

Memorial Cambio de Calificación Propiedad Rosado Carrión Medical Group.

Introducción

El Rosado Carrión Medical Group adquirió una propiedad en el Municipio de Vega Baja, para la cual interesa gestionar un cambio de calificación mediante el mecanismo provisto por la Junta de Planificación de Puerto Rico. Conforme al Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja, vigente desde el año 2016, el predio en cuestión se encuentra actualmente clasificado como Residencial Intermedio (R-I).

El propósito de esta solicitud es reclasificarlo a Comercial Intermedio (C-I) con el fin de establecer una oficina médica que atienda la creciente demanda de servicios de salud en el área. El análisis del entorno inmediato refleja un marcado crecimiento de usos comerciales, particularmente a lo largo de la marginal de la PR-2, lo cual evidencia la compatibilidad del uso propuesto. Cabe destacar que el proyecto no generará impacto ambiental significativo ni alteración adversa al vecindario, ya que la zona está compuesta en su mayoría por estructuras de carácter comercial.

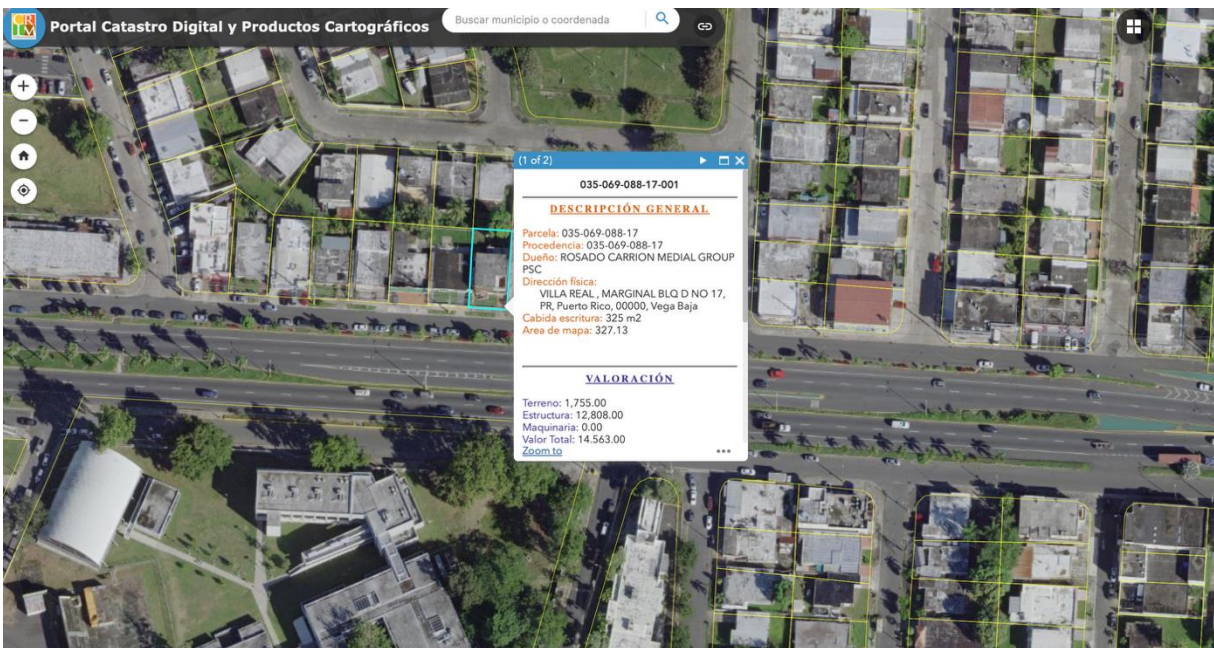
Localización

El predio objeto a evaluación esta localizado en la Urbanización Villa Real, PR#2, KM 38.5 Barrio Cabo Caribe en el Municipio de Vega Baja.

Descripción del Predio

Catastro	Calificación	Clasificación	Coordenadas	Zona Inundable	Cabida
035-069-088-17	R-I	SU	Lat: 18.44655754, Lon: -66.38430089	Zona AE AFBM- Zona A	325M2

LOCALIZACIÓN CATASTRO DIGITAL



El predio posee una clasificación de Suelo Urbano que es definido en el Reglamento Conjunto como terreno en el Plan de Ordenación, constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se

realizan, y que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación. El distrito de calificación donde ubica el predio es Residencial Intermedio (R-I). Este distrito de densidad poblacional intermedia que se establece en áreas residenciales desarrolladas o que pueden desarrollarse.

