

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA**

**P. DE O. NÚM. 7  
SERIE 2017-2018**

DE ADMINISTRACIÓN

Ávila Pacheco, Carlos; Chavier Roper, Rolance; Díaz Belardo, Hiram; Maeso González, José G.; Martínez Marmolejos, Claribel; Morell Perelló, Aixa; Ortíz Guzmán Ángel; Pérez Vega, Angel Casto; Pons Figueroa, Antonia; Rigau Jiménez, Marco Antonio; Rodríguez Santos, Aníbal; Rosario Cruz, José Enrique; Sosa Pascual, Tamara; Zorrilla Mercado, Jimmy

Referido a la(s) Comisión(es) de: Comisión Total

Fecha de presentación: 31 de agosto de 2017

**ORDENANZA**

**PARA APROBAR LA QUINTA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y PROPUESTAS DE ENMIENDAS A LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN.**

1 **POR CUANTO:** Los Artículos 2.004(h) y 5.005(m) de la Ley Número 81 de 30 de agosto de  
2 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos”, autorizan a  
3 los municipios a establecer política, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su  
4 territorio, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo y para aprobar aquellas  
5 ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o  
6 jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación.

1 **POR CUANTO:** El Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan entró en vigor el  
2 13 de marzo de 2003, luego de haber sido aprobado por la entonces Gobernadora del Estado  
3 Libre Asociado de Puerto Rico, mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 de  
4 13 de marzo de 2003, adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-  
5 18-1 de 9 de octubre de 2002; y aprobado por el Municipio de San Juan mediante la  
6 Ordenanza Núm. 73, Serie 2001-02, de 26 de febrero de 2002.

7 **POR CUANTO:** El Municipio ha creado, mediante la Ordenanza Número 41, Serie 2004-2005,  
8 una Oficina de Planificación y Ordenación Territorial, la cual ha de ejercer las facultades  
9 que le sean transferidas de la Junta de Planificación sobre ordenación territorial, con la  
10 misión de guiar el desarrollo integral del Municipio de San Juan de acuerdo con las  
11 actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y  
12 económicos, de manera que se fomente en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden,  
13 la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar  
14 general de la comunidad actual y futura y aquella eficiencia necesaria en el proceso de  
15 desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos  
16 naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que  
17 la sociedad pueda desarrollarse integralmente.

18 **POR CUANTO:** El Artículo 13.008 de la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según  
19 enmendada, autoriza a los municipios a revisar parcialmente los Planes de Ordenación  
20 Territorial.

21 **POR CUANTO:** La revisión parcial de los Planes de Ordenación para enmendar el Plano de  
22 Clasificación de Suelos y los Mapas de Calificación de Suelos requiere la celebración de  
23 vistas públicas en el municipio correspondiente, la aprobación por la Legislatura  
24 Municipal mediante ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación y la ratificación  
25 por el Gobernador. Se tiene que cumplir, además, con lo establecido en la Ley Número

1           170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento  
2           Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

3   **POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial ha realizado tres  
4           revisiones parciales a los Planos de Ordenación para enmendar la Clasificación de Suelos  
5           y la Calificación de Suelos, así como una cuarta revisión para enmendar el Plan Vial de  
6           San Juan y el Programa de Actuación del Plan de Ordenación Territorial de San Juan.

7   **POR CUANTO:** El 31 de marzo de 2017, la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial  
8           del Municipio de San Juan le notificó a la Junta de Planificación de su intención de revisar  
9           parcialmente, por quinta ocasión, el Plan de Ordenación Territorial.

10 **POR CUANTO:** Esta quinta revisión parcial a los Planos de Ordenación es el resultado del  
11           análisis técnico de dichos planos en el cual se encontró discrepancias entre la calificación  
12           y los usos actuales. Esta revisión se concentró en dos áreas de estudio, la primera área  
13           comprende varios terrenos en el Barrio Hato Rey Norte, la segunda área son los terrenos  
14           donde ubica el antiguo edificio de Ramallo, ahora propiedad del Municipio de San Juan.  
15           Se considera en estos casos (identificados en el Anejo 2) cambiar la calificación existente  
16           y otorgar una calificación cónsona al uso e intensidad actual, además en el caso de  
17           Ramallo, se pretende conformar la calificación con la clasificación otorgada por el Plan  
18           de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUT-PR).

