

CARLOS J. NEGRON-ROCHE

a r q u i t e c t o



23 de febrero de 2015

Plan. Luis García Pelatti

Presidente

Junta de Planificación de Puerto Rico

Centro Gubernamental Minillas

Torre Norte, Piso 16

Santurce, Puerto Rico

RE: Ponencia al Borrador
Plan de Uso de Terrenos
Finca 8195
Barrio Sabana Llana
Ave. 65th de Infantería
Carretera Estatal PR-3
San Juan, Puerto Rico

RECIBIDO
RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION
2015 FEB 23 PM 12:01

Número de Catastro: 087-020-170-09-901 (ver Anejo "A")

Estimado señor Presidente:

Iturregui Plaza, Inc. (el "Dueño") mediante el que subscribe, presenta la siguiente ponencia con sus correspondientes anejos para el Borrador del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (el "BPUT"). El Dueño **NO TIENE OBJECION** a que la Junta de Planificación ratifique el Mapa de Clasificación del Territorio (diciembre 2014, el "Mapa"), presentado durante el proceso de Vista Publica para la revisión del BPUT. El Mapa ratifica la Finca 8195 de la cual es objeto esta ponencia, como Suelo Urbano (SU). A continuación presentamos nuestros planteamientos.

I. Aseveración Preliminar

El BPUT y el Mapa clasifica ratifican la Finca 8195 como SU (ver Anejo "B"). La clasificación SU es la clasificación correcta para nuestra propiedad.

El Mapa de Clasificación del Municipio de San Juan Hoja, 8G, fecha de vigencia 10 de septiembre de 2012 (ver Anejo "C"), califica la Propiedad como Residencial Uno (R-I) y clasificación de SU.

II. Descripción de la Propiedad y su Entorno

La Sucesión Ana M. Iturregui es el titular de la propiedad localizada en el Barrio Sabana Llana Norte, Ave. 65th de Infantería, Carretera Estatal PR-3, del Municipio de San Juan y conocida como la Finca 8195, que consiste de un (1) predio de aproximadamente 5.11 cuerdas. Los predios se describen a continuación como:

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD

URBANA: PARCELA DE TERRENO RADICADA EN EL BARRIO SABANA LLANA NORTE DEL TERMINO MUNICIPIO DE SAN JUAN (ANTES RIO PIEDRAS), COMPUESTA DE SIETE CUERDAS CON MIL CIENTO VEINTICUATRO DIEZ MILÉSIMAS DE OTRAS (7.5124 – POR MEDURA REVISADA) CON LAS SIGUIENTES COLINDANCIAS: POR EL NORTE: CON EL PARQUE DE RECREACIÓN PUBLICA ÁNGEL RAMOS, PROPIEDAD DEL ELA. POR EL SUR: CON EL CENTRO COMERCIAL PLAZA ITURREGUI Y CON LA AVE. 65TH DE INFANTERÍA. POR EL ESTE: CON EL COLEGIO DE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES Y EL PARQUE DE RECREACIÓN PUBLICA ÁNGEL RAMOS. POR EL OESTE: CON LA CALLE PABLO SÁEZ DE LA URBANIZACIÓN COUNTRY CLUB EN RIO PIEDRAS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN.

Estamos de acuerdo en la ratificación de la clasificación de la Finca 8195 a Suelo Urbano (SU) por ser el uso más coherente de la propiedad. El SU es:

- (a) Suelo urbano (SU) 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 las actividades administrativas, económicas y sociales que se llevan a cabo en estos suelos, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, según se define en el Capítulo XII de la Ley de Municipios Autónomos.¹**

La Finca fue 8195 atificada correctamente con clasificación como SU.

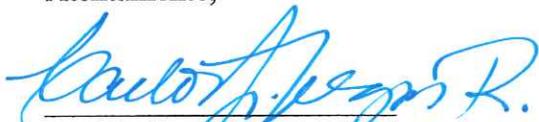
¹ Memorial del Borrador del Plan de Uso de Terrenos, 2014, pagina73.

III. Conclusión

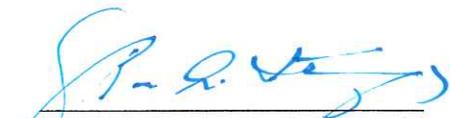
Coincidimos con el BPUT al clasificar la Finca 8195 como SU y de las características que pudiera tener a la luz de la clasificación. La Finca 8195 es indispensable para atender el crecimiento urbano del Municipio de San Juan y la demanda de actividades económicas, entre otros usos.

Los comentarios y ponencia aquí expuesta no representan una renuncia a reclamos futuros a los derechos sustantivos o procesales bajo las leyes y reglamentos aplicables sobre el BPUT. Cualquier duda puede comunicarse con nosotros al 787.413-1004 para más información.

Atentamente,



Arq. Carlos J. Negrón-Roche
Consultor


Sr. José A. Iturregui Margarida
Presidente Iturregui Plaza, Inc

Anejos/

- C. Hon. José C. Aponte Dalmau, Alcalde
Sucesión Ana M. Iturregui

Catastro: 087-020-170-09

Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@ip.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación

Catastro **087-020-170-09**
Coordenadas Nad83 x: 245446.0592, y: 262688.5119
(Lat: 18.39923648, Lon: -66.00323281)
Ver: [Google](#) | [Yahoo](#)
Area Aprox. (m.c.) 20113.8323
Municipio San Juan
Barrio Sabana Llana Norte

Características Ambientales

Zona Inundabilidad
Panel Inundabilidad **72000C0370J**
Floodway
Suelo Geológico **SNS (Soil not surveyed)**

Calificación y Clasificación de Suelo

Clasificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.
Calificación Oficialización del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificación vigente.