A continuación, se presenta las Urbana tal como indican las escrituras;

---URBANA: Solar radicado en la Urbanización Villa Real, del Barrio Cabo Caribe de Vega Baja, Puerto Rico, marcado en el número diecisiete (17) de manzana D con un área de trescientos veinticinco (325) metros cuadrados. Colinda por el NORTE, con el solar veinte (20) distancia de trece (13) metros; por el SUR, con la calle marginal distancia de trece (13) metros; por el ESTE, con el solar dieciocho (18) distancia de veinticinco (25) metros; y por el OESTE, con el solar dieciséis (16) distancia de veinticinco (25) metros.-----

---Inscrita al folio doscientos dieciséis (216) del tomo setenta y cinco (75) de Vega Baja, finca número tres mil cuatrocientos treinta y cinco (3,435), del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Cuarta de Bayamón.-----

---El número de catastro de esta propiedad es "035-069-088-17-001".-----

Riesgos

El predio ubica en zona A según el Advisory Flood Base Maps. El mapa tiene niveles de 9.15 metros. Es importante resaltar que el cambio de calificación se que solicita es para una estructura existente y no se extenderá la huella.

El Reglamento sobre Áreas Especiales de Peligro a Inundación Reglamento 13, con vigencia 9 de enero de 202, define la ZONA AE - Zona determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base. La sección 7.04- Desarrollos en Terrenos en Zona AE (donde se conoce el Nivel de Inundación Base y no se ha delimitado el Cauce Mayor (a) Para todos los usos se permitirán nuevas construcciones, mejoras sustanciales, u otro tipo de desarrollo (incluyendo relleno), siempre que se demuestre, mediante el Estudio Hidrológico - Hidráulico correspondiente, que el efecto acumulativo del desarrollo propuesto, combinado con otros desarrollos existentes o anticipados no habrá de aumentar la elevación superficial de las aguas de inundación base por más de 0.15 metros (medio (1/2) pie) en cualquier lugar dentro de la comunidad.

Infraestructura

El predio bajo evaluación cuenta con la infraestructura necesaria de acueducto y energía eléctrica, ya que se encuentra localizado dentro de una zona urbana provista de estos servicios esenciales, lo que garantiza la disponibilidad y acceso adecuado.

Infraestructura- Energía Eléctrica

En la zona donde ubica el predio existe una subestación a unos 800 metros de distancia de la estructura. Por otro lado, se muestra donde ubica los transformadores, las líneas de transmisión y líneas de distribución. Por lo que la infraestructura eléctrica está disponible en la zona.

Infraestructura Eléctrica



Numero de Catastro:035-069-088-17
Calificacion-R-I
Clasificación- SU

Leyenda

- Transformadores_2014
- Estructuras Transmision_2014
- Lineas Distribucion_2014
- Base_de_Subestaciones_2014
- Barrios
- Limite Municipal
- ESRI Satellite (ArcGIS/World_Imagery)

0 75 150 m



Infraestructura- Autoridad de Acueducto y Alcantarillado

Agua potable

por el predio transcurren las líneas matriz de agua potable y se cuenta con hidrante es disponibles en el área, lo que garantiza el acceso al servicio.

Alcantarillado

el predio dispone de infraestructura sanitaria , ya que por el mismo transcurre una línea de gravedad de 8" de diámetro así como una tubería de bombeo, la cual asegura la conexión al sistema de alcantarillado existente.

Petición

Por este medio se solicita respetuosamente a la Junta de Planificación de Puerto Rico que se autorice el cambio de calificación del predio identificado con el número de catastro 035-069-088-17, a fin de que el mismo sea reclasificado a un distrito de uso comercial intermedio. Esta solicitud responde a la necesidad de fomentar un desarrollo ordenado y compatible con el entorno urbano, promoviendo actividades económicas que contribuyan al crecimiento y al bienestar de la comunidad circundante.

La finalidad principal de este cambio es establecer en el predio una oficina médica, en respuesta a la creciente necesidad de servicios de salud en el área, promoviendo así un desarrollo ordenado que atienda directamente las demandas de la comunidad y aporte al fortalecimiento de la oferta de servicios médicos esenciales.

Permisos en el predio

Los permisos que se han otorgado en el predio anteriormente han sido para servicios de agua y luz para la segunda planta. A continuación, los números de trámites en el predio.

