Suelos Municipio de Vieques.....	12
Lista de Tablas	
Tabla 1: Clasificación Comparable 2016-2026.....	11
Tabla 2: Clasificación de Suelos del Municipio de Vieques- RIPOT 2026.....	11

Borrador

Propósito: Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial

La Segunda Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (POT) del Municipio Autónomo de Vieques se realiza en virtud del Capítulo VI del Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107-2020, según enmendada. El Código Municipal establece que los planes territoriales deben ser revisados de forma integral al menos cada ocho (8) años, con el fin de asegurar que las políticas de desarrollo y conservación respondan a la realidad vigente. El Plan Territorial del Municipio de Vieques, junto con el Reglamento de Ordenación de los Terrenos y la Forma Urbana del Municipio Autónomo de Vieques (ROTFUV), fue aprobado mediante la Orden Ejecutiva OE-2016-009 el 29 de marzo de 2016. Recientemente, el Municipio inició el proceso de Revisión Integral del POT, cuyo objetivo principal es actualizar y ajustar los usos del suelo y las dinámicas territoriales de acuerdo con las necesidades actuales del municipio. El objetivo principal es actualizar la clasificación y calificación de suelos para armonizarlas con las necesidades actuales de la población, los objetivos de resiliencia y el marco legal estatal. Esta revisión se fundamenta y cumple estrictamente con: Plan de Uso de Terrenos (PUT) de Puerto Rico, vigente desde el 19 de noviembre de 2015. Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios, en vigor desde el 16 de junio de 2023 (Reglamento Conjunto).

Estructura del Plan

La Revisión Integral consiste en tres (3) fases y una o más vistas públicas:

- Fase I-Enunciación de los Objetivos, Plan de Trabajo, Memorial y Programa de Acción
- Fase II- Avance del Plan
- Fase III- Plan Final

El Plan Territorial Final, se compone de tres (3) documentos narrativos: el Memorial, el Programa y la Reglamentación, que en forma integrada establecen las bases para el

desarrollo integral del municipio. Además, incluye: Plano de Clasificación de Suelos, Plano de Calificación, Plan Vial, Planos de Infraestructura y Dotaciones y los Geodatos (Mapas).

- En la Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo se establecen las metas y objetivos generales que sirven de guía para el Plan Territorial, a la vez que se elabora un plan de trabajo para el cumplimiento de los procesos establecidos.
- En el Memorial se incluyen los objetivos generales de la ordenación que expresan y justifican los criterios para la adopción de las estrategias establecidas en el Plan Territorial. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera como suplemento para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaran insuficientes las disposiciones de la Reglamentación.
- El Programa presenta las iniciativas a mediano y largo plazo, en las que se incluyen los proyectos e iniciativas aprobadas y las propuestas. A través del documento se establece en forma precisa el tiempo y el costo de los distintos programas propuestos.
- El Reglamento constituye el conjunto de normas que regirán la calificación del territorio, que se establecen conforme al Reglamento Conjunto 2023, y sus subsiguientes enmiendas.

Características Generales del Municipio de Vieques

El Municipio Autónomo de Vieques es una isla-municipio ubicada en la región este de Puerto Rico y forma parte del Área Funcional de Fajardo (AFF). A continuación, se describen las características generales del Municipio; para información más detallada, puede consultarse el Memorial del Plan de Ordenación Territorial (POT).

Datos Poblacionales

Vieques cuenta con una población de **8,249 habitantes**, según el Censo 2020, lo que representa **1,052 personas menos** si lo comparamos con el Censo de 2010 (que registraba 9,301 habitantes). La población de Vieques representa el **6.97%** de la población total del Área Funcional de Fajardo, la cual cuenta con un total de 118,313 habitantes y equivale aproximadamente al **3.61%** de la población total de Puerto Rico (tomando como base los 325,647 del contexto regional general expuesto).

La tasa de crecimiento poblacional tanto en la Isla-Municipio de Vieques, como en el AFF y a nivel de todo Puerto Rico, ha presentado una tendencia de crecimiento negativa. El cambio poblacional acumulado toma en cuenta e interactúa directamente con los componentes demográficos principales, como lo son los nacimientos, las muertes y la migración.

