

Principio del Registro
24 / sept / 2012



Secretaría

- Ver al dorso
- Para su información
- Notas
- Para mantenerle al día
- Expediente
- Dar Cuenta
- Registrar y Procesar

Senado
DE PUERTO RICO

EL CAPITOLIO
PO Box 9023431
San Juan, Puerto Rico
00902-3431

T: 787.722.3460
787.722.4012
F: 787.723.5413
W: www.senadopr.us

REFERIDO A:

COMISIONES PERMANENTES

- Hacienda
- Gobierno
- Seguridad Pública y Judicatura
- Salud
- Educación y Asuntos de la Familia
- Desarrollo Económico y Planificación
- Urbanismo e Infraestructura
- Jurídico Penal
- Jurídico Civil
- Agricultura
- Recursos Naturales y Ambientales
- Comercio y Cooperativismo
- Turismo y Cultura
- Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
- Bienestar Social
- Asuntos Municipales
- Recreación y Deportes
- Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
- Desarrollo de la Región del Oeste
- Asuntos de la Mujer
- Asuntos Internos
- Reglas y Calendario
- Asuntos Federales
- De la Montaña
- Ética

COMISIONES ESPECIALES

- Puerto de las Américas
- Derecho de Autodeterminación del Pueblo de Puerto Rico
- Sobre Reforma Gubernamental

COMISIONES CONJUNTAS

- Informes Especiales del Contralor
- Donativos Legislativos de Puerto Rico
- Internado Córdova-Fernós
- Internado Pilar Barbosa
- Internado Ramos Comas
- Código Penal
- Revisión y Reforma del Código Civil
- Alianzas Público Privadas
- Auditoría Fiscal y Manejo Fondos Públicos
- Revisión Continua Código Penal v Reforma de las Leves



Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Ave. De Diego, Pda. 22, Santurce
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

17 de septiembre de 2012

HON. THOMAS RIVERA SCHATZ
PRESIDENTE
SENADO DE PUERTO RICO
PO BOX 9023431
SAN JUAN PR 00902-3431

Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

RECIBIDO
OFICINA PRESIDENTE SENADO PR
THOMAS RIVERA SCHATZ
2012 SEP 20 PM 12:00

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, incluimos copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

De interesar solicitar reconsideración a dicho acuerdo deberá radicar una solicitud a esos fines, en la Secretaría de esta Junta acompañada con dos (2) copias de la misma y copia de la resolución.

Le agradeceremos acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Loida Soto Nogueras
Secretaria

Anejo



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

12 de septiembre de 2012

Consulta Número 2005-48-0763-JPU

RESOLUCIÓN

San Lorenzo Partners S.E., por conducto del Ing. Edmundo Colón Arizmendi, presentó ante la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar en el Barrio Quebrada del Municipio de San Lorenzo, Puerto Rico. La presente consulta fue presentada el 18 de octubre de 2005.

Mediante Resolución de Junta de 17 de junio de 2006, notificada el 27 de junio de 2006, se otorgó un suspenso de sesenta (60) días, a la consulta para que la parte proponente comentará la comunicación del Municipio de San Lorenzo del 2 de mayo de 2006, así como los comentarios emitidos por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A.A.A) del 10 de mayo de 2006.

El 8 de diciembre de 2006, el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, representante de la parte proponente, presentó una solicitud para reducir en 800 el número de unidades residenciales propuestas originalmente. Mediante la presente consulta de autos se propone un total de 1,300 unidades de viviendas (lo que incluye viviendas unifamiliares y multifamiliares) y áreas recreativas lo que incluye un campo de golf con cabida de ciento diez (110) cuerdas al proyecto.

El 4 de octubre de 2007, la Junta acogió la solicitud de enmienda y otorgó un suspenso para que el Municipio se expresará sobre la enmienda propuesta y para que la parte proponente cumplimentará la evaluación ambiental del proyecto ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y una vez obtenga la certificación, presentará copia de la misma ante la Junta de Planificación.

La Junta, mediante resolución de 25 de octubre de 2007, autorizó la utilización de un método alterno de notificación, previa solicitud de la parte proponente, conforme a lo dispuesto en la Sección 4.06 del Reglamento de Zonificación vigente en ese entonces.

Por resolución de la Junta de 15 de enero de 2009, notificada el 21 de enero de 2009, se dejó la consulta en suspenso por un término de sesenta (60) días para que la parte proponente comentará una comunicación emitida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) el 18 de diciembre de 2008 y para que se modificara el proyecto atendiendo dichos comentarios.

Luego, mediante resolución de la Junta, del 9 de julio de 2009, notificada el 15 de julio de 2009, otorgó un término improrrogable de treinta (30) días, a la parte proponente para que se expresará sobre la carta emitida por el DRNA el 18 de diciembre de 2008 y para que el Municipio de San Lorenzo se expresara sobre la consulta de autos.

Posteriormente la Junta dejó la consulta en suspenso de treinta (30) días para que la parte proponente sometiera un plano enmendado de conformidad con lo expresado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su carta de 14 de julio de 2009.

RECIBIDO
OFIC. PRESIDENTE SENADOR PR
THOMAS RIVERA SCHAIZ
2012 SEP 20 AM 11:59



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

Mediante resolución de 14 de septiembre de 2009, notificada el 21 de septiembre de 2009, la Junta dejó en suspenso la consulta para que el Municipio de San Lorenzo se expresara sobre la aplicabilidad del Artículo 13.00 del Capítulo 13 de la Ley 81 de Municipios Autónomos a la presente consulta.

Para evaluar la consulta y considerar los planteamientos y la prueba de la parte proponente, de las personas interesadas y del público en general, se celebró una vista pública el 8 de noviembre de 2011, a las 10:00 a.m. en el Salón Juan B. Echevarría del Club de Leones, ubicado en la Urb. Aponte, en la Carretera PR-183, Km. 9.3 del Municipio de San Lorenzo P.R., previa publicación de un edicto en el periódico *El Vocero de Puerto Rico*, a la página 22, en la edición de 6 de octubre de 2011 y la colocación del letrero en el predio notificando la celebración de la audiencia pública conforme a lo establecido en la reglamentación vigente.

A la vista pública no comparecieron representantes del Municipio de San Lorenzo, ni de las agencias estatales. La parte proponente estuvo representada por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi y el Arq. Hans Moll Stubbe quienes estuvieron a cargo de la discusión del desarrollo propuesto.