04AS6-00000-03595- permiso de uso para segunda planta Agua y Luz

2011-031884-PUS-26579- permiso de uso

Comportamiento de la zona- Mapa de calificación vigente

Las imágenes que se muestran a continuación presentan los usos vigentes en la zona. Se puede observar que los usos comerciales intermedio ha ocupado la zona y se observa un crecimiento comercial. En esta área solo seis lotes tienen calificación de residencial, los demás lotes son comercial.



<p>Mapa de Calificación de Suelo</p> <p>Plan Territorial Municipio de Vega Baja</p> 	<p>Gobierno de Puerto Rico Oficina de Planeación Zona de Planeación</p> <p>Documento adoptado en reunión de Junta Municipal Marta C. Godínez Rivero Presidenta JUL 6 5 2017 Puerto Rico</p>	<p>Calificación de suelo</p> <table border="0"> <tr> <td>A.P. Agrícola Periférico</td> <td>DT-P. Delineación Periférica</td> <td>□ Límite de municipio</td> </tr> <tr> <td>AR-1. Agrícola en Reserva</td> <td>IL. Industrial Línea</td> <td>□ Distrito intersección</td> </tr> <tr> <td>AR-2. Agrícola en Reserva</td> <td>IP. Industrial Parque</td> <td>□ ZMPAC</td> </tr> <tr> <td>CR. Centro Comercial</td> <td>PP. Playa Pública</td> <td>□ Zona de Aterrizamiento</td> </tr> <tr> <td>CI. Comercial Intermedio</td> <td>PR. Propiedad de Recursos</td> <td>□ Zona</td> </tr> <tr> <td>CL. Comercial Línea</td> <td>RA. Residencial de Alta Densidad</td> <td>□ Elemento geográfico</td> </tr> <tr> <td>CR. Conservación de Recursos</td> <td>RI. Residencial Intermedio</td> <td>□ Campo de agua</td> </tr> <tr> <td>DT-G. Delineación General</td> <td>RI-1. Residencial Intermedio</td> <td>□ Sistema Vial</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RI-2. Residencial Intermedio</td> <td>□ Sistema Vial</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RI-3. Residencial Intermedio</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>RI-4. Residencial Intermedio</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>RI-5. Residencial Intermedio</td> <td></td> </tr> </table>	A.P. Agrícola Periférico	DT-P. Delineación Periférica	□ Límite de municipio	AR-1. Agrícola en Reserva	IL. Industrial Línea	□ Distrito intersección	AR-2. Agrícola en Reserva	IP. Industrial Parque	□ ZMPAC	CR. Centro Comercial	PP. Playa Pública	□ Zona de Aterrizamiento	CI. Comercial Intermedio	PR. Propiedad de Recursos	□ Zona	CL. Comercial Línea	RA. Residencial de Alta Densidad	□ Elemento geográfico	CR. Conservación de Recursos	RI. Residencial Intermedio	□ Campo de agua	DT-G. Delineación General	RI-1. Residencial Intermedio	□ Sistema Vial		RI-2. Residencial Intermedio	□ Sistema Vial		RI-3. Residencial Intermedio			RI-4. Residencial Intermedio			RI-5. Residencial Intermedio		<p>Escala: 1:22,000</p> 	<p>Certificación Adoptado por la Junta de Planeación de Puerto Rico conforme a la Resolución JP-PT-028-2017 de Julio de 2017</p> <p><i>José Roberto</i> Luisa Estévez Secretaría DEC 31 2019 Vigencia</p>
A.P. Agrícola Periférico	DT-P. Delineación Periférica	□ Límite de municipio																																						
AR-1. Agrícola en Reserva	IL. Industrial Línea	□ Distrito intersección																																						
AR-2. Agrícola en Reserva	IP. Industrial Parque	□ ZMPAC																																						
CR. Centro Comercial	PP. Playa Pública	□ Zona de Aterrizamiento																																						
CI. Comercial Intermedio	PR. Propiedad de Recursos	□ Zona																																						
CL. Comercial Línea	RA. Residencial de Alta Densidad	□ Elemento geográfico																																						
CR. Conservación de Recursos	RI. Residencial Intermedio	□ Campo de agua																																						
DT-G. Delineación General	RI-1. Residencial Intermedio	□ Sistema Vial																																						
	RI-2. Residencial Intermedio	□ Sistema Vial																																						
	RI-3. Residencial Intermedio																																							
	RI-4. Residencial Intermedio																																							
	RI-5. Residencial Intermedio																																							

Justificación

La finalidad principal de esta solicitud es establecer en el predio una oficina médica, en respuesta a la creciente necesidad de servicios de salud en el área. Este proyecto busca fomentar un desarrollo ordenado y planificado, garantizando que el uso propuesto sea compatible con el entorno urbano y atienda las necesidades de la comunidad circundante.

