SUCESION JOSE ANTONIO RODAS HERNANDEZ

Estancias de Cerro Gordo 1 Plaza Stephanie
Vega Alta, P.R. 00692

Notificada por correo electrónico: garcia_l@jp.pr.gov
Notificada por correo certificado: 7014 2870 0001 7132 5381

17 de febrero de 2015

Hon. Plan. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación de P.R.
P.O. Box 4119
San Juan, P.R. 00940

Re: Comentarios al cambio de clasificación de suelo de EV.4 a SREP-E en Planos y Borrador Memorial de Plan de Uso de Terrenos (PUT)
Propiedad:
Núm. Catastro de la propiedad: 411-037-317-04-000
Nombre dueño: Suc. JOSE ANTONIO RODAS HERNADEZ

Cabida: 2.2 cuerdas
Clasificación: EV.4

Honorable Presidente Plan. Pelatti:

Como es de su conocimiento, el Plan Territorial de Ponce fue adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-63-1 de 28 de octubre de 1992 y aprobado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 6 de noviembre de 1992 mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-1992-66.

Luego de 10 años en vigor y previa celebración de vistas públicas y la evaluación de recomendaciones y comentarios surgidos por parte de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Ponce, su Honorable Alcalde y la Legislatura Municipal de Ponce aprobaron la revisión integral del Plan Territorial del Municipio de Ponce mediante Ordenanza Municipal. De igual forma la Junta de Planificación consideró y adoptó la primera revisión integral del Plan Territorial de Ponce mediante la Resolución Núm. JP-PT-63-RI-01 del 18 de diciembre de 2003. Finalmente dicho plan fue aprobado por orden ejecutiva de la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en aquel entonces, la Honorable Sila M. Calderón mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-79 el 28 de diciembre de 2003.

Como usted podrá apreciar, actualmente el Plan Territorial de Ponce lleva 22 años en operación con el endoso y la aprobación de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Dicho Plan clasificó el suelo de la propiedad de referencia como EV-4.[1] Según el Capítulo 16, **DISTRITO DE ORDENACIÓN EV.4**, de los Planos de Ordenación del Plan Territorial de Ponce vigente. Este distrito se establece para fomentar el desarrollo residencial, comercial, de servicios y de industria liviana en sectores que permite una amplia variedad de usos con alta intensidad[2]

Mi propiedad cumple con dichos parámetros, pues tiene una cabida de 2.2 cuerdas, tiene su acceso vial a la Carretera Estatal PR-2. a través de una marginal de cuatro carriles frente a la propiedad. Además cuenta con toda la infraestructura y tiene todas las facilidades básicas necesarias para su desarrollo, entre ellas las de agua potable, sistema sanitario, estos fueron constridos entre mi vecino Antonio Fuentes y nosotros, ademas, de energía eléctrica, teléfono, cable TV, etc. y en el área inmediata se encuentra el restaurante El Mesón y las oficinas regionales de Universal Insurance Company. Actualmente tengo invertido mucho tiempo y dinero la infraestructura, ingenieros, planos etc, en el proyecto en el que tengo pendiente comenzar el desarrollo de un Food Court [3].

De acuerdo a los planos del Memorial del PUT utilizado para la vista pública se pretende cambiar la clasificación del suelo de nuestra propiedad de EV.4 a SREP-E, lo que es contrario a la metodología para la clasificación del territorio utilizada en dicho Memorial[4].

Si examinamos el acápite 2. a. **SUELO CON VALOR URBANO**, se puede apreciar que mi propiedad está dentro de esta clasificación de suelo. Según el Memorial del PUT el suelo urbano está constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria para el desenvolvimiento de actividades administrativas, económicas y sociales que se lleva a cabo en estos suelos, según se define en la Ley de Municipios Autónomos[5].

Los terrenos clasificados como SREP-E tienen el propósito de incluir aquellos terrenos de valor ecológico según definidos por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, los designados por la Junta de Planificación como reserva natural de acuerdo con la Ley de Vida Silvestre, los terrenos designados como bosques estatales y bosques auxiliares estatales de acuerdo con la Ley de Bosques[6]. Al presente mi propiedad ha sido objeto de desarrollo y no tienen valor ecológico según definidos por Ley.

---

[1] Véase mapa de suelo de la Junta de Planificación que se acompaña como Anejo I

[2] Véase copias de las páginas 254 a 257 de Reglamento de Ordenación del Plan Territorial de Ponce que se acompañan como Anejo II.

[3] Véase planos reducido del proyecto comercial que se acompañan como Anejo III.

