MEMORIAL EXPLICATIVO:

Tipo de Solicitud:	**Cambio de Calificación de I-L a D-G**
Nombre del Proyecto:	COMPREHENSIVE CARDIAC CENTER
Dueño del Proyecto:	Menonite General Hospital Inc
Catastro:	324-007-357-03
Coordenadas:	18.122046, -66.146139
Dirección Física:	PR-14 KM 72.5 Avenida Antonio R. Barceló, Bo. Montellano, Cayey, PR 00737
Calificación Actual:	Industrial Liviano (I-L)
Calificación Solicitada:	Dotacional General (D-G)
Cabida Total del solar:	23,054.9844 metros cuadrados / equivalentes a 5.8658cdas
Registro de la Propiedad	Finca 23,081 Folio 135 Tomo 574

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO:

La propuesta consiste en solicitar un cambio de calificación de Industrial Liviano (I-L) a Dotacional General (D-G) para la propiedad identificada con el número de catastro 324-007-357-03, ubicada en la PR-14 KM 72.5 Ave. Antonio R. Barceló, Bo. Montellano, en Cayey con el propósito de permitir el desarrollo de una facilidad médico-hospitalaria especializada asociada al Hospital Menonita Cayey.

El proyecto contempla el desarrollo del “Comprehensive Cardiac Center”, una facilidad institucional de salud de varias plantas destinada a ampliar la oferta de servicios médicos especializados en el municipio. La propuesta incluye áreas para evaluación médica, laboratorios, farmacia, sonografía, rayos X, preadmisiones, oficinas médicas, áreas administrativas y demás servicios complementarios relacionados al cuidado de la salud. Asimismo, el diseño incorpora áreas de espera, circulación vertical mediante elevadores y escaleras, áreas técnicas y espacios de apoyo operacional.

El desarrollo también contempla infraestructura complementaria necesaria para la operación de la facilidad, incluyendo estacionamientos para pacientes, visitantes y empleados, accesos vehiculares organizados, área de “drop-off”, áreas de servicio y conexión peatonal con las instalaciones existentes del Hospital Menonita Cayey. Además, se incluyen trabajos relacionados a movimiento de terreno, drenaje pluvial, acceso vial y utilidades requeridas para el funcionamiento adecuado del proyecto.

La propuesta busca fortalecer el distrito institucional y de salud existente en el sector, promoviendo la expansión ordenada de servicios médicos especializados y manteniendo continuidad con la

clasificación dotacional presente en las propiedades colindantes del complejo hospitalario.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

El predio objeto de esta solicitud ubica en la PR-14 KM 72.5 Ave. Antonio R. Barceló, Bo. Montellano en Cayey, PR, en un sector con acceso directo a la carretera PR-14 y caracterizado por un patrón de desarrollo urbano mixto donde convergen usos institucionales, comerciales, educativos, residenciales, industriales y de servicios de salud.

El área inmediata se ha consolidado como un importante corredor de servicios para el Municipio de Cayey, destacándose particularmente la presencia del Hospital Menonita Cayey y otras facilidades relacionadas a servicios médicos y profesionales. La colindancia norte del predio corresponde precisamente a terrenos calificados como Dotacional General (D-G) pertenecientes al complejo hospitalario existente, lo que evidencia la vocación institucional y de servicios de salud predominante en el sector.

Entre los usos existentes identificados en el área se encuentran:

- **Usos Comerciales** (Rojo): Montellano Bakery, De Jesús Refri Auto, Oasis Vape & Smoke Shop, oficinas médicas, gasolineras Texaco, centros de inspección y otros comercios de servicio.
- **Usos Cívicos** (Verde): Pabellón Primera Iglesia Bautista de Cayey e Iglesia Bautista Sin Paredes.
- **Usos Educativos** (Rosa**):** Universidad Ana G. Méndez, Círculo Infantil El Despertar y Escuela Elemental Agustín Fernández Colón.
- **Usos Dotacionales** (Azul): Hospital Menonita Cayey y servicios relacionados a la salud.
- **Usos Industriales (Violeta):** Comar Cayey Plant y Consolidated Cigar Corp.
- **Usos Residenciales Unifamiliares** (Amarillo): Urbanización Jardines de Cayey I y II.
- **Usos Residenciales Multifamiliares** (Mostaza): Urbanización Alturas de Montellano.

La diversidad de usos presentes en el sector demuestra un patrón urbano consolidado y compatible con el desarrollo de facilidades institucionales y de salud. La localización estratégica del predio, su accesibilidad desde la PR-14 y su integración con el complejo hospitalario existente hacen que la clasificación Dotacional General (D-G) resulte consistente con el carácter y funcionamiento actual del área.

USOS DEL SECTOR



Proyecto
Dotacional
Industrial
Comercial
Residencial Multifamiliar
Residencial Unifamiliar
Educativos
Institucionales

JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO:

La solicitud de cambio de calificación de Industrial Liviano (I-L) a Dotacional General (D-G) responde a la necesidad de atemperar la clasificación actual del predio al patrón de desarrollo existente y a la vocación institucional y de servicios de salud predominante en el sector Montellano de Cayey. Actualmente, el área inmediata presenta una combinación de usos institucionales, médicos, comerciales, educativos y residenciales que han transformado el sector en un importante corredor de servicios para el municipio y la región.

El proyecto propuesto contempla el desarrollo de una facilidad médico-hospitalaria especializada asociada al Hospital Menonita Cayey, por lo que la clasificación Dotacional General (D-G) resulta más compatible con la naturaleza institucional del uso propuesto y con la clasificación existente de los terrenos colindantes pertenecientes al complejo hospitalario. La propuesta promueve la continuidad y expansión ordenada del distrito de salud ya establecido en el área.