El Municipio de Vieques experimentó un leve incremento poblacional del 2% entre los censos de los años 2000 y 2010. Sin embargo, de acuerdo con el Censo 2020, al igual que la gran mayoría de los municipios de Puerto Rico debido a la vulnerabilidad demográfica regional, Vieques presentó una disminución poblacional significativa del -11%. Factores críticos como la crisis económica extendida, el azote de los huracanes Irma y María, los terremotos y el impacto de la pandemia del COVID-19 han provocado estas variaciones, incidiendo marcadamente en la baja de la tasa de natalidad y acelerando la migración fuera de la Isla-Municipio.

Datos Geográficos

La Isla-Municipio de Vieques se encuentra ubicada en la región este de Puerto Rico. Debido a su condición insular, sus límites geográficos están definidos por cuerpos de agua y el entorno marítimo regional: por el norte colinda con el Océano Atlántico; por el este limita con la Sonda de Vieques (que la separa de la isla-municipio de Culebra) y el Pasaje de Vieques; por el sur colinda con el Mar Caribe; y por el oeste-suroeste con el Pasaje de Vieques, que la conecta con la isla principal y establece proximidad marítimo-regional hacia municipios como Ceiba y Humacao.

El área superficial de la Isla-Municipio abarca una extensión territorial de 51.44 millas cuadradas (equivalentes a aproximadamente 133.2 km²). La topografía en la zona central de la Isla-Municipio presenta una cadena de colinas

bajas que corren de este a oeste. El Cerro El Tomás (Monte Pirata), que es la mayor elevación de este eje y sirve como referente topográfico en el extremo oeste, se extiende por sectores de alta protección ecológica. Las condiciones topográficas accidentadas del interior montañoso no han permitido el desarrollo masivo o la intervención de los suelos rústicos.

El AFF enfrenta un gran reto para el desarrollo de algunas áreas por los terrenos vulnerables de la costa y colinas con pendientes fuertes. Vieques posee elevaciones en su zona central con pendientes que varían desde el 12% hasta más del 60%. Esta condición crea limitaciones al desarrollo ya que muchos de los terrenos están expuestos a erosión severa, deslizamientos por lluvias o inundaciones costeras.

Mapa 1: Área funcional de Fajardo



Los suelos en el Municipio de Vieques se formaron de materiales residuales de rocas plutónicas (granito y diorita) y, en el extremo este, de sedimentos marinos calizos y aluvión. Las pendientes van del 0 al 2% en los valles costeros hasta rangos marcadamente superiores en el interior. La precipitación anual promedio es de 45 pulgadas y la temperatura promedio varía de 78 a 82 grados.

Las zonas susceptibles a inundación en el Municipio de Vieques, de mayor alcance se concentran en las llanuras costeras bajas y valles aluviales. Esto ocurre principalmente a lo largo del cauce de la Quebrada Urbano en Isabel Segunda y en el litoral costero de la comunidad de Esperanza. En estas zonas no hay desarrollos de gran envergadura, sin embargo, hay que prestar especial atención a algunos sectores consolidados que presentan un alto riesgo ya que se han establecido históricamente expuestos a escorrentías y marejadas ciclónicas.

Las zonas susceptibles de inundación son aquellas que tienen un 1% de probabilidad de ser inundadas. Existen dos (2) tipos de clasificaciones establecidas por FEMA: la zona con 1% de probabilidad a inundación (como las zonas de riesgo especial AE y VE) y la zona con 0.2% de probabilidad a inundación anual. Según FEMA, en Vieques existen áreas críticas delimitadas bajo estas clasificaciones de riesgo, que representan una porción significativa de las costas, lagunas y terrenos llanos del territorio municipal.

De acuerdo con la Junta de Planificación, las comunidades con mayor susceptibilidad a inundaciones se concentran en cuatro barrios principales: Pueblo (Isabel Segunda), específicamente en sus zonas urbanas bajas; Puerto Ferro (comunidad de Esperanza); Florida y los sectores litorales de Puerto Diablo.