Los representantes de la parte proponente describieron el proyecto de epígrafe como sigue:

“Se propone la construcción de un complejo residencial de 1,600 unidades de vivienda unifamiliares y multifamiliares, facilidades recreativas y usos accesorios (canchas de baloncesto y tenis, club de natación, gimnasio, centro de reuniones, área de juegos y parques), escuela privada, campo de golf de 9 hoyos (en un área de 141 cuerdas) y un paseo lineal público (senderos para peatones y bicicletas unos pavimentados y otros sobre terrenos natural), en un predio con cabida total de 778.00052 cuerdas. Como parte de las áreas verdes se construirán varios lagos o charcas artificiales que formarán parte del sistema de control de escorrentías durante la fase de construcción del sistema de alcantarillado pluvial. Durante la operación del proyecto (las charcas de retención), se utilizarán como habitáculo para especies de aves y peces. Las unidades de vivienda están divididas en 1,600 unidades con lotes con cabidas 350 metros cuadrados a 900 metros cuadrados para viviendas unifamiliares y dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas de altura. El proyecto será desarrollado por etapas y en un período de quince (15) años.”

Del expediente administrativo de la consulta, así como de la prueba documental y testifical presentada en la audiencia pública, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de la consulta será formado de la agrupación de dos (2) fincas, una con cabida de seiscientos diecinueve punto tres mil quinientos cincuenta y dos (619.3552) cuerdas y otra con cabida de ciento cincuenta ocho punto sesenta y cinco (158.65) cuerdas, las cuales una vez agrupadas alcanzarán una cabida total de setecientos setenta y ocho punto cero cero cincuenta y dos (778.0052) cuerdas. La misma está delimitada, según información provista por el proponente, por el Norte, con las Carreteras PR-203 y PR-931 y con terrenos propiedad de Joseph A. Unanue, Luis Martínez, Herminia Martínez Ocasio, Gladys Martínez Ocasio, Ángel A. Silva Andino y varios solares vacantes; por el Sur, con el Río Grande de Loíza; por el Este, con la Carretera PR-203, con

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

terrenos de Fernando Lleras Matos, José Dávila Benítez José H. Olmeda Silva, Anthony Gerena Rodríguez, José L. Vilá Tous y Carlos Vilá Tous y por el Oeste, con terrenos propiedad de Pedro Brúceles González, Aurelia Brúceles González, Eladia Brúceles Rodríguez, Regina Rodríguez, Ana María Cabezudo Brúceles, Benjamín Rivera Figueroa, Juan Ramón Zalduondo Viera, Compañía Agrícola Bairoa, Francisca Montañez y Pedro Cruz.

2. Obra en el expediente administrativo Escritura Núm. 42 otorgada el 27 de junio de 2005 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 228.00 cuerdas y copia de Escritura Núm. 43 otorgada en la misma fecha mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 85.8798 cuerdas. La parte proponente San Lorenzo Partners adquirió mediante Escritura Núm. 45 otorgada el 30 de junio de 2005 un predio con cabida de 317 cuerdas. De igual forma obra en el expediente administrativo copia de Escritura Núm. 1 otorgada 30 de enero de 2007 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió dos (2) fincas; una de 153 cuerdas y otra de 5 cuerdas.

La parte proponente ha evidenciado ser titular de 788.8987 cuerdas, según escrituras de las cuales utilizará unas 778.0052 cuerdas para el desarrollo propuesto

3. El 22 de diciembre de 2011, recibimos una comunicación del Sr. Julio Cay Montañez alegado propietario de unos de los predios objetos de consulta, mediante la cual éste informa sobre la radicación de un litigio por incumplimiento de contrato y cobro de dinero contra San Lorenzo Partners. Por todo lo cual, alertó a la Junta para que no adjudique la presente consulta de ubicación. La referida comunicación no fue notificada a la parte proponente por lo que la misma constituye un documento Ex Parte que no debe ser considerada.

Ahora bien, entendemos que esta es una controversia de derecho privado, la cual no le compete a la Junta dilucidar. Conforme a la evidencia que obra en autos San Lorenzo Partners posee la titularidad de los predios objeto de desarrollo.

4. El desarrollo propuesto consiste de un proyecto residencial mixto (unifamiliar y multifamiliar), institucional (escuela), con los siguientes componentes: (a) un desarrollo unifamiliar de 1,600 unidades de viviendas en lotes de 350 a 900 metros cuadrados; (b) dos complejos multifamiliares para un total de 450 unidades de viviendas en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas; (c) áreas recreativas y usos accesorios (tales como canchas de baloncesto, canchas de tenis, gimnasio, centro de reuniones, área de juego, veredas y áreas verdes); (d) un campo de golf de 9 hoyos; (e) usos dotacionales relacionados a servicios médicos hospitalarios y medicina ambulatoria (durante la vista pública se mencionó el establecimiento de una sala de urgencias o emergencias); (f) usos dotacionales educativos y (g) paseo lineal público con senderos para peatones y bicicletas; y áreas de conservación natural.

La parte proponente solicitó un cambio de calificación indirecto de un Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial y un Distrito Dotacional para el uso institucional (escuela) y de servicios médicos hospitalario.

5. La topografía de predio es una variada, que va desde 2% al 40% de elevación sobre el nivel del mar, según indicó la comunicación del Departamento de Agricultura de 14 de junio de 2006.
6. El proponente expresó que el proyecto generara un número indeterminado de empleos en la etapa de construcción estimada de 20 años del Plan Maestro.

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

Además, tendrá un costo aproximado de ciento treinta millones de dólares (\$130,000,000.00) de fondos privados. El costo de las unidades de vivienda se calculó aproximadamente en los doscientos mil (\$200,000.00) dólares a trescientos mil dólares (\$300,000.00).

7. De acuerdo al *Flood Insurance Rate Maps* Panel 72000C1230J vigente, la finca objeto de consulta ubica en tres zonas: Zona X (87%); Zona AE (10.9%) (*Floodway*) y Zona PCT (2.1%).

De acuerdo con lo expresado por el Arq. Hans Moll Stubbe, representante del proponente, en las cercanías del terreno objeto de desarrollo ubica el Río Grande de Loíza y varios cuerpos de agua según identificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales entre estas, quebradas y drenajes naturales de la finca alrededor de veinticinco (25) entre ambos, pero quebradas como tal, pues eran unos cinco (5) o unas siete (7) de ellas.

La parte proponente deberá cumplir con el Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, Reglamento de Planificación Número 13, vigente.

8. La Junta de Planificación adoptó el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Lorenzo desde el 2007. Dicho Plan de Ordenación fue aprobado por el Gobernador mediante Orden Ejecutiva OE-2007-27 de 10 de agosto de 2007. El Municipio de San Lorenzo acogió como su cuerpo reglamentario el Reglamento Núm. 4 de Planificación vigente y sus futuras enmiendas. Por ello, a la presente consulta le es de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y uso de Terrenos, en adelante, el Reglamento Conjunto.

Según el Mapa de Calificación del Municipio Autónomo de San Lorenzo, vigente, el predio objeto de consulta (dos fincas) se encuentra clasificado como Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Especialmente Protegido (SREP) y está comprendido en dentro de un distritos de Desarrollo Selectivo (DS), Agrícola Productivo (AP), Agrícola General (AG) y Conservación de Recursos (CR). Además, una porción de aproximadamente un tercio del predio se encuentra en un Plan de Área del Plan Territorial del Municipio de San Lorenzo.

