

MEMORIAL EXPLICATIVO:

Tipo de Solicitud:	Cambio de Calificación de R-I a C-I
Dueño del Proyecto:	VIVA CORP. / Alberto Vélez - Vicepresidente
Catastro:	367-044-419-20
Coordenadas:	Lat: 18.04808235, Lon: -66.47536754
Dirección Física:	Solar 1 Urb. Quintas de Altamira, PR-14 KM 17.9 Bo. Tijeras, Juana Díaz PR 00795
Calificación Actual:	Residencial Intermedio (R-I)
Calificación Solicitada:	Comercial Intermedio (C-I)
Cabida Total del solar:	9,337.8540mc equivalente a 2.3758 cuerdas

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO: *(Anejo 1)*

Se solicita el cambio de calificación de R-I a C-I en el solar ubicado en la Solar 1 Urb. Quintas de Altamira, PR-14 KM 17.9 Bo. Tijeras de Juana Díaz. Dicho solar cuenta con una cabida de 9,337.8540mc y se propone el cambio de calificación para viabilizar la construcción de edificio de 2 niveles para locales comerciales con un área de 9,200 pies cuadrados divididos de la siguiente manera:

- Un (1) local de 5,800 pc para Farmacia con servi-carro.
- Diez (10) locales de 1,200pc cada uno para oficinas como Oficinas Médicas, Laboratorios y otros usos permitidos en la Sección 6.1.7.2 del Reglamento Conjunto.
- Contará con 96 Estacionamientos en cumplimiento con la Regla 8.5.2 del Reglamento Conjunto.

El solar tiene acceso directo por la PR-14. Actualmente es un solar vacante.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR: *(Anejo 2)*

El cambio de calificación propuesto responde a la necesidad de fortalecer la oferta de servicios y fomentar el desarrollo económico en el sector. Actualmente, a lo largo de la PR-14 y en las inmediaciones del solar, ya existen usos mixtos, lo que demuestra la compatibilidad del proyecto con el entorno. Entre los usos existentes en el área se encuentran:

- **Usos Comerciales:** Restaurantes como Frappe Haus PR, Pata Gorda del Sabor, El Rancho, Rincón Borinqueño y Amelia Bakery.
- **Usos Cívicos:** Fraternidad Phi Beta Gamma.
- **Usos de Servicios:** Farmacia Viva.
- **Usos Industriales:** Ferretería Don Cayi.

- **Usos Dotacionales:** Estadio Municipal Arturo Bermúdez.
- **Otros Usos Comerciales:** Gasolinera Puma y Car Wash.
- **Usos Residenciales.**

Dado que la zona ya cuenta con varios usos, el cambio de clasificación a C-I permitirá integrar de manera armoniosa un nuevo desarrollo que aportará beneficios tangibles a la comunidad.

JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO:

El cambio de calificación del solar identificado con el catastro 367-044-419-20, ubicado en el Solar 1 Urb. Quintas de Altamira, PR-14 KM 17.9 Bo. Tijeras de Juana Díaz, responde a la necesidad de fomentar el desarrollo económico y mejorar la oferta de servicios en la comunidad y el sector circundante.

Actualmente, este terreno se encuentra vacante, lo que representa una oportunidad para optimizar su uso en beneficio de los residentes. La propuesta de desarrollar un edificio comercial con un área total de 17,800 pies cuadrados, distribuidos entre una farmacia (5,800 pc) y diez locales comerciales (1,200pc c/u) destinados a oficinas médicas, laboratorios y otros usos compatibles, permitirá atender diversas necesidades de la población. Además de un total de 96 estacionamientos.

Beneficios para la Comunidad y el Sector:

1. Acceso a Servicios Esenciales:

- La farmacia ofrecerá medicamentos y productos de primera necesidad, facilitando el acceso a estos recursos sin que los residentes tengan que trasladarse a otras áreas.
- Las oficinas médicas y laboratorios brindarán servicios de salud accesibles y cercanos, beneficiando a la población, especialmente a personas mayores y con movilidad reducida.

