ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE PONCE
Legislatura Municipal
APARTADO 331709
PONCE PR 00733-1709

ORDENANZA NÚMERO 76
SERIE DE 2007-2008

PROYECTO DE ADMINISTRACIÓN:

PARA AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE ENMIENDA A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN HOJAS NUMERO 037, 038, 107 Y 120 DEL PLAN TERRITORIAL Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: El Artículo 1.002 de 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", declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico otorgar a los municipios el máximo grado posible de autonomía, proveerles las herramientas financieras y los poderes y facultades necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico;

POR CUANTO: La Ley Núm. 81, supra., ha investido a los Municipios de las facultades necesarias y convenientes para establecer políticas, estrategias y planes dirigidos a la ordenación de su territorio, la conservación de sus recursos y a su desarrollo óptimo. En el Artículo 13.001 de la Ley Núm. 81, supra, se autoriza a los Municipios a adoptar Planes de Ordenación Territorial los cuales serán instrumentos para la ordenación integral y estratégica de la totalidad del territorio municipal;

POR CUANTO: Mediante la Resolución Número 60, Serie de 1992-1993, del 22 de octubre de 1992, se aprobó el primer Plan Territorial de Ponce así como el Reglamento de Ordenación del Municipio Autónomo de Ponce de conformidad con las disposiciones del Artículo 13.008 de la Ley Núm. 81, supra y mediante la Ordenanza Número 26, Serie 2002-2003, se aprobó una Revisión Integral;

POR CUANTO: El Plan Territorial estableció un nuevo régimen para regular y reglamentar el uso del suelo y los parámetros de edificación en el territorio municipal atendiendo los diferentes aspectos del ordenamiento del espacio municipal y estableciendo las directrices específicas de conservación y/o desarrollo, conforme a los objetivos y políticas públicas enunciadas con el fin de propiciar el desarrollo ordenado y sustentable del Municipio. Este nuevo régimen se articuló mediante una serie de documentos que establecieron las distintas clasificaciones de suelo y su calificación mediante los Distritos de Ordenación.

POR CUANTO: El Artículo 1.002 de la Ley Núm. 81, supra., establece que la Oficina de Ordenación Territorial tiene la función y responsabilidad de atender los asuntos de planeamiento del municipio.

POR CUANTO: El Reglamento de Ordenación del Plan Territorial dispone que se puedan considerar enmiendas a los Planos de Ordenación en determinado sector o solar a iniciativa del Municipio o a petición de alguna persona, funcionario u organismo. Luego de la fecha de vigencia de las enmiendas efectuadas a los Planos de Ordenación éstos formarán parte del Reglamento de Ordenación.

POR CUANTO: El día 17 de julio de 2007, se radicó ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, una solicitud de enmienda a los Planos de Ordenación de las Hojas 037 y 038 del Plan de Ordenación Territorial por parte del Sr. Froilán Irizarry, propietario de los solares con números de catastro 412-064-790-01-000, 412-064-790-02-000, 412-064-790-03-000, 412-063-800-01-000, 412-063-800-02-000, 412-063-800-03-000 y 412-063-800-04-000, localizados en la Avenida Caribe, Avenida Constancia, Calle Suau y Calle Paseo Villa de la Urbanización Villa del Carmen del Municipio de Ponce. La petición de enmienda a los Planos de Ordenación solicitaba la reclasificación de las propiedades del Distrito de Ordenación actualmente vigente EV.3 a uno EV.4. Esta solicitud de enmienda fue identificada bajo el Caso Núm. EP-07-005.

POR CUANTO: El día 18 de julio de 2007, se radicó ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, solicitud de enmienda a los Planos de Ordenación de la Hoja 037 del Plan de Ordenación Territorial por parte de la compañía Desarrollos del Sur, S.E., por conducto del ingeniero José Bonnin Loubriel propietaria del solar con

número de catastro 412-063702-67-000, de cinco punto veintinueve cuerdas (5.29), localizado en la Avenida Caribe, Calle Suau y Avenida Constancia de la Urbanización Villa del Carmen del Municipio de Ponce. La petición de enmienda a los Planos de Ordenación solicitaba la reclasificación de la propiedad del Distrito de Ordenación actualmente vigente EV.3 a uno EV.4. Esta solicitud de enmienda fue identificada bajo el Caso Núm. EP-07-009.