19 **POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial discutió la recalificación  
20           las parcelas de terrenos ubicadas en el Barrio Hato Rey Norte, que comprende los terrenos  
21           de Plaza las Américas, el sector del Nuevo Centro de San Juan y el entorno inmediato de  
22           las avenidas F.D. Roosevelt, Muñoz Rivera y Ponce de León. Estos predios se incluyen  
23           dentro de las hojas 5D, 6C y 6D del Mapa de Calificación de Suelo de San Juan. Se  
24           propone atemperar las calificaciones al uso actual y al carácter del entorno a éstos.

25 **POR CUANTO:** La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial discutió la recalificación  
26           de nueve (9) parcelas de terrenos en donde ubica el antiguo edificio de Ramallo,

1 propiedad del Municipio San Juan. En este momento están calificadas como Distrito  
2 Rústico Poblado (SRP). Ya que su uso es industrial, se discutió en vista pública,  
3 recalificarlas como Distrito Industrial, industrias livianas (I-1), Distrito Industrial,  
4 industrias livianas limitadas (IL-1) o a un Distrito Industrial, industrias pesadas (I-2),  
5 atemperando a la clasificación de suelo urbano otorgada mediante la adopción del Plan  
6 de Uso de Terrenos de Puerto Rico. Estos predios se incluyen dentro de las hojas 17C y  
7 17D del Mapa de Calificación de Suelo de San Juan.

8 **POR CUANTO:** Los avisos de prensa requeridos por Ley se publicaron el 30 de abril de 2017  
9 en el periódico El Nuevo Día y en el sitio de Internet del Municipio de San Juan. Las  
10 Hojas de los Mapas de Calificación de Suelos a ser enmendadas estuvieron expuestas a  
11 partir del 28 de abril de 2017 en la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial,  
12 Oficina de Permisos y las Oficinas de los Centros Urbanos de Santurce y Río Piedras.

13 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan celebró una reunión con las Juntas de Comunidad, el  
14 día 17 de mayo de 2017, para la presentación de las enmiendas a los mapas.

15 **POR CUANTO:** El Municipio de San Juan celebró vista pública, el día 30 de mayo de 2017,  
16 para la evaluación de las enmiendas a los mapas.

17 **POR CUANTO:** El Municipio tomó en consideración los planteamientos hechos por la  
18 ciudadanía a través de las vistas públicas, de las Juntas de Comunidad, y de otros  
19 mecanismos de divulgación y participación ciudadana. Con posterioridad a las vistas  
20 públicas se discutieron y evaluaron aquellas recomendaciones que se presentaron y los  
21 comentarios recibidos fueron ampliamente evaluados por la Oficina de Planificación y  
22 Ordenación Territorial del Municipio.

23 **POR CUANTO:** Luego del análisis y evaluación técnica realizada sobre las peticiones discutidas  
24 para la recalificación de los terrenos propuestos, se determinó considerar todos los casos  
25 favorablemente. Ver Anejo 1 Tabla de Evaluación Hato Rey Norte y Anejo 2 Tabla de  
26 Evaluación Terrenos antiguo edificio de Ramallo.

1 **POR CUANTO:** La revisión parcial propuesta del Plan de Ordenación Territorial del Municipio  
2 de San Juan está en armonía con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros  
3 documentos del Gobierno Central relacionadas a la ordenación territorial y a la  
4 construcción, incluyendo, entre otros, los planes reguladores, planes de uso del terreno y  
5 planes viales.

6 **POR CUANTO:** El Plan. Jorge R. Hernández, Director de la Oficina de Planificación y  
7 Ordenación Territorial del Municipio de San Juan, ha sometido ante la consideración de  
8 esta Legislatura Municipal la quinta revisión parcial del Plan de Ordenación Territorial  
9 del Municipio de San Juan.