Durante la vista pública la parte proponente expresó que el Municipio de San Lorenzo solicitó que se considerara la modificación de los suelos mediante un Plan de Área mediante el procedimiento de esta consulta.

9. La Autoridad de Carretera y Transportación (ACT) en comunicación de 30 de abril de 2010, dirigida al Ing. Edmundo Colón Arizmendi, indicó no tener objeción a que se sometieran en las etapas posteriores los estudios de tránsito y de sonido ambiental del proyecto bajo evaluación de la Junta de Planificación. Se requerirá las mejoras a la infraestructura de carretera que serán necesarias para el referido proyecto. Además, se deberá tomar en consideración las siguientes recomendaciones:

1. Según el plano sometido el 12 de enero de 2007, se propone una intersección en la Carretera PR-203 en forma de rotonda y según su comunicación del 8 de marzo de 2010, indica que se construirán rampas de entrada y de salidas en ambos lados de dicha carretera. Señalaron que este tipo de acceso deberá diseñarse de acuerdo a la clasificación de la carretera, según establece el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado y el Manual de Diseño de Carreteras. Dicho acceso deberá ser evaluado y aprobado por el Área de Diseño de la Autoridad por lo que se

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

deberá cumplir con todos los requisitos y los estudios necesarios que sean solicitados por dicha Área.

2. El Artículo 5, Sección III-B del Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, establece que siempre que sea posible desarrollar accesos directos a calles de servicios o superficie de rodaje locales, no se permitirán accesos directos a las vías públicas principales. Por lo tanto, recomendaron que los accesos sean canalizados hacia otras vías estatales o municipales colindantes con la propiedad.
3. El Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un Programa de Exacción por impacto, el cual conlleva que nuevos desarrollos deberán tener participación equitativa de los costos de infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y así evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Esto trae como consecuencia que el proyecto de referencia estará sujeto al pago del cargo de exacción por impacto. Dicho cargo será calculado cuando sometan a esta Área los planos corregidos del referido proyecto.

La referida comunicación tiene vigencia de un año, no constituye un endoso ni autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al proyecto Sabanera de San Lorenzo, de 1,600 unidades de vivienda, escuela y 110 cuerdas para campo de golf, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

La ACT es la agencia con el "expertise" en cuanto a la disponibilidad de infraestructura vial en Puerto Rico. De los comentarios vertidos por la ACT, podemos inferir que el área cuenta con la infraestructura vial necesaria para servir al proyecto propuesto, sujeto a que se cumpla con las recomendaciones emitidas por dicha agencia gubernamental.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones realizada por dicha agencia gubernamental.

10. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), en carta de 12 de diciembre de 2005, indicó no tener objeción al proyecto propuesto. En su comunicación la AEE realizó un requerimiento de información y emitió una serie de recomendaciones en torno al diseño del desarrollo con las cuales debe cumplir la parte proponente. En su comunicación la AEE solicitó que se realice una evaluación de campo del proyecto a la AEE, proveer información adicional en relación a la carga total en KGV a instalarse, preparar los planos de diseño y conexión de la fase eléctrica.

La AEE es la agencia con el conocimiento especializado en torno a la infraestructura del sistema eléctrico del país. A la luz de los comentarios emitidos por dicha agencia, determinamos que existe la infraestructura necesaria para servir el proyecto.

La parte proponente deberá cumplir con dichas recomendaciones.

11. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), en carta de 10 de marzo de 2006, comentó que se condiciona el proyecto a que el desarrollador cumpla con lo siguiente:

Para las primeras 300 unidades de vivienda:

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

1. Deberá construir la línea para conectar el proyecto con la Planta de Filtración de San Lorenzo (Urbana).
2. Para la conexión al sistema de alcantarillado sanitario, el desarrollador deberá construir la Fase II de la Troncal San Lorenzo-Caguas la cual permitirá la eliminación de la actual Planta de Alcantarillado Sanitario de San Lorenzo dirigiendo las descargas hacia la Planta de Alcantarillado Regional de Caguas.

Para las unidades de vivienda restantes:

1. Deberá realizar la conexión hasta la tubería de agua potable de 30 pulgadas de diámetro localizada en la carretera PR-30 que servirá al proyecto de referencia y al Municipio de San Lorenzo. Esta tubería servirá de transmisión para el proyecto del Embalse y la Planta de Filtración Valenciano.

La AAA evaluó inicialmente el desarrollo, condicionando el mismo a la construcción de obras en el sistema de acueducto y alcantarillado local.

Entendemos que de cumplir a cabalidad con las recomendaciones de la agencia, el proyecto podrá contar con la infraestructura necesaria para servirse. La parte proponente deberá cumplir con dichas recomendaciones.

12. La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), mediante comunicación de 3 de septiembre de 2009, emitió recomendaciones sobre el proyecto bajo evaluación y solicitó información adicional sobre las estrategias de reciclaje a ser implantadas durante la construcción y operación del proyecto. Asimismo, señaló que el proponente debe cumplir con todas las regulaciones relacionadas con el manejo y disposición de desperdicios sólidos y materiales reciclables, entre estas: la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, según enmendada; Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002 y el Reglamento Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización de la Junta de Planificación, Sección 20.00, Desperdicios Sólidos.

Posteriormente en carta de 28 de noviembre de 2011, la ADS, comentó nuevamente el proyecto para ratificar el cumplimiento con la legislación aplicable al reciclaje del proyecto. Esto es, cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992; Ley Núm. 136 de 25 de julio de 2000; Ley Núm. 191 de 30 de julio de 1999; Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002. De igual forma deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, Capítulo 9, Capítulo 47 de Corte, Poda y Forestación y Capítulo 49 sobre Desperdicios Sólidos.

En Memorial Explicativo post-*vista* presentado por la parte proponente éste señala que utilizará el Plan Estratégico para el Manejo de los Residuos Sólidos de Puerto Rico, según dispuesto en el Capítulo 49 del Reglamento Conjunto.

La ADS es la agencia con la misión y capacidad técnica para el manejo de los desperdicios sólidos en Puerto Rico, por lo tanto, acogemos todas las recomendaciones emitidas por dicha agencia gubernamental.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones emitidas por la ADS.

13. El Departamento de Agricultura (DA), en comunicación de 14 de junio de 2006, dirigida a la Sra. Carmen Torres Meléndez, entonces, Secretaria de la Junta de Planificación evaluó el predio objeto de consulta y el proyecto. El DA determinó

que la finca posee los siguientes tipos de suelos: Junquitos cascajoso arcilloso lómico, múcana arcilloso (IIIe-5), múcana Arcilloso (IVe), Mabí arcilloso (IIw-3), Mabí arcilloso (IIw) y Viví lómico (IIs). En su comunicación el DA expresó que:

"La finca objeto de consulta es de amplia cabida y se encuentra en pastos. La misma posee diversidad de suelos, en su mayoría, con excelentes características fisicoquímicas para la agricultura. En la periferia se observan carreteras estatales, el Río Grande de Loíza y áreas en actividad agrícola, específicamente ganadería. Este proyecto contempla un desarrollo extenso, el cual impactaría terrenos de incalculable valor agrario. Aun cuando existen proyectos residenciales en las cercanías de una de las carreteras principales, ninguno de ellos es similar al proyecto en esta consulta. Entendemos que la aprobación de la propuesta estimulará a la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de la actividad agrícola existente en la periferia. Es meritorio indicar que el Departamento de Agricultura pretende desalentar el desplazamiento de suelos, con potencial agrario y de actividades agrícolas, evitando la introducción de otros usos. Por lo tanto, recomendamos objetar la consulta."