[4] Véase plano del PUT con mi sobrepuesto en el mismo, Anejo IV

[5] Véase páginas 71 a 74 Parte **G METODOLOGÍA PARA LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO** del Memorial del PUT.

[6] Véase páginas 78 a 84 Parte **G METODOLOGÍA PARA LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO** del Memorial del PUT.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Autónomo de Ponce se preparó redactó y se aprobó siguiendo la estructura establecida por la Ley de Municipios Autónomos. El mismo es sus Capítulos 35 al 38 establece los propósitos de los suelos SREP (suelo rústico especialmente protegido). En aquel entonces, siguiendo los parámetros que al presente está utilizando PUT para la clasificación de los suelos, mi propiedad fue incluida, por sus características particulares dentro de la clasificación de suelo EV.4 . No hay razón alguna que justifique que bajo los mismos parámetros utilizados en aquel entonces, que fueron aprobados y endosados por la Junta de Planificación ahora se pretenda asumir una conducta contradictoria a la anterior y se pretenda clasificar mi propiedad dentro de un suelo SREP-E.

Esta norma que asume la Junta de Planificación en el PUT es una norma proscrita por la Doctrina de los Actos Propios que tiene como paradero, en el derecho inglés, la doctrina de "Estoppel".

El contenido de la norma de que a nadie le es lícito y contra sus propios actos tiene su fundamento y raíz en el principio general de Derecho que ordena proceder de buena fe en la vida jurídica. La doctrina contradictoria no tiene lugar en el campo del Derecho, y debe ser impedida. *Int. General Electric v. Concrete Builders* 104 D.P.R. 871, 877

Estos comentarios los realizo porque, respetuosamente entiendo que, por lo antes expuesto, procede que mi propiedad se deje en su clasificación actual de EV.4. De lo contrario se me causarían daños irreparables.

Adjunto se incluyen fotos aéreas y terrestres para la ubicación del "site" del solar de dicho proyecto.

Gracias por la atención que se usted dará a este asunto.

Cordialmente;

José R. Rodas Nazario
Suc. José Antonio Rodas Hernández

cc. Oficina de la Secretaria de la Junta de Planificación correo electrónico:comentariosput@jp.pr.gov
Lcdo. César Hernández Colón: jlopez@hernadezcolon-vidal.com

CAPITULO 16 DISTRITO DE ORDENACION EV.4 (EDIFICACION VERTICAL.4) EN SUELO URBANO

16.1 Propósito del EV.4

El Distrito EV.4 se establece para fomentar el desarrollo residencial, comercial, de servicios y de industria liviana en sectores que permiten una amplia variedad de usos con alta intensidad.

Este Distrito permite regular las áreas comerciales existentes y viabilizar el redesarrollo de sectores industriales livianas rodeadas por el desarrollo urbano.

16.2 Actividades o Usos Permitidos en EV.4

Los Números de Clasificación que aparecen con dos dígitos en la Tabla de Actividades o Usos Permitidos identifican Sectores definidos por el "SCIAN" en la Sección 6.3.3 del presente Reglamento e incluyen todos los subsectores y renglones que contienen estos sectores.

Los Números de Clasificación que aparecen con más de dos dígitos en la Tabla de Actividades o Usos Permitidos sólamente identifican los Subsectores o renglones correspondientes en el "SCIAN" permitidos en este Distrito.

Para los Usos o Actividades luego de cuya descripción aparece un asterisco (*) en la Tabla de Usos o Actividades Permitidos, se establecen las condiciones especiales aplicables en la próxima Sección del presente Reglamento.

# Clasificación	Actividad o Uso Permitido en EV.4
23311	Segregación y desarrollo de terreno*
23322	Construcción de vivienda multifamiliar*
23331	Construcción de edificios industriales y de manufactura*
23332	Construcción de edificios comerciales e institucionales*
235	Contratistas de oficios especiales
311	Manufactura de Comidas
312	Manufactura de Bebidas y Tabaco
313	Fábrica de textiles
314	Fábrica de productos textiles
315	Manufactura de ropa
316	Manufactura de productos de cuero y relacionados
321	Manufactura de Productos de Madera