POR CUANTO: El día 17 de julio de 2007 se radicó ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, solicitud de enmienda a los Planos de Ordenación de las Hojas 107 y 120 del Plan de Ordenación Territorial por parte de la compañía Caribe Development, S.E. por conducto del ingeniero José Bonnin Loubriel, propietario del solar con número de catastro 389-034-524-02-001, de tres punto treinta y cinco (3.35 cuerdas), localizado en la Avenida Santiago de Los Caballeros, calle Obispado y calle 12 de la Urbanización Jardines Fagot del Municipio de Ponce. La petición de enmienda a los Planos de Ordenación solicitaba la reclasificación de la propiedad del Distrito de Ordenación actualmente vigente D (Dotacional) a uno EV.4. Esta solicitud de enmienda fue identificada bajo el Caso Núm. EP-07-010.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial procedió a notificar a la Junta de Planificación de Puerto Rico sobre los inicios de los procesos correspondientes y la celebración de una Vista Pública para considerar las Enmiendas a los Planos de Ordenación Territorial de Ponce.

POR CUANTO: El Capítulo 15 Artículo 15.1 del Reglamento de Ordenación revisado en el 2003, señala que el propósito del Distrito EV.3 se establece para fomentar el desarrollo residencial de mediana y alta densidad en edificación aislada, generalmente en grandes solares baldíos del área urbana. El Distrito EV.3 permite usos no residenciales en las dos primeras plantas de un edificio residencial. También se establece una densidad mínima;

POR CUANTO: El Capítulo 19, Artículo 19.1 del Reglamento de Ordenación revisado en el 2003, señala que el propósito del Distrito D, se establece para clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que los mismos sean desarrollados en armonía con las metas y objetivos del Plan Territorial de Ponce.

POR CUANTO: El Capítulo 16, Artículo 16.01 del Reglamento de Ordenación, señala que el propósito del 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 livianos rodeados por el desarrollo urbano.

POR CUANTO: Los tres proponentes expresan que el cambio de zonificación en sus respectivas propiedades permitiría el desarrollo de proyectos concretos para los cuales ya han iniciado gestiones afirmativas concretas a estos efectos. En la propiedad del Caso Núm. EP-07-005, existe una propuesta de desarrollo de un centro comercial tipo Outlets llamado "Green Waves Factory Outlets" sometida en la Oficina de Permisos del Municipio de Ponce bajo el caso AP-13424. En la propiedad del Caso Núm. EP-07-010 existe una propuesta para realizar una actividad de construcción de dos edificios comerciales sometida a la Oficina de Permisos del Municipio de Ponce bajo el caso APME 2007-0045.

POR CUANTO: Para garantizar la participación de todos los interesados en el proceso, el Gobierno Municipal Autónomo de Ponce, notificó, mediante un aviso publicado en el periódico Primera Hora del día 13 de septiembre de 2007, en el periódico La Perla en edición del 19 al 25 de septiembre de 2007 y en la página de Internet del Municipio: www.ponceweb.com. Además, obra comunicación al expediente sobre la notificación a los residentes, propietarios y comerciantes circundantes a un radio de sesenta (60) metros de las propiedades objeto de la solicitud de cambio de distrito. Dicha notificación fue realizada tanto por parte de los proponentes, como por la Oficina de Ordenación Territorial.

POR CUANTO: Con fecha del 4 de octubre de 2007, fue celebrada una Vista Pública en el Salón de la Legislatura Municipal "Leopoldo Bonilla Vélez", para considerar las enmiendas a las Hojas Número 037, 038, 107 y 120, de los *Planos de Ordenación Territorial* del Municipio Autónomo de Ponce.

POR CUANTO: En la Vista Pública tuvieron la oportunidad de expresarse sobre las enmiendas propuestas los dueños de las propiedades, las personas y entidades interesadas y el público en general. Como parte de este proceso depusieron y escribieron un grupo de residentes para expresar sus preocupaciones ante la solicitud de cambio de distrito en dichos solares.

POR CUANTO: En el caso EP-07-005, de la Avenida Caribe, Avenida Constancia y Calle Paseo Villa de la Urbanización Villa del Carmen, varios propietarios y residentes expresaron su preocupación en cuanto a cómo el aumento de intensidad del uso comercial (asumido por estos) podría afectar de forma negativa al tránsito vehicular en el interior de la urbanización y al acceso a las facilidades del Hotel Ponce Hilton, así como a las características residenciales originales del sector.

