



QUINTA REVISIÓN PARCIAL PLAN TERRITORIAL DE SAN JUAN

**MEMORIAL EXPLICATIVO
DOCUMENTO FINAL
VIGENCIA: 3 DE JULIO DE 2018**

EQUIPO DEL PLAN

Hon. Carmen Y. Cruz Soto, Alcaldesa

Dr. Rafael Jaume del Valle, Vicealcalde

Oficina de Planificación y Ordenación Territorial

Plan. Jorge Hernández Favale, Ph.D., Director, Oficina de Planificación y Ordenación Territorial

Plan. Rubén Pomales Rodríguez, Ayudante Especial

Arq. Dalimar Martínez Carreras, Coordinadora de Proyectos

Jimmy García Flores, Administrador del Centro de Información y Telecomunicaciones

Plan. Rosa Lozano Torres, Analista de Planificación

Mirella Rosa Ramos, Analista de Planificación

Erick Caraballo López, Auxiliar de Ingeniería

Víctor Freytes Echevarría, Delineante

Arnaldo Ruiz Rivera, Ayudante Administrativo

Valerie Vélez Razón, Analista de Sistemas de Base Geográfica

Plan. José O. García García, Consultor

Plan. David Carrasquillo Medrano

Oficina de Centros Urbanos

Marie Curet, Coordinadora

Héctor Maldonado, Gerente, Centro Urbano del Condado

Plan. Luis Mojica, Gerente, Centro Urbano de Río Piedras

Vanessa Méndez, Gerente, Centro Urbano de Santurce

Kirsten González, Gerente, Centro Urbano del Viejo San Juan

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	1
RECALIFICACIÓN DE VARIOS SOLARES EN EL BARRIO HATO REY NORTE.....	2
RECALIFICACIÓN DE VARIOS SOLARES EN EL BARRIO QUEBRADA ARENAS.....	4
BIBLIOGRAFÍA.....	5
ANEJOS.....	7

INTRODUCCIÓN

La Quinta Revisión Parcial del Plan Territorial de San Juan se realizó en virtud del Capítulo XIII de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, enmendada, que autoriza a los municipios a adoptar y/o revisar Planes de Ordenación (Plan Territorial, Planes de Ensanche y Planes de Área) para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales, y promover el bienestar social y económico de la población.

El Plan Territorial de San Juan vigente fue aprobado por la Junta de Planificación el 9 de octubre de 2002, mediante la Resolución Núm. JP-PT-18-1, y aprobado por la Gobernadora el 13 de marzo de 2003, mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-2003-16.

Con anterioridad a someter este Documento ante la ciudadanía, el Municipio ha cumplido con los requisitos establecidos en el Capítulo XIII de la *Ley de Municipios Autónomos*; y, el *Reglamento sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades*, Reglamento de Planificación Núm. 24. Además, este documento fue sometido a discusión y comentario de las Juntas de Comunidad, organismos encargados de colaborar en la elaboración del Plan.

Los solares recalificados se concentran en dos (2) sectores de la ciudad: el Barrio Hato Rey Norte, en el centro del Municipio, y el Barrio Quebrada Arenas, en el sur. El propósito de las recalificaciones propuestas era atemperar la calificación de los solares a los usos actuales de los solares, y al carácter del entorno éstos. Además, en el caso de los cambios propuestos en el Barrio Quebrada Arenas, se buscaba atemperar la calificación propuesta de los solares a la reclasificación de los suelos ocurrida con la entrada en vigencia del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR).

El PUT-PR fue adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Núm. PUT-2014 del 4 de noviembre de 2015, y aprobado por el Gobernador mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-2015-047, del 30 de noviembre de 2015. El PUT-PR reclasificó, entre otros, varios solares del Barrio Quebrada Arenas, de Suelo Rústico Especialmente Protegido (clasificación implantada en el Plan Territorial de San Juan), a Suelo Urbano

(clasificación en el PUT-PR). El Capítulo 4, sección A, inciso 1 del PUT-PR requiere a los municipios con Planes Territoriales iniciar un proceso de revisión de sus planes para armonizarlos y establecer las calificaciones correspondientes. Por tanto, para los solares a recalificar en la Quinta Revisión Parcial, ubicados en el Barrio Quebrada Arenas, se proponen distritos industriales, de uso en suelo urbano, en vez del distrito vigente para éstos (Suelo Rústico Poblado).

La Quinta Revisión Parcial del Plan Territorial de San Juan fue aprobada por la Legislatura Municipal de San Juan el 2 de octubre de 2017 mediante la Ordenanza Núm. 11, serie 2017-2018, adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la Resolución JP-PT-18-20 del 9 de marzo de 2018, y aprobada por el Gobernador mediante la Orden Ejecutiva Núm. OE-2018-030, el 3 de julio de 2018.