2. Impulso Económico y Creación de Empleos:

- La construcción y operación del edificio generarán empleo tanto en la fase de obra como en la posterior administración de los comercios.
- Se incentivará la actividad económica en la zona, promoviendo el desarrollo comercial y fortaleciendo los negocios locales.

3. Mejor Aprovechamiento del Terreno y Conectividad:

- El predio cuenta con acceso directo desde la PR-14 facilitando el flujo vehicular y la accesibilidad para clientes y trabajadores.
- Su localización estratégica permite integrar este desarrollo con la dinámica comercial existente en el sector.

4. Estacionamiento disponible:

- El proyecto incluirá un área de estacionamiento adecuada para clientes y empleados, garantizando así la accesibilidad y comodidad de quienes visiten los establecimientos comerciales. Contar con estacionamiento

propio reducirá la congestión vehicular en la PR-14 y en las calles aledañas, evitando el estacionamiento indebido en áreas residenciales y mejorando el flujo de tránsito en la zona. Además, facilitará el acceso a los servicios ofrecidos dentro del edificio, beneficiando especialmente a personas con movilidad reducida y adultos mayores.

5. Cumplimiento con las Normativas Vigentes:

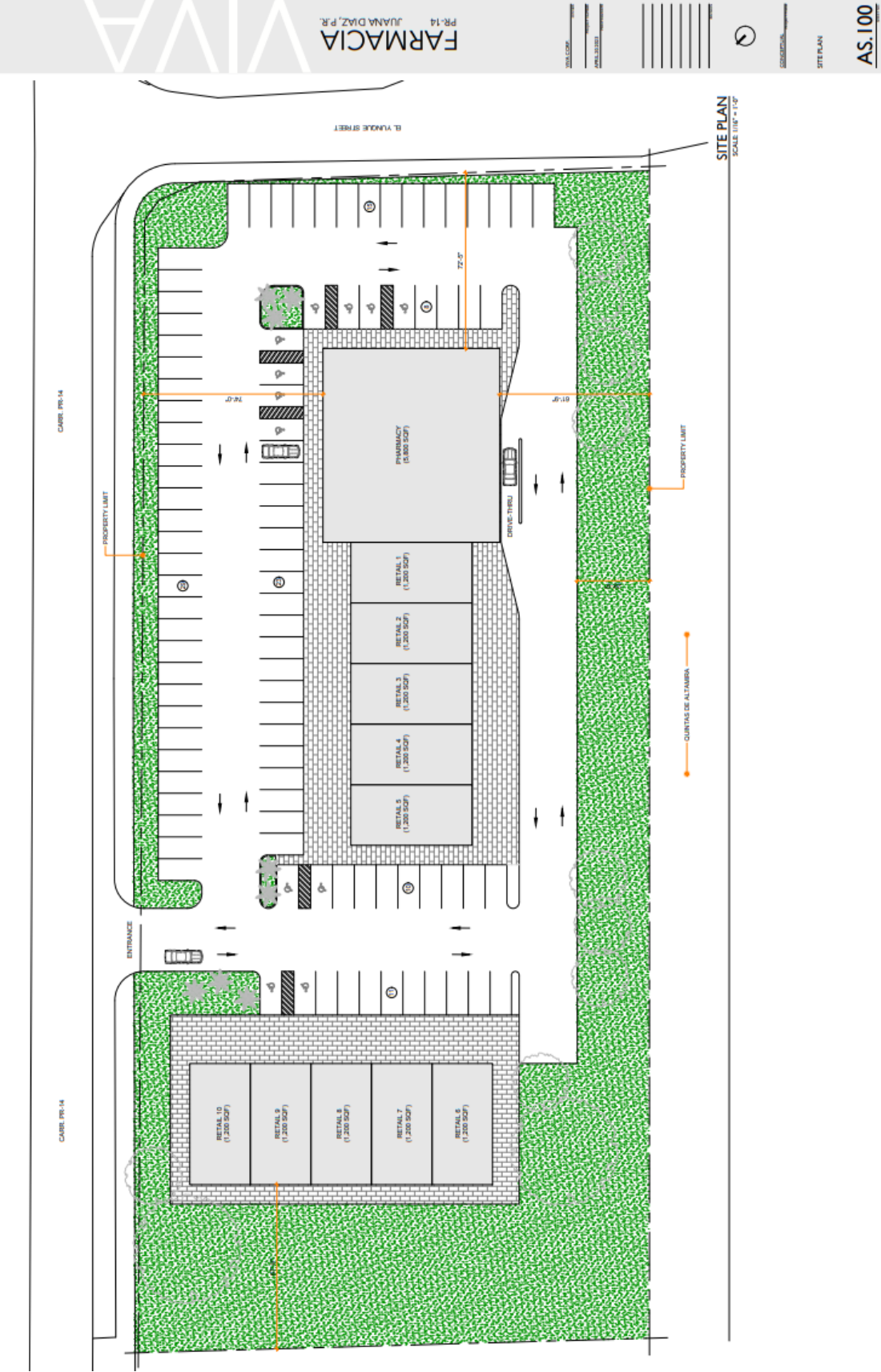
- Los usos propuestos están alineados con las disposiciones establecidas en la Sección 6.1.7.2 del Reglamento Conjunto, garantizando la compatibilidad con el distrito de calificación que se solicita alineado a la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

