ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Extensión a la
Resolución JP-191
Enmendada

8 de noviembre de 1985 Núm. 3372
13 de noviembre de 1986 9:30 AM.
Fecha:

Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado

Por:
Secretaria Auxiliar de Estado

INTERPRETANDO Y ENMENDANDO DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 4)

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 17 de mayo de 1972, adoptó la Resolución JP-191, sobre la Interpretación de Disposiciones del Reglamento de Zonificación, enmendado (Reglamento de Planificación Número 4).

En dicha Resolución se aclararon dudas sobre algunas de sus disposiciones, tales como:

A) Subsección 2.07 - Area Bruta de Piso

B) Subsección 2.08 - Area de Estacionamiento

C) Subsección 4.02 - Enmiendas a mapas de zonificación

D) Subsección 6.02 - Usos en Distritos R-0

E) Subsección 11.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-5

F) Subsección 13.02 - Usos en Distritos C-1

G) Subsección 14.02 - Usos en Distritos C-2

En la interpretación y aplicación de este reglamento han surgido dudas sobre si determinadas solicitudes de enmienda a los Mapas de Zonificación, tales como propuestas enmiendas para rezonificar a Distritos C-4, C-5, C-6, IL-1 e IL-2, deben o no ser admitidas y radicadas por la Secretaría de la Junta como peticiones de enmiendas a mapas de zonificación.

Asimismo, frecuentemente se radican solicitudes de enmienda las cuales se someten incompletas en cuanto al cumplimiento del requisito de notificación a las partes afectadas, según se dispone en la Subsección 4.02.

Hay, también, una aparente confusión respecto a la cabida de los solares cuya rezonificación se solicitan como enmiendas regulares y corrientes a mapas de zonificación y aquellas que deben considerarse, por la cabida, complejidad y envergadura del uso propuesto, como consultas de ubicación. Es conveniente, pues,

RaR

establecer claramente por resolución la política administrativa que consuetudinariamente se ha estado utilizando, de manera que haya continuidad administrativa en las actuaciones de esta Junta. Consecuentemente, esta Junta se reafirma en la consistente práctica administrativa sobre cómo deben radicarse proyectos de desarrollos comerciales e industriales en que, conforme a la cabida del predio propuesto, históricamente se ha sostenido que no se tramitarán como peticiones de enmienda y sí como consultas de ubicación.

Con el fin de eliminar la confusión sobre los aspectos antes planteados, la Junta preparó la Extensión a la Resolución JP-191 mediante la cual interpretó y enmendó disposiciones del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm.4) en relación a las subsecciones 4.02, 53.01 y 54.01 sobre enmiendas a mapas de zonificación, concesiones y autorizaciones directas. Dicha resolución fue presentada en vistas públicas el día 6 de marzo de 1978 y adoptada por la Junta el día 7 de junio de 1978.

La experiencia posterior adquirida por la Junta en la consideración de las peticiones de enmiendas a los mapas de zonificación y de consultas de ubicación ha motivado que la Junta proponga revisar nuevamente la Resolución JP-191 a los fines de variar los parámetros que establecen la cabida que determina si se permite radicar una solicitud de enmienda a mapas de zonificación para establecer determinado uso, o para reclasificar terrenos a Distritos C-1, C-2 y C-3, o por el contrario el uso propuesto en consideración a la cabida de los terrenos objeto de desarrollo amerita ser considerado mediante una consulta de ubicación. La Resolución JP-191, así enmendada, fue presentada en vistas públicas el día 26 de agosto de 1985 en los municipios de San Juan, Ponce y Mayaguez.

Para tener un documento que recopile la anterior enmienda propuesta por la Junta y las interpretaciones y enmiendas anteriores, esta Junta de Planificación ADOPTA esta Resolución enmendando la Resolución JP-191 en la siguiente forma:

I. Para cumplir con el requisito de notificación a las partes afectadas y sobre la documentación que debe acompañar las solicitudes de enmienda a un mapa de zonificación, se aclara que:

1. Cualquier organismo gubernamental que solicite una enmienda a un mapa de zonificación deberá incluir en su solicitud toda la información y documentos requeridos en los Incisos 1, 2, 3 y 4 de la referida subsección.
2. El número de dueños de propiedades más cercanas a ser notificados sobre la intención de radicar una propuesta de enmienda a un mapa de zonificación, será el mayor que resulte en la aplicación de cualquiera de las siguientes disposiciones:
   a) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de sesenta (60) metros, medidos desde los límites del solar o parcela, objeto de la petición, hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.
   b) Si dentro de la distancia de sesenta (60) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los sesenta (60) metros en todas direcciones hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades cuyos dueños deberán ser notificados.

II. No se admitirán para su radicación en la Secretaría de la Junta, peticiones de enmienda a los Mapas de Zonificación para reclasificar predios a Distritos C-4, C-5, C-6, IL-1 e IL-2, por considerar que el Reglamento vigente no provee para que estos casos se consideren como peticiones de enmienda ordinarias y corrientes.

El Tópico 14, Secciones 45.01, 45.02, 46.01 y 46.02 del Reglamento de Zonificación, provee el mecanismo apropiado para que esta Junta pueda considerar, evaluar y aprobar proyectos cuya realización podría conllevar la zonificación a Distritos C-4, C-5, IL-1 e Il-2, según sea el caso. El distrito de zonificación C-6 sólo

se otorgará a predios donde se hayan desarrollado las facilidades comerciales de acuerdo a los requerimientos del Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), de conformidad con la Sección 18.01 del Reglamento de Zonificación.