RECALIFICACIÓN DE VARIOS SOLARES EN EL BARRIO HATO REY NORTE

Se propone recalificar varios solares ubicados en el Barrio Hato Rey Norte, con el propósito de atemperar la calificación de éstos a los usos actuales de los solares, o las características del entorno de éstos. Con esto se busca eliminar conflictos entre los usos y la calificación, en especial para solares cuyos usos actuales llevan varios años de establecidos. Los solares a ser reclasificados se muestran en la Tabla 1.

Tabla 1.

Cambios de calificación, Barrio Hato Rey Norte						
Caso	Núm de Catastro	Cabida según CRIM	Calificación Anterior	Nueva calificación	Hoja	Justificación
1	062-048-826-11	184,462.31 mc	R-5, DV, C-1	D	6C	Unificar las calificaciones en la finca del Residencial Público Nemesio Canales
2	062-048-826-06	44,177.58 mc	DA	C-3	6C	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
3	062-000-004-59	68,526.79 mc	DA, C-4	C-3	6C	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
4	062-000-005-57	122,413.92 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
5	062-000-005-58	80,565.71 mc	C-4	C-3	5D/6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
6	062-049-826-04	79,148.73 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
7	062-049-826-12	9,073.67 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
8	062-020-606-01 parcial	19,996.63 mc	R-1	C-3	5D	Uso actual es comercial (almacén Comisión Estatal de Elecciones)
9	062-020-610-03	31,084.90 mc	D	R-3	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Plaza Antillana)
10	062-030-077-02	4,914.40 mc	DA	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Condominio Coliseum Tower)
11	062-030-077-01	5,841.09 mc	DA	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Condominio Galería)
12	062-030-078-01	5,761.61 mc	D	C-3	5D	Uso actual es comercial (Corp. Hato Rey Dos)
13	062-000-005-68	8,261.06 mc	R-3	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos con uso comercial accesorio (Condominio Atrium Plaza)
14	062-030-640-09	15,055.13 mc	DA	C-3	5D	Uso actual es mixto comercial/dotacional (Capital Center Bldg.)
15	063-031-639-03	3,207.47 mc	C-2	C-3	6D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (270 Muñoz Rivera)
16	063-001-001-01	7,729.83 mc	C-2	C-3	5D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (Edificio Mercantil Plaza)
17	062-050-827-03	7,316.1 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
18	062-050-827-04	3,286.07 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
19	062-050-827-05	3,249.34 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
20	062-050-162-11	17,502.24 mc	C-2	C-3	6D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (Edificio Torre Chardón)

RECALIFICACIÓN DE VARIOS SOLARES EN EL BARRIO QUEBRADA ARENAS

Se propone enmendar las hojas número 17-C y 17-D de los Mapas de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan, con el propósito de recalificar nueve solares, propiedad del Municipio Autónomo de San Juan, donde ubican las antiguas propiedades de "Ramallo". Estos solares, que fueron clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) por el Plan Territorial de San Juan, fueron reclasificados como Suelo Urbano (SU) por el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR).

Se propone recalificar nueve (9) solares de un Distrito Rústico Poblado (SRP), a un Distrito Industrial, industrias livianas (I-1), Distrito Industrial, Industrias livianas limitadas (IL-1), o un Distrito Industrial, industrias pesadas (I-2). Los solares a ser reclasificados se muestran en la Tabla 2. Se incluye tanto la calificación actual como la propuesta.

Tabla 2.

Cambios de calificación, Barrio Quebrada Arenas						
Núm.	Catastro	Cabida según CRIM	Calificación Anterior	Nueva calificación	Hoja	Justificación
21	171-000-005-98	71,830.54 mc	SRP	I-1	17C/ 17D	Atemperar calificación al uso actual y al carácter del entorno
22	171-019-153-18	10,227.09 mc	SRP	I-1	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
23	171-019-153-20	3,255.24 mc	SRP	I-1	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
24	171-019-153-21	7,539.28 mc	SRP	I-1	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
25	171-019-153-22	2,273.52 mc	SRP	I-1	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
26	171-019-153-23	3,000.09 mc	SRP	I-1	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
27	171-029-153-24	8,671.9 mc	SRP	I-1	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
28	171-029-153-25	14,728.71 mc	SRP	I-1	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
29	171-018-153-26	11,572.68 mc	SRP	I-1	17C	Atemperar calificación al carácter del entorno

BIBLIOGRAFÍA

Junta de Planificación (1994). *Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24)*. San Juan.

Junta de Planificación (2010). *Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos*. San Juan.

Junta de Planificación (2015). *Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico. Guías de Ordenación del Territorio*. San Juan.

Municipio Autónomo de San Juan (2003). *Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, tomos I, II y III, y Planes Especiales*. San Juan.

ANEJOS