

AGO. 27 1975

Resolución Núm. JPE-26

PARA APROBAR A LA CORPORACION DEL NUEVO CENTRO DE SAN JUAN
LAS NORMAS DE DESARROLLO DE LA MANZANA NUM. 12 (MANZANA
CENTRAL) EN SU TOTALIDAD Y EXIMIR A ESTA CORPORACION
DE PRESENTAR A LA JUNTA PROYECTOS ESPECIFICOS
DENTRO DE DICHA MANZANA

La Corporación del Nuevo Centro de San Juan fue creada mediante la Ley Número 81 del 23 de junio de 1971, según enmendada, para planificar y desarrollar en forma científica y ordenada un nuevo centro urbano para el Area Metropolitana de San Juan, en un área que comprende aproximadamente 345 cuerdas de terreno en Hato Rey.

La ley creadora le confiere a la Corporación del Nuevo Centro de San Juan, amplios poderes para lograr el desarrollo del Nuevo Centro, y a la vez establece mecanismos necesarios para lograr este proyecto.

La integración de usos múltiples dentro de un mismo sector según contemplados en el concepto del Nuevo Centro, garantizan la mejor utilización del espacio, los sistemas y la infraestructura a todas horas. En el Nuevo Centro se mantendrá la escala a través de plazas y espacios abiertos. Se integrarán usos residenciales con usos comerciales y de oficina.

La ley creadora también faculta a la Corporación para "adoptar, enmendar, suplementar, y derogar planos, reglas y reglamentos relativos a la planificación en forma continua, el diseño, el control del diseño, el desarrollo y el control del desarrollo del Nuevo Centro de San Juan. Dichos planos, reglas y reglamentos no tendrán fuerza de ley hasta que sean aprobados por la Junta de Planificación de Puerto Rico."

Debido a gravámenes existentes en parte de los terrenos que impiden su desarrollo inmediato, se propone iniciar este desarrollo dentro de la manzana central del proyecto, manzana número 12, por sus facilidades de acceso y disponibilidad inmediata.

A los fines de acelerar el desarrollo integral de dicha manzana central, logrando la integración ordenada y planificada de usos, la mejor y mayor utilización de terrenos, determinando así mismo la conformidad de proyectos específicos dentro de los parámetros establecidos por la Corporación del Nuevo Centro de San Juan, con la aprobación de esta Junta, es necesario que



abc

Resolución Núm. JPE-26

se exima a esta Corporación de la presentación de proyectos individuales para la construcción de proyectos públicos y privados dentro de dicha manzana número 12.

La Corporación del Nuevo Centro de San Juan ha solicitado a esta Junta que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, considere las normas de desarrollo propuestas para la manzana número 12, con las variaciones al reglamento estipuladas que se enumeran a continuación:

A. Descripción de la parcela número 12:

La manzana central (núm. 12) ocupa un área aproximada de 27.6 cuerdas (1,168,795 P. C.) y colinda: Por el Norte, con la Arterial "B"; por el Sur, con la Calle Chardón (Bolivia); por el Este, con la Arterial "D"; y por el Oeste, con la Arterial Hostos. La propuesta línea Este-Oeste del metro atraviesa el bloque en la parte superior con una servidumbre de paso de aproximadamente 2.2 cuerdas. La estación central del metro estará ubicada en la intersección de la línea Este-Oeste con la Arterial "D". El área neta de la manzana es aproximadamente 25.4 cuerdas (1,072,966 P.C.)

Se dividió la manzana central en dos predios principales según determinados por el derecho de paso del Sistema del Metro que se definen a continuación:

1. Solar "A" - Solar de dos esquinas, limitado por el Norte por la Arterial "B"; por el Sur, por la servidumbre del metro; por el Este, la Arterial "D"; por el Oeste, por la Arterial Hostos. Area del solar: 32,412 m/c (348,753 P. C.)
2. Solar "B" - Solar de dos esquinas, limitado por el Norte por la servidumbre del Metro; por el Sur, por la Calle Chardón (Bolivia); al Este, por la Arterial "D"; y por el Oeste, por la Arterial Hostos. Area del solar: 67,306 m/c (724,213 P. C.)

B. Conformidad con reglamentos vigentes

El análisis de la supermanzana central se basa en el Reglamento de Planificación Número 4 (Zonificación) considerando la parcela como un solar con clasificación C-3. Se propone la construcción de edificios de oficinas privadas y gubernamentales, usos institucionales, comerciales, residenciales, y espacios abiertos y plazas; usos estipulados y permitidos en el reglamento para Distrito C-3.