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

12 **Sección 1ra.:** La Legislatura Municipal de San Juan aprueba la quinta revisión parcial del  
13 Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.

14 **Sección 2da.:** Se autoriza a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del  
15 Municipio de San Juan a corregir las Hojas 5D, 6C y 6D del Mapa de Calificación de Suelo de San  
16 Juan con el propósito de atemperar las calificaciones al uso actual y al carácter del entorno a éstos  
17 de las siguientes veinte (20) propiedades identificadas con los números de catastro:

	<b>Núm. Catastro</b>	<b>Calificación Actual</b>	<b>Calificación Aprobada</b>	<b>Hoja</b>
18				
19				
20	(1) 062-048-826-11	R-5, DV, C-1	D	6-C
21	(2) 062-048-826-06	DA	C-3	6-C
22	(3) 062-000-004-59	DA, C-4	C-3	6C
23	(4) 062-000-005-57	C-4	C-3	6-C Y 6-D
24	(5) 062-000-005-58	C-4	C-3	5-D,6-C Y 6-D
25	(6) 062-049-826-04	C-4	C-3	6-C Y 6-D
26	(7) 062-049-826-12	C-4	C-3	6-C Y 6-D
27	(8) 062-020-606-01	R-1	C-3	5-D
28	(parcial)			
29	(9) 062-020-610-03	D	R-3	5-D
30	(10) 062-030-077-02	DA	R-5	5-D
31	(11) 062-030-077-01	DA	R-5	5-D
32	(12) 062-030-078-01	D	C-3	5-D
33	(13) 062-000-005-68	R-3	R-5	5-D

1	(14)	062-030-640-09	DA	C-3	5-D
2	(15)	063-031-639-03	C-2	C-3	6-D
3	(16)	063-001-001-01	C-2	C-3	5-D
4	(17)	062-050-827-03	DE	C-2	6-D
5	(18)	062-050-827-04	DE	C-2	6-D
6	(19)	062-050-827-05	DE	C-2	6-D
7	(20)	062-050-162-11	C-2	C-3	6-D

8                   **Sección 3ra.:** Se autoriza a la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del  
9 Municipio de San Juan a enmendar las Hojas 17C y 17D del Mapa de Calificación de Suelo de San  
10 Juan para recalificar las nueve (9) parcelas de terrenos en donde ubica “Ramallo”, propiedad del  
11 Municipio San Juan. Estas propiedades están bajo los números de catastro:

12		<b>Núm. Catastro</b>	<b>Calificación</b>	<b>Calificación</b>	<b>Hoja</b>
13			<b>Actual</b>	<b>Aprobada</b>	
14	(21)	171-000-005-98	SRP	I-1	17-C y 17-D
15	(22)	171-019-153-18	SRP	I-1	17-C y 17-D
16	(23)	171-019-153-20	SRP	I-1	17-D
17	(24)	171-019-153-21	SRP	I-1	17-C y 17-D
18	(25)	171-019-153-22	SRP	I-1	17-D
19	(26)	171-019-153-23	SRP	I-1	17-D
20	(27)	171-029-153-24	SRP	I-1	17-D
21	(28)	171-029-153-25	SRP	I-1	17-C y 17-D
22	(29)	171-018-153-26	SRP	I-1	17-C

23                   **Sección 4ta.:** Se resolvió otorgar la calificación Industrial, para industrias livianas (I-1) a  
24 base del estudio técnico realizado. Se tomó en consideración las recomendaciones expresadas en  
25 vista pública, así como la cercanía de los solares objetos del cambio a solares calificados como  
26 Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E). Se consideró además, las  
27 calificaciones predominantes del sector y la posibilidad de agrupar varias propiedades bajo una sola  
28 finca ya que ostentaran la misma calificación.

