

MEMORIAL EXPLICATIVO

I. PROPOSITO

El propósito de esta solicitud es para cambiar la calificación de un predio localizado en el Barrio Candelario del Municipio de Toa Baja.

II. PROPIETARIO

PABLO DEL VALLE RIVERA

III. PROPONENTE

ING. CAMILO ALMEYDA EURITE
123 LAS COLINAS
SANTA PAULA
GUAYNABO, PR 00969

IV. DESCRIPCION LEGAL

“URBANA: Parcela de terreno Número Tres (3) del caso “F” guión Ciento Treinta y Seis (136) radicada en el Barrio del término municipal de Toa Baja, Puerto Rico, compuesta de Dos Cuerdas (2.00 cds) equivalentes a Setentiocho (78) áreas, sesenta áreas (60) y Siete mil Novecientos Doce milésimas (7912) de centiáreas, lindante por el NORTE con parcelas Uno, Dos y Cuatro (1, 2 y 4) por el SUR, Eleuterio Cuesta y John M. Kohn, ESTE parcela Número Seis (6) y OESTE con una carretera municipal. Enclava una casa de concreto reforzado tipo Tres guión “A” de Veintiún Pies Cuatro Pulgadas (21’4”) por Diecinueve pies Cuatro pulgadas (19’4”) con divisiones interiores de concreto reforzado.”

V. DESCRIPCION DEL AREA

El predio bajo consideración es uno mayormente industrial de hecho los colindantes son:

NORTE

1. SP D’signs
2. Residencia vacante

SUR – Camino municipal y otro lado de esta toda área calificada como Industrial Liviano (I-L).

ESTE – Camino Municipal y al otro lado de este residencias.

OESTE – Toda un área calificada como Industrial Liviano (I-L). (Ver anejo 2)

VI. DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Los cambios de calificación directo están reglamentados por la Regla 7.5.5 que establece:

“REGLA 7.5.5 SOLICITUD DE CAMBIO DE CALIFICACIÓN DIRECTO SECCIÓN 7.5.5.1 DISPOSICIONES GENERALES

- a. La JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, están facultados para considerar y entender en las solicitudes de cambios de calificación directos a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 75, Ley 107-2020, y Ley 161-2009.
- b. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según el convenio lo establezca, estarán facultados para considerar y atender solicitudes de enmiendas a los Planos de Ordenación (cambios de calificación directos).
- c. Los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, deberán igualmente dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 38-2017.
- d. Cuando la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, ejerce autoridad, ésta ejerce una función cuasi legislativa, ya que en el proceso no se adjudica una controversia, sino que establece una norma reglamentaria.
- 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:

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

f. Para las peticiones presentadas al amparo del Inciso c, la determinación final será emitida por la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique.

g. El Municipio Autónomo será responsable de remitir a la JP copia de la Ordenanza de la Legislatura Municipal con los cambios aprobados, mapas o geodato enmendado y copia del informe del examinador de la vista pública.

h. Los Municipios Autónomos que tengan Jerarquía I y no tengan facultad para evaluar enmiendas, deberán elevar las peticiones a la JP.

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.

j. Los Municipios con Jerarquía III, según el Convenio lo establezca, podrán atender solicitudes de cambio de calificación para solares con cabidas que excedan los dos mil (2,000) metros cuadrados mediante solicitud de dispensa.

k. Se solicitarán recomendaciones a los Municipios, la JP, y a las agencias concernidas, de entender necesario, según aplique, como parte del proceso de evaluación de la solicitud.

1. Estos deberán remitir sus recomendaciones dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha de notificación de la solicitud de recomendaciones.

2. De no emitir sus recomendaciones dentro de dicho término, se entenderá que no tienen recomendaciones y se procederá con el trámite correspondiente.

l. Se incluye en el [Capítulo 6.1](#) de este Reglamento Conjunto la descripción detallada de cada uno de los distritos de calificación.

SECCIÓN 7.5.5.2 REQUISITOS PARA SOLICITAR CAMBIOS DE CALIFICACIÓN

a. Cumplir con los requisitos generales establecidos en la [Regla 2.1.9](#) (Presentación de Solicitudes).

b. Todo solicitante de un cambio de calificación deberá presentar ante la JP o Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III, según aplique, mediante el SUI lo siguiente:

1. Una descripción clara y completa del sector;
2. Su localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural;
3. Las razones que apoyan la solicitud del cambio de calificación y justificación del beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.

