



Legislatura Municipal

APARTADO 331709
PONCE, PUERTO RICO 00733-1709

ORDENANZA NÚMERO 37 SERIE DE 2013-2014

PARA AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE LA ENMIENDA A LA HOJA NÚMERO 107 DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL DE PONCE; Y PARA OTROS FINES

POR CUANTO: El Artículo 1.002 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, declara como política pública del Estado 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 81-1991, *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 misma Ley 81-1991, *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 Núm. 60, Serie de 1992-1993, de 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 lo dispuesto en el Artículo 13.008 de la Ley 81-1991, *supra*, y mediante la Ordenanza Núm. 26, Serie de 2002-2003, se aprobó una Revisión Integral del mencionado Plan;

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 de Municipios Autónomos, *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 Artículo 9.01 del Capítulo 9 del Reglamento de Ordenación Territorial de Ponce, revisado en el 2003, señala que el propósito del Distrito EH.2 es mantener las características residenciales de áreas urbanas y suburbanas existentes del Suelo Urbano con solares cuya cabida iguala o excede doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.c.) y es menor de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m.c.);

POR CUANTO: El Artículo 13.01 del Capítulo 13 del mencionado Reglamento de Ordenación señala que el propósito del Distrito EV.1 es permitir el uso comercial, residencial y de servicios a lo largo de las avenidas comerciales existentes en la Ciudad;

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Ponce, a través de su Oficina de Ordenación Territorial y a base de lo establecido en el Reglamento de Ordenación del Plan Territorial, ha tenido ante su consideración una petición del doctor Francis J. Torres Aguiar para una posible enmienda a un (1) solar de su propiedad, marcado con el número T-1 de la Calle 15 de la Urbanización Jardines Fagot de Ponce. Esta solicitud de enmienda fue identificada bajo el Caso Núm. EP-07-008;

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 la Enmienda a los Planos de Ordenación Territorial de Ponce, según revisados en el año 2003;

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

18 de septiembre de 2007, en el periódico regional La Perla del Sur, edición del 19 al 25 de septiembre de 2007, y en la página de Internet del Municipio (www.visitponce.com), la celebración de dicha Vista Pública. Además, obra comunicación en el 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 de Calificación. Dicha notificación fue realizada por la Oficina de Ordenación Territorial;

POR CUANTO: Con fecha de 3 de octubre de 2007, fue celebrada la Vista Pública en el Salón de Sesiones Leopoldo Bonilla Vélez de la Legislatura Municipal de Ponce, para considerar la enmienda a la Hoja Número 107 de los Planos de Ordenación Territorial del Municipio, según revisados en el año 2003;

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, también depusieron por escrito varios residentes para expresar su oposición a la solicitud de cambio de Distrito, así como una (1) persona que se expresó a favor del cambio de Distrito propuesto;

POR CUANTO: La oposición de treinta y dos (32) vecinos, propietarios y residentes, destacaba su preocupación en cuanto a cómo el nuevo uso posible a establecerse bajo el nuevo distrito eliminaría la tranquilidad del vecindario, la poca disponibilidad de espacios de estacionamientos y el impacto negativo al tránsito vehicular existente tanto en la Calle Marginal, en la Calle 15 y en el interior de la urbanización, así como a las características residenciales originales del sector;

POR CUANTO: Del análisis de la información suministrada y de la obtenida a base de la investigación al lugar y al tramo urbano, la Oficina de Ordenación Territorial encontró que el Solar T-1, propiedad del doctor Francis J. Torres Aguiar y su esposa Marilyn B. Hernández Gutiérrez, con cabida de quinientos siete punto cero un metros cuadrados (507.01 m.c.) ha operado de forma comercial por un periodo de más de cuarenta y un (41) años, los primeros veintiséis (26) años con su correspondiente permiso, luego siete (7) años sin permiso y los últimos siete (7) años con su correspondiente permiso y sin conflictos aparentes con los residentes de las propiedades aledañas. Además, el proponente ha pagado patentes municipales bajo el uso existente por más de diecinueve (19) años;

POR CUANTO: La propiedad marcada como Solar T-1 de la Calle 15, esquina Marginal, de la Urbanización Jardines Fagot, poseía una zonificación C-1 (Comercial 1), según consta de la Hoja Número 15 del Mapa de Zonificación de Ponce, según enmendada el día 16 de enero de 1991 y vigente el día 14 de febrero de 1991;