Entre los principales beneficios del cambio de calificación se destacan los siguientes:

- **Fortalecimiento de servicios esenciales de salud:** El proyecto ampliará la oferta de servicios médicos especializados disponibles para los residentes de Cayey y municipios limítrofes, fortaleciendo la infraestructura regional de salud.
- **Continuidad del distrito institucional existente:** La colindancia norte del predio ya se encuentra calificada como Dotacional General (D-G) correspondiente al Hospital Menonita Cayey, por lo que la solicitud mantiene coherencia y continuidad en el patrón de usos institucionales del sector.
- **Mejor aprovechamiento del terreno:** La propuesta permitirá desarrollar un predio actualmente subutilizado mediante un uso compatible con las necesidades actuales del municipio y del entorno inmediato.
- **Conectividad y accesibilidad:** La propiedad cuenta con acceso directo desde la PR-14, facilitando la movilidad y acceso de pacientes, visitantes, empleados y servicios de emergencia.
- **Infraestructura de estacionamiento y circulación:** El proyecto contempla áreas organizadas de estacionamiento, accesos vehiculares, área de “drop-off” y conexión peatonal con las instalaciones hospitalarias existentes, mejorando la funcionalidad y seguridad del área.
- **Impulso al desarrollo económico:** La construcción y operación de la facilidad promoverán inversión privada y actividad económica adicional en el sector Montellano.
- **Creación de empleos:** El desarrollo generará empleos directos e indirectos durante la fase de construcción y en la operación permanente de la facilidad médica.
- **Compatibilidad con el entorno urbano:** La propuesta es consistente con el patrón de usos mixtos existentes en el sector, donde actualmente coexisten usos médicos, institucionales, comerciales, industriales y residenciales de manera integrada.
- **Fortalecimiento del corredor médico-hospitalario:** El proyecto contribuirá a consolidar el área como un importante núcleo regional de servicios médicos e institucionales.

En consideración de lo anterior, el cambio de calificación solicitado resulta consistente con las condiciones actuales del sector y promueve un desarrollo ordenado, funcional y compatible con el carácter institucional y de servicios de salud existente en el área.

PLANO DE SITUACIÓN DE OBRA PROYECTADA:

COMPREHENSIVE CARDIAC CENTER



COLINDANTES DEL PROYECTO:



COLINDANCIA	DUEÑO	CATASTRO	CALIFICACIÓN	DIRECCIÓN POSTAL
NORTE	HOSPITAL GEN.MENONITA INC.	299-097-614-40	D-G	PO BOX 373130 Cayey, PR 00737-3130
ESTE	SBA PUERTO RICO LLC	299-000-009-50	D-G	Tax Dept, 8051 Congress FL 33487-1307
ESTE	MUNICIPIO DE CAYEY	324-007-357-02	I-L	PO BOX 371330 Cayey, P.R. 00737-1330
OESTE	CONGAR INTERNATIONAL CORP	324-007-357-04	I-L	PO BOX 373100 Cayey, PR 00737

COLINDANCIA	DUEÑO	CATASTRO	CALIFICACIÓN	DIRECCIÓN POSTAL
SUR	RODRIGUEZ CRESPO OSCAR	324-007-225-13	C-I	PO BOX 441 Patillas, PR 00723
SUR	JEMJA INC.	324-007-225-17	C-I	PMB 379 PO BOX 6400, Cayey PR, Puerto Rico, 00736
SUR	DE JESUS ALVARADO CHRISTIAN JOHAN	324-007-225-14	C-I	HC 43 BOX 11548 Cayey, PR 00736
SUR	ORTIZ VAZQUEZ MYRTA Z	324-007-225-21	C-I	PO BOX 370033 Cayey, PR 00737
SUR	RIVERA COBIAN ELYENID	324-007-397-04	C-I	79 Terra del Monte, Cayey PR 00736-9006
ESTE	PRIMERA IGLESIA BAUTISTA DE CAYEY	299-000-009-50	D-G	PO BOX 371360, PR, Puerto Rico, 00737-

CONCLUSIÓN:

En conclusión, la solicitud de cambio de calificación de Industrial Liviano (I-L) a Dotacional General (D-G) responde a una visión de planificación dirigida a fortalecer y dar continuidad al distrito institucional y de servicios de salud existente en el sector Montellano de Cayey. La propuesta mantiene coherencia con la clasificación dotacional de los terrenos colindantes pertenecientes al Hospital Menonita Cayey, promoviendo una expansión ordenada e integrada de servicios médico-hospitalarios especializados.

El desarrollo propuesto del “Comprehensive Cardiac Center” representa un beneficio significativo para el Municipio de Cayey y para la región, al ampliar el acceso a servicios esenciales de salud, fortalecer la infraestructura médica existente y consolidar el sector como un importante centro regional de servicios especializados. Asimismo, el proyecto promueve el mejor aprovechamiento del terreno, la creación de empleos, el desarrollo económico y una mayor oferta de servicios para la comunidad.

La clasificación Dotacional General (D-G) resulta la más adecuada para el uso propuesto, ya que permite mantener la continuidad funcional y urbanística del complejo hospitalario existente, garantizando compatibilidad con el entorno y fomentando un desarrollo institucional cónsono con las necesidades actuales y futuras del pueblo de Cayey y de toda la región.



Ing. Santiago Burgos, PE

FRONTAL



LATERIAL DERECHO



LATERAL IZQUIERDO



POSTERIOR