1. Densidad y Area de Construcción

El área total agregada de construcción no excederá de lo permitido por el reglamento, pero se contemplan variaciones en aumento de densidad en algunos solares dentro de la manzana que se compensarán con otros solares con menor densidad que la permitida. Esto permitirá mayor flexibilidad en la mejor utilización del terreno y del espacio aun cuando en el cómputo total de la manzana se mantendrá la densidad establecida por reglamento.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

gpc

2. Patios y Area de Ocupación

Conforme a las disposiciones de reglamento se observará el área total agregada de ocupación permitida así como el total del área comprendida por los patios requeridos. Se solicita, sin embargo, las siguientes variaciones: Consolidar el remanente del área de ocupación permitida en los solares "A" y "B", para ser dedicada a uso público común, como espacios abiertos para el esparcimiento y disfrute de los residentes, empleados y visitantes del área. Se construirán y se mantendrán en uso público ininterrumpido servidumbres de accesos peatonales al espacio abierto común desde las cuatro arterias que circundan la supermanzana central. Esta servidumbre servirá para circulación peatonal interna, a la vez que canalizará el tránsito peatonal a puntos específicos donde se proveerán cruces peatonales de comunicación con las manzanas adyacentes, logrando así implementar la separación vehicular de la peatonal. Se solicita que se permitan variaciones en la localización de los patios requeridos sobre la tercera planta para permitir mayor flexibilidad de diseño urbano.

3. Estacionamiento:

Se solicita que se permita ofrecer las facilidades de estacionamiento fuera del solar de los proyectos específicos, cumpliéndose con la totalidad de lo requerido en facilidades de estacionamiento centralizado.

4. Presentación de Proyectos Específicos:

Se solicita que se exima a la Corporación del Nuevo Centro de San Juan de la presentación de los casos de lotificación y que se le autorice a establecer la conformidad de proyectos específicos con los parámetros aquí establecidos, para facilitar y agilizar el desarrollo y construcción de estos proyectos y su trámite ante la Administración de Reglamentos y Permisos para la segregación de solares y los permisos de construcción individuales.

En consideración a lo anteriormente expuesto y en virtud de la facultad que le confiere la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, esta Junta de Planificación AUTORIZA a la Corporación del Nuevo Centro de San Juan a establecer



Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION

gc

Resolución JPE-26

los siguientes parámetros para la revisión de proyectos específicos a desarrollarse en la manzana número 12 del área conocida como el Nuevo Centro de San Juan en Hato Rey:

1. Para fines de desarrollo la manzana número 12 se considerará con clasificación de zonificación como un Distrito C-3.
2. El área de ocupación total de la manzana será de 95%.
3. El área bruta de piso lo será el 570% del tamaño de la manzana comprendida por los solares "A" y "E" anteriormente descritos. El área bruta de piso por proyecto específico puede ser variada siempre que se mantenga la totalidad del área permitida inalterada en la manzana.
4. El área libre de ocupación por los edificios se consolidará para dedicarse a uso común público como espacio abierto. Para acceso a este espacio abierto común se proveerán servidumbres peatonales dedicadas al uso público ininterrumpido con un acceso efectivo de circulación no menor de 8 metros desde las cuatro (4) arterias que circundan la manzana central número 12.
5. Se podrá aceptar y permitir variaciones en proyectos individuales en la localización de los patios requeridos sobre la tercera planta manteniendo el área de ocupación permitida para la planta de piso específica.
6. Se podrá eximir a los proponentes de proyectos específicos de la provisión de la totalidad del estacionamiento requerido dentro de su solar. La diferencia del número de espacios requeridos será provisto temporariamente en terrenos vacantes a ser utilizados para construcción posterior sin que se afecte, hasta donde sea posible, las áreas a dedicarse a usos públicos y accesos peatonales futuros. Estos proyectos específicos exentos de cumplir con el requerimiento total de estacionamiento se comprometerán mediante documento legal a formalizarse a reservar los espacios de estacionamiento no provistos en su proyecto en los edificios de estacionamiento a ser construídos por esta Corporación o por alguna empresa privada con o sin participación de los proponentes una vez se determine que hay suficiente demanda colectiva para su construcción. Estas facilidades estarán localizadas a no más de 200 metros de distancia de los edificios a que servirán.

gpc

Resolución JPE-26

La conformidad de los proyectos específicos con los anteriores parámetros será verificada y certificada por la Corporación del Nuevo Centro cuando el proyecto sea radicado ante ARPE para su correspondiente permiso de construcción.

ASI MISMO se exime a la Corporación del Nuevo Centro de San Juan de la presentación a la Administración de Reglamentos y Permisos de aquellos casos de segregación de solares que sean necesarios para el desarrollo individual de los proyectos de construcción específicos que se propongan desarrollar dentro de la Manzana Central Número 12 AUTORIZANDOSE así también a inscribir los solares que sean objeto de estas segregaciones presentando una copia de esta resolución al Registrador de la Propiedad correspondiente sin mediar la aprobación expresa de la Administración de Reglamentos y Permisos.

Para la subdivisión de la manzana central número 12 se observarán los siguientes criterios:

1. La lotificación se hará de acuerdo con un plan general preparado por la Corporación para todo el proyecto a fin de que su diseño se correlacione con el desarrollo futuro de los terrenos privados y públicos adyacentes con el Plan Vial para el Nuevo Centro de San Juan.
2. Toda parcela a subdividirse estará provista de acceso adecuado.

Será responsabilidad de la Corporación del Nuevo Centro de San Juan velar por el cumplimiento de las condiciones antes indicadas.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta en su reunión del AGO. 27 1975 y para su notificación y uso oficial expido la presente en San Juan, Puerto Rico, a SET. 8 1975

Teresa Biaggi Lugo
Secretaria



Por: *John L. Cortés*
Sub. Secretaria