POR CUANTO: En el caso EP-07-009, de la Avenida Caribe, Avenida Constancia y calle Suau de la Urbanización Villa del Carmen, no se presentó preocupación por parte de los vecinos de la urbanización.

POR CUANTO: En el caso EP-07-010, de la Avenida Santiago de Los Caballeros, calle Obispado y calle 12 de la Urbanización Jardines Fagot, la oposición de dos (2) propietarios y residentes destacaba su preocupación en cuanto a cómo el aumento de intensidad de los posibles usos a ser establecidos eliminaría la tranquilidad del vecindario, la poca disponibilidad de espacios de estacionamiento y el posible impacto negativo al tránsito vehicular en el interior de la urbanización, así como a las características residenciales originales del sector.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial pudo corroborar que bajo la calificación existente y previa a estas solicitudes de enmienda no se han realizado desarrollos en las propiedades bajo evaluación.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial luego de comparar las actividades o usos en los distritos existentes y los propuestos encontró que existen una serie de actividades o usos, en su mayoría de carácter industrial o manufactura, permitidos en el distrito EV.4 solicitado, que resultan incompatibles con las áreas residenciales colindantes a las propiedades objeto de esta solicitud.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial entiende que cualquier consideración de cambio debe excluir las actividades o usos identificadas como no compatibles al estar en colindancia con áreas residenciales.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial pudo corroborar con los proponentes que las actividades no compatibles no están contempladas por estos para sus respectivos desarrollos y estarían abiertos a considerar unas condiciones al respecto.

POR CUANTO: El Reglamento de Ordenación Territorial establece requisitos en cuanto a número de estacionamiento y parámetros de construcción (como áreas de amortiguamiento), así como lo requerido en los endosos de otras agencias del Gobierno para garantizar que cualquier nuevo desarrollo provea la infraestructura necesaria para no afectar el resto del sector.

POR CUANTO: Del análisis de los documentos en el expediente y los estudios realizados por la Oficina de Ordenación Territorial se recomienda de forma condicionada una enmienda a los Planos de Ordenación para establecer un distrito EV.4 en lugar del EV.3 y del D, por contener secciones y parámetros que pueden resultar cónsonos con el lugar donde ubican y con las políticas públicas del Plan Territorial de Ponce.

POR CUANTO: Luego de analizar el Informe sobre la Vista Pública por el Oficial Examinador, los memoriales recibidos y los estudios realizados, la Oficina de Ordenación Territorial ha recomendado aprobar y adoptar las enmiendas propuestas a las Hojas Número 037, 038, 107 y 120 respectivamente de los Planos de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para los solares marcados con los siguientes números de catastro; 412-064-790-01-000, 412-064-790-02-000, 412-064-790-03-000, 412-063-800-01-000, 412-063-800-02-000, 412-063-800-03-000 y 412-063-800-04-000 localizados en la Avenida Caribe, Avenida Constancia, Calle Suau y Calle Paseo Villa, de la Urbanización Villa del Carmen, del solar marcado con número de catastro 412-063-702-67-000 localizado en la Avenida Caribe, Calle Suau y Avenida Constancia de la Urbanización Villa del Carmen y del solar marcado con número de catastro 389-034-524-02-001 localizado en la Avenida Santiago de Los Caballeros, calle Obispado y calle 12 de la Urbanización Jardines Fagot.

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial recomienda que luego del término de tres (3) años a partir de la fecha de esta Ordenanza, y de no realizarse algún desarrollo en dichos terrenos, se proceda a estudiar la permanencia del cambio de distrito, y de ser necesario, iniciar los procesos para la enmienda correspondiente para un nuevo cambio de distrito de ordenación que se estime sea el apropiado para dichos terrenos.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

SECCIÓN PRIMERA: Se aprueba la solicitud de enmienda remitida por la Oficina de Ordenación Territorial propuestas a las Hojas Número 037, 038, 107 y 120 de los Planos de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para el solar localizado en la Avenida Caribe, Avenida Constancia y calle Paseo Villa de la Urbanización Villa del Carmen, solar localizado en la Avenida Caribe, Avenida Constancia, Calle Paseo Villa y Calle Suau de la Urbanización Villa del Carmen, solar localizado en la Avenida Caribe, Avenida Constancia y Calle Suau de la Urbanización Villa del Carmen, y solar localizado en la Avenida Santiago de Los Caballeros, Calle Obispado y Calle 12 de la Urbanización Jardines Fagot, los tres primeros de un Distrito EV.3 a un Distrito EV.4 y el cuarto de un Distrito D a un Distrito EV.4. En virtud de las solicitudes EP-07-005, EP-07-009 y EP-07-010.