Posteriormente, mediante comunicaciones de 19 de junio de 2006 y 2 de septiembre de 2008, el Departamento de Agricultura reafirmó su objeción al proyecto propuesto y sostiene, el impacto negativo que causaría el mismo a la actividad agrícola existente en la zona (ganadería).

El Departamento de Agricultura es la agencia especializada en el desarrollo agrícola del País. En su evaluación el Departamento indicó los usos agrícolas existentes al presente el predio objeto de consulta (pastos); el impacto que causaría el desarrollo de los usos agrícolas del sector (ganadería). El DA no aprueba la fragmentación de fincas con potencial agrario.

14. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), en carta de 22 de diciembre de 2005, comentó que preliminarmente se orientó al proponente sobre la reglamentación vigente e hizo sus recomendaciones sobre los aspectos de arqueología o etnohistoria. De la comunicación se desprende que el ICP, no ha completado la evaluación del proyecto, sin embargo, el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, representante del proponente, indicó durante la vista pública que entendía que el estudio, había sido sometido. No obstante esto no fue evidenciado.

La parte proponente, en la etapa operacional ante la OGP, deberá evidenciar el cumplimiento de los estudios arqueológicos requeridos por el Instituto.

15. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), en comunicación de 16 de julio de 2009, hizo una relación del trámite de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) de la consulta epígrafe.

El DRNA señaló que luego de la evaluación de la DIA-P y la comunicación del 30 de marzo de 2009, la cual incluye un plano modificado de febrero de 2009, titulado "*Preliminary Conceptual Master Plan*" firmado y sellado por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, Lic. Núm. 7812 se determinó que los mismos discuten adecuadamente los aspectos ambientales bajo su jurisdicción. No obstante, deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

- Deberá dedicar a uso público una franja de terreno comprendida por el cauce de las quebradas, más una franja adicional de cinco (5) metros de

ancho medidos a ambos lados de los cuerpos de agua y desde el borde de éstas. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos a los propósitos de conservación de los cuerpos de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de San Lorenzo conforme a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que la franja de las quebradas deberá segregarse como lote independiente y que la misma será cedida al Municipio de jurisdicción, lo cual deber estar reflejado en el Plan del Proyecto.

- El Plano titulado "*Preliminary Conceptual Master Plan*" firmado y sellado por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi, Lic. Núm. 7812, incluye una tabla donde se expresa que el proyecto contempla un área de impacto (huella de construcción) de 326.00 cuerdas y 462.00 cuerdas en áreas verdes naturales a conservar y restaurar (incluye charcas de retención, lagos, corredores, entre otros). En comunicación del 30 de marzo de 2009, se incluyó una Tabla con la mitigación requerida por el Departamento para cumplir con la Ley Núm. 241, supra, y el Reglamento Núm. 6765. En ésta se indica las áreas verdes como "sistemas de charcas y drenajes naturales fuera de las áreas naturales con R/W mínimo de 15.00 metros." Los restantes diez (10) metros mínimos establecidos para los cuerpos de agua son para cumplir con la mitigación requerida por dicha Ley. Además, las ocho (8) existentes también tendrán 15 metros como zona de amortiguamiento.
- En el plano antes mencionado observaron que en su totalidad las 135.00 cuerdas a conservar en su estado natural están ubicadas al norte del predio las cuales deberán ser conectadas a los corredores de vegetación propuestos. Estas serán conservadas mediante el mecanismo de Servidumbre de Conservación, a tenor con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001, Ley de Servidumbre de Conservación de Puerto Rico, según enmendada. Previo a iniciar alguna gestión dirigida a la obtención de cualquier permiso, autorización, concesión o franquicia, se deberá presentar copia certificada de la estructura del área a conservar y copiar de la minuta de asiento de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad.
- En donde se propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con las quebradas y el Río Grande de Loíza, la base de los mismos descansará fuera de la faja de terreno de dichos cuerpo de agua. Además, se tomarán en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión.
- De acuerdo a lo discutido en reuniones de 17 de marzo de 2009 y 15 de abril de 2009, en los cruces de las quebradas se deberán construir puentes. Los mismos no deberán impactar el cauce de las quebradas. De no utilizar puentes para los cruces de las quebradas, deberán obtener del Departamento algún permiso, autorización o concesión relacionado a este proyecto y el plano modificado con las alternativas.
- Al Sur del predio se identificó un área de humedal que se mantendrá en su estado natural y formará parte de las áreas verdes del campo de golf. Se deberá tener una zona de amortiguamiento de cinco (5) metros.
- Al Sur del predio hay un área Zona A de acuerdo a la Hoja 1230H de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación preparados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia y adoptados por la Junta de

Planificación. A tales efectos, se deberán aplicar las disposiciones de la Sección 7.02 del Reglamento de Planificación Núm. 13, Reglamento sobre Área Especiales de Riego a Inundación.

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico. Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA).
- Durante la visita de campo se identificó la palma de coyor (*Aiphenes acanthopylla*) especie considerada como elemento crítico, ésta se encuentra a lo largo de una de las quebradas intermitentes. De la especie no estar dentro de la zona de amortiguamiento de los quince (15) metros a conservar en su estado natural, la misma deberá ser aumentada para que no se afecte la especie.
- Los corredores de vegetación propuestos deberán ser reforestadas cumpliendo las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 97 del 24 de junio de 1998, Ley para Fomentar la Siembra de Árboles cuyas Frutas o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico la cual dispone que del total de árboles a ser sembrados en todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de éstos un quince (15) por ciento en las áreas rurales y un diez (10) por ciento en las áreas urbanas sean de especies cuyas frutas o semillas sean de especies cuyas frutas o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporal o permanentemente en éstas. El Artículo 5 de esta ley, incluye una lista de posibles especies de plantas que puedan utilizar en el plan de reforestación. Los árboles deberán tener un mínimo de 6' de altura al momento de la siembra.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización, Sección 14 Manejo de Aguas Pluviales. Se le apercibe que del sistema pluvial descargar en el Río Grande de Loíza o las quebradas del predio, deberán descartar la descarga en un punto concentrado, lo que implica que no se puede afectar la faja verde e integrar a dicho sistema una alternativa de diseño que permita que el agua llegue de la misma forma que discurre en su estado natural.
- Deberán obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, lo que incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916, Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de la Corteza Terrestre. Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíbe la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del DRNA.
- Deberá someter el plano de mensura certificado por un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. El mismo debe incluir

tabla de descripción de puntos debidamente identificados tanto en el plano como en el terreno para certificar el límite del terreno con el cauce legal del Río Grande de Loíza, con las áreas a conservar, de las quebradas y las 135 cuerdas a conservar en su estado natural. La faja de conservación del Río Grande de Loíza es de veinte (20) metros, según la Sección 15 - Tomas de aguas públicas o privadas, página 28 de la DIA-P. La escritura de cesión y traspaso correspondiente deberá ser presentada en el Departamento previo al iniciar alguna gestión dirigida a la obtención de cualquier endoso, permiso, autorización, concesión o franquicia.