# Clasificación	Actividad o Uso Permitido en EV.4
322	Manufactura de papel
323	Imprentas y actividades de apoyo relacionadas
332	Manufactura de productos de metal prefabricado
337	Manufactura de muebles y productos relacionados
339	Manufactura miscelánea
42	Comercio al por mayor
44, 45	Comercio al por menor
491	Servicio Postal
492	Correo y Mensajeros
493	Almacenamiento
51	Información
52	Servicios financieros y de seguros
53	Bienes raíces y alquileres
54	Servicios profesionales, científicos y técnicos
55	Dirección de corporaciones y empresas
56	Servicios de apoyo a negocios y manejo de desechos y servicios de remediación*
61	Servicios Educativos
62	Servicios de salud y asistencia social
71	Artes, entretenimiento y recreación
72	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
81	Otros servicios (excepto administración pública)
92	Administración pública
V23322	Vivienda multifamiliar
I 71	Otros servicios recreativos, institucionales y públicos
Otros	Aquellas actividades o usos compatibles con el propósito de este Distrito y con las actividades o usos permitidos, y que se establecen bajo aquellas condiciones que particularmente se le impongan a aquél*

16.3 Condiciones Especiales en EV.4

Las Condiciones Especiales incorporadas en esta Sección se refieren únicamente a las Actividades o Usos identificados con el Número de Clasificación correspondiente en la Tabla de Actividades o Usos permitidos en este Distrito, al final de cuya descripción aparece un asterisco (*).

- #23311: La cabida mínima de solares a segregar, incluyendo el remanente de la finca principal, es de 1,000mc. Para cualquier desarrollo industrial que colinda con un sector no industrial existente o propuesto, o con un Distrito de Ordenación no industrial, se proveerá una zona de amortiguamiento con un ancho no menor de 10

metros que deberá ser sembrada para mitigar los efectos de ruidos y olores, así como para bloquear la vista hacía el desarrollo industrial.

- #23322, 23331, 23332: Se permite establecer empresas dedicadas principalmente a la construcción de edificios u otros bienes inmobiliarios. Se permiten obras de construcción incidentales y relacionadas con el uso o actividad a establecerse en el sitio y necesarias para su desarrollo. No se permite la actividad de prefabricación de edificios destinados a ser ensemblados en otro lugar, a menos que la actividad de ensamblaje que particularmente se solicite sea permitida en otra clasificación del presente Distrito.
- #23331: Para cualquier construcción de un edificio industrial y de manufactura en un solar que colinda con un sector no industrial existente o propuesto, o con un Distrito de Ordenación no industrial, se proveerá una zona de amortiguamiento con un ancho no menor de 10 metros que deberá ser sembrada para mitigar los efectos de ruidos y olores así como para bloquear la vista hacía la construcción industrial.
- #56: Como parte del manejo de desechos y servicios de remediación se permite el servicio de recogido de desperdicios generados en el sitio e instalaciones de reciclaje de estos mismos desperdicios o de desechos cuya procedencia sea externa.
- Otros requerirán la celebración de una vista pública.

16.4 Intensidad de Uso Permitida en EV.4

- Residencial mínima: 1 unidad de vivienda básica por cada 150mc de solar.
- Intensidad de Uso máxima: Con sujeción y bajo las condiciones incluidas en el Convenio de Transferencia de Competencias entre ARPE, la Junta de Planificación y el Municipio Autónomo de Ponce o las limitaciones incluidas como condiciones especiales en la Sección anterior, o aquellas condiciones impuestas particularmente a estos usos, no se establece otra limitación a los parámetros de Intensidad de Uso.

16.5 Intensidad de Construcción Permitida en EV.4

No se establece limitación a los parámetros de intensidad de construcción

16.6 Tipología Permitida en EV.4

- Edificación aislada

- Edificación en hilera
- Casas de apartamentos

16.7 Altura en Plantas Permitida en EV.4

Los parámetros de altura máxima están limitados por los parámetros de alineación.

16.8 Area de Ocupación Máxima Permitida en EV.4

- Para uso o construcción residencial : 50%
- Para uso o construcción comercial o institucional : 70%

16.9 Patios y Alineación de la Edificación Permitidos en EV.4

- Alineación mínima : equivalente a la mitad de la altura de la edificación medida desde el eje de la vía pública a la que de frente.
- Patios laterales : 6m mínimo hacia la colindancia con cualquier solar existente.
- Patios posteriores : 6m mínimo.
- Patios interiores o semi-interiores: de acuerdo a las Normas Generales de Diseño del presente documento.

ANEJO

Calificación
Calificación
Agrícola
Residencial
Comercial
Industrial
Público
Conservación de Recursos
Agua
No Calificado
Parcelas
Propiedad Federal
Pistas
Masas
Ríos Efímeros
Casas
Vial
Recursos Históricos
Pastos
Junta de Planificación
Puerto Rico
(oprima para definir título)
[-]
0
50
100ft
N
EV4
411-037-317-03
411-037-317-04