29                   **Sección 5ta.:** Una vez se apruebe esta ordenanza la Alcaldesa de San Juan, en  
30 representación del Municipio, someterá los documentos finales de la revisión parcial al Plan de  
31 Ordenación Territorial del Municipio de San Juan ante la consideración de la Junta de Planificación  
32 para su adopción y la posterior aprobación del Gobernador. De surgir cualquier enmienda

1 sustantiva a los documentos de la Revisión Parcial del Plan, la misma deberá ser sometida para la  
2 aprobación de esta Legislatura Municipal, disponiéndose, sin embargo, que las correcciones de  
3 errores técnicos no tendrán que ser sometidas.

4 **Sección 6ta.:** Copia de esta Ordenanza será enviada al Honorable Gobernador y a la Junta  
5 de Planificación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

6 **Sección 7ma.:** Esta Ordenanza tendrá vigencia inmediata a partir de su aprobación por la  
7 Legislatura Municipal y de la firma de la Honorable Alcaldesa de San Juan.

Anejo 1  
Tabla de Evaluación Hato Rey Norte

Cambios de calificación propuestos, Barrio Hato Rey Norte						
Caso	Núm de Catastro	Cabida según CRIM	Calificación Actual	Calificación Propuesta	Hoja	Justificación
1	062-048-826-11	184,462.31 mc	R-5, DV, C-1	D	6C	Unificar las calificaciones en la finca del Residencial Público Nemesio Canales
2	062-048-826-06	44,177.58 mc	DA	C-3	6C	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
3	062-000-004-59	68,526.79 mc	DA, C-4	C-3	6C	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
4	062-000-005-57	122,413.92 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
5	062-000-005-58	80,565.71 mc	C-4	C-3	5D/6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
6	062-049-826-04	79,148.73 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
7	062-049-826-12	9,073.67 mc	C-4	C-3	6C/6D	Atemperar calificación al carácter del entorno (Plaza Las Américas)
8	062-020-606-01 parcial	19,996.63 mc	R-1	C-3	5D	Uso actual es comercial (almacén Comisión Estatal de Elecciones)
9	062-020-610-03	31,084.90 mc	D	R-3 ó R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Plaza Antillana)
10	062-030-077-02	4,914.40 mc	DA	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Condominio Coliseum Tower)
11	062-030-077-01	5,841.09 mc	DA	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos (Condominio Galería)
12	062-030-078-01	5,761.61 mc	D	C-3	5D	Uso actual es comercial (Corp. Hato Rey Dos)
13	062-000-005-68	8,261.06 mc	R-3	R-5	5D	Uso actual es de casa de apartamentos con uso comercial accesorio (Condominio Atrium Plaza)
14	062-030-640-09	15,055.13 mc	DA	C-3	5D	Uso actual es mixto comercial/dotacional (Capital Center Bldg.)
15	063-031-639-03	3,207.47 mc	C-2	C-3	6D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (270 Muñoz Rivera)
16	063-001-001-01	7,729.83 mc	C-2	C-3	5D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (Edificio Mercantil Plaza)
17	062-050-827-03	7,316.1 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
18	062-050-827-04	3,286.07 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
19	062-050-827-05	3,249.34 mc	DE	C-2	6D	Antiguo Conservatorio de Música. Atemperar calificación al carácter del entorno.
20	062-050-162-11	17,502.24 mc	C-2	C-3	6D	Uso e intensidad de uso actual es comercial de carácter central (Edificio Torre Chardón)

Anejo 2

Tabla de Evaluación Terrenos antiguo edificio de Ramallo

Cambios de calificación propuestos, Barrio Quebrada Arenas						
Núm.	Catastro	Cabida según CRIM	Calificación Actual	Calificación Propuesta	Hoja	Justificación
21	171-000-005-98	71,830.54 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17C/ 17D	Atemperar calificación al uso actual y al carácter del entorno
22	171-019-153-18	10,227.09 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
23	171-019-153-20	3,255.24 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
24	171-019-153-21	7,539.28 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
25	171-019-153-22	2,273.52 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
26	171-019-153-23	3,000.09 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
27	171-029-153-24	8,671.9 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
28	171-029-153-25	14,728.71 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17C/ 17D	Atemperar calificación al carácter del entorno
29	171-018-153-26	11,572.68 mc	SRP	I-1, IL-1 ó I-2	17C	Atemperar calificación al carácter del entorno