6. Reubicación de Farmacia Viva

- Actualmente, la Farmacia Viva opera en la misma PR-14, en el kilómetro 18, pero su espacio actual se ha quedado pequeño para la demanda de clientes y la oferta de servicios. Como parte de este proyecto, se propone la reubicación de sus operaciones en un local de mayor tamaño dentro del nuevo desarrollo. El nuevo local contará con un espacio más amplio y moderno para mejorar la experiencia de los clientes y la eficiencia en la prestación de servicios farmacéuticos. Además, incluirá un servicarro, permitiendo a los clientes acceder a la farmacia de manera rápida y conveniente sin necesidad de bajar de sus vehículos, lo que beneficiará especialmente a personas con movilidad reducida, adultos mayores y clientes con necesidades de acceso inmediato a medicamentos.

Este cambio de calificación permitirá transformar un terreno inactivo en un centro de servicios esenciales que contribuirá significativamente al bienestar de la comunidad y al crecimiento económico del sector. Por estas razones, se solicita la aprobación de la recalificación de **R-I (Residencial Intermedio) a C-I (Comercial Intermedio)** para la viabilidad del proyecto.

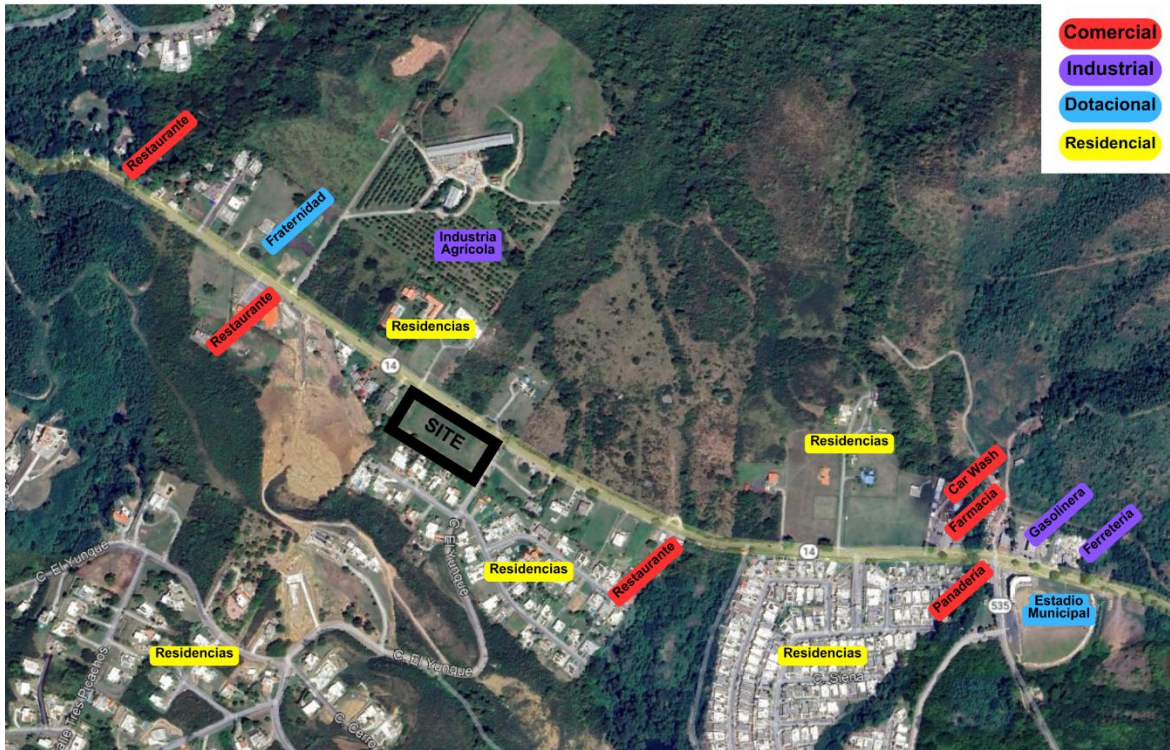
ANEJO 1: PLANO ESQUEMÁTICO PROPUESTO



ANEJO 2: USOS EN EL SECTOR

PROYECTO
VIVA CORP

USOS EN EL SECTOR
[Cambio de Calificación R-I a C-I]



PROYECTO
VIVA CORP

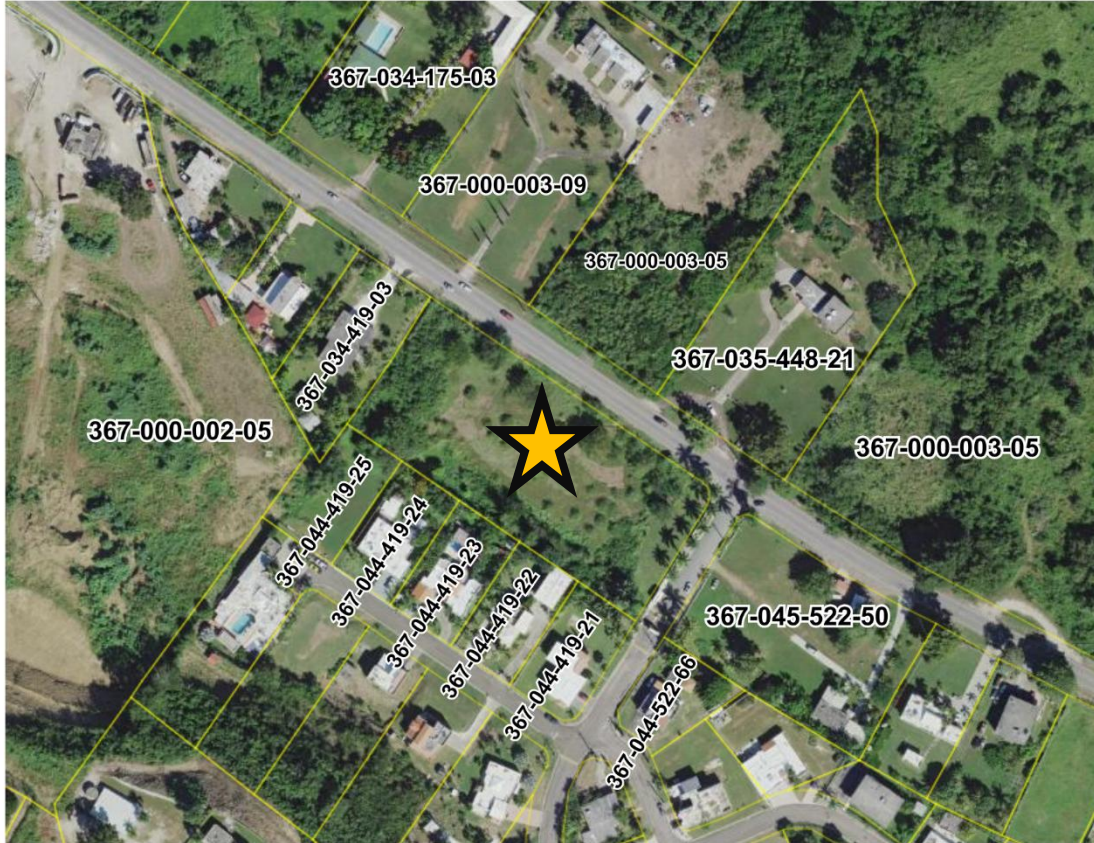
USOS EN EL SECTOR
[Cambio de Calificación R-I a C-I]



