

MEMORIAL EXPLICATIVO

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO:

Proyecto:	Cambio de Calificación
Proponente:	Héctor M. Reyes Medina
Ubicación:	Carretera PR-867 kilómetro 6.9, Sector Toaville, en el barrio Pueblo del municipio de Toa Baja
Catastro:	038-062-006-06-000
Tipo Proyecto:	Cambio de calificación de R-I a C-I (Comercial Intermedio)
Calificación:	R-3 (Equivalente a R-I)
Coordenadas:	Lat → 18.44532024, Lon → -66.24283175
Cabida Predio:	922.68 mc
Inundabilidad:	AE (Panel 72000C0300J)

Descripción de la propuesta:

El señor Héctor Reyes Medina es dueño de una propiedad localizada en dirección indicada anteriormente. En esta enclava una estructura construida en hormigón y bloques. La edificación está actualmente vacante.

El sector Toa Ville, donde ubica la propiedad, es uno desarrollado con usos mixtos. La foto del Mapa de Calificación de Suelo, vigente, del municipio de Toa Baja donde muestra que hay calificaciones residenciales, comerciales e industriales en un espacio relativamente compacto.

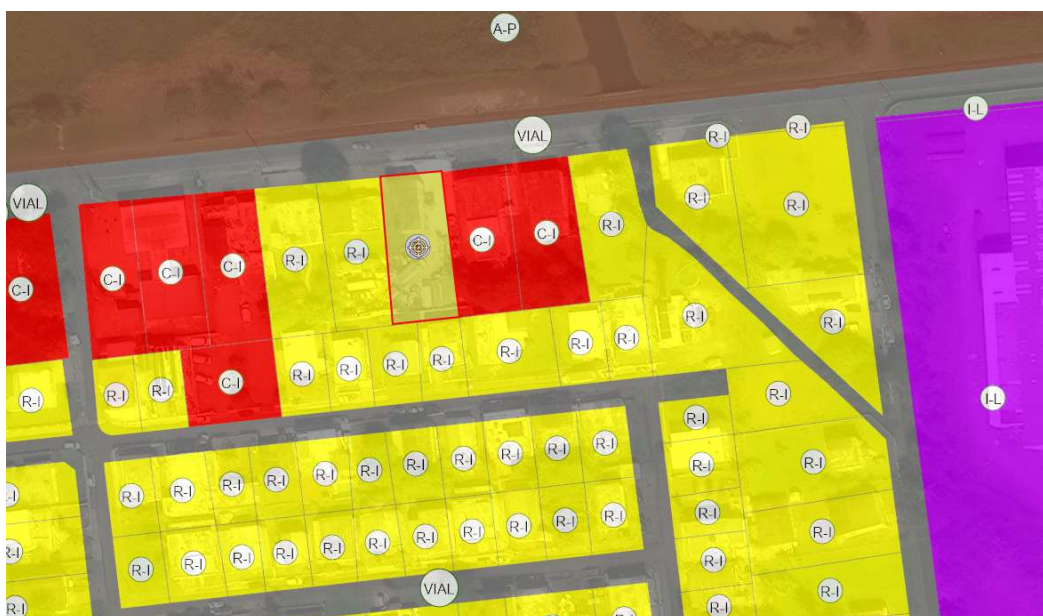
Como bien lo muestra al Mapa de Calificación, la propiedad del señor Reyes Medina, colinda en su lateral izquierdo con un distrito comercial C-I en donde opera el negocio Toaville Colmado & Bar. De acuerdo con el sistema MIPR, a esa propiedad se le expidió el permiso 2024-582977-PU-341745 para operar "*Colmado-cafetín, con venta de bebidas alcohólicas y cigarrillos al detal, 6 máquinas de entretenimiento para adultos y alimentos*". El uso está en operación. Dos propiedades luego, al lateral derecho, los solares están calificados comerciales C-I.

MEMORIAL EXPLICATIVO

CAMBIO DE CALIFICACIÓN

Propiedad Sr. Héctor Reyes

Página 2 de 3



Se interesa solicitar una enmienda al Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Toa Baja para el solar. La enmienda consiste en un cambio de calificación a un Distrito Comercial Intermedio (C-I). Esta no es una calificación aislada ("spot zoning") ya que se integra a la calificación que tiene el solar colindante.

Solicitud:

Se está presentando a la Junta de Planificación (JP) la solicitud de enmienda al mapa de calificación de Toa Baja para la propiedad del señor Héctor M. Reyes Medina. En nuestro análisis, la misma está en total cumplimiento con lo que requiere la reglamentación vigente a las solicitudes de cambio de calificación (Regla 7.5.5 del RC-23 sobre Solicitud de Cambio de Calificación Directo).

- » § 7.5.5.1 – Tamaño de la propiedad. El solar tiene una cabida de 922.68 mc, por lo que cumple con lo requerido que es que tenga un tamaño menor a 2,000 mc. Esta es una propiedad que colinda con un solar que tiene una calificación como la solicitada. Sería extender la calificación comercial hasta este predio.
- » § 7.5.5.2 – Requisitos de la Solicitud. Se ha de cumplir con lo establecido en la reglamentación sobre notificación a los colindantes, y completar los formularios y documentos necesarios.

MEMORIAL EXPLICATIVO

CAMBIO DE CALIFICACIÓN

Propiedad Sr. Héctor Reyes

Página 3 de 3

- » § 7.5.5.2 – Requisitos de Rotulación. Una vez la JP asigne el número de caso, se procederá a instalar el rótulo según dispone la reglamentación.

Entendemos que esta petición cuenta con los méritos para ser considerada favorablemente. El sector tiene un comportamiento mixto, y lo propuesto armoniza con usos próximos al predio.

Por todo lo anterior solicitamos se conceda favorablemente el cambio de calificación presentado.

Sometido por:


Ing. Ángel D. Rodríguez Quiñones
Peticionario, PE/RPA
6 de febrero de 2026