POR CUANTO: La propiedad en cuestión fue recalificada como un Distrito EH.2 cuando se adoptó el Plan de Ordenación de Ponce del 6 de noviembre de 1992, y luego mantenida dicha calificación en la revisión de dicho Plan, aprobada el día 28 de diciembre de 2003, siendo el único solar de dicha marginal que no fue calificado desde la elaboración del primer Plan de Ordenación con un distrito comercial;

POR CUANTO: De la inspección de campo y análisis de los mapas de calificación vigentes, se desprende que la propiedad objeto de esta solicitud de cambio de zonificación tiene al frente de ella, y en sus laterales, solares y propiedades con actividades residenciales y comerciales que están calificadas bajo Distritos EH.2, EV.4 y EV.1, respectivamente;

POR CUANTO: Las condiciones actuales, el comportamiento y desarrollo del sector y las acciones anteriores y posteriores a la vigencia del Plan de Ordenación, llevan a concluir a la Oficina de Ordenación Territorial que la enmienda solicitada a los Planos de Ordenación para establecer en la propiedad objeto de solicitud, un cambio a un Distrito EV.1 en lugar del Distrito EH.2 existente, es cónsono con el contexto y con las políticas públicas del Plan Territorial de Ponce;

POR CUANTO: La parte proponente sometió una alternativa para cumplir con la condición de suplir estacionamientos en la propiedad, la cual es factible siempre que se cumpla con las mismas. De esta manera se lograría minimizar el impacto de los estacionamientos en la vía pública, una de las principales objeciones de algunos de los vecinos;

POR CUANTO: La propiedad objeto de esta solicitud así como el uso existente no han tenido oposición por parte de los vecinos del sector desde el año 2007, por lo que la Oficina de Permisos mediante certificación expedida el día 24 de febrero de 2012, acreditó que no se habían presentado querellas sobre el particular desde el año 2007 hasta esa fecha;

POR CUANTO: No obstante, la Oficina de Ordenación Territorial consultó con la Oficina de Servicios Legales del Municipio de Ponce sobre el efecto de las condiciones restrictivas impuestas sobre la Urbanización Jardines de Fagot al comienzo de su desarrollo en el año 1966 respecto a la solicitud de cambio de distrito de calificación presentada por el doctor Torres Aguiar en el año 2007;

POR CUANTO: Que de la consulta legal se desprende que la Oficina de Ordenación Territorial puede atender dicha solicitud de enmienda a los Planos de Calificación de Suelos contenidos en su Plan de Ordenación Territorial, sin que dicho ejercicio constituya un menoscabo o anule las condiciones restrictivas sobre uso y edificación establecidas por el desarrollador de la mencionada urbanización y que han sido transmitidas a todos los titulares posteriores en dicho proyecto residencial;

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial, en el ejercicio de su peritaje administrativo, determinó que los cambios ocurridos en el vecindario de los proponentes durante los pasados años son radicales al punto de derrotar la utilidad de las condiciones restrictivas, justificando la recalificación de la propiedad objeto de la solicitud de enmienda;

POR CUANTO: Luego de evaluar el Informe del Oficial Examinador designado por el Municipio sobre la Vista Pública, los memoriales recibidos y los estudios realizados, la Oficina de Ordenación Territorial ha recomendado favorablemente e iniciado el proceso de aprobar y adoptar la enmienda propuesta a la Hoja Número 107 de los Planos de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para el Solar T-1 de la Calle 15 de la Urbanización Jardines Fagot;

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial, propone la enmienda a los Planos de Ordenación, Hoja Número 107 a los fines de reclasificar el solar con el número de catastro 389-054-656-18, designado con el número T-1 de la Calle 15 de la Urbanización Jardines Fagot, de un Distrito EH.2, según los Planos de Ordenación, a un Distrito EV.1;

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial establece como primera condición, el que el proponente de suministrar copia del acuerdo firmado entre éste y el Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico para el uso del espacio debajo del puente de la Avenida Santiago de los Caballeros (PR-12) como área de estacionamiento;

POR CUANTO: La Oficina de Ordenación Territorial establece como segunda condición a la aprobación de la enmienda que se incorpore en toda escritura que afecte la propiedad una cláusula restrictiva en cuanto a los usos de mayor intensidad que se puedan proponer al existente en dicha propiedad de oficina médica, y que de proponerse un nuevo uso el proponente deberá contar con el visto bueno de dicha Oficina;

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

SECCIÓN PRIMERA: Aprobar la solicitud de enmienda remitida por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce respecto a la Hoja Número 107 de los Planos de Ordenación Territorial de este Municipio, para cambiar el solar T-1 de la Calle 15 de la Urbanización Jardines Fagot de un Distrito EH.2 a un Distrito EV.1.