Mapas de Calificación **San Juan**
Distrito Sobrepuesto **APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)**
Zona Histórica
Sitio Histórico

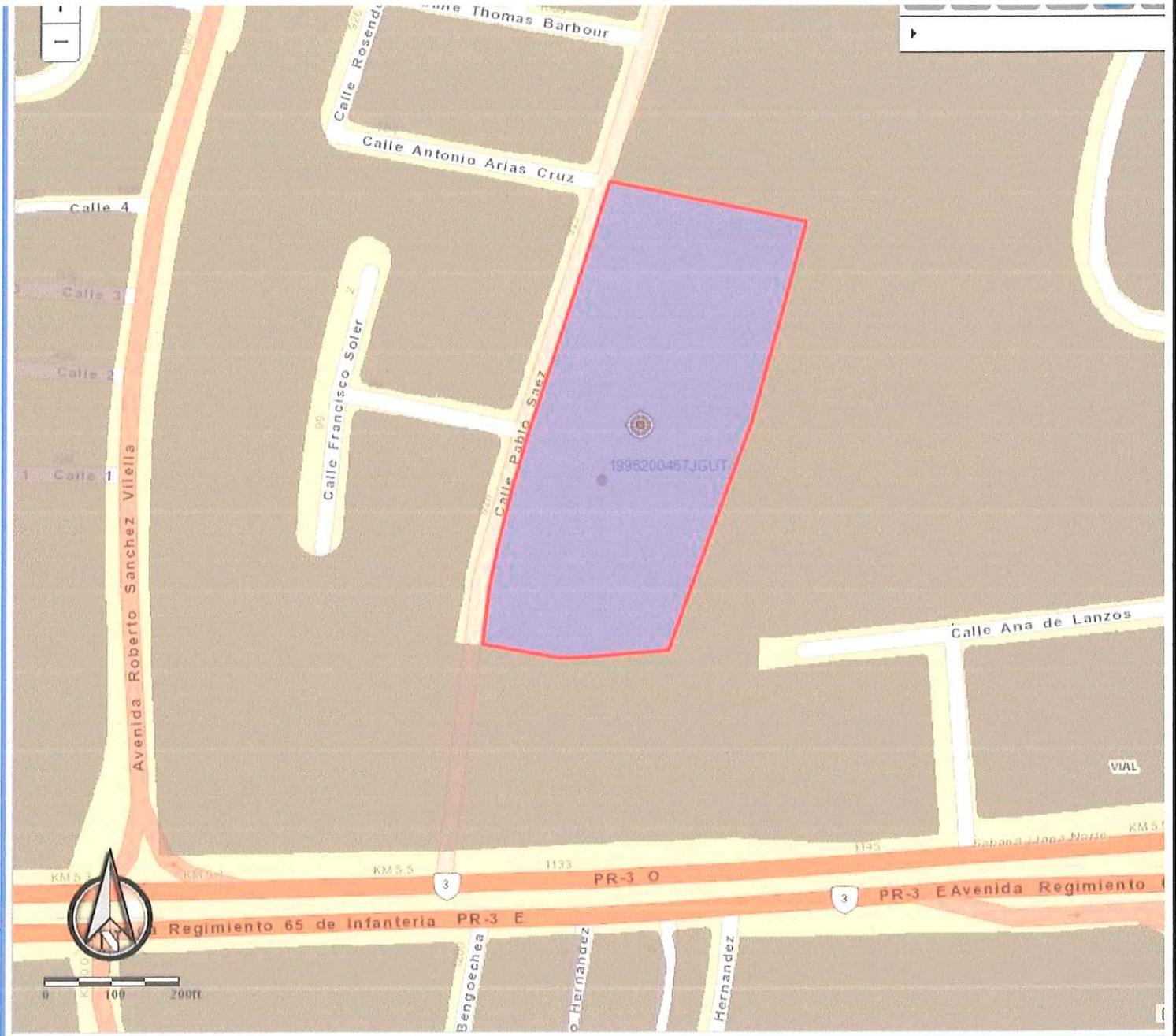
Reglamento Aplicable • Reglamento POT San Juan

Vigencia de GeoDato de Calificación
Status POT Municipio Autónomo con Jerarquía V

Uso Existente (en proceso de validación)

Permisos **9 Casos ARPE**





Finca #8125 Barrio Sabana Llana Norte San Juan P.R.

Anejo -B

ITURREGUI PLAZA, INC.

P. O. BOX 29007

SAN JUAN, P. R. 00929-0007

20 de febrero de 2015

Oficina de Plan de Uso de Terrenos
Junta de Planificación

RE: COMENTARIOS AL PLAN DE USO DE TERRENOS

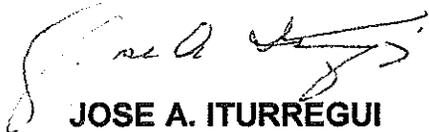
Estimados señores:

Autorizamos al Agrim. Marcelino Díaz Decllet y al Arq. Carlos J. Negrón-Roche, a radicar los comentarios del Plan de Uso de Terrenos para las 7.58 cuerdas aprox. localizada en el Barrio Sabana Llana de San Juan con el número de catastro 087-020-170-09-901.

Cualquier duda puede comunicarse conmigo al (787) 769-9500.

Atentamente,

ITURREGUI PLAZA, INC.



JOSE A. ITURREGUI
Presidente

JAI/nr