COLINDANTES AL PROYECTO PROPUESTO

**PROYECTO
VIVA CORP**

COLINDANTES



COLINDANCIA	DUEÑO	CATASTRO	CALIFICACIÓN	DIRECCIÓN POSTAL
SUR	LEON LEON JULIO E	367-044-419-25	R-I	CALLE CARRION MADURO, 29 ALTOS, JUANA DÍAZ, PR, 00795
SUR	VICTOR MANUEL DAVILA MORERA	367-044-419-24	R-I	3002 ZACHARY TRL, IN, ESTADOS UNIDOS, 47122-840
SUR	ROCHE RODRIGUEZ ELIZABETH	367-044-419-23	R-I	1003 MONTE TORRECILLA, QUINTAS DE ALTAMIRA, JUANA DÍAZ, PR 00795
SUR	ANGEL L GONZALEZ DE JESUS	367-044-419-22	R-I	1002 CALLE MONTE TORRECILLAS, PR, ESTADOS UNIDOS, 00795-9100
SUR	GENE ATKINSON CHRISTOPHER	367-044-419-21	R-I	29 QUINTAS DE ALTAMIRA, JUANA DÍAZ, PR, 00795
ESTE	ANGEL L GONZALEZ DE JESUS	367-044-522-66	R-I	HC 2 BOX 6116, PR, PUERTO RICO, 00766-9731
ESTE	OMAR GUZMAN GONZALEZ	367-045-522-50	R-I	13515 130TH ST, NY, 11420-3711

COLINDANCIA	DUEÑO	CATASTRO	CALIFICACIÓN	DIRECCIÓN POSTAL
NORTE	SUCN FIGUEROA CIURO	367-000-003-05	R-G	61 CALLE CORDERO, SAN JUAN, PR 00911
NORTE	BERRIOS ANTUÑA PEDRO ANGEL	367-035-448-21	R-G	HC 1 BOX 5261, JUANA DÍAZ, PR, 00795
NORTE	MELENDEZ CRUZ RAUL	367-000-003-09	R-G	HC 01 BOX 5260, JUANA DÍAZ, PR 00795
NORTE	PABLO RODRIGUEZ GONZALEZ	367-034-175-03	R-G	PO BOX 1443, JUANA DÍAZ, PR 00795-1443
OESTE	ORTIZ GUZMAN MIGUEL ANGEL	367-034-419-03	R-I	PO BOX 1829, JUANA DÍAZ, PR 00795-1829
OESTE	AMY DEVELOPMENT INC	367-000-002-05	R-I	PO BOX 11833, JUANA DÍAZ, PR 00795