Asimismo, el Plan de Mitigación contra Peligros Naturales del Municipio de Vieques advierte que toda la franja costera de la isla se encuentra expuesta a marejadas ciclónicas. Los barrios costeros con mayor vulnerabilidad son Bravos de Boston, Villa Borinquen, Monte Santo-Playa, Martineau, Esperanza y el sector Bastimento. Dependiendo de la categoría del huracán en la escala Saffir-Simpson, estas áreas pueden registrar inundaciones con profundidades de entre 1 y 14 pies.

- Entre las comunidades y sectores identificados con mayor riesgo y recurrencia de afectación se encuentran: Morropous, Fuerte, Terra San Francisco, Tortuguero,

Monte Carmelo, Bastimento, Santa María, Monte Santo, Sector Playa, Playa Grande, Sector Los Meléndez, Gobeo, Centro Pozo Prieto, el área del cementerio, Bravos de Boston, Sector La Chata, Waters Edge, Lanchita, la Iglesia Monte Moriah, Destino, La Mina y Pilón.

Estos riesgos se ven agravados en las áreas urbanas consolidadas debido al desarrollo de infraestructuras que impermeabilizan el suelo (como carreteras, urbanizaciones y estacionamientos), lo cual reduce significativamente la capacidad de absorción natural del terreno. Adicionalmente, factores críticos como la falta de sistemas de drenaje adecuados, puentes con capacidad hidráulica insuficiente y la acumulación de escombros obstruyen el flujo pluvial, generando inundaciones severas que amenazan la seguridad de propiedades residenciales y comerciales.

Inventario de Infraestructuras y Areas Críticas de Inundación

A continuación, se desglosan las principales infraestructuras viales y escorrentías identificadas como puntos críticos dentro del territorio municipal:

- **Carretera Estatal PR-997:**
 - Puente contiguo a la Escuela Intermedia 20 de septiembre, en el sector urbano del barrio Isabel Segunda.
 - Puente del Colmado Mambo, ubicado en el Barrio Destino.
 - Área frontal del Balneario Público Sun Bay, en el barrio Puerto Ferro (comunidad de Esperanza).
 - Tramo de la Curva de la Antigua Central (Laguna), en el barrio Puerto Ferro.
- **Carretera Estatal PR-200:**
 - Puente localizado frente a la escuela elemental de Playa Grande, en el área de Monte Santo.
 - Área frontal del Parque Royce Bleth, en el sector de Santa María.
- **Carretera Estatal PR-201:**
 - Puente en el Sector La Mina.
 - Puente del Taller Kadaffy, en el Barrio Puerto Real.

Además, el desarrollo urbano, incluyendo carreteras, urbanizaciones y estacionamientos, contribuye a la impermeabilización del suelo, reduciendo su capacidad de absorber el agua de manera natural y exacerbando el impacto de las inundaciones.

De ocurrir un incremento inesperado en eventos atmosféricos extremos, a causa del cambio climático, el aumento en lluvias extremas frecuentes causará un cambio en el promedio de precipitación, frecuencia de eventos de lluvias severas y cambios en los periodos de recurrencia a unos donde los eventos de mayor magnitud ocurrirán de forma más frecuente. Cualquier acción de mitigación que se adopte para reducir los efectos de las inundaciones sobre el Municipio de Vieques debe tomar en consideración, por ejemplo, que los eventos de retorno de 100 años o de 1% de probabilidad anual pueden convertirse en eventos de retorno de 50 años o de 2% de probabilidad anual en el futuro. Esto significa que eventos de inundación de determinada magnitud e impacto sobre el municipio pueden incrementar, particularmente en áreas de riesgo moderado a alto.

Propuestas de Uso de Terreno y Clasificación del Suelo

El Código Municipal de Puerto Rico (Ley Núm. 107-2020), en su Artículo 6.007, establece que una de las funciones principales de los Planes de Ordenación Territorial es clasificar la totalidad del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. En el marco de esta Revisión Integral, se propone evaluar y actualizar la clasificación de suelos establecida en el Plan de Ordenación Territorial (POT) aprobado en el año 2016.

