



30 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 Carretera PR 129 Km 7.8
Bo. Campo Alegre de Hatillo, PR
Número de Catastro: 051-067-238-01
Dueño: Sr. Ming Hui Xu

Memorial Explicativo

Estimada Junta:

El Sr. Ming Hui Xu desea cambiar la calificación de un solar vacante de su propiedad ubicado según el caso en referencia. La calificación actual es Agrícola General (A-G) y se pretende enmendar el mapa de calificación a un distrito Comercial Intermedio (C-I). Solicitamos, muy respetuosamente, el que la Junta pueda evaluar y aprobar nuestra petición con la información que a continuación le sometemos.

El solar es 100% llano, tiene un área de 9,105.84 m.c según la escritura y consta inscrito al folio 210 del tomo 93 y finca número 4,465 del Registro de la propiedad de Arecibo. Ubica en las coordenadas Lambert NAD 83 X=164339.8059 Y=264601.7784 y en zona X según el Mapa 7200C0220H sobre Inundabilidad de FEMA. La Clasificación del terreno es Suelo Rustico Común (SRC) y Suelo Urbano (SU).

En el lugar existe la infraestructura básica de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y acceso público adecuado. Actualmente el solar propuesto está vacante y tiene acceso directo por la carretera estatal PR 129.

La acción propuesta no produce impacto ambiental negativo significativo. El sector está desarrollado e impactado. Se obtuvo el Cumplimiento Ambiental vía la Exclusión Categórica según el caso 2022-453025-DEC-112134. 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 se debe a la ubicación de la propiedad respecto a la carretera PR 129, de alto tránsito vehicular, que la hace atractiva para el futuro desarrollo de uso comercial. Al presente no se tiene contemplado un proyecto comercial específico para el solar.

El comportamiento en el sector es mixto con usos comerciales, industriales y residenciales. La carretera PR 129 es una vía de alto flujo vehicular, que históricamente ha tenido usos mixtos desde comerciales, industriales, institucionales, agrícolas, de servicios y residenciales. 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 A-G a un distrito propuesto C-I.

Solicitamos variación a la tabla 7.1 la cual indica que el tamaño máximo para solicitar un cambio a distrito C-I es de 2,000 m.c. y el solar propuesto tiene 9,105.84 m.c. Hacemos referencia al Reglamento Conjunto 2020 en su Capítulo 6.3 sobre Variaciones, Regla 6.3.2 y sus respectivas secciones que apliquen para solicitar esta variación y se nos dispense de cumplir con la cabida máxima permitida.

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 ni la 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.

Se vale mencionar que el cambio de calificación a un distrito C-I propiciará el futuro desarrollo comercial de la propiedad que brindará servicios básicos en la

comunidad y los que transiten por la PR 129, generará empleos, actividad económica y aportará a las arcas estatales y municipales. También cabe resaltar que la PR 129 es una vía muy utilizada diariamente por los residentes de Arecibo, Hatillo, Camuy, Lares, San Sebastián y otros pueblos. Además, de ser la ruta hacia atracciones turísticas, culturales y gastronómicas de estos municipios.

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. Ming Hui Xu y apruebe nuestra solicitud para el Cambio de Calificación a C-I de su propiedad.

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

Atentamente,



Ing. Manuel A. Rivera Albelo