

MEMORIAL EXPLICATIVO

Se solicita Cambio de Calificación para un solar en el pueblo de Las Piedras, Puerto Rico, actualmente el mismo se encuentra vacío, sin uso e inactivo y a su vez disponible para desarrollo.

Tipo de Solicitud:

- Cambio de Calificación Directo - Residencial Baja Densidad (RB) + Residencial Intermedio (RI) a Comercial Intermedio (CI)

Datos del Predio:

- Dueño del Solar: Precise Balancing Techniques Inc.
- Catastro: 279-009-395-14
- Dirección Física: PR-204, Km. 3.2, Interior del Bo. Montones, Las Piedras PR 00771
- Coordenadas: Lat: 18.18282206, Lon: -65.88622011
- Cobertura: 4,178.8906 m²
- Calificación Actual: Residencial Baja Densidad (R-B 96%) y Residencial Intermedio (R-I 4%)
- Calificación Solicitada: Comercial Intermedio (C-I) Endosada por Municipio de Las Piedras

El proyecto que aquí se propone consiste en la construcción de dos edificios de una planta a ser divididos en locales comerciales para renta con actividad de negocio pasiva.

Datos del Proyecto:

- Área de construcción: 15,000 pies cuadrados
- Dos edificios de 50' x 100' (10,000 pies cuadrados)
- Áreas comunes: 5,000 pies cuadrados
- Hasta 10 locales de 20' x 50' para oficinas médicas, salones de belleza, oficinas legales, profesionales o de contabilidad, laboratorios y otros usos permitidos en la Sección 6.1.7.2 del Reglamento Conjunto.
- Estacionamiento para 70+ vehículos, en cumplimiento con la Regla 8.5.2 del Reglamento Conjunto.
- Reforestación y acondicionamiento de áreas verdes
- Endosado por el Municipio de Las Piedras

El cambio de clasificación propuesto responde a la necesidad de fortalecer la oferta de servicios y fomentar el desarrollo económico en la zona.

Actualmente, el área circundante al solar ya presenta usos mixtos, lo que demuestra la compatibilidad del proyecto con el entorno.

Datos del Sector:

- Usos comerciales: Supermercados, Cinemas, Gimnasios, Tiendas, Restaurantes, Gasolineras, Barberías, Food Trucks etc.
- Usos de servicios: Oficina Dental, Laboratorios, Escuelas
- Usos industriales: Farmaceuticas, Servicios de acarreo de agua, camiones cisterna
- Usos residenciales: Urbanizaciones cercanas y aproximadamente 1,500 casas

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

Justificación para el cambio de clasificación:

El cambio de clasificación del solar identificado con el catastro 279-009-395-14-000, ubicado en PR-204, Km. 3.2, Interior del Bo. Montones en Las Piedras, responde a la necesidad de fomentar el desarrollo económico y mejorar la oferta de servicios en la comunidad y en el sector circundante.

Actualmente, el terreno se encuentra sin uso, lo que representa una oportunidad para optimizar su aprovechamiento en beneficio de los residentes. La propuesta de desarrollar dos edificios comerciales de una planta, con un área total de 15,000 pies cuadrados, distribuirá 5,000 pies cuadrados en áreas comunes y 10 locales de 1,000 pies cuadrados cada uno para salones de belleza, laboratorios clínicos, oficinas legales, de contabilidad, cafetería ("coffee shop") y otros usos compatibles. Formará un conjunto con aproximadamente 70 espacios de estacionamiento.

Beneficios para la comunidad y el sector:

- **Acceso a servicios esenciales:**
 - Laboratorio clínico: facilitará servicios fundamentales para diagnóstico, seguimiento y prevención de enfermedades, mejorando la atención sanitaria local.
 - Oficina legal: garantizará la gestión de contratos, cumplimiento normativo y asesoría legal para clientes y/o negocios.
 - Salón de belleza: ofrecerá servicios de estética y bienestar, mejorando la autoestima y la calidad de vida.
 - Coffee shop: espacio para socialización, descanso y trabajo, promoviendo la interacción comunitaria.
- **Impulso económico y generación de empleos:**

La construcción y operación de los comercios generará empleos y acelerará la actividad económica en la zona, además de fortalecer los negocios locales.
- **Mejor aprovechamiento del terreno y conectividad:**

La ubicación con acceso fácil desde la PR-204 facilitará el flujo vehicular y la conectividad con el sector. Su localización estratégica permitirá una integración adecuada con la dinámica comercial existente.

Estacionamiento:


El proyecto incluirá un estacionamiento adecuado para clientes y empleados, garantizando accesibilidad y comodidad. La disponibilidad de estacionamiento propio evitará estacionamientos indebidos y en áreas no designadas. Además, facilitará el acceso a los servicios ofrecidos dentro del edificio, beneficiando especialmente a personas con movilidad reducida y adultos mayores.

Cumplimiento con las Normativas Vigentes:

La propuesta de cambio de clasificación del predio ubicado en PR-204, Km. 3.2, interior del Bo. Montones en Las Piedras, responde a una necesidad creciente de diversificar la oferta de servicios en la comunidad, potenciar el desarrollo económico local y optimizar el uso del suelo. Con un diseño que respeta las normativas vigentes, los usos permitidos y la planificación urbanística, este proyecto contribuirá a mejorar la calidad de vida de los residentes, crear empleos y fortalecer el dinamismo del sector.

La aprobación de esta recalificación permitirá transformar un terreno actualmente inactivo en un centro de servicios integrados y accesibles, que beneficiará directamente a la comunidad y al desarrollo sostenido del municipio. Por todo lo expuesto, solicitamos cordialmente la aprobación de la solicitud, confiando en que será en beneficio del bienestar colectivo y del ordenamiento territorial del Municipio de Las Piedras.

Este documento fue preparado por:


Eric Rodríguez Rivera
Propietario

10/03/2025
Fecha