

MEMORIAL EXPLICATIVO

El Sr. Miguel A. Beltrán amparándose en la reglamentación vigente solicita una enmienda al Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Las Piedras con el propósito de recalificar de un Distrito Agrícola General (A-G) a un Distrito Dotacional General (D-G). El solar cuenta con una cabida de 3,887.65 metros cuadrados y está localizado en el Carretera Estatal 204 km. 1.8 del Barrio Montones en el Municipio de Las Piedras cuyo número de es: 253-089-242-09. El solar cuenta con una cabida amplia que permitirá proveer los espacios de estacionamientos funcionales necesarios para los usos que operan en las estructuras existentes. El propósito de esta solicitud es conformar los usos de Centro de Cuido de Niños y la Oficina Administrativa de la Compañía de Guardia de Seguridad RM Security LLC. En el predio existente otras dos estructuras, una destinada al uso residencial y otra actualmente está desocupada. Esta acción cumple con las disposiciones de Exclusión Categórica de la Orden Administrativa Núm. 2021-02 bajo el caso # **2023-495945-DEC-121791**.

Base Reglamentaria

Esta solicitud se somete y tramita 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 2 de enero de 2021, específicamente en su:

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 I 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

En el caso que nos ocupa, la propiedad cuenta con una cabida de 3,887.65 metros cuadrados. El Reglamento Conjunto no establece cabida máxima para solicitar cambio de calificación a un Distrito Dotacional General por lo que nuestro caso cumple con la cabida permitida para solicitar un cambio de calificación a un Distrito Dotacional General (D-G).

De otra parte, la propiedad ostenta un Distrito de Calificación Agrícola DOS (A-2) conforme el Mapa de Zonificación Rural de Las Piedras Hoja # 253-000 con vigencia del 8 de agosto de 2003.

Tomando en consideración que el Municipio Autónomo de Las Piedras aun no cuenta con un Plan de Ordenación Territorial aprobado, el Reglamento Conjunto en su Sección 6.1.1.3 Clausula de Transitoriedad y Equivalencia en su Tabla 6.1 Equivalencia Distrito de Calificación le otorga a este solar una equivalencia de Agrícola General (A-G).

REGLA 6.1.18 DISTRITO A-G: AGRÍCOLA GENERAL
SECCIÓN 6.1.18.1 PROPÓSITO

1. Este distrito se establece para identificar áreas con potencial reconocido para utilizarse en actividades agrícolas, agroecológicas y agropecuarias en las que generalmente predominan suelos de las Clases de Capacidad Productiva V, VI y VII, según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.
2. Se establece para clasificar áreas de productividad o de gran potencial agrícola cuya

continuidad en uso agrícola se promueve. Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, cultivables, con declives mayores al doce (12%) por ciento. En las reservas agrícolas este distrito no puede enmendarse a no ser para ampliar el mismo o convertirlo en un distrito A-P.

3. Estas áreas cuyo patrón general de desarrollo agrícola y agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos urbanos, particularmente los residenciales.
4. Para permitir usos en terrenos designados como reservas agrícolas con el fin de proteger los mismos y que puedan utilizarse en actividades agrícolas.
5. Algunos suelos dentro de estas categorías tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola, que pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura, estructuras y actividades de mucha concentración de gente.
6. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente.
7. Existen o pueden existir en este distrito rural general una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.
8. Este distrito clasifica aquellos sectores de la costa que se estén utilizando o puedan

En el caso que nos ocupa, se solicita una enmienda al Mapa de Zonificación Rural del Municipio de Las Piedras específicamente para la Hoja # 253-000 y al Mapa en formato Geodato, ambos de la Junta de Planificación de Puerto Rico. La enmienda consiste en recalificación el solar de un Distrito Agrícola General (A-G) a un Distrito Dotacional General (D-G) por las siguientes razones:

1. Conforme al Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico con vigencia del 19 de noviembre de 2015 la propiedad ostenta un Distrito Clasificación de Suelo Urbano (SU).
2. El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Las Piedras fue discutido en vista pública y también propone la clasificación de Suelo Urbano para este predio.

3. Una de las estructuras ubicada en el solar objeto de esta petición se utiliza para un Centro de Cuido de Niños y obtuvo un permiso de uso bajo el caso # **10PU5-00000-00495**. Además, la propiedad colindante cuyo número de catastro es 253-089-242-07 opera el Colegio Rubí Centro Educativo Integral, una institución educativa con el permiso de uso # **2021-364389-PU-145697**.
4. El sector tiene características de Suelo Urbano donde existen usos tales como Centro Comercial, Centro de Cuido, Industrias y Oficinas etc.

En cuanto a la importancia agrícola, este sector hace muchos años dejó de ser productivamente agrícola, es un sector desarrollado con características de usos mixtos.

En adición esta propiedad no tiene ningún tipo de valor histórico o cultural que no permita la recalificación de esta.

El beneficio que generará a las comunidades adyacentes y pueblos cercanos es el brindar servicios educativos y de cuidado de niños, servicios necesarios para contribuir al desarrollo económico de Puerto Rico. Además, aporta a la economía toda vez que genera empleos y el pago de patentes municipales y contribuciones.

Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita se conceda la recalificación del solar.

Cordialmente,



Ángel J. Nieves Fuentes
Consultor en Uso de Terrenos