SECCIÓN SEGUNDA: Los proponentes considerados en esta Ordenanza deberán en un término no mayor de ciento ochenta (180) días de su aprobación, inscribir en el Registro de la Propiedad, las condiciones restrictivas a sus respectivas propiedades correspondientes a la exclusión y restricción de poder llevar acabo el grupo de actividades o usos incompatibles con un área residencial según identificadas por la Oficina de Ordenación Territorial. Dichas condiciones restrictivas podrían cambiarse con el consentimiento escrito de la Oficina de Ordenación Territorial.

SECCIÓN TERCERA: La Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, revisará que previo a la aprobación de cualquier solicitud en las propiedades bajo consideración de esta Ordenanza, cuente con evidencia de haber inscrito en el Registro de la Propiedad lo estipulado en la **SECCIÓN SEGUNDA** de la presente Ordenanza.

SECCIÓN CUARTA: La Oficina de Ordenación Territorial al término de tres (3) años a partir de la fecha de esta Ordenanza, deberá verificar el impacto del cambio de distrito a los efectos de fomentar algún nuevo desarrollo. En caso de no ser así, la Oficina de Ordenación deberá proceder a estudiar la permanencia del cambio de distrito, y de ser necesario, iniciar los procesos para la enmienda correspondiente para establecer un nuevo distrito que estime sea apropiado para calificación de dichos terrenos.

SECCIÓN QUINTA: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Ordenación Territorial y a la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce y a la Junta de Planificación de Puerto Rico. La Oficina de Ordenación Territorial, deberá notificar la misma a todos los proponentes.

SECCIÓN SEXTA: Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO A LOS 11 DÍAS DEL MES FEBRERO DE 2008.

LCDA. REBECCA RAMOS FRANCESCHINI
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

HON. WALDEMAR VÉLEZ SILVAGNOLI
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN A LOS 12 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2008 Y FIRMADA Y APROBADA POR MÍ A LOS 12 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2008.

HON. FRANCISCO R. ZAYAS SEIJO
ALCALDE

egs

C E R T I F I C A C I Ó N

YO: REBECCA RAMOS FRANCESCHINI, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

CERTIFICO: *Que la precedente* ***Ordenanza Núm. 76, Serie 2007-2008, PARA AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE ENMIENDA A LOS PLANOS DE ORDENACIÓN HOJAS NÚMERO 037, 038, 107 Y 120 DEL PLAN TERRITORIAL DE PONCE; Y PARA OTROS FINES; aprobada en la Sesión Ordinaria celebrada el lunes, 11 de febrero de 2008;*** *con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores a saber:*

Hon. Pedro A Castaing Torres	***Hon. Diriee Y Rodríguez Díaz***
Hon. Nilda González González	***Hon. Giordano San Antonio Mendoza***
Hon. Roberto González Rosa	***Hon. Monin Santiago Ruiz***
Hon. Freddie Martínez Sotomayor	***Hon. Santos Silva Ojeda***
Hon. María C Martínez Torres	***Hon. Daisy Silvagnoli Maldonado***
Hon. Analiz Morales Santiago	***Hon. Iván Torres Morales***
Hon. Pedro Pacheco Figueroa	***Hon. Waldemar Vélez Silvagnoli***
Hon. Antonio Quilichini Teissonniere	***Hon. Enrique A Vicéns Sastre***

Esta Ordenanza fue firmada por el Presidente y la Secretaria de la Legislatura Municipal, el día ***lunes, 11 de febrero de 2008,*** *debidamente certificada al Alcalde el día,* ***martes, 12 de febrero de 2008*** *y éste la firmó el día,* ***martes, 12 de febrero de 2008.***

CERTIFICO: *Además, que de acuerdo con las Actas bajo mi custodia, aparece que todos los Legisladores fueron debidamente citados para la referida Sesión en la forma que determina la Ley.*

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, *y los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Ponce, hoy día,* ***martes, 12 de febrero de 2008.***

LCDA REBECCA RAMOS FRANCESCHINI
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

jdm
jdm