Revisión en la Clasificación de Suelos

Suelo Urbano

La presente Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (POT) tiene como propósito atender las deficiencias identificadas en el suelo urbano, fomentar el desarrollo económico, promover la interacción social, propiciar el uso eficiente del suelo y proteger el patrimonio cultural e histórico del Municipio. El área urbana está compuesta principalmente por los centros consolidados de Isabel Segunda y la comunidad de Esperanza, los cuales abarcan aproximadamente 1,215.30 cuerdas (4.78 km²), equivalentes a cerca del 3.56 % de la extensión territorial de la Isla-Municipio.

Como parte de esta revisión, se recomienda que el desarrollo futuro se concentre en el entorno inmediato de las áreas urbanas consolidadas, evitando actividades y usos que fomenten asentamientos dispersos o aislados carentes de la infraestructura básica necesaria para su sostenibilidad. Lo anterior responde al objetivo de promover comunidades seguras, resilientes y con una mejor calidad de vida para los residentes de Vieques.

Suelo Urbanizable

De acuerdo con lo establecido en el Código Municipal, el suelo urbanizable se define como los terrenos a los que el POT declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para expandir el crecimiento del municipio en un periodo de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación incluye dos (2) categorías de suelo urbanizable: el programado y no programado. El Municipio Autónomo de Vieques no contempla en esta Revisión Integral designar suelos urbanizables, priorizando la redensificación urbana.

Suelo Rústico

De acuerdo con lo establecido en la Ley 107-2020, la Revisión Integral del POT tiene el objetivo en el suelo rústico el mantenerlo libre del proceso urbanizador, evitar la degradación del paisaje costero y la destrucción del patrimonio natural, establecer medidas para el uso del suelo de forma no urbana, delimitar el suelo que debe ser

especialmente protegido debido a sus características ecológicas, o establecer planes para el manejo de los recursos naturales y agrícolas.

Además, se establece que el suelo rústico son los terrenos que se consideren que deben ser expresamente protegidos del proceso de urbanización por su alto valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural o ecológico; de su valor arqueológico e histórico; de su valor recreativo; de los riesgos a la seguridad por eventos marítimo-terrestres; o por no ser necesarios para atender el crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Dentro de esta clasificación se han establecido dos (2) categorías: Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).

- **Suelo Rústico Común (SRC):** es aquel que no se contempla para uso urbano o urbanizable debido, entre otras razones, a que el suelo urbano delimitado en las secciones anteriores es suficiente para acomodar el desarrollo y las necesidades de la población.
- **Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP):** es aquel que no está contemplado para uso urbano, y que, por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos (como el Refugio de Vida Silvestre y la Bahía Bioluminiscente) u otros atributos, se identifica como terrenos que nunca deberán utilizarse como suelo urbano.

Es imperativo resaltar que Vieques posee una significativa extensión territorial bajo la clasificación de Suelo Rústico Especialmente Protegido. Esta designación está fundamentada, en gran medida, por la vasta superficie perteneciente al Fish and Wildlife Service (FWL), cuya preservación es prioritaria.

La clasificación actual de este suelo representa un ajuste técnico estratégico, diseñado para armonizar el plano municipal con la realidad ambiental de la isla. Al contrastar esta actualización con el Plan de Ordenación Territorial de 2016, se han logrado avances significativos:

- Integración Ecológica: Se han incorporado nuevas áreas de valor ecológico costero que no estaban contempladas anteriormente.

- **Consistencia Normativa:** Se garantiza una alineación plena con las delimitaciones y disposiciones vigentes establecidas en el Plan de Uso de Terrenos (PUT) de Puerto Rico.

Este ejercicio de planificación asegura que el desarrollo municipal no solo responda a criterios de zonificación, sino que proteja activamente los activos naturales que definen el ecosistema viequense.

Cambios en la Clasificación



Como parte del proceso de Revisión Integral, se llevó a cabo un análisis de la clasificación de suelos que incluyó visitas de campo, evaluación del Plan de Ordenación Territorial de 2016, revisión del Plan de Uso

de Terrenos de Puerto Rico de 2015 y análisis del Plan de Mitigación de Riesgos correspondiente al año 2020. Una vez analizados todos los instrumentos se identificaron los posibles cambios a la clasificación.

