

N&R CONSULTORES LLC
Consultores en Usos de Terrenos

12 de marzo de 2024

Planificador Julio Lassus Ruiz
Presidente
Junta de Planificación
San Juan, PR

Re.: Solicitud de Cambio de Calificación

Orion Security Services and Investigation Inc., amparándose en la reglamentación vigente solicita ante la Junta de Planificación de Puerto Rico, una enmienda al Mapa de Calificación de Suelos del Municipio de Corozal. El propósito de esta solicitud es recalificar de un Distrito Residencial Intermedio R-I a un Distrito Comercial Intermedio (C-I) el solar que radica en la Carretera Estatal 818 frente al Centro Histórico de Cibuco del Barrio Cibuco en el municipio de Corozal cuyo número de catastro es 110-076-351-02 . La enmienda consiste en recalificar el predio de terreno de un Distrito Residencial Intermedio R-I a un Distrito Comercial Intermedio (C-I).

La solicitud de enmienda al Mapa de Calificación de Suelos obedece a que se desea establecer el uso de la Oficina Administrativa de la Compañía Orion Security Service and Investigation Inc. Esta compañía se dedica a brindar servicios de seguridad.

De otra parte, el solar cuenta con una cabida amplia para proveer los espacios de estacionamientos necesarios para servir el uso.

Comportamiento del Sector

La Carretera Estatal 818 observa un comportamiento de usos mixtos donde está ubicada la propiedad objeto de esta solicitud entre los usos que observamos se encuentra el Centro Histórico Cultural de Cibuco, Centro de Convenciones de Corozal , Restaurantes, Escuela entre otros.

Base Reglamentaria

Esta solicitud de cambio de calificación se somete y tramita al amparo del Reglamento Conjunto de Permisos 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, específicamente su **Regla 7.5.5 Solicitud de Cambio de Calificación Directo** y su **Secciones 7.5.5.1, 7.5.5.2, 7.5.5.3, 7.5.5.4 y 7.5.5.5** y la **Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"**, la **Ley 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"**, la **Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"** y la **Ley 161-2009 supra**.

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
Sección 7.5.5.1

Solicitud de Cambio de Calificación Directo
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.

La cabida del predio según la Escritura es de 1,173.329 metros cuadrados, cumple con lo establecido en el reglamento relacionado a la cabida máxima del predio permitida para un cambio de calificación a un Distrito Comercial Intermedio (C-I).

Razones que fundamentan nuestra petición:

1. La propiedad objeto de esta solicitud ubica en un sector de usos mixtos como mencionáramos anteriormente. Específicamente los terrenos por el este que pertenecen al Municipio de Corozal donde existe un Centro Histórico Cultural de Corozal el cual cuenta con unas facilidades para un Restaurante, en este momento el mismo no está operando. Además, se encuentra el Centro de Convenciones de Corozal.
2. La propiedad es un solar de esquina que da frente a la Carretera Estatal 818 por donde transitan una gran cantidad de vehículos diariamente. El solar objeto de esta solicitud tiene área suficiente para acomodar y cumplir con el requisito de estacionamientos para el uso que se contempla en el Distrito Comercial Intermedio (C-I) al que se solicita.
3. Conforme lo establece el Reglamento Conjunto en la Regla 6.1.6 Distrito C-I Comercial Intenso, específicamente en la Sección 6.1.6.1 este Distrito Comercial se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o áreas comerciales existentes de carácter central, incluye comercio de intensidad intermedia y áreas para clasificar centros de mercadeo desarrollados mediante el proceso de consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGP e o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

Capítulo 6.1

Regla 6.1.7

Sección 6.1.7.1

Distritos de Calificación

Distrito C-I: Comercial Intermedio

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-L.

Tabla 6.43 – Usos permitidos en Distrito C-I

COMERCIALES	SERVICIOS	INDUSTRIALES	OTROS
Venta al detal y al por mayor, solos o combinados	Servicios según definido en este reglamento	Industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura y bordado, producción de artesanía y taller cerrado de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en	Museos
Alquiler de automóvil	Oficinas Profesionales		Teatros
Exhibición y venta de automóviles	Venta de comida confeccionada, incluyendo venta de bebidas alcohólicas.		Vivienda
	Farmacia		Usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento
	Estaciones de Gasolina		
	Funeraria		
Hospital para tratamiento de animales, a prueba de ruidos y no se mantengan animales fuera del edificio.			

Este solar no tiene importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural que impida la aprobación de este caso. Sin embargo, debemos señalar que al lado opuesto de la Carretera Estatal 818, específicamente por el este, existe el Centro Histórico Cultural de Cibuco donde se encontraron yacimientos arqueológicos de la cultura taina. Esto no afecta el solar objeto de nuestra petición toda vez que el mismo formó parte de un desarrollo de urbanización.

El solar objeto de este cambio de calificación cuenta con la infraestructura mínima necesaria, tales como agua potable, energía eléctrica 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 que se le pretende dar a la estructura existente que ubica en el solar es el de una oficina administrativa de la compañía que brinda servicios de seguridad donde personal de seguridad estará visitándola constantemente. Esto contribuye a la seguridad de los vecinos cercanos.
2. El uso ayuda a la economía mediante la creación de empleos y contribuciones al erario.

Otros Aspectos del Proyecto;

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, se practicará el reciclaje y los desperdicios sólidos no reciclables se depositarán en un Sistema de Relleno Sanitario.

Conclusión

Por todo lo antes expuesto y documentado, entendemos que el cambio de calificación propuesto es viable en sus aspectos físicos y fisiográficos, por lo que solicitamos se evalúe en sus méritos y se considere positivamente.

Agradeceré la ayuda que pueda brindarnos al respecto.

Cordialmente,



Ángel J. Nieves Fuentes
Proponente