



CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

17 de marzo de 2015

Sr. Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Apartado 41119
Santurce, Puerto Rico 00940-1119

Re: Consulta sobre el proyecto Paseo Lineal de Puerta de Tierra

Estimado Presidente de la Junta:

El Municipio Autónomo de San Juan (en adelante, el "Municipio") le somete esta consulta a la Junta de Planificación de Puerto Rico (en adelante, la "JP") con el propósito de clarificar el ámbito de la jurisdicción de la Oficina de Permisos del Municipio (en adelante, la "Oficina de Permisos") en la evaluación de la solicitud de permisos para la construcción del proyecto conocido como el Paseo Lineal de Puerta de Tierra (en adelante, el "Proyecto"), cuyo proponente fue la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura (en adelante, "AFI") y para el cual la Oficina de Permisos emitió cuatro permisos de construcción.

Presentamos los hechos para que conformen parte de su evaluación y análisis, y posterior opinión escrita:

1. Entre el 26 de febrero de 2014 y el 1 de julio de 2014, AFI presentó por conducto del arquitecto Segundo R. Cardona cuatro (4) solicitudes de permisos de construcción certificados para cada una de las cuatro (4) fases que comprenden el Proyecto.¹ El arquitecto Cardona incluyó en la solicitud una certificación mediante la cual certificó que el Proyecto se encontraba en cumplimiento con todas las normas y reglamentos aplicables, incluyendo las disposiciones del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio (en adelante, el "ROT").
2. El Proyecto, según presentado, consiste de una mejora pública en un distrito Dotacional Verde (DV), según se desprende de las Hojas 2B y 2C del Mapa de Calificación de Suelos del Municipio. El Proyecto consiste del desarrollo de un espacio urbano lineal para el disfrute de peatones y ciclistas y para fomentar el disfrute de los recursos existentes. Las cuatro (4) fases del Proyecto consideradas por la Oficina de Permisos contemplan ordenar y mejorar el transporte colectivo y el tráfico vehicular, construir un paseo peatonal y una ciclo-vía, la construcción de la Terraza al Mar y la Plaza Puerta de Santiago, las cuales incluirán concesionarios comerciales, construcción de áreas de estacionamiento, mejorar el ambiente urbano y ampliar los espacios recreativos mediante el desarrollo de una nueva plaza y parque recreativo.

¹ La Oficina de Permisos asignó los siguientes números de caso: Fase 1 – 14OP-14196CX-SJ; Fase 2 – 14OP-15567CX-SJ; Fase 3 – 16668CX-SJ; y Fase 4 – 14OP-17264CX-SJ.

3. La Oficina de Permisos dio su aprobación a las solicitudes presentadas por AFI y procedió a expedir los correspondientes permisos de construcción entre los meses de junio a diciembre de 2014. El Gobernador Interino de Puerto Rico, Hon. David E. Bernier Rivera, aprobó la Orden Ejecutiva 2014-065 el 29 de diciembre de 2014, la cual establece el Programa de Inversiones a Cuatro Años para los años fiscales 2014-2015 a 2017-2018 (en adelante, el "PICA"). El Proyecto se encuentra entre las mejoras públicas e inversiones capitales incluidas como parte del PICA.
4. El Director del Departamento de Planificación Urbana, Ambiente y Permisos del Municipio emitió un memorando interno el 9 de febrero de 2015, nueve meses después de otorgado el primero de los cuatro permisos de construcción, opinando que la Oficina de Permisos carecía de jurisdicción para conceder los permisos de construcción del Proyecto toda vez que, tratándose de un desarrollo en un distrito clasificado como Dotacional Verde (DV)², el ROT requería, como condición previa a la concesión de un permiso de construcción, que el Proyecto contara con la aprobación de la JP mediante el mecanismo de consulta de ubicación.
5. La Oficina de Permisos emitió una comunicación el 11 de febrero de 2015 explicando las razones por las cuales mantuvo jurisdicción de la solicitud de permisos de construcción para el Proyecto. Conforme a lo explicado por la Oficina de Permisos, el Proyecto está exceptuado del requisito de consulta de ubicación por tratarse de un uso ya establecido en el área donde ubica. La Oficina de Permisos entendió, por lo tanto, que tenía jurisdicción para emitir los permisos de construcción. La Oficina de Permisos se ampara en el inciso (a) de la sección 2.13 del ROT, el cual dispone que un municipio podrá considerar una solicitud de permiso de construcción en un distrito Dotacional cuando el uso propuesto es el que ha sido establecido previamente para el terreno. Según la Oficina de Permisos, cuando el proyecto de mejora pública propuesto en un distrito Dotacional no altera el uso actual del terreno, se torna innecesaria una consulta de ubicación ante la JP.
6. La Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio (en adelante, la "OPOT") emitió el 12 de febrero de 2014 la Resolución Aclaratoria MSJ-OT-2015-01 (en adelante, la "Resolución Aclaratoria"). La Resolución Aclaratoria tuvo el propósito de explicar las disposiciones de la sección 2.13 del ROT y estableció que la referida sección requiere, como condición previa a la expedición de un permiso de construcción para cualquier obra de interés público o mejora pública en un distrito Dotacional, que el proyecto propuesto cuente con la aprobación de la JP mediante el mecanismo de consulta de ubicación. La OPOT reconoce que existen excepciones a tal requisito pero no reconoce como excepción válida aquella usada por la Oficina de Permisos cuando consideró la solicitud de permisos para el Proyecto, específicamente la excepción sobre "usos establecidos".

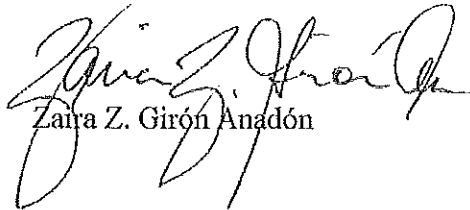
Solicitamos una clarificación al ámbito de la jurisdicción de la Oficina de Permisos del Municipio en la evaluación de la solicitud de permisos para la construcción del proyecto conocido como el Paseo Lineal de Puerta de Tierra.

² El Artículo 11.04(a) del ROT establece el distrito Dotacional Verde (DV) para identificar áreas de espacios abiertos, como plazas, parques y otras áreas verdes.

Página 3
Sr. Luis García Pelatti
17 de marzo de 2015

Estamos disponibles para ofrecerle cualquier información adicional y los documentos que la JP identifique y estime como necesarios y convenientes para la evaluación de esta consulta. Le reiteramos nuestro agradecimiento adelantado por emitir aclaraciones sobre la interpretación del ROT y cualquier otro reglamento o ley aplicable.

Cordialmente,



Zaira Z. Girón Anadón