

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución JPI-4-5

INTERPRETANDO LAS DISPOSICIONES  
DE LA SECCION 16.00 - DISTRITO C-4  
DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE PUERTO RICO

El Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, mediante carta del 5 de agosto de 1991, ha solicitado una interpretación del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) sobre la ampliación de centros comerciales en Distritos C-4. Somete, como referencia, carta del 17 de julio de 1991 sobre el Caso Núm. 91-29-C-457-MPA, Mayaguez Mall/Wal-Mart. En esta carta se objeta el requerimiento de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) de que se someta para evaluación un estudio de viabilidad a un proyecto de ampliación propuesto en un Distrito C-4. Señala la parte interesada en la ampliación que el requerimiento impuesto excede el alcance del Reglamento.

El Reglamento, en su Sección 16.00- Propósito del Distrito C-4, establece lo siguiente:

"Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones de la Sección 81.00 de este Reglamento".

La Subsección 81.61- Centros de Mercadeo, en su primer párrafo, señala:

"En los Distritos R-1 y R-3 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos comerciales para centros de mercadeo y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con el Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deberán justificarse



en términos de las necesidades comerciales del área que han de servir. Además, se tomarán en consideración las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación, y en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto."

Puede observarse, de las secciones transcritas, que el propósito del Distrito C-4 es clasificar terrenos donde se haya construido un centro de mercadeo aprobado conforme a los criterios establecidos en la Subsección 81.61 del Reglamento de Zonificación. La referida subsección dispone que la autorización de un centro de mercadeo sea justificada en términos de las necesidades comerciales del área que ha de servir, ya que su aprobación responde a las necesidades comerciales demostradas al momento de ser aprobado.

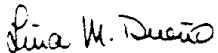
La aprobación de un centro de mercadeo con parámetros C-4, y el que luego de construido y en operación conforme a la consulta de ubicación autorizada se zonifique el predio a C-4, no torna una solicitud de ampliación en un mero cómputo matemático de la relación entre los parámetros máximos de construcción incluidos en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico y los propuestos para la ampliación solicitada. En vista de que un centro de mercadeo en un Distrito C-4 respondió a la necesidad demostrada al momento de su aprobación, cualquier ampliación en el área de ventas (pietaje adicional) requiere que se demuestre que hay necesidades comerciales que la justifican. Ello resulta indispensable para propiciar la solidez económica de otros comercios existentes en el área de servicio, conforme a lo dispuesto en la Subsección 1.03 - Fines del Reglamento de Zonificación.

No hemos encontrado ninguna disposición legal o reglamentaria que impida una abarcadora evaluación de una ampliación propuesta a un centro de mercadeo en operación, no sólo para incluir las necesidades comerciales del área que

serviría sino todo otro posible impacto ambiental de la ampliación propuesta, conforme al mandato de la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, conocida como "Ley Sobre Política Pública Ambiental", según enmendada.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación, a la luz de las disposiciones legales y reglamentarias citadas, **INTERPRETA** que para la autorización de un aumento en el área de construcción de un centro de mercadeo ubicado en un Distrito C-4 es necesario, entre otras cosas, la presentación de un estudio de viabilidad económica que demuestre que atenderá las necesidades comerciales del área que ha de servir.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 26 de septiembre de 1991.



LINA M. DUEÑO  
MIEMBRO ASOCIADO



PATRIA G. CUSTODIO  
PRESIDENTE

CERTIFICO ADOPTADA 26 de septiembre de 1991



Grizzette Dávila Torres  
Secretaria

GOBERNADOR  
Junta de Planificación