

**MUNICIPIO DE LA CIUDAD CAPITAL  
SAN JUAN BAUTISTA'**

**ORDENANZA NUM. 24**  
**SERIE 2007-2008**  
(P. de O. Núm. 20, Serie 2007-2008)

**APROBADA:**  
22 de diciembre de 2007

**ORDENANZA**

**PARA AUTORIZAR AL ALCALDE DE SAN JUAN, A  
DECRETAR UNA MORATORIA, EN LA APLICACIÓN DE LA  
SUB. SECCIÓN 4.06 DEL "REGLAMENTO DE ORDENACIÓN  
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN", VIGENTE  
DESDE EL TRECE (13) DE MARZO DE DOS MIL TRES  
(2003), SOBRE "RETIROS MANDATORIOS", POR EL  
TÉRMINO DE UN (1) AÑO; Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** En virtud del Artículo 13.009 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", el Municipio de San Juan puede decretar moratorias para aquellas autorizaciones o permisos comprendidos dentro de las facultades de ordenación territorial que le hayan sido transferidas;

**POR CUANTO:** El parámetro de los "Retiros Mandatarios" fue delegado de manera expresa por el Artículo 13.021 de la referida Ley de Municipios Autónomos, 21 L.P.R.A. § 4619, en tanto confiere a los municipios, una vez vigente un Plan Territorial, el derecho a utilizar seis (6) nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial, entre las que se incluye en el sub. inciso (c) sobre la transferencia de derechos de desarrollo;

**POR CUANTO:** Estas competencias podrán ser utilizadas según dispuesto por Ley y el Reglamento adoptado por la Junta de Planificación, por lo que el uso de las competencias no está atado a la transferencia de facultades o competencias sobre autorizaciones o permisos, según dispuesto en el Art. 13.012 de la Ley, 21 L.P.R.A. § 4610 (Planes de Ordenación – Transferencia de competencias);

<sup>1</sup> Estado Libre Asociado de Puerto Rico

**POR CUANTO:** En lo que respecta a la transferencia de derechos de desarrollo, el Art. 13.024 de la citada Ley, 21 L.P.R.A. § 4622, faculta a los municipios a disponer, administrar o requerir el mecanismo de Transferencias de Derechos de Desarrollo donde éste haya sido determinado en un Plan de Ordenación;

**POR CUANTO:** A tenor con lo dispuesto en el Art. 13.028 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, 21 L.P.R.A. § 4626, la Junta de Planificación adoptó el "Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano" (Reglamento de Planificación Núm. 21). En el mismo, la Junta atiende las transferencias de derechos de desarrollo;

**POR CUANTO:** En el caso particular de la transferencia de derechos de desarrollo, el "Reglamento de Planificación Núm. 21", antes mencionado, atiende la misma en su "Sección 6.00". Más adelante, en su "Sección 6.02", establece los "Criterios Mínimos de Planificación para un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo". Allí menciona la autoridad para reglamentar sobre los llamados "Elementos Mandatorios", concepto sobre el cual se fundamentaron los parámetros de la "Sub. Sección 4.06", del "Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan";

**POR CUANTO:** La "Sub. Sección 4.06" del "Reglamento de Ordenación territorial del Municipio de San Juan", establece lo siguiente:

#### "4.06 RETIROS MANDATORIOS

a. **PROPÓSITOS** - Los retiros mandatorios tienen el propósito de viabilizar los objetivos y políticas públicas relacionadas a la recuperación del espacio público, mediante la revisión de los parámetros de diseño en áreas consolidadas de la ciudad para el desarrollo de calles, avenidas, la recuperación, reforestación y equipamiento de las aceras de la ciudad y el desarrollo de facilidades de estacionamiento en áreas urbanas. Este mecanismo ha formado parte de las leyes y reglamentos de zonificación y desarrollo en varios países por muchos años, con el fin de determinar la cantidad de terreno que un ente privado debe ceder al estado para el ensanche o construcción principalmente de la infraestructura vial. Típicamente, este espacio adquirido se convierte en carriles adicionales para el rodaje, carriles de estacionamiento o colocación de medianeras. Además, este espacio público ganado puede dedicarse al ensanche de aceras, creación de áreas verdes, cambios geométricos como medidas para calmar el tránsito ("Traffic Calming"), la construcción de carriles para bicicletas y derecho de vía para utilidades o corredores de transporte colectivo.

b. **APLICABILIDAD**

Las disposiciones relacionadas a los retiros mandatorios aplicarán a todo el territorio del Municipio de San Juan, excepto en los siguientes casos:

1. Suelo dentro de zonas declaradas históricas por las agencias concernidas.

*AM*

*CO*

*65m4*

2. Suelo dentro de urbanizaciones consolidadas que retengan su uso residencial.
  3. Suelo dedicado a la red vial y la cual contenga una intervención de ensanche o cambio en su clasificación funcional programada en el Plan Vial, mayor al retiro mandatorio de este reglamento.
  4. Suelo dentro de los límites de Santurce, donde aplique la disposición de Retiro mandatorio incluida en el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.
  5. Cualquier suelo que el Municipio o la Junta de Planificación eximan de esta disposición mediante la evaluación técnica de sus características geográficas.
- c. **NORMAS GENERALES** - Se requerirá un retiro mandatorio como condición para la aprobación de cualquier redesarrollo, bajo el concepto de bonificación. Para cualquier redesarrollo se restará el cómputo del patio delantero de los retiros mandatorios y de los retiros adicionales. El Municipio determinará, mediante el estudio detallado de cada corredor y del área circundante, la utilización del terreno adquirido dependiendo de la prioridad que se determine. Además, será motivo de evaluación continua para determinar los retiros adecuados, dependiendo de factores, tales como pero no limitados a, la seguridad, el aumento del flujo vehicular y peatonal, el estacionamiento y la presencia de medios de transporte público. Esta evaluación se hará en coordinación con las agencias concernidas, en especial la Autoridad de Carreteras y Transportación.
1. Todo edificio a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse (cuando la inversión sea mayor al 30% del costo del inmueble, excluyendo el costo del terreno) en el Municipio, observará un retiro mandatorio de un mínimo de dos y medio (2.5) metros a partir del límite con el suelo público.
  2. El área de retiro mandatorio cumplirá con lo siguiente:
    - (a) Se mantendrán los niveles de la rasante de la acera a lo largo de la línea de vía.
    - (b) No se permitirán rampas (peatonal o vehicular) o escaleras.
    - (c) No se permitirá construcción por encima o debajo de la rasante, excepto pavimento o cercas.
    - (d) A partir de la vigencia de este Reglamento la ARPE y el Municipio no aprobarán la construcción de estructuras accesorias que afecten el patio delantero debido a que estarán sujetos a retiros mandatorios. Los usos accesorios construido en los patios delanteros, aprobados con posterioridad a la construcción del edificio y al permiso original de la ARPE, se considerarán usos y estructuras no conforme legales.

*MP*

*ARPE*

*65m4*

1. Criterios para la aplicación de retiros máximos adicionales al mandatorio - El Municipio determinará mediante el estudio detallado de cada corredor y del área circundante el ensanche adicional al mandatorio y la utilización del terreno adquirido dependiendo de la prioridad que se determine. Esta evaluación se realizará para cada tramo del corredor en cuestión, entendiéndose cada bloque entre dos vías. Esta área adicional se convierte en el retiro máximo adicional al mandatorio aplicable dependiendo de los criterios de operación existente.

EXISTENTE		PROPUESTO	
Cantidad de carriles	ADT (Average Daily Traffic)	Retiro Máximo Mandatorio (en metros)	Clasificación funcional resultante
1 ó 2	12,000	2.5	Local comercial (sección especial)
1 ó 2	12,000	4.0	Calle Principal
3 ó 4	20,000	2.5	Calle Principal (sección especial)
3 ó 4	20,000 25,000	4.5	Calle Principal (sección especial)
3 ó 4	25,000	½ (36 m – derecho de vía existente)	Avenida

Los retiros adicionales serán considerados como una amenidad por lo que les aplicarán bonificaciones, según dispuesto en el inciso f de la Sección 2.20 de este Reglamento.

d. **EXCEPCIONES**

En el caso de ensanches adicionales, si el desarrollador o propietario de una pertenencia considere que la aplicación literal de las disposiciones de esta Subsección presente un perjuicio claramente demostrable podrá solicitar una variación a dichas disposiciones. Esta solicitud vendrá acompañada de un estudio de costo-beneficio, que considere los aspectos físicos, económicos,

*MA*

*CSA*

*e m d*

sociales, calidad de vida y ambientales, requeridos por el Municipio o la Junta de Planificación, que pruebe que la aplicación de esta disposición no aporta o va en contra del bien público. El Municipio o la Junta, según proceda, realizarán la evaluación técnica correspondiente. En caso de rechazar la solicitud se le notificará la determinación por escrito al proponente, con expresión de su derecho de apelación. De considerar, en principio, que la solicitud podría tener méritos, se celebrarán vistas públicas para escuchar a las partes interesadas antes de tomarse una determinación. El costo del proceso de vista pública será sufragado por el proponente.”;

**POR CUANTO:** En la práctica, según informa la Oficina de Permisos del Municipio, el resultado de la imposición de este parámetro resulta en la cesión de una servidumbre de uso público como un gravamen sobre toda parcela donde se propusiera construirse cualquier edificio o sobre toda ampliación cuando la inversión fuere mayor al treinta por ciento (30%) del costo del inmueble excluyendo el costo del terreno. El retiro queda físicamente localizado como una franja de terreno de un mínimo de dos y medio (2.5) metros a partir del límite con el suelo público. Así las cosas, durante el intento por imponer este parámetro a las propuestas de construcción presentadas ante la consideración de la Oficina de Permisos, han surgido múltiples reclamos de diversas índoles. La industria de la construcción y los dueños de los terrenos han levantado la necesidad de replantear este parámetro toda vez que incide sobre la titularidad de dicha servidumbre;

