

**MEMORIAL EXPLICATIVO**

La Compañía Campo Alto Development LLC, por conducto del que suscribe, amparándose en la reglamentación vigente somete ante la consideración de la Junta de Planificación, una solicitud de enmienda al Mapa de Calificación del Suelo de Toa Baja, para el solar con cabida de 3930.3957 metros cuadrados equivalente a una cuerda cuyo número de catastro es 060-063-039-16-001. Este solar está localizado en la Carretera Estatal # 2 en el kilómetro # 19.4 Interior del Barrio Candelaria Sector conocido como Pepsi Industrial Park de ese municipio. El propósito de esta solicitud es para ubicar parte de las facilidades del Almacén de Equipo y Estacionamiento de Vehículos de la Compañía Campo Alto Development LLC la cual se dedica a la industria de la construcción en Puerto Rico.

Los terrenos objeto de esta solicitud de enmienda están calificados según el Mapa de Suelos del Territorio del Municipio de Toa Baja como Residencial Intermedio (R-I) en un 96%, C-R en un 4% e I-L en un 1% de acuerdo con la información que se encuentra en el Mapa Interactivo (MiPR) de la Junta de Planificación de Puerto Rico. La enmienda consiste en recalificar el predio de terreno a un Distrito Industrial Liviano (I-L) en su totalidad. Este solar colinda por su lateral derecho con un solar calificado Industrial Liviano (I-L) donde operan las facilidades de la Compañía JM Caribbean Builders.

*Handwritten initials in blue ink.*

**Base Legal** (Disposición Reglamentaria)

Este proyecto 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 16 de junio de 2023, en delante Reglamento Conjunto 2023.

**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, la propiedad cuenta con una cabida de 3,930.3957 metros cuadrados según lo establece la Escritura. La cabida del predio cumple con la cabida máxima permitida para un cambio de calificación directo a un Distrito Industrial Liviano (I-L).

El solar está afectado por el Área de Planificación Especial - Restringida del Carso - Zona de Amortiguamiento. La Sección 4.2 del Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC), establece lo siguiente:

#### **4.2 ZONA DE AMORTIGUAMIENTO**

Toda acción propuesta en la zona de amortiguamiento requerirá la autorización del Secretario del DRNA.

##### **4.2.2 USOS PERMITIDOS DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO**

La Zona de Amortiguamiento no presenta restricción a los usos o modifica su intensidad. El propósito de la misma es identificar la proximidad a un recurso de valor con el fin de que el DRNA pueda evaluar posibles impactos o riesgos de dichas actividades sobre la integridad del APE-RC.

Relacionado a este particular debemos indicar que la ubicación del predio en la Zona de Amortiguamiento no impide la solicitud de recalificación que estamos proponiendo. No obstante, mediante el caso # **O-NP-AKROI -SJ-01401-17102024** se obtuvo la **Autorización en la Fisiografía Cársica, Área Restringida del Carso y su Zona de Amortiguamiento**. Se incluye copia de la comunicación.

El sector donde ubica el predio objeto de esta solicitud está clasificado como Suelo Urbano (SU) donde predominan los usos industriales como por ejemplo facilidades del Súper Acueducto, la Compañía PEPSI, la Compañía Magic Transport y la Compañía JM Caribbean Builders. La Compañía Campo Alto Development LLC ha operado en un solar cercano por varios años proveyendo empleos y contribuyendo al desarrollo económico de Puerto Rico. Estas nuevas facilidades constituyen una ampliación de esta compañía

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.

Esta propiedad no tiene ningún tipo de valor histórico o cultural que no permita la recalificación solicitada. En cuanto a la disposición de desperdicios sólidos, esta fase se manejará de forma controlada.

Los terrenos objeto de este desarrollo cuentan con la infraestructura mínima necesaria, tales como agua potable, energía eléctrica y accesos adecuados toda vez que es un sector desarrollado.

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

Los desperdicios sólidos generados 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 depositan en el Vertedero de Toa Baja. Se mantendrá las facilidades de la compañía y sus alrededores libres de acumulación de desperdicios sólidos.

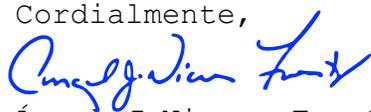
Se tomarán las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como aceites, combustibles, u otras sustancias químicas puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a un cuerpo de agua. En su momento se obtendrá los correspondientes permisos de construcción y uso para desarrollar las facilidades.

#### **Conclusión**

Por todo lo antes expuesto y documentado, entendemos que el cambio de calificación propuesto es viable en sus aspectos económicos, ambientales de Puerto Rico y de Toa Baja, 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