Durante la fase de radicación de la solicitud de Permiso de Urbanización ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) deberán presentar simultáneamente a la División de Procesos Ambientales el plano de deslinde certificado con la cabida final en cuerdas que será dedicada a conservación para la evaluación correspondiente. De no cumplir con lo anterior, este Departamento se verá imposibilitado de tramitar el Permiso Incidental para una Obra Autorizada por el ARPE.

- Deberá presentar copia certificada de la escritura de cesión y traspaso correspondiente en conjunto a una copia de la minuta de asiento de su presentación en el Registro de la Propiedad previo a la obtención en el Departamento de algún permiso, franquicia, autorización o concesión relacionado con este proyecto. A los fines de conocer el procedimiento a seguir para cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 7624 de 5 de diciembre de 2008, Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos Reales del Departamento de Recursos y Ambientales.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no-objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

Posteriormente el DRNA en carta de 31 de octubre de 2011, hizo referencia a la comunicación de 9 de noviembre de 2011. En esta comunicación el DRNA señaló que como parte de la evaluación del proyecto, se determinó recomendar favorablemente este proyecto, sujeto a varios requerimientos entre los cuales se mencionan el mantener en estado natural ciento treinta y cinco (135) cuerdas ubicadas al Norte del predio y constituir en éstas una servidumbre de conservación; mantener en estado natural el humedal y establecer una zona de amortiguamiento de cinco (5) metros, las fajas verdes de las quebradas serán de quince (15) metros, conservación de la palma de coyor (*Aiphenes acanthopylla*) esta acción pudiera implicar que la faja verde de las quebradas se amplíe y deslindar el cauce legal del Río Grande de Loíza, cuya faja verde será de veinte (20) metros conforme se indicó en el documento ambiental. Esto último deberá llevarse a cabo previo a que la entidad sucesora de la ARPE emita algún tipo de permiso a este proyecto. Se deberá presentar las correspondientes escrituras (constitución de servidumbre de conservación, cesión de terrenos) en el DRNA como evidencia de cumplimiento con los requerimientos relacionados con la conservación de terrenos que no pueden ser objeto de desarrollo. El DRNA no tiene objeción a que la Junta apruebe esta consulta de ubicación, sujeto a que la

parte proponente cumpla con los requerimientos emitidos por el DRNA en sus comunicaciones.

En Memorial Explicativo post-vista presentado por la parte proponente éste señala que se cumplirá con los parámetros de manejo de aguas pluviales según dispuesto en la Sección 17.9.3 del Reglamento Conjunto.

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) es la agencia encargada de la protección y manejo de los recursos naturales en Puerto Rico, por lo que adoptamos todas sus recomendaciones para el proyecto.

La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones y requerimientos emitidos por el DRNA.

16. Junta de Calidad Ambiental (JCA) - Mediante Resolución de 5 de mayo de 2011, (DIA-FJCA-07-0030-(ARPE), la JCA expresó que evaluó el proyecto residencial Sabanera, a ubicar la Carretera PR-203, Bo. Quebrada de San Lorenzo, P.R., e indicó que luego de revisado y analizado el expediente administrativo y discutidos todos los méritos de la DIA-F, al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental, la Ley Número 416, supra, y sus Reglamentos esta Junta resolvió:

- “La DIA-Final sometida por la agencia proponente, Administración de Reglamento y Permisos (ARPE), ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), para el proyecto propuesto, cumple con todos los requisitos de la Ley 416, supra, al haberse considerado y analizado adecuadamente los impactos ambientales que conlleva la acción propuesta. Por consiguientes, se aprueba la DIA-Final de acuerdo a la Regla 254(N) de RPPETDA, supra.
- Por tanto, resolvemos que la agencia proponente, Administración de Reglamento y Permisos, ahora Oficina de Gerencia de Permisos ha dado cumplimiento con el Artículo 4(B) (3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental y con RPPETDA, y con todas las condiciones específicas requeridas en la Resolución Interlocutoria R-10-20-8, dando así por terminado el proceso de evaluación del documento ambiental de referencia.
- De conformidad con la Regla 214 del RPPETDA, supra, las medidas de mitigación expresadas en el documento ambiental serán obligatorias y constituirán las medidas mínimas a tomarse en consideración para proteger el ambiente. La agencia proponente requerirá a las agencias con jurisdicción que incluyan las medidas de mitigación como condición indispensable para el desarrollo del proyecto.
- La agencia proponente deberá procurar que al momento de llevarse a cabo el desarrollo del proyecto, se observan y cumplan con las recomendaciones emitidas de mitigación por las agencias estatales que comentaron la DIA-F. Asimismo, la agencia proponente será responsable de velar que la acción, de llevarse a cabo, se desarrolle acorde con la información suministrada en la DIA-F apercibiéndose que los permisos que administra y datos contenidos en la DIA.
- Si luego de haberse dado cumplimiento con el Artículo 4(B) (3) de la Ley Número 416, supra, surgieran cambios en el proyecto que implicasen un impacto ambiental significativo o cambios significativos en el concepto original del mismo, la agencia proponente será responsable de evaluar dichos impactos mediante el correspondiente documento ambiental que entienda pertinente.

- La agencia proponente deberá publicar un Aviso Ambiental, en el día de hoy, en donde notificará el público en general sobre la presente Resolución y sobre la disponibilidad de la DIA-Final, a tenor con la Regla 245(P) de RPPETDA. Dicho Aviso Ambiental constituirá notificación válida de la presente Resolución y emisión de la DIA-Final al público en general para efecto de incoar mociones de reconsideración y/o recursos de revisión judicial de la resolución final de la Junta de Calidad Ambiental y la determinación de la agencia proponente.”

La Junta de Calidad Ambiental (JCA) es la agencia con el peritaje para evaluar los impactos del desarrollo en la conservación del ambiente del país. Sus recomendaciones reflejan la evaluación de los posible impactos a los recursos naturales existentes, si alguno dentro del predio objeto de desarrollo. Por lo tanto, adoptamos igualmente todos los requerimientos y recomendaciones emitidas por la JCA al proyecto de epígrafe.