**POR CUANTO:** Para poder implantar correcta y efectivamente esta sub. sección se requiere el diseño, redacción e implantación de una logística que considere aspectos procesales, funcionales y técnicos. Por otro lado deben garantizarse conceptos constitucionales profundamente arraigados del debido proceso de ley para la protección de intereses propietarios;

**POR CUANTO:** Así las cosas, reconocemos que la imposición del parámetro del llamado “Retiro Mandatario”, depende de criterios de operación, que obligan a las oficinas con competencia del Municipio de San Juan a establecer de manera formal una logística administrativa, donde se garantice los intereses de la ciudadanía en general. Para atender tal realidad, el Municipio de San Juan deberá decretar una moratoria en la imposición del llamado “Retiro Mandatario”. Tal actuación es posible toda vez que toda moratoria que esta Legislatura autorice, procederá sobre aquellos permisos comprendidos dentro de las facultades de ordenación territorial que le hayan sido transferidas de manera expresa al Municipio;

**POR CUANTO:** Conforme a lo antes expuesto, existe facultad en Ley para decretar la presente moratoria sobre la aplicación de la “Sub. Sección 4.06” del “Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan.”

**POR TANTO: ORDENASE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

**Sección 1ra.:** Autorizar al Alcalde de San Juan a decretar una moratoria en la aplicación de la “Sub. Sección 4.06” del “Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan”, vigente desde el trece (13) de marzo de dos mil tres (2003), sobre “Retiros Mandatarios”.


**Sección 2da.:** La moratoria establecida, aplicará a todo el territorio bajo la jurisdicción del Municipio de San Juan y estará vigente por el término de un (1) año a partir de la aprobación de esta Ordenanza.

**Sección 3ra.:** La moratoria suspenderá la aplicación de la "Sub. Sección 4.06" del "Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan" vigente desde el trece (13) de marzo de dos mil tres (2003), sobre "Retiros Mandatarios".


**Sección 4ta.:** La moratoria conllevará la suspensión de trámites aún pendientes sobre la aplicación de la "Sub. Sección 4.06" del "Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de San Juan", vigente desde el trece (13) de marzo de dos mil tres (2003), sobre "Retiros Mandatarios".

**Sección 5ta.:** La Oficina de Permisos del Municipio de San Juan notificará por correo certificado con acuse de recibo sobre la aprobación de esta Ordenanza a la Junta de Planificación de Puerto Rico, a la Administración de Reglamentos y Permisos, a la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales, a la Cámara de Representantes, y al Senado de Puerto Rico. Dicha notificación estará acompañada de copia de la Ordenanza debidamente aprobada.


**Sección 6ta.:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

  
Elba A. Vallés Pérez  
Presidenta

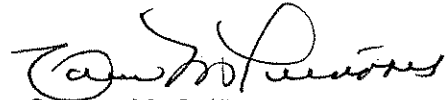
**YO, CARMEN M. QUIÑONES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE SAN JUAN, PUERTO RICO:**

  
**CERTIFICO:** Que la precedente es el texto original del Proyecto de Ordenanza Número 20, Serie 2007-2008, aprobado por la Legislatura Municipal de San Juan, Puerto Rico, en la Sesión Ordinaria, celebrada el día 19 de diciembre de 2007, con los votos afirmativos de los Legisladores Municipales; las señoras Dinary Camacho Sierra, Sara de la Vega Ramos, Linda A. Gregory Santiago, Paulita Pagán Crespo, Migdalia Viera Torres; y los señores Roberto Acevedo Borrero, José A. Berlingerí Bonilla, José A. Dumas Febres, Roberto Fuentes Maldonado, Diego G. García Cruz, Angel L. González Esperón, S. Rafael Hernández Trujillo, Rafael R. Luzardo Mejías, Manuel E. Mena Berdecía, Ramón Miranda Marzán; y la Presidenta, señora Elba A. Vallés Pérez; y con el voto en contra del señor Rubén Parrilla Rodríguez.

**CERTIFICO, ADEMÁS,** que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.



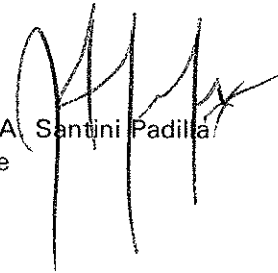
**Y PARA QUE ASI CONSTE**, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar en las siete páginas de que consta la misma, el Gran Sello Oficial del Municipio de San Juan, Puerto Rico, el día 20 de diciembre de 2007.



Carmen M. Quiñones  
Secretaria  
Legislatura Municipal de San Juan

Aprobada:

22 de diciembre de 2007



Jorge A. Santini Padilla  
Alcalde

