

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL
SAN JUAN BAUTISTA¹**

**ORDENANZA NUM. 50
SERIE 2003-2004
(P. de O. Núm. 45, Serie 2003-2004)**

APROBADA:

24 DE FEBRERO DE 2004

ORDENANZA

PARA REAFIRMAR LA POSICION DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN EN CUANTO A LOS CAMBIOS DE ZONIFICACION A LOTES COMERCIALES A LO LARGO DE CALLES RESIDENCIALES DE LAS URBANIZACIONES DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN; INSTAR A LA JUNTA DE PLANIFICACION DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO A RESOLVER LAS PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACION Y DE VARIACIONES EN USO A ELLOS SOMETIDAS POR LOS COMERCIANTES DE LAS REFERIDAS ZONAS RESIDENCIALES DE ACUERDO A LA POSICION DEL MUNICIPIO, PROTEGIENDO ASI EL DERECHO DE SUS RESIDENTES DE MANTENER DICHS SECTORES COMO DE USO RESIDENCIAL EXCLUSIVAMENTE; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", reconoce la autonomía de todo municipio en el orden jurídico, económico y administrativo, incluyendo pero sin limitarse a, establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo. La Ley de Municipios Autónomos establece además, que la autonomía de los municipios comprenderá, entre otras, la libre administración de los asuntos de su competencia o jurisdicción;

POR CUANTO: No obstante lo anterior, la autonomía municipal está subordinada y debe ser ejercida de acuerdo con la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la misma Ley de Municipios y cualquier otra ley que así lo disponga;

POR CUANTO: Recientemente las distintas comunidades de las urbanizaciones se han visto afectadas por la intención de comerciantes de cambiar la zonificación en las zonas residenciales de Residencial a Comercial de Oficina Uno (CO-1), Comercial Liviano (C-L) y Comercial Uno (C-1). Esta intención de cambio en zonificación se debe a la intención

¹ Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

de convertir dichas calles en unas donde abunden los negocios, lo que a su vez irrumpe en la tranquilidad, accesibilidad y seguridad de los vecinos de las Urbanizaciones;

POR CUANTO: Mediante la Resolución MSJ-OT-2004-1, la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio de San Juan clarificó el significado y propósito de partes de las Secciones 7.02 y 10.10 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan y dispuso que no se le reconocerá validez a cambios de zonificación aprobados a partir del 13 de marzo de 2003, que no estén en conformidad con el Plan de Ordenación Territorial y no se autorizará la intervención sobre las aceras para crear rampas de acceso en los patios delanteros de propiedades para proveer estacionamiento, ni la salida en retroceso desde las mismas, dando fiel cumplimiento a los Artículos 5.10 y 5.12 del Código de Urbanismo, las Secciones 10.10 d. y 15.02 del Reglamento de Ordenación Territorial, la Ley Americana contra el Discrimen hacia las Personas con Impedimentos (Ley ADA) y las disposiciones de la Ley Número 22 del 7 de enero de 2000, según enmendada, Ley de Vehículos y Tránsito de 2000, que prohíben estacionarse sobre las aceras;

POR CUANTO: Las necesidades de los comerciantes están atendidas por la Sección 10.10 del Reglamento de Ordenación que establece el Distrito Sobrepuesto Residencial Comercial de Borde (RC-B) con el propósito de reordenar los corredores viales principales de las urbanizaciones y favorecer las características mixtas de uso comercial conjuntamente con el residencial sin que el primero perjudique en alto grado el carácter residencial que debe prevalecer sobre el segundo;

POR CUANTO: Como consecuencia del cambio de zonificación, ocurre además un aumento en el tránsito y estacionamiento en ambos lados de las calles, entre muchas otras consecuencias directas provocadas por el establecimiento de negocios y oficinas en áreas residenciales. Estos cambios, alteran la tranquilidad, la seguridad y el bienestar general de los residentes del área;

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial de San Juan firmado por la Gobernadora de Puerto Rico el 13 de marzo de 2003, en sus Mapas de Calificación de Suelo como Municipio Autónomo, ratifica y confirma la Zonificación Residencial de las urbanizaciones residenciales de la Ciudad;

POR CUANTO: El autorizar estos cambios en zonificación resulta también contrario a los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan de Ordenación Territorial de San Juan, el Plan de Usos de Terreno de la Región Metropolitana de San Juan y constituiría un acto para el beneficio de unas pocas personas contrario a la ley y a los intereses de la comunidad;

POR CUANTO: Es también política pública del Municipio de San Juan, proteger los vecindarios y urbanizaciones residenciales, de usos incompatibles que fragmenten y desintegren el carácter residencial de los mismos;

POR CUANTO: La Sección 16.01 del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan no faculta a la Administración de Reglamentos y Permisos para otorgar variaciones en usos y dispone en su Inciso c., Subinciso 7., que la Junta de Planificación y el Municipio no permitirán usos comerciales mediante variaciones en uso en los distritos residenciales, a menos que medie el endoso del setenta y cinco por ciento (75%) de los dueños de las propiedades que ubiquen dentro de una distancia de 100 metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la petición. Esta disposición no aplicará a los Distritos Sobrepuestos Residencial- Comercial Borde (RC-B);