17. Municipio de San Lorenzo - En comunicación de 11 de octubre de 2006, el alcalde de municipio Hon. José R. Román Abreu, comentó el proyecto e indicó que toda edificación deberá estar rodeada de vegetación del tal manera que no se vean desde la Carretera 203 para no afectar la estética ni el atractivo natural del sector. A tales efectos, dejó sin efecto el comunicado emitido por el Municipio el 2 de mayo de 2006 y endosó el proyecto según enmendado. La Administración Municipal de San Lorenzo estará clasificando el área de 325 cuerdas como suelo urbanizable programado. Además, deberán cumplir con los requisitos uniformes que el Municipio de San Lorenzo exige para otorgar endosos a los proyectos de construcción o nuevo desarrollo en su territorio.

1. Toda la luminaria de las calles, áreas públicas y parques recreativos será solar.
2. Todo desarrollador deberá hacer una contribución al Departamento de Educación.
3. Todo sistema eléctrico deberá ser soterrado.
4. El recogido y disposición de los desperdicios sólidos durante la construcción será responsabilidad del desarrollador y luego de la Junta de Residente.
5. Todo desarrollador deberá realizar las obras necesarias para ensanchar las carreteras municipales y estatales.
6. Todo desarrollador deberá contribuir con mejoras al sistema de agua potable y alcantarillado.
7. Las áreas recreativas de cada proyecto se donarán al Municipio para que la Asociación Recreativa se haga cargo de ellas.
8. Todo proyecto debe contar con buzones para correo empotrados o bajo techo.
9. Todos los proyectos de desarrollo deberán tener aceras de 4 pies de ancho y encintado. El sistema de desagüe fluvial debe ser tragante, no se aceptará el sistema de parrillas.

Luego en carta de 29 de junio de 2011, el Ing. Eduardo L. Ojeda Dosal, Administrador de la Oficina de Planificación y Desarrollo Económico del Municipio Autónomo de San Lorenzo, expresó que mediante comunicación del 11 octubre de 2006, se endosó favorablemente el proyecto Sabanera de San Lorenzo junto con las condiciones que forman parte de esa misiva. El Municipio reafirmó dicho endoso. En su comunicación el Municipio expresó que el desarrollo objeto de la solicitud se encontraba bajo su evaluación y está identificado como Plan de Área Barrio Quebrada en el Plan de Ordenación Territorial aprobado el 3 de agosto de 2007. Esto debido a que el Municipio reconoció la consulta de ubicación objeto de esta comunicación.

El Municipio Autónomo de San Lorenzo solicitó a la Junta de Planificación que el Plan de Área sea atendido mediante la aprobación de esta consulta. Reconocemos las prerrogativas del Municipio de San Lorenzo en el ordenamiento de su territorio para que la Junta atienda la solicitud para transformar un Plan de Área (en que ubica del predio objeto de consulta) mediante el mecanismo de la consulta de ubicación, conforme dispuesto en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como la "Ley de Municipio Autónomo de Puerto Rico" según enmendada.

18. Durante la vista pública se generó la siguiente participación ciudadana:

- a. **José Olmeda** - Este manifestó que reside en el Bo. Quebrada y que su residencia ubica al Noreste del predio objeto de desarrollo. El señor Olmeda mostró preocupación por aspectos relacionados a la remoción del terreno y el impacto que causaría el desarrollo a las estructuras residenciales aledañas.

El representante de la parte proponente aclaró que un proyecto de esta naturaleza envuelve remoción de terreno. Que de ordinario, ellos crean un área de amortiguamiento natural (área verde) entre las residencias existentes y las futuras residencias a ser construidas en ánimo de respetar la privacidad del futuro adquirente. Que en el proceso de remoción de corteza terrestre se utilizan equipos pesados. No obstante, se toman las medidas de mitigación necesarias tales como prácticas de erosión y manejo de polvo fugitivo. Aclaró que se utilizan las mejores prácticas de la industria y se utilizan sismógrafos en el caso de utilizar explosivos para grabar la vibración que esto crea. Que de utilizarse explosivos, actividad altamente regulada, se da previo aviso a la comunidad.

- b. **Cecilia Álamo** - La señora Álamo indagó cuando se iba a comenzar el proyecto y el efecto del mismo en el suplido de agua potable.

El representante de la parte proponente no pudo asegurar cuando se comenzarían las obras de construcción y señaló que en la etapa de Desarrollo y Permisos de Construcción se consultaba nuevamente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y otras agencias relacionadas a la infraestructura. Se vertió para récord que el proyecto contaba con el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

- c. **Sr. José Carrasco** - El señor Carrasco expresó ser vecino del Bo. Quebrada y recomendó se mejorara la Carretera PR-203 en lo pertinente a los aspectos de visibilidad. Además indagó a donde se conectará el servicio de agua.

La parte proponente señaló que se propone una rampa para salir por debajo del puente existente y que habrá carriles de aceleración y desaceleración. En cuanto a la conexión de agua la parte proponente indicó que la misma se conectará a la línea existente en la PR-203.

19. Se aclara que en los casos en que se hace referencia a los Reglamentos de Planificación Núm. 3 y Núm. 25, se deberá referir a las secciones correspondientes del Reglamento Conjunto, en lugar de dichos reglamentos y cualquier otro reglamento enmendado o sustituido por el Reglamento Conjunto.

En armonía con las Determinaciones de Hechos que preceden emitimos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta es el organismo administrativo facultado en ley para guiar el desarrollo integral y hacer determinaciones sobre el uso de los terrenos en nuestra jurisdicción, Artículo 4 y 11, Inciso 14, de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. secciones 62 c y 62j (14).

La Ley Núm. 75, supra, se aprobó con el propósito general de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado y económico el cual de acuerdo con las actuales y futuras necesidades sociales y los recursos humanos, ambientales, físicos y económicos, hubiere de fomentar en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes y aquella eficiencia económica y el bienestar social en el proceso de desarrollo, en la distribución de población, en el uso de las tierras y otros recursos naturales, y en las mejoras públicas que tiendan a crear condiciones favorables para que la sociedad pueda desarrollarse integralmente. Hernández v. Centro Unido de Detallistas, 168 DPR 592.

Mediante la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, Artículo 13.004, se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII de la referida ley.

El Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, supra, dispone que los reglamentos de la Junta o la A.R.P.E., o parte de los mismos, que el municipio contemple sustituir mediante su Plan Territorial, se apliquen hasta que los nuevos Reglamentos y Planos de Ordenación entren en vigor.

En armonía a lo anteriormente establecido, el Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81, ante, y la Sección 7.01 del Reglamento Sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, Reglamento de Planificación Número 24, disponen que, una vez el Plan Territorial entre en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se hará en conformidad con el mismo. Así mismo, el Artículo 13.001 de la Ley Núm. 81, supra, dispuso además que una vez en vigor un Plan de Ordenación que abarque la totalidad del municipio, se pudiera traspasar a los municipios algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos. No obstante, la Ley Núm. 81, supra, contempla para que las agencias públicas (la Junta y ARPE) se reserven ciertos asuntos para atender ante su consideración. Al Municipio de San Lorenzo no se le ha transferido Jerarquía alguna conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81, ante, por lo que corresponde a la Junta de Planificación evaluar y adjudicar la consulta de autos.