La tabla que se muestra a continuación presenta la modificación en Clasificación según el PUTPR y la Revisión Integral del Plan de Ordenación 2026. Para propósito de este instrumento la RIOT acogió y uniformó las clasificaciones según presentadas en el PUTPR. Podemos observar que el PUTPR identificó como SREP 26,472 cuerdas y el RIOT para el 2026, 26,021 lo cual representa 451 cuerdas menos que las presentadas en el PUTPR. En Suelo Urbano según se muestra en la tabla se identificaron 260 cuerdas más que en el PUTPR. Así también en SRC se identificaron 197 cuerdas más que en el PUTPR.

Tabla 1: Clasificación Comparable 2016-2026

Clasificación Comparable 2016-2026					
		2016	2026	Cambio	Porcentaje de Cambio
Clasificación	Descripción	Cuerdas	Cuerdas		
SU	Suelo Urbano	2,815.13	3,074.91	259.78	9.23%
SUP	Suelo Urbano Programado	20.88	0	-20.88	-100%
SUNP	Suelo Urbano No Programado	0	0	0.00	0
SRC	Suelo Rústico Común	3,362.41	3,559.75	197.34	5.87%
SREP	Suelo Rústico Especialmente Protegido	26,471.97	26,020.75	-451.22	-1.70%
Agua	Agua	572.05	574.20	2.15	0.38%
Vial	Vial	632.28	645.10	12.82	2.03%
Total		33,874.71	33,874.71		

En las tablas que se muestran a continuación, se presentan las clasificaciones a ser presentadas en este plan y el área que comprende los cuerpos de agua y el área vial.

Tabla 2: Clasificación de Suelos del Municipio de Vieques- RIPOT 2026

Clasificación Memorial Vieques			
Clasificación	Descripción	Cuerdas	%
SU	Suelo Urbano	3,074.91	9.08%
SUP	Suelo Urbano Programado	0	0%
SUNP	Suelo Urbano No Programado	0	0%
SRC	Suelo Rústico Común	3,559.75	10.51%
SREP	Suelo Rústico Especialmente Protegido	26,020.75	76.81%
Agua		574.20	1.70%
Vial		645.10	1.90%
Total		33,874.71	100.00%