POR CUANTO: Los días 29 de septiembre de 1999, 17 de mayo de 2002, 24 de junio de 2002 y 2 de junio de 2003, el Municipio de San Juan le expresó a la Junta de Planificación su oposición a dichos cambios de zonificación. Asimismo, el 18 de septiembre de 2002, el Municipio de San Juan expresó su objeción a un cambio de uso de residencial a comercial. En aquel entonces, al igual que hoy día, se han unido a esta oposición los Residentes de diversas urbanizaciones, los cuales consideran que dichos cambios de zonificación y de uso serían una clara violación de sus derechos y una privación de su paz vecinal;

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, mediante varias comunicaciones a la Junta de Planificación, expresó su preocupación en cuanto a los cambios de zonificación que la Junta está autorizando indiscriminadamente en las zonas residenciales, contrario a las políticas públicas del Plan de Ordenación Territorial. La Legislatura de Puerto Rico está investigando varios casos autorizados por la Junta de Planificación, entre ellos: la R. de la C. 1457, R. de la C. 1485, R. de la C. 3263, R. de la C. 3624, R. de la C. 634, R. de la C. 2073, R. de la C. 3145 y R. de la C. 4288;

POR CUANTO: En varias ocasiones en noticias publicadas en los rotativos del país, se denuncia la indiferencia de las agencias gubernamentales concernidas ante los reclamos de los residentes de San Juan, quienes desean que sus urbanizaciones permanezcan como zonas exclusivamente residenciales;

POR CUANTO: Los municipios ostentan autonomía para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano social y económico, así como las facultades necesarias y convenientes para establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su desarrollo óptimo. Es parte del compromiso de la actual Administración Municipal el propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo de los suelos, para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, mediante un proceso de desarrollo ordenado racional e integral de los mismos;

POR CUANTO: Con la aprobación del Plan de Ordenación Territorial en el Municipio de San Juan, la Junta de Planificación viene obligada a incluir al Municipio como parte indispensable en todo proceso de análisis de este tipo de solicitudes, por lo que el Municipio, ya no es meramente una agencia comentadora y sí parte indispensable en todo asunto de zonificación;

POR CUANTO: El Municipio de San Juan se reafirma en su política de mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de la Ciudad Capital. Estamos comprometidos con desarrollar espacios para la sana convivencia ciudadana así como garantizar que se respete la tranquilidad en nuestros espacios residenciales. De esta forma, favorecemos el que se resuelva este asunto de la manera más favorable para todos los residentes de la zona y entendemos que como medida afirmativa, el Municipio debe hacer un llamado a la Junta de Planificación para que ésta se exprese en todo momento sobre las solicitudes de cambio de zonificación de residencial a comercial en las distintas urbanizaciones de la Ciudad Capital, denegando dichos cambios en armonía con el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

POR TANTO: ORDENASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

Sección 1ra.: Reafirmar la posición del Municipio de San Juan en cuanto a la utilización para usos comerciales en solares residenciales a lo largo de las calles de urbanizaciones residenciales del Municipio de San Juan, oponiéndonos a la solicitud de cambio de zonificación o cambios de uso en las referidas zonas, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener dichos sectores para uso residencial exclusivamente.

Sección 2da.: Instar a la Junta de Planificación de Puerto Rico a resolver las peticiones de cambio de zonificación a ellos sometidas por los comerciantes de las referidas zonas de acuerdo a la posición del Municipio, y a requerir para las variaciones en uso de residencial a comercial el endoso del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios dentro de los cien (100) metros de la parcela objeto de la petición, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener estos sectores como para uso residencial exclusivamente, conforme lo dispone la Sección 16.01 c. 7. del Reglamento de Ordenación Territorial y condicionado a que no existan condiciones restrictivas que dispongan lo contrario.

Sección 3ra.: Instar a la Administración de Reglamentos y Permisos a abstenerse de aprobar variaciones en uso de las zonas residenciales a comerciales en el Municipio de San Juan, para lo cual no está autorizada por el Reglamento aplicable, protegiendo así el derecho de sus residentes de mantener los sectores residenciales como para uso residencial exclusivamente.

Sección 4ta.: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Administración de Reglamentos y Permisos, a la Junta de Planificación y a todas las agencias concernidas, así como a las Juntas de Comunidad, y a las Asociaciones de Residentes del Municipio de San Juan.

Sección 5ta.: Cualquier Ordenanza, Resolución u Orden, que en todo o en parte resultare incompatible con la presente, queda por ésta derogada hasta donde existiere tal incompatibilidad.

Sección 6ta.: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separadas unas de otras y si un Tribunal competente declarase nula o inválida cualquier sección, disposición o cláusula de la misma, la decisión, Sentencia o Resolución de tal Tribunal no afectará la legalidad o validez de sus disposiciones restantes.

Sección 7ma.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Angeles A. Mendoza Tió
Presidenta

YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 45, Serie 2003-2004, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 17 de febrero de 2004, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Nilda Jiménez Colls, Linda A. Gregory Santiago, Claribel Martínez Marmolejos, Ivette Otero Echandi, Paulita Pagán Crespo, María Antonia Romero, Elba A. Vallés Pérez, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Dumas Febres, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán y José E. Picó del Rosario; y la Presidenta, señora Angeles A. Mendoza Tió.

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASI CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las cinco páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 18 de febrero de 2004.

Carmen M. Quiñones
Secretaria
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

____ de _____ de 2004

Jorge A. Santini Padilla
Alcalde