 **SECCIÓN SEGUNDA:** La aprobación de esta solicitud conlleva el cumplimiento inmediato de la parte proponente de suministrar copia del acuerdo firmado entre éste y el Departamento de Transportación y Obras Públicas de Puerto Rico para el uso del espacio debajo del puente de la Avenida Santiago de los Caballeros (PR-12) como área de estacionamiento, e incluir en cualquier escritura que afecte la propiedad una cláusula restrictiva en cuanto a los usos de mayor intensidad que se puedan proponer al existente en dicha propiedad. De no cumplirse con esta condición dentro del término de un (1) año a partir de la aprobación final de esta Ordenanza, la Oficina de Ordenación Territorial procederá a iniciar los procesos correspondientes para revertir el cambio de Distrito de calificación recomendado.

SECCIÓN TERCERA: La Alcaldesa del Municipio Autónomo de Ponce, en representación del Municipio y en conjunto con la Oficina de Ordenación Territorial, iniciará los procesos conducentes a la notificación a la Junta de Planificación de Puerto Rico, sobre la propiedad afectada por la enmienda aquí efectuada a los Planos de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce.

SECCIÓN CUARTA: El Plano de Ordenación, según enmendado mediante esta Ordenanza, sustituirá, luego del cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 6.2.10 del Capítulo 6 del Reglamento de Ordenación, al Plano de Ordenación originalmente adoptado por la Junta de Planificación el día 28 de diciembre de 2003.

SECCIÓN QUINTA: Copia de esta Ordenanza será enviada a las Oficinas de Ordenación Territorial y de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce, así como a la Junta de Planificación de Puerto Rico.

SECCIÓN SEXTA:
de su aprobación.

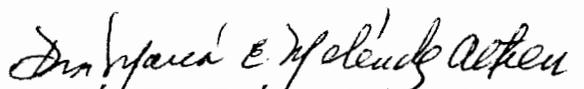
Esta Ordenanza entrará en vigor inmediatamente después

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO A LOS 14 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2013.


YASMIN ADAIME MALDONADO
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL


JOSÉ GUILLERMO FIGUEROA TORRES
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN A LOS 15 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2013 Y FIRMADA Y APROBADA POR MÍ A LOS 27 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2013.


MARÍA E. MELÉNDEZ ALTIERI
ALCALDESA

Revisado por: SDV
bqt



CERTIFICACIÓN

YO: YASMÍN ADAIME MALDONADO, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE PONCE, PUERTO RICO:

CERTIFICO: Que la precedente *Ordenanza Número 37, Serie de 2013-2014; PARA AUTORIZAR LA APROBACIÓN DE LA ENMIENDA A LA HOJA NÚMERO 107 DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL DE PONCE; Y PARA OTROS FINES;* fue aprobada en la *Continuación de Sesión Ordinaria celebrada el día jueves, 14 de noviembre de 2013;* con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores a saber:

HON JOSÉ GUILLERMO FIGUEROA TORRES	HON ERASTO RODRIGUEZ MARTÍNEZ
HON FERNANDO GONZÁLEZ CÁMARA	HON VICTOR REYES CABEZA
HON RAFAEL ARTURO MATEU CINTRÓN	HON LUCIA DE LOS ANGELES VELÁZQUEZ PAGÁN
HON JUAN F ROSADO ORTÍZ	HON CARMEN G. MELÉNDEZ DE LÓPEZ
HON JANICE VANESSA TORRES TORRES	HON GADDIEL MORALES OLIVERA
HON LUIS IRIZARRY PABÓN	HON JUSTINIANO DÍAZ MALDONADO
HON ANTONIO QUILICHINI TEISSONNIERE	HON GIORDANO SAN ANTONIO MENDOZA

*** Los Honorables Domingo Chardón Feliciano y Luis A. Yordán Frau estuvieron ausentes excusados.**

Esta Ordenanza fue firmada por el Presidente y la Secretaria de la Legislatura Municipal, el día *viernes, 15 de noviembre de 2013*, debidamente sometido a la Alcaldesa el día *miércoles, 20 de noviembre de 2013* y ésta lo firmó el día *miércoles, 27 de noviembre de 2013*.

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 a los fines procedentes, expido la presente con mi firma y el Sello Oficial del Municipio Autónomo de Ponce, hoy día *lunes, 2 de diciembre de 2013*.


YASMÍN ADAIME MALDONADO
SECRETARIA, LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL