



8 de agosto de 2022

A: Junta de Planificación de PR  
Po Box 41119  
San Juan P.R. 00940-1119

RE: Solicitud Enmienda a Mapa de Calificación  
Solar Radicado en la Calle Fraternidad vía Carr. PR 2 Km 78.1 (interior)  
Sector Urb. Ocean View en el Bo. Hato Abajo de Arecibo, PR  
Número de Catastro: 012-083-015-13  
Dueño: Sr. Reynell Ramírez Rodríguez

## **Memorial Explicativo**

Estimada Junta:

El Sr. Reynell Ramírez Rodríguez desea cambiar la calificación de un solar vacante de su propiedad ubicado según el caso en referencia. La calificación actual es Residencial Intermedio (R-I) y se pretende enmendar el mapa de calificación a un distrito Comercial Intermedio (C-I). Solicitamos, muy respetuosamente, el que la Junta pueda evaluar nuestra petición con la información que a continuación le sometemos.

El solar es 100% llano, tiene un área de 784.314 m.c según la escritura y consta inscrito al folio 135 del tomo 412 y finca número 16,350 del Registro de la propiedad de Arecibo. Ubica en las coordenadas Lambert NAD 83 X= 168076.8780 Y= 270582.3616 y en zona X según el Mapa 7200C0230J sobre Inundabilidad de FEMA. La Clasificación del terreno es Suelo Urbano (SU).

En el lugar existe la infraestructura básica de alcantarillado sanitario, agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y acceso público adecuado. Actualmente el solar propuesto está vacante y ubica en la calle municipal Fraternidad la cual conecta las carreteras principales PR 2 y PR 653.

La acción propuesta no produce impacto ambiental negativo significativo. El sector está desarrollado e impactado. La misma tiene el Cumplimiento Ambiental vía Exclusión Categórica según el caso 2022-451488-DEC-111790. No existen sistemas naturales, artificiales ni cuerpos de agua que pudieran afectarse por la acción propuesta. La flora y fauna es típica y común del área sin especies raras únicas o en peligro de extinción. La solicitud de cambio de calificación no conlleva movimiento de tierra.

La solicitud para el cambio de calificación es a los fines de la intención futura del dueño en desarrollar un edificio comercial en el lugar dentro de los usos permitidos en C-I. Al presente no se tiene contemplado un proyecto específico para el solar.

El comportamiento en el sector es mixto con usos comerciales, industriales y residenciales. La calle Fraternidad es una vía de alto tráfico vehicular debido a que conecta la carretera PR 2 con la PR 653. Favor de referirse al dibujo esquemático del Comportamiento del Sector con los usos existentes en el lugar.

Hacemos referencia a la Regla 7.5.5 del Reglamento Conjunto 2020, y sus respectivas secciones aplicables, sobre Solicitud de Cambio de Calificación Directo para solicitar esta enmienda al mapa de calificación, de un distrito existente R-I a un distrito propuesto C-I.

Según la tabla 7.1 el tamaño máximo para solicitar un cambio a distrito C-I es de 2,000 m.c. y el solar propuesto tiene 784.314 m.c.

La acción propuesta está en armonía con los otros usos existentes en el lugar, no pondrá en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes. La propiedad no ubica en áreas especiales de riesgo a inundación, ni son susceptibles a deslizamientos y la propiedad contiene toda la infraestructura necesaria para este tipo de actividad. Este cambio no afectará la paz, seguridad y tranquilidad de los vecinos. Se incluye información de los vecinos colindantes a ser notificados en conformidad con la Sección 2.1.9.2, Inciso L, Sección 2.1.9.7 y la Sección 2.2.2.2 del Reglamento Conjunto 2020.

También se vale mencionar que el cambio de calificación a un distrito comercial brindará servicios básicos en la comunidad, generará empleos, actividad económica y aportará a las arcas estatales y municipales.

Solicitamos muy respetuosamente y le hacemos una súplica a la honorable Junta de Planificación de Puerto Rico a que acoja nuestros planteamientos y el interés del Sr. Reynell Ramírez Rodríguez para el Cambio de Calificación a C-I de su propiedad.

Esperamos que esta información sea la necesaria para poder evaluar nuestra petición, de necesitar información adicional favor solicitarla para proveerla a la brevedad posible.

Atentamente,



Ing. Manuel A. Rivera Albelo