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley para la Reforma de Permisos de Puerto Rico" se promulgó con el propósito de crear un sistema de servicios confiable y ágiles para la ciudadanía, facultados por un reglamento uniforme que propenda al desarrollo integral de Puerto Rico. A los fines de instrumentar las disposiciones de la Ley Núm. 161, supra, la Junta adoptó el 30 de

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

noviembre de 2010, el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, en adelante, el Reglamento Conjunto. Cuando el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de San Lorenzo fue aprobado, dicho municipio acogió como su cuerpo reglamentario el Reglamento de Planificación vigente en ese entonces y sus futuras enmiendas. El Reglamento Núm. 4 fue derogado. Por ello, la presente consulta debe evaluarse a la luz de las disposiciones contenidas en el Reglamento Conjunto.

Capacidad Jurídica

El Tomo XIII del Reglamento Conjunto establece los procesos que se deben llevar a cabo ante la Junta de Planificación en los casos de consulta de ubicación entre otros. La Sección 58.2.1 dispone que toda consulta y sus enmiendas, prórrogas y reaperturas podrán ser promovidas por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad de por sí o a través de su representante autorizado, en casos de proyecto privados y por el Jefe de la agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.

La parte proponente aseveró durante la vista pública que el proyecto será desarrollado en varias fincas que una vez agrupadas alcanzará una cabida de 778.0052 cuerdas. Obra en el expediente administrativo Escritura Núm. 42 otorgada el 27 de junio de 2005 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 228.00 cuerdas y copia de Escritura Núm. 43 otorgada en la misma fecha mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió una finca de 85.8798 cuerdas. La parte proponente San Lorenzo Partners adquirió mediante Escritura Núm. 45 otorgada el 30 de junio de 2005 un predio con cabida de 317 cuerdas. De igual forma obra en el expediente administrativo copia de Escritura Núm. 1 otorgada 30 de enero de 2007 mediante la cual San Lorenzo Partners adquirió dos (2) fincas; una de 153 cuerdas y otra de 5 cuerdas. La parte proponente ha evidenciado ser titular de 788.8987 cuerdas, según escrituras de las cuales utilizará unas 778.0052 cuerdas para el desarrollo propuesto.

Calificación y Clasificación

El predio objeto de consulta se encuentra clasificado como Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Especialmente Protegido (SREP) y está comprendido en dentro de un distritos de Desarrollo Selectivo (DS), Agrícola Productivo (AP), Agrícola General (AG) y Conservación de Recursos (CR). Una porción de aproximadamente un tercio del predio se encuentra en un Plan de Área del Plan Territorial del Municipio de San Lorenzo. Debido a que los usos propuestos no son permitidos ministerialmente, la parte proponente solicitó un cambio de calificación indirecto vía consulta de ubicación a un Distrito Residencial Intermedio (R-I) para el componente comercial propuesto y un Distrito Dotacional para el uso institucional (escuela) y el área de servicios médicos hospitalarios propuesto

El predio objeto de consulta tendrá una cabida setecientos setenta y ocho punto cero, cero cincuenta y dos (778.0052) cuerdas, que procederán de la agrupación dos fincas. Conforme a lo dispuesto en la Sección 13.1.1., se requiere que los terrenos tengan una cabida mayor de 25 cuerdas en el caso de los Distritos de Desarrollo Selectivo; en el Distrito Agrícola Productivo, una cabida mayor de 50 cuerdas y en el caso del Distrito Agrícola de igual forma en el Distrito de Conservación de Recursos (CR) para que se considere un cambio de calificación indirecto.

La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación.

Parámetros del Distrito Residencial Intermedio Unifamiliar

La parte proponente solicita un cambio de calificación a un Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial unifamiliar y multifamiliar. Se proponen 1,600 unidades de viviendas de las cuales 1,150 son unidades de vivienda unifamiliar con lotes con cabidas de 350 metros cuadrados a 900 metros cuadrados aproximadamente y dos (2) complejos multifamiliares con un total de 450 unidades en edificios de apartamentos de cuatro (4) a seis (6) plantas de altura.

La Sección 19.3.1 del Reglamento Conjunto establece que el Distrito R-I se establece para identificar aéreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de vivienda. Conforme a lo dispuesto en la Sección 19.3.2 el uso unifamiliar y el uso de casas de apartamentos es permitido en dicho distrito residencial de densidad poblacional intermedia.

La Sección 19.3.3 establece que se podrá tolerar una altura de 12 metros; el tamaño del solar no debe exceder de 275 metros cuadrados; la densidad poblacional en solares de 275 metros cuadrados será de una unidad de vivienda básica/150 metros cuadrados del área del solar. El área de ocupación permitida no excederá de 60%; el área bruta de piso no excederá de 180 %. Se requerirán patios delanteros de 3 metros o 1/5 parte de la altura; patios laterales dos mínimos de 2 metros, la suma no será menor de 5 metros y patios posteriores con un fondo no menor de 3 metros o 1/5 parte de la altura del edificio. En la propuesta se cumple con el parámetro de cabida mínima para el componente residencial unifamiliar.

La parte proponente deberá cumplir con los parámetros del Distrito Residencial Intermedio para el componente residencial unifamiliar según establecido en la reglamentación.

Parámetros del Distrito Residencial Intermedio Multifamiliar

El Capítulo 20 del Reglamento Conjunto establece los parámetros de construcción para casas de apartamentos en Distrito Residencial Intermedio.

El Capítulo 20.3.2 del Reglamento Conjunto dispone que la altura máxima de las casas de apartamentos se determinara a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecido en la reglamentación.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto, dispone que el Distrito R-I requiera un solar con una cabida no menor de 250 metros cuadrado. La cabida del desarrollo propuesto excede la cabida de 250 metros cuadrados. En la propuesta se cumple con el parámetro de cabida mínima para el componente residencial unifamiliar y multifamiliar.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto establece que el área de ocupación permitido para un Distrito R-I no deberá exceder del 50% en casos de solares interiores.

La Sección 20.3.2 del Reglamento Conjunto dispone, en cuanto a patios delanteros en un Distrito R-I, que los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerara patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.

De otra parte el reglamento dispone que en los Distritos R-I se requerirá una separación entre casas de apartamentos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamentos y otras áreas tales como: de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

De otra parte, la Sección 20.3.4 del Reglamento Conjunto establece que el área bruta de piso para un Distrito R-I en solares mayores de 5,400 metros cuadrados no debe exceder de 160%.

La parte proponente deberá cumplir a cabalidad con los anteriores parámetros de un Distrito R-I establecidos para casas de apartamentos en la reglamentación.

Facilidades Vecinales

En Memorando Post Vista la parte proponente incluyó unos usos comerciales que no fueron considerados en su origen cuando la presentación de la consulta. Estos usos incluyen ventas al detal y uso de oficinas.

