

N & R CONSULTORES LLC
Consultores en Uso de Terrenos

14 de julio de 2025.

Lcdo. Héctor Morales
Presidente
Junta de Planificación
San Juan, PR

RE: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DIRECTO
PARCELA 039-067-314-02
URB VISTADEL MORRO
BOULEVARD PALMAS
CATAÑO, PR

SOLICITUD DE CAMBIO DE CALIFICACION
MEMORIAL EXPLICATIVO ENMENDADO

La Junta de Planificación (JP) mediante la Resolución Núm. PU-002-2208-14-03 del 29 de diciembre de 2008, adoptó el Mapa de Delimitación del Área de Planificación Especial y Reserva Natural Ciénaga Las Cucharillas. Este documento se adoptó por el Gobernador de Puerto Rico mediante Boletín Administrativo Núm. DE-2008-68 promulgado el 31 de diciembre de 2008. Posteriormente, el Gobierno Municipal de Cataño presentó a la Junta de Planificación varias solicitudes para excluir algunos terrenos del Área de Planificación Especial (APE) entre las propuestas del municipio se incluyó un predio de 2.18 cuerdas ubicado en la Urbanización Vista del Morro cuyo número de catastro es 039-067-314-02 propiedad de la Compañía Remolques de Puerto Rico Inc.

La Junta de Planificación celebró vista pública el 9 de mayo de 2012 para discutir las propuestas de enmiendas al Mapa de Delimitación y Designación del Área de Planificación Especial Ciénaga Las Cucharillas.

La Junta de Planificación en reunión oficial de 23 de mayo de 2013 acordó enmendar el límite del Área de Planificación Especial (APE) para algunas de las propuestas presentadas específicamente la de la Compañía Remolques de Puerto Rico Inc. cuyo número de catastro es 039-067-314-02 con el propósito de excluir esta parcela del APE.

El 19 de noviembre de 2015 entró en vigor el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico clasificando esta parcela con **un Distrito Suelo Urbano**, sin embargo, todavía el Mapa de Calificación del Municipio Autónomo de Cataño no ha sido enmendado para recalificar la parcela objeto de esta solicitud a un Distrito de Calificación que permita su futuro desarrollo. Aún la parcela ostenta el Distrito de Calificación Conservación de Recursos C-R y un Distrito de Clasificación Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) según el Mapa de Calificación y el Plan de Ordenación Territorial (POT), **sin embargo, el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUTPR) lo clasifica como Suelo Urbano SU.**

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto y basado en los argumentos que estableceremos a continuación, solicitamos a la Junta de Planificación que recalifique el terreno objeto de esta propuesta de un Distrito Conservación de Recursos C-R a un Distrito Dotacional General D-G.

Conforme lo establece el 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

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 8,606.756 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).

Regla 6.1.20

Distrito D-G Dotacional General

Sección 6.1.20.1

Propósito

Este distrito se establece para clasificar terrenos públicos o privados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollos en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente.

Sección 6.1.20.2

Usos

Los usos a considerar en este distrito serán compatibles con los propósitos de este y con las disposiciones de esta Sección, tales como los que se indican en la Tabla 6.74 Usos a considerar en Distrito D-G.

Algunos de los usos que se permiten en el Distrito Dotacional General D-G se identifican usos tales como; farmacia, comercios, restaurantes, microempresas, culturales, institucionales, recreativos, cívicos, artesanales, hospedajes, hospederías, oficinas, iglesias y templos, estacionamientos, empresas municipales y servicios de infraestructura entre otros.

Para finales de la década de los 1980, Levitt Homes Corp. desarrolló el proyecto de urbanización conocido como "Marina Bahía" en una finca con cabida superficial de 77.01598 cuerdas situada en el Municipio de Cataño. Dicho proyecto fue aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos, (ARPE), con el caso # 70-093-URB.

En Resolución emitida el 31 de agosto de 1988, la ARPE aprobó el Plano de Inscripción de Parcelas para la Urbanización Marina Bahía y autorizó la segregación de tres (3) parcelas, a saber:

- 1) School con cabida de 3,930.3956 mc
- 2) Institucional con cabida de 2,363.789 mc
- 3) Future Development con cabida de 8,606.756 mc

Posteriormente, mediante escritura de compraventa otorgada el 29 de agosto de 2002, ante el Notario Eduardo E Franklin, la parte peticionaria Remolques de Puerto Rico Inc., adquirió de Levitt Homes Corp, la finca con cabida de 2.18979 cuerdas equivalentes a 8,606.753 mc, según escritura, identificada para "Futuro Desarrollo" en la Resolución emitida por la ARPE en el caso Núm. 70-093-URB. Es decir, adquirió el remanente de la parcela matriz que fue destinada para un desarrollo urbano futuro en el proyecto Marina Bahía.

El predio objeto de esta petición identificado como futuro desarrollo en el referido Plano de Inscripción colinda directamente con un solar que está calificado con un Distrito Dotacional General (D-G). La recalificación de nuestro predio al Distrito Dotacional General es la más apropiada para consolidar este bloque, permitiendo que en el futuro se puedan establecer usos que puedan servir las comunidades cercanas y usos compatibles con facilidades vecinales.

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

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

El beneficio que generará a las comunidades adyacentes y pueblos cercanos es que se puedan establecer facilidades comerciales, institucionales y/o vecinales que brinden servicios a la comunidad residencial adyacente.

Por todo lo anteriormente expuesto, solicitamos la recalificación del predio a un Distrito Dotacional General D-G.

Cordialmente,



Angel J. Nieves Fuentes
Consultor en Uso de Terrenos

Añejos: Mapa del Plan de Uso de Terrenos
Mapa de Planificación Especial Ciénaga Las Cucharillas
Fotografía Aérea
Mapa de Calificación del Municipio Autónomo de Catano
Resolución Adoptando enmiendas al mapa del Área de Planificación Especial y Reserva Natural Ciénaga Las Cucharillas