El Reglamento Conjunto, vigente 16 de junio de 2023, en el tomo XII sección 7.5.5.1 Disposiciones Generales, establece ... (e) 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....

En cual establece que para distrito C-I el máximo de tamaño del solar es de 2,000 m². En este caso el tamaño del solar no excede, ya que es de 325 m². Por lo tanto, entendemos que cumple con los parámetros de cabida de solar.

Además, la zona donde ubica, el comportamiento de la zona son elementos que justifican el crecimiento de la zona a uno comercial. A continuación, un listado de los comercios en el corredor donde ubica el predio.



Locales	Tipo de comercio
---------	------------------

Centro Radiológico	Oficina medica
Oficina Medica- Cirujano Dentista	Oficina medica
Abogado Notario	Oficina
Beauty By Herlinda	Salón de Belleza
Guittar by Doctor	Comercio
Centro terapéutico Genesis	Salud
Auto Part	Comercio

La implantación de esta oficina médica aportará un beneficio directo a los residentes, al fortalecer y diversificar la oferta de servicios médicos esenciales en la zona. Asimismo, contribuirá al desarrollo socioeconómico del área, generando empleos y promoviendo un uso más eficiente del suelo urbano conforme a las políticas públicas de planificación y ordenamiento territorial.

Documento preparado por:



Suheidy Barreto Soto, ppl

Colindantes

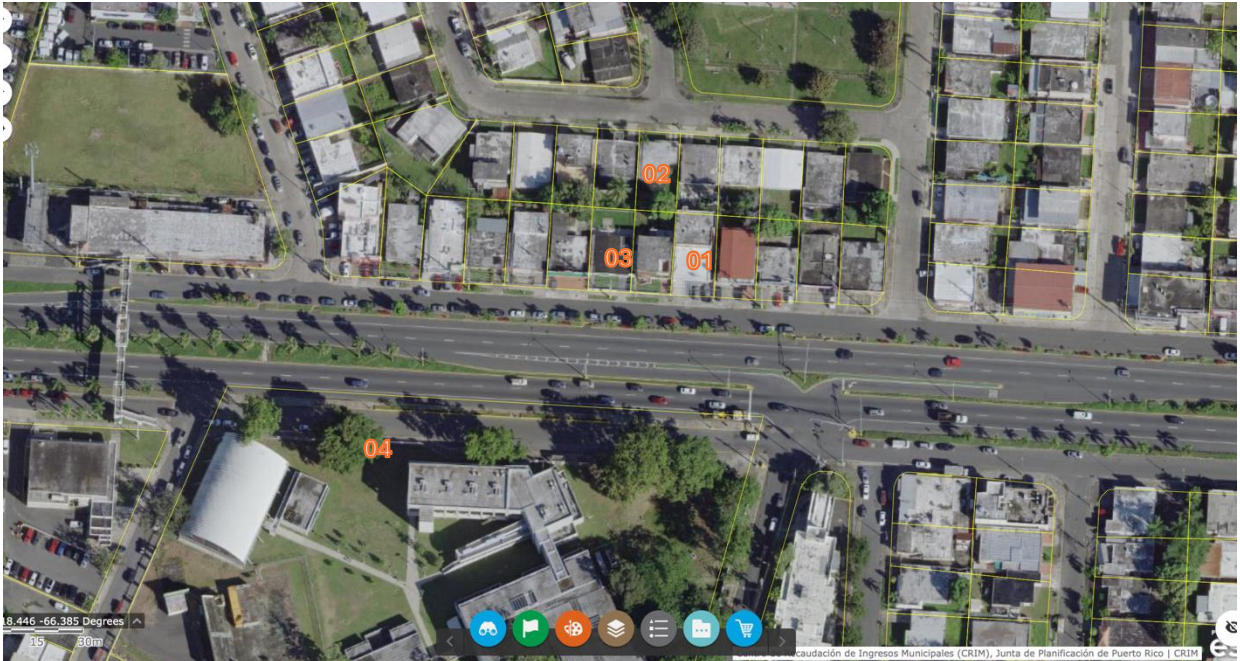


Tabla Colindantes

ID	Nombre	Número de catastro	Puntos cardinales	Dirección
01	Enrique Barreto Fred	035-069-088-18	este	VILLA REAL , MARGINAL D 18, PR, Puerto Rico, 00000, Vega Baja
02	Joaquin Cardona	035—069-088-20	norte	VILLA REAL , CALLE 3 BLQ D NO 20, PR, Puerto Rico, 00000, Vega Baja
03	Felicinao Cabrera Vega	035-069-088-16	oeste	VILLA REAL , MARGINAL BLQ D NO 16, PR, Puerto Rico, 00000, Vega Baja
04	Escuela Lino Padro	035-069-019-02	sur	Calle Tulio Otero Urb. Jardines Vega Baja, Vega Baja PR 00693

9589 0710 5270 2109 1629 21

U.S. Postal Service™ CERTIFIED MAIL® RECEIPT

Domestic Mail Only

For delivery information, visit our website at www.usps.com®.

Vega Baja, PR 00693

OFFICIAL USE

Certified Mail Fee \$5.30

Extra Services & Fees (check box, add fee as appropriate)

- Return Receipt (hardcopy) \$10.00
- Return Receipt (electronic) \$10.00
- Certified Mail Restricted Delivery \$10.00
- Adult Signature Required \$0.00
- Adult Signature Restricted Delivery \$0.00

Postage \$0.78

Total Postage and Fees \$6.08

Postmark Here: SEP 17 2025 0692

09/17/2025

Sent To: Enrique Barreto Fred
 Street and Apt. No., or PO Box No. Villa Real Marginal D 18
 City, State, ZIP+4® Vega Baja PR 00693

9589 0710 5270 2109 1629 38

U.S. Postal Service™ CERTIFIED MAIL® RECEIPT

Domestic Mail Only

For delivery information, visit our website at www.usps.com®.

Vega Baja, PR 00693

OFFICIAL USE

Certified Mail Fee \$5.30

Extra Services & Fees (check box, add fee as appropriate)

- Return Receipt (hardcopy) \$10.00
- Return Receipt (electronic) \$10.00
- Certified Mail Restricted Delivery \$10.00
- Adult Signature Required \$0.00
- Adult Signature Restricted Delivery \$0.00

Postage \$0.78

Total Postage and Fees \$6.08

Postmark Here: SEP 17 2025 0692

09/17/2025

Sent To: Joaquin Cordora
 Street and Apt. No., or PO Box No. Villa Real Calle 3 Bldg. D No 20
 City, State, ZIP+4® Vega Baja P.R. 00693

9589 0710 5270 2109 1629 45

U.S. Postal Service™ CERTIFIED MAIL® RECEIPT

Domestic Mail Only

For delivery information, visit our website at www.usps.com®.

Vega Baja, PR 00693

OFFICIAL USE

Certified Mail Fee \$5.30

Extra Services & Fees (check box, add fee as appropriate)

- Return Receipt (hardcopy) \$10.00
- Return Receipt (electronic) \$10.00
- Certified Mail Restricted Delivery \$10.00
- Adult Signature Required \$0.00
- Adult Signature Restricted Delivery \$0.00

Postage \$0.78

Total Postage and Fees \$6.08

Postmark Here: SEP 17 2025 0692

09/17/2025

Sent To: Feliciano Cabrera Vega
 Street and Apt. No., or PO Box No. Villa Real Marginal Bldg. D. No 16
 City, State, ZIP+4® Vega Baja P.R. 00693

9589 0710 5270 2109 1629 44

U.S. Postal Service™ CERTIFIED MAIL® RECEIPT

Domestic Mail Only

For delivery information, visit our website at www.usps.com®.

Vega Baja, PR 00693

OFFICIAL USE

Certified Mail Fee \$5.30

Extra Services & Fees (check box, add fee as appropriate)

- Return Receipt (hardcopy) \$10.00
- Return Receipt (electronic) \$10.00
- Certified Mail Restricted Delivery \$10.00
- Adult Signature Required \$0.00
- Adult Signature Restricted Delivery \$0.00

Postage \$0.78

Total Postage and Fees \$6.08

Postmark Here: SEP 17 2025 0692

09/17/2025

Sent To: Escuela Lino Padra Rivera
 Street and Apt. No., or PO Box No. Calle Tulio D-tero Urb. Jardine UB
 City, State, ZIP+4® Vega Baja P.R. 00693