SECCIÓN 7.5.5.3 REQUISITOS DE ROTULACIÓN

Se deberá cumplir con la [Sección 2.1.9.12](#) (Rótulo de Presentación) y la [Sección 2.1.10.4](#) (Requisitos de Rotulación) del Tomo II de este Reglamento.”

VII. COLINDANTES

De acuerdo con la página del CRIM el predio está compuesto por dos (2) predios diferentes, el primero tiene el #060-000-007-47 y el segundo es el #060-074-874-04. Este mapa es erróneo ya que el predio es solo uno desde antes del 1994. (Ver escritura). Por otro lado, el mapa del CRIM refleja que la parcela terminando en 04 consta de más de 10 unidades residenciales. Toda vez que el CRIM carece de esta información solicitamos notificar, a estos, por el método alterno.

NORTE			
NOMBRE	# CATASTRO	DISTRITO DE CALIFICACION	DIRECCION POSTAL
Apolonia Salas Salgado	060-074-874-04	R-I	9734 HC-01 Toa Baja, PR 00940-9786
Felipa Vda. Pérez Sanchez	060-074-874-06	R-I	HC-1 Box 9735, Toa Baja PR 00946
SUR			
Magic Holdings Corp.	060-073-045-59	I-L	PO Box 360729 San Juan, PR 00936-0729
Pepsi Cola Puerto Rico Distributing, LLC	060-074-045-58	I-L	PO Box 2600 Toa Baja PR 00951-2600

ESTE			
José Maldonado Martínez	060-074-874-05	R-I	PO Box 113 Toa Baja PR 00951-011313
Carmen Costales Rodríguez	060-074-672-36	R-I	Jardines de Dorado 178 Calle Miosottis Dorado, PR 00646
OESTE			
Sucn. Praxcedes Maysonet C/O Santiago	060-000-007-41	I-L	PO Box 3083 Terrance CA 90510- 3083
Juana M. Ortiz Ortiz	060-000-007-41	I-L	HC-01 Box 9732 Toa Baja, PR 00949

VIII. USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO SOLICITADO

“SECCIÓN 6.1.15.2 USOS

- a. Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Regla.
- b. Los usos de industria liviana se diseñarán, construirán y operarán de manera que se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, asegurando la debida protección al interés público.
- c. Los parámetros de diseño para los usos comerciales serán los del distrito

INDUSTRIA LIVIANA	COMERCIALES/SERVICIOS	OTROS
Aserraderos	Almacén	Armería y polígono de tiro interior, siempre que el solar donde ubique no colinde con un distrito residencial.
Cremación mediante un método térmico	Cafeterías	
Ebanistería	Centros de Cuido	Centro para procesar materiales reciclables.
Estacionamiento incluyendo vehículos pesados	Comercio y almacenaje de productos terminados al por mayor.	Empresas emergentes (<i>start up</i>)

Estaciones de Gasolina u otro combustible	Concesionarios de vehículos de motor (<i>"Dealer"</i>)	Hospital para tratamiento de animales, a prueba de ruidos y no se mantengan animales fuera del edificio.
Estaciones de Transbordo	Escuelas Vocacionales	
Farmacéuticas sin procesos síntesis	Farmacias	Ubicación de centros de cultivo, manufactura, fabricación, distribución de productos, laboratorio y dispensario de cannabis para uso medicinal.
Industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía y taller cerrado de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar.	Ferretería	
	Gimnasio	
	Instituciones bancarias y financieras	
	Mini almacenes	
INDUSTRIA LIVIANA	COMERCIALES/SERVICIOS	OTROS
Procesamiento de desperdicios biomédicos	Oficinas	
Proyectos de Energía Renovable	Restaurantes	
Talleres de reparación de vehículos de motor incluyendo hojalatería, pintura y tapicería	Venta al detal y al por mayor	
	Venta de equipo pesado	

IX. JUSTIFICACIONES

1. La solicitud no es para crear un Distrito Nuevo en el vecindario de hecho es para ampliar uno existente.
2. En el pasado este predio se usó como almacén de materiales y equipos de una compañía de construcción.
3. Por los lados Este, Oeste y Sur el predio colinda con carreteras estatales y municipales.

4. Los únicos colindantes directos por el lado Norte son:
- a) Propiedad de la Sra. Felipa Pérez Sánchez en donde se opera una fabrica de rótulos.
 - b) Estructura residencial vacante y abandonada propiedad de la Sra. Opolonia Salas Salgado.
5. Con la calificación solicitada se podría desarrollar un proyecto que creará empleos, pago de contribuciones y se le dará uso a una propiedad vacante.



CAMILO ALMEYDA EURITE