

**MEMORIAL EXPLICATIVO**

La Compañía Lens Master LLC, por conducto del que suscribe solicita una enmienda al Mapa de Calificación del Municipio de Toa Baja para el solar que radica al norte de la Carretera Estatal # 863 km. 1.7 del Sector Pájaros del Barrio Candelaria en el municipio de Toa Baja. El solar donde ubica la estructura tiene una cabida de 540 metros cuadrados según Escritura Núm. Diecinueve (19) Escritura de Compraventa del 1 de marzo de 2023. El número de catastro del solar es 084-028-027-24. En el solar existe una estructura de dos niveles, en el primer nivel opera un Laboratorio de Lentes para Espejuelos y en el segundo operan las oficinas administrativas. El solar provee espacios para siete (7) estacionamientos regulares en el patio posterior.

**Base Reglamentaria**

Esta acción se radica al amparo del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia del 16 de junio de 2023 **en adelante Reglamento Conjunto.**

**Capítulo 7.5.5 Solicitud de Cambio de Calificación Directo**

**Sección 7.5.5.1 Disposiciones Generales**

- a. La Junta de Planificación o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, están facultados para considerar y entender las solicitudes de cambios de calificación directos a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 75, Ley 107-2020, y la Ley 161-2009.
- e. Se podrán someter solicitudes para cambios de calificación a tenor con lo dispuesto en este Capítulo, cumpliendo con los parámetros de tamaño máximo de la propiedad, según se establece en la siguiente tabla:

**Tabla 7.1 Tamaño máximo de la propiedad por distrito**

DISTRITO SOLICITADO	TAMAÑO MÁXIMO DE LA PROPIEDAD
R-B, R-I, R-U, R-C, C-L, C-I, C-T y ARD	2,000 metros cuadrados
C-C, RT-I y RT-A	4,000 metros cuadrados
RC-E, I-L, I-P e I-E	8,000 metros cuadrados
R-G, A-G, A-B y C-R	25 cuerdas
A-P	50 cuerdas
D-G, D-A y M	No tienen límite

- i. Se podrán someter solicitudes para cambios de calificación que excedan las cabidas máximas establecidas en el Inciso e.
1. Los casos donde se exceda la cabida máxima permitida mediante un cambio de calificación directo, la parte interesada deberá radicar una solicitud de dispensa debidamente justificada cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Cobro.

2. Estas peticiones serán evaluadas por la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, quien emitirá la determinación final.
3. Dichas solicitudes deberán señalar los motivos, fundamentos y razones en apoyo a las mismas, que justifiquen el que sean considerados mediante un cambio en calificación directo.

En el caso que nos ocupa, el solar no excede la cabida máxima permitida para el distrito solicitado Comercial Intermedio (C-I).

**Distrito de Calificación que ostenta el solar**

**Capítulo 6.1                    Distritos de Calificación**

**REGLA 6.1.3                    DISTRITO R-I: RESIDENCIAL INTERMEDIO**

**SECCIÓN 6.1.3.1 PROPÓSITO**

- a. Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permiten diferentes tipos de viviendas.

**Distrito de Calificación solicitado**

**Capítulo 6.1                    Distritos de Calificación**

**Regla 6.1.7                    Distrito C-I: Comercial Intermedio**

**Sección 6.1.7.1                Propósito**

Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o comunidades residenciales, así como comercio de intensidad intermedia en los centros fundacionales de los municipios.

**SECCIÓN 6.1.7.2              USOS**

- a. Los usos a permitirse en este distrito no pondrán en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes; serán compatibles con los propósitos y las disposiciones de esta Regla.
- b. Se permitirán los usos del Distrito C-I.

El comportamiento de usos en la Carretera Estatal 863 es uno predominantemente comercial donde la Junta de Planificación ha aprobado cambios de calificación directos en gran parte de las propiedades y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y ahora la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) han aprobado solicitudes de variaciones en uso.

El sector donde ubica el predio de esta solicitud está clasificado como Suelo Urbano (SU) donde existen varios usos comerciales y residenciales calificados con distritos Comerciales y Residenciales. La operación de usos comerciales en distritos residenciales en el sector obedece a que bajo la reglamentación anterior específicamente el Reglamento de Zonificación Núm. 4 existían Distritos Residenciales de Baja Densidad R-1 que permitían usos comerciales. A lo largo de la Carretera Estatal 863 existe un gran número de propiedades recalificadas con un Distrito Comercial Intermedio (C-I) y existen usos tales como Salones de Belleza, Oficinas de Abogados, "Laundry", Compañías de Exterminadores, Estación de Gasolina, Servicios de Salud, Panaderías y Talleres de Mecánica, algunos de ellos en distritos residenciales por lo

discutido anteriormente por lo relacionado al Reglamento Núm. 4 Reglamento de Zonificación de Puerto Rico.

Tomando en consideración que en el sector predominan los distritos Comercial Intermedio (C-I) es que solicitamos el Distrito C-I.

Este solar no tiene importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural que impida la aprobación de este caso.

El solar objeto de este permiso cuenta con la infraestructura mínima necesaria, tales como agua potable, energía eléctrica, estacionamientos funcionales y accesos adecuados.

Las razones que apoyan la solicitud y el beneficio que devengaría la comunidad con respecto al mismo son las siguientes:

1. El uso establecido en la estructura que ubica en el solar brinda servicios de Laboratorio de Lentes para Espejuelos y sirve específicamente a la Óptica Lens Master que ubica en la Carretera Estatal 863 km. 1.2 y opera bajo el permiso # **2021-408410-PU-205281**.
2. Este laboratorio brinda servicios a otras ópticas en Puerto Rico.
3. El uso ayuda a la economía mediante la creación de empleos y contribuciones al erario público.

#### **Otros Aspectos del Proyecto;**

1. Los desperdicios sólidos generados por el uso propuesto se dispondrán tomando las medidas ambientales correctas y depositando los mismos siguiendo la reglamentación de la Autoridad de Desperdicios Sólidos.
2. Se practicará el reciclaje y los desperdicios sólidos no reciclables se depositarán en un Sistema de Relleno Sanitario.
3. El uso establecido en la estructura genera seis (6) empleos y opera de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm.

#### **Conclusión**

Por todo lo antes expuesto y documentado, entendemos que la enmienda al Mapa de Calificación es viable en sus aspectos físicos y fisiográficos, por lo que solicitamos se evalúe en sus méritos y se considere positivamente.

Cordialmente,

  
Ángel J. Nieves Fuentes  
Proponente