

MEMORIAL EXPLICATIVO

SE ESTA SOLICITANDO UNA ENMIENDA AL MAPA DE CALIFICACION DE SUELOS DEL MUNICIPIO AUTONOMO DE VEGA BAJA PARA EL SOLAR QUE RADICA EN LA **CARRETERA ESTATAL PR-2, KM. 43.3, BO. ALGARROBO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VEGA BAJA**. LA ENMIENDA CONSISTE EN RECALIFICAR EL **SOLAR** CON CABIDA DE **1,074.329 MTS²**, DE UN DISTRITO LT-AD (ANTES), AREA RURAL DESARROLLADA (ARD) HOY, A UN DISTRITO COMERCIAL INTERMEDIO (C-I). EL PROPOSITO DE ESTA SOLICITUD ES ESTABLECER EL USO DE UN TALLER DE MECANICA, EL CUAL HA EXISTIDO DESDE HACE VARIOS AÑOS, ANTERIOR A ESTE USO DE TALLER DE MECANICA EXISTIO UNA GOMERA Y SI EN UN FUTURO NO HAY ESTOS COMERCIOS SE ESTABLECERIA UNA OFICINA DE SERVICIOS, TANTO MEDICA O PROFESIONAL (ABOGADO, INGENIERO, CONTABLE, ETC.)

EL SOLAR TIENE UNA ESTRUCTURA DE UN (1) NIVEL CONSTRUIDA EN HORMIGON ARMADO, BLOQUES, ACERO Y ZINC. CUENTA CON UN AREA DE OCUPACION DE **357.60 MTS²**, Y UN AREA BRUTA DE PISO DE **3,848 PIES²** APROXIMADAMENTE. LA MISMA CONSTA CON DIEZ (10) ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS, EN EL CUAL UNO DE LOS ESTACIONAMIENTOS SERA PARA PERSONAS CON IMPEDIMENTOS. EL HORARIO DE OPERACIÓN DE ESTE USO ACTUAL PARA EL TALLER DE MECANICA SERA DE LUNES A SABADO DE 8:00 AM A 6:00 PM. LOS SEIS (6) DIAS DE LA SEMANA. EL TALLER DE MECANICA GENERA TRES (3) EMPLEOS DIRECTOS Y VARIOS EMPLEOS INDIRECTOS LOS CUALES SON LOS VENDEDORES DE PIEZAS (AUTOPARTS) QUE SUPLEN LAS PIEZAS. EL RECOGIDO DE DESPERDICIOS SOLIDOS DOMESTICOS SERA EFECTUADO POR EL MUNICIPIO AUTONOMO DE VEGA BAJA.

DICHO SOLAR Y AREA CUENTA CON TODAS LAS FACILIDADES DE INFRAESTRUCTURA NECESARIAS TALES COMO AGUA, ELECTRICIDAD, ALCANTARILLADO PLUVIAL, SISTEMA DE INYECCION SUBTERRANEA (POZO SEPTICO), TELEFONIA Y ACCESO DIRECTO POR LA CARRETERA ESTATAL PR-2.

ESTA ESTRUCTURA EN SUS PRINCIPIOS FUE UTILIZADA COMO VIVIENDA, PERO DEJO DE UTILIZARSE COMO VIVIENDA HACE VARIOS AÑOS ATRÁS (MAS DE 20) PARA CONVERTIRSE EN UNA GOMERA CON UN TALLER DE MECANICA LIVIANA EL CUAL HASTA AL DIA DE HOY ES EL USO EXISTENTE.

CABE RECALCAR QUE PARA EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1990 FUE AUTORIZADO UN CAMBIO DE ZONIFICACION DE A-3 A C-1 (CASO 90-09-0003-JPZ) PERO EL MIMSO NO FUE ADJUDICADO DEBIDO A QUE NO SE CULMINO EL PROCESO DE AVISO EN LA PRENSA Y NO SE ENVIO UN PLANO DE MENSURA.