III. Tampoco se admitirán para su radicación en la Secretaría de la Junta, peticiones de enmiendas a los Mapas de Zonificación para reclasificar predios a Distritos C-1, C-2, C-3, I-1 e I-2, cuando la cabida de los mismos sean iguales o excedan las que se relacionan a continuación; y para lo cual se enmienda el Reglamento de Zonificación en los siguientes Distritos:

1. Para Distritos C-1 - una cuerda
2. Para Distritos C-2 y C-3 - media (1/2) cuerda
3. Para Distritos I-1
    a) en pueblos con población urbana censal menor de 10,000 - dos (2) cuerdas
    b) en pueblos con población urbana censal entre 10,000 y 40,000 - cinco (5) cuerdas
    c) en pueblos con población urbana censal sobre 40,000 - diez (10) cuerdas
4. Para Distritos I-2 - dos (2) cuerdas

Si alguna persona, natural o jurídica, sometiera a la Junta peticiones para rezonificar a Distritos Comerciales C-1, C-2 y C-3 predios que igualen o excedan las cabidas antes señaladas, se interpretará por esta Junta que tales peticiones equivalen y/o gozan de la naturaleza de un Centro de Mercadeo, que generalmente se ubica en Distritos Comerciales C-4. Un Centro de Mercadeo se define como un desarrollo planeado para establecer facilidades comerciales incluyendo dos o más usos principales en uno o más edificios para la venta al detal, a gran escala, de artículos para consumo y uso corriente en el hogar y el establecimiento de aquellos usos permitidos por la Subsección 16.02 del Tópico 4 del Reglamento de Zonificación incluyendo, por lo menos una tienda por departamentos y que normalmente establece en la periferia de las

ciudades para servir a dos comunidades o más con una población mínima de 40,000 personas con un área neta de venta mínima de 25,000 pies cuadrados; como parte del proyecto se realizarán aquellas obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del centro. Por lo tanto, no se aceptarán como peticiones de enmienda a los Mapas de Zonificación, aquellas peticiones para uso comercial que tengan como fin desarrollar un proyecto igual o mayor que el anteriormente definido como Centro de Mercadeo. En su defecto se requerirá la radicación de una consulta de ubicación como desarrollos comerciales para Centros de Mercadeo (Distritos C-4) para considerar todos sus aspectos, incluyendo un estudio de viabilidad económica para evaluación por la Junta y el Departamento de Comercio, y determinar si se justifican en términos de su viabilidad económica y del impacto ambiental y económico sobre el sector comercial.

La Junta podrá, además, considerar proyectos para un uso comercial específico y aquellos relacionados, en Distritos R-1, R-2 y R-3 que, por su naturaleza, requiera establecerse en un predio con cabida igual o mayor a las indicadas, pero que no caigan bajo la categoría de Centro de Mercadeo. Estos proyectos se radicarán como consultas de ubicación incluyendo la siguiente información:

1. Memoria descriptiva del proyecto así como la justificación del mismo.
2. Anteproyecto que demuestre la necesidad de utilizar un predio con cabida mayor de una (1) cuerda.

La Junta celebrará vista pública para la consideración de estos proyectos con notificación a las partes.

La consulta de ubicación es el procedimiento más adecuado para el desarrollo de predios por proyectos específicos cuya zonificación corresponda a los indicados en esta resolución cuando se den las circunstancias aquí señaladas. En la evaluación y estudio de estos

casos mediante consulta de ubicación deberá tomarse en consideración, entre otros, los siguientes factores: las condiciones geográficas, las necesidades comerciales del área, la mejor utilización de los terrenos, las implicaciones del proyecto en los sistemas de transportación, los efectos sobre el crecimiento urbano, la conservación de terrenos agrícolas, suministro de agua y energía eléctrica, facilidades portuarias, descarga de efluentes e impacto en el ambiente.

IV. Además, la Junta considera necesario aclarar las Secciones 53.01 y 54.01 del Tópico 16 del Reglamento para que lean como sigue:

Tópico 16

CONCESIONES Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

SECCION 53.00 - CONCESIONES

53.01 - Disposiciones Generales sobre Concesiones. - La Junta podrá hacer concesiones en los requisitos de este Reglamento en casos donde una aplicación literal de los mismos resultare en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia; y donde se demuestre que la concesión aliviará un perjuicio claramente demostrable, o ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector. Las concesiones bajo estas disposiciones no constituirán enmiendas a los límites de cualquier distrito o disposición sobre zonificación contenidas en este Reglamento y concurrirán en cada caso, por lo menos, una de las siguientes circunstancias especiales:

1) La forma irregular de un solar.

2) El tamaño de un solar bajo el mínimo requerido.

3) Condiciones topográficas escarpadas.

Extensión a la
Resolución JP-191 (Enmendada)

4) Otras circunstancias excepcionales. Cuando la Junta lo estime necesario, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

SECCION 54.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS

54.01 - Disposiciones Generales sobre Autorizaciones Directas. - La Junta podrá entender en todos los casos en que por disposición expresa de este Reglamento se requiera su intervención. Las actuaciones de la Junta estarán en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento y de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y se asegurará debida protección al interés público.

Cuando la Junta lo estime necesario, se celebran vistas públicas con notificación a las partes.

Se dispone, además, que estas aclaraciones y enmiendas se adoptan sin perjuicio de las delegaciones que por ley pueda hacer la Junta a la Administración de Reglamentos y Permisos.

Disponiéndose, además, que esta extensión a la Resolución JP-191, que por la presente se adopta, sustituye en su totalidad, la extensión a dicha resolución adoptada con fecha del 7 de junio de 1978.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 8 de noviembre de 1985, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy MAY 20 1986

RUTH A. RODRIGUEZ
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

Certifico que esta es copia fiel y exacta del [illegible] original y [illegible] conste, [illegible] en San Juan, Puerto Rico a NOV. 10 1986

Secretaria