Mapa 2. Clasificación de Suelos Municipio de Vieques

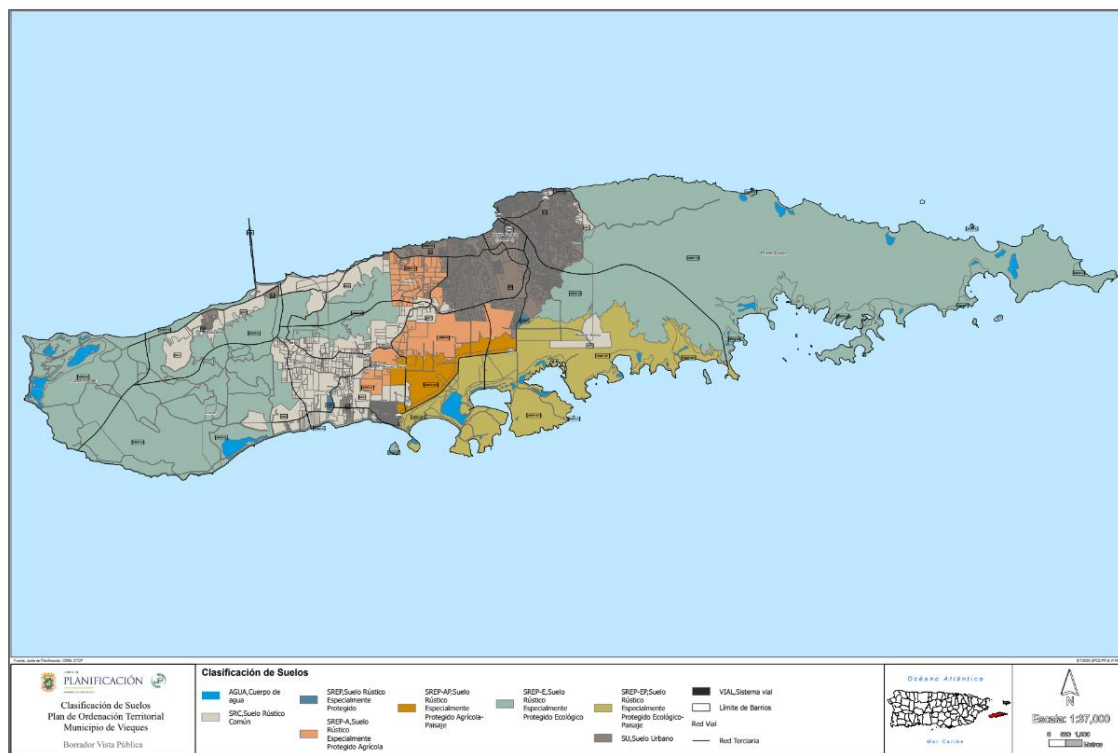


Tabla 3: Cambios de Clasificación

Número de Catastro	Clasificación Vigente	Clasificación Propuesta	Comentario
456-000-009-28	SRC	SU	La calificación R-I solo puede asignarse en SU; no aplica en SRC. Reclasificación obligada para mantener la relación reglamentaria cali-clasi.
460-000-005-01	SRC	SU	Justificar correctamente. base: proyectos futuros.
461-000-001-06	SRC	SREP-E	Cambio de SRC a SREP-E. Cuadre de parcela del ZIT.
461-000-008-32	SRC	SU	para alinear al R-B
461-000-008-57	SRC	SU	para alinear al R-B
461-000-008-99	SUP	SRC	Reclasificación a SRC para corregir discrepancia A-G + SU. y poder alinear la relación entre cali y clasi.
461-098-168-01	SREP-AP	SRC	Para consistencia y relación con la actualización de la calificación.
466-000-003-02	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-03	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-05	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-10	SUP	SU	para alinear al R-B

Número de Catastro	Clasificación Vigente	Clasificación Propuesta	Comentario
466-000-003-20	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-22	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-28	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-29	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-30	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-31	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-32	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-003-33	SRC	SU	para alinear al R-B
466-000-004-08	SREP-AP	SRC	Para consistencia y relación con la actualización de la calificación.
466-005-155-01	SRC	SU	para alinear al R-B
466-005-155-10	SRC	SU	para alinear al R-B
466-016-166-21	SUP	SU	Cambio de SRC a SU, para mantener la relación de la clasificación con la calificación actualizada.
457-065-224-53	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-055-224-36	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-055-224-20	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-065-225-13	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-065-225-12	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-065-224-41	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-065-225-43	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I
457-065-225-44	SUP	SU	Cambio de Calificación a R-I

Bibliografía

Enlaces a las Agencias del Gobierno de Puerto Rico:

Administración de Terrenos (www.terrenos.pr.gov)
Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (www.acueductospr.com)
Autoridad de Carreteras y Transportación (www.dtop.gov.pr/carretera)
Autoridad de Desperdicios Sólidos (www.ads.pr.gov)
Autoridad de Energía Eléctrica (www.aeepr.com)
Compañía de Turismo (www.seepuertorico.com)
Departamento de Agricultura (www.agricultura.pr.gov)
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (www.ddec.pr.gov)
Departamento de la Vivienda (www.vivienda.pr.gov)
Departamento de Recursos Naturales (www.drna.pr.gov)
Departamento de Transportación y Obras Públicas (www.dtop.gov.pr)
Instituto de Cultura Puertorriqueña (www.icp.pr.gov)
Instituto de Estadísticas (www.estadisticas.pr.gov)
Junta de Planificación (www.jp.pr.gov)
U.S. Census Bureau (<https://data.census.gov/cedsci/>)

Planes:

Plan de Mitigación, Municipio de Vieques 2021
Plan de Ordenación Territorial 2007, Municipio de Vieques
Plan de Uso de Puerto Rico 2015

Borrador