UNO DE LOS FACTORES DE MAYOR IMPACTO EN ESTA AREA **ZONA HA** SIDO SIN LUGAR EL DESARROLLO DE LA CARRETERA ESTATAL PR-2, EN LA

CUAL SE PUEDEN ENCONTRAR URBANIZACIONES, APARTAMENTOS, SUPERMERCADOS, FARMACIAS, TALLERES DE HOJALATERIA Y PINTURA, TALLER DE MECANICA, TALLER DE EBANISTERIA, EDIFICIOS COMERCIALES, OFICINAS MEDICAS, CONSESIONARIOS PARA LA VENTA DE AUTOS (DEALERS), CONCRETERAS Y OTROS USOS COMBIANDOS QUE ARMONIZAN CON LO PROYECTADO PARA EL USO CONCERNIENTE, LO CUAL SE HAN AUTORIZADO CAMBIOS DE CALIFICACION PREVIOS Y CERCANOS AL SOLAR EN PETICION. INCLUSIVE LA PROPIEDAD COLINDA CON UN EDIFICIO DE USO COMERCIAL E INDUSTRIAL (PIZERRIA, DEALERS Y CONCRETERA).

EN CUANTO A LA IMPORTANCIA AGRICOLA, ESTE SECTOR HACE MUCHOS AÑOS DEJO DE SER PRODUCTIVAMENTE AGRICOLA Y EN LA ACTUALIDAD ES UN SECTOR CON CARÁCTER DE DESARROLLO COMERCIAL/INDUSTRIAL.

EN ADICION EN ESTE SECTOR NO EXISTEN LUGARES CON IMPORTANCIA HISTORICA, ARQUEOLOGICA Y CULTURAL Y EL MISMO NO AFECTARA LA CALIDAD DE VIDA SOCIAL, AMBIENTAL Y DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR YA QUE EL USO PROPUESTO SERA EL MISMO, UTILIZADO HACE MUCHOS AÑOS.

EL BENEFICIO QUE GENERARA ESTE USO ES UNO SIGNIFICATIVO EL CUAL VIENE A SUPLIR UNAS NECESIDADES BASICAS A LAS URBANIZACIONES Y SECTORES ALEDAÑOS, TALES COMO CAMINO DEL SOL I Y II, HACIENDA LA ARBOLEDA, QUINTAS DE TORTUGUERO, ESTANCIAS DE TORTUGUERO, VEGA BAJA LAKES, VILLA CUIREL Y COMERCIOS ALEDAÑOS AL SOLAR. TAMBIEN DICHO TALLER DE MECANICA CONTRIBUYE A LA CREACION DE EMPLEOS Y APORTA ADEMAS A LA ECONOMIA LOCAL MEDIANTE EL PAGO DE PATENTES MUNICIPALES Y CONTRIBUCIONES ESTATALES.

POR ESTE MEDIO SOLICITAMOS A LA HONORABLE JUNTA DE PLANIFICACION (JP) LA APROBACION DE LA SOLICITUD DE CAMBIO DE CALIFICACION POR ENTENDER QUE ES UNA JUSTA, RAZONABLE, QUE NO PONDRAN EN RIESGO LA SALUD, LA SEGURIDAD Y EL BIENESTAR DE LOS RESIDENTES DE LA PROPIEDAD Y PROPIEDADES LIMITROFES CUYA OPERACIÓN RESULTA DE BAJA INTENSIDAD Y TOLERABLE PARA EL VECINDARIO Y EN ARMONIA CON TODAS LAS AREAS SIMILARES EN EL SECTOR Y ASI PODER OFRECER LOS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD Y UTILIZAR LA MISMA EN SU FORMA MAS PROVECHOSA.

CORDIALMENTE,

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional seal. The seal contains the text 'Nelson Velez Ferrer', 'Ingeniero', and 'Licenciado'. The signature is written in a cursive style.

Digitally signed by: Nelson Velez Ferrer
Date: 2023.04.29 21:46:16

ING. NELSON VELEZ FERRER

Fecha de Expiración: 2024-08-28