El Reglamento Conjunto dispone en su Tomo IV, Capítulo 17 sobre los Usos, Edificabilidad y Construcción en casos de Urbanizaciones que el propósito principal de las urbanizaciones residenciales es equiparar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales. Véase Sección 17.3.1 del Reglamento Conjunto.

La Sección 17.7.1 del Reglamento Conjunto establece que toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes, abiertos y para recreación, educación, actividades culturales y comerciales que se establece como complemento al espacio parcelado.

La Sección 17.7.5 del Reglamento Conjunto dispone que el diseño de las instalaciones vecinales o usos dotacionales requeridas se ajuste al diseño del proyecto a servir a fin de lograr el uso eficiente de las facilidades y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

Conforme a lo establecido en la Sección 17.7.4(c) sobre Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares, al considerar facilidades comerciales de un proyecto residencial que comprenda 250 o más unidades básicas de vivienda, como el de autos, se podrá autorizar al dueño la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para complementar el proyecto. La parte proponente deberá cumplir cabalmente con las disposiciones contenidas en la Sección 17.7.4(c) de aprobarse el proyecto propuesto.

Es importante señalar que la Sección 17.1.2 del Reglamento Conjunto dispone que en aquellos casos de urbanizaciones residenciales que como parte de las facilidades vecinales se haya requerido facilidades comerciales, pero que no se hayan calificado conforme a los parámetros de uso comercial autorizado, se evalúen conforme a un Distrito C-L. Este distrito tolera además, el uso institucional y dotacional, según descrito en la Sección 19.7.1 y la Sección 19.7.2., del Reglamento Conjunto.

Justificación del Proyecto

La parte proponente justificó su proyecto, comparándolo con otros desarrollos similares al propuesto, construidos en los pueblos de Cidra y Dorado. También, resaltó que cuenta con el endoso de la Administración Municipal de San Lorenzo, P.R. El uso propuesto es uno residencial (unifamiliar y multifamiliar), institucional (escuela); recreativo y comercial vecinal. Expresó además, que el proyecto constituye un desarrollo nuevo, con un aporte a la infraestructura del sector y las estructuras están propuestas en el área más alta, fuera de que se considera como el cauce mayor o la parte inundable de la finca. Surge de autos que se requiere construir y realizar mejoras en la

infraestructura vial existente y a la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario y de energía eléctrica. Tanto la Autoridad de Carreteras, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica endosaron el proyecto propuesto sujeto al cumplimiento de sus recomendaciones. La parte proponente se comprometió a cumplir a satisfacción con los requerimientos de las referidas agencias gubernamentales.

La parte proponente sostiene que se crearán empleos en la etapa de construcción y operacional; se contribuirá con el mejoramiento social; se estimulará el desarrollo económico y se contribuirá al erario público a través de pago de arbitrios, patentes y aportaciones.

Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos

El Municipio de San Lorenzo tiene un Plan Territorial aprobado, aunque no se le han transferido jerarquía alguna. El aviso de prensa se requirió a la parte proponente a discutir su propuesta a la luz del Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente. Durante la vista pública la parte proponente sostuvo que el desarrollo propuesto cumple con el Objetivo 1.01 del Documento Objetivos y Políticas Públicas, el cual dispone lo siguiente:

“Seleccionar para propósitos urbanos, como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde existe o se puede mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.”

En su memorial explicativo post-vista la parte proponente señaló que el proyecto cumple con las políticas y objetivos 15.00, 20.00 y 29.00 del Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos debido a que las áreas a ser construidas no se encuentran en zona inundable; no hay fallas geológicas activas y no se impactarán las quebradas existentes, humedales o bosques riperinas. Sostiene que existen líneas de agua potable cercanas al predio y en el futuro inmediato se proveerá capacidad de suministro de agua potable; que existen troncales sanitarias cercanas al proyecto y en el futuro inmediato se proveerá capacidad para recibir las aguas residuales. Señala además, en cuanto a los recursos naturales existentes, que no se hidro-modificará o alterará cuerpos de agua; se mantendrán áreas de conservación para compensar el impacto del medio ambiente y se cuentan con el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. La parte proponente es de la opinión que no se impactarán áreas sensitivas ambientalmente y no se encontraron especies clasificadas como críticas, amenazadas o en peligro de extinción dentro del predio objeto de desarrollo.

Surge de autos que el Departamento de Agricultura objetó el desarrollo propuesto por entender que los suelos son aptos para la actividad agrícola. De acuerdo a la evaluación del Departamento de Agricultura, las fincas poseen categorías agrícolas de Junquitos casajoso arcilloso lómico, múcana arcilloso (IIIe-5), múcana Arcilloso (IVe), Mabí arcilloso (IIw-3), Mabí arcilloso (IIw) y Viví lómico (IIs). Añade el Departamento de Agricultura que los terrenos son (a) moderadamente profundos, de buen drenaje y permeabilidad lenta; (b y c) Alta capacidad de retención de agua y escurrimientos mediano; (d) Permeabilidad rápida, capacidad de retención de humedad baja; (e) Inclinado de buen drenaje; (f) Permeabilidad moderada, capacidad de retención de humedad baja y escurrimiento bien rápido. El Departamento indicó y citamos: “Este proyecto contempla un desarrollo extenso, el cual impactaría terrenos de incalculable valor agrario.” El uso solicitado no está contemplado entre los usos permitidos ministerialmente o vía excepción. El proyecto no cumple con las políticas

públicas establecidas para el sector de agricultura en el Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos.

Durante la vista pública la parte proponente sostuvo que el uso agrícola en dichos terrenos no era rentable.

Plan de Inversión de Cuatro Años

En Memorial Explicativo post-venta presentado por la parte proponente éste señala que la Junta dispone en este documento las inversiones que deberán llevarse a cabo para implantar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos que promulga. Para el Municipio de San Lorenzo, la Junta de Planificación propone una inversión en mejoras capitales que incluyen pero no se limitan a proyectos de vivienda y protección de ambiente. Sostiene que ninguno de estos proyectos públicos programados afecta los terrenos objeto de la consulta.

Conforme a lo establecido en Surfrider Inc. v. ARPE 2010 TSPR 37, se consideran como parte en el proceso a: San Lorenzo Partners S.E. (parte proponente) representada por el Ing. Edmundo Colón Arizmendi y el Municipio Autónomo de San Lorenzo.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será presentada ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe):

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar con sus correspondientes facilidades vecinales.
2. La parte proponente deberá cumplir con los requerimientos de las agencias, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.
3. Se cumplirá con las disposiciones aplicables del Reglamento de Planificación Número 31 (Reglamento Conjunto) y de los Reglamentos de Planificación Números 21 y 13.
4. Se cumplirá con las medidas de mitigación contenidas en la DIA-F.
5. Se utilizarán parámetros de diseño de R-I para las unidades residenciales y de C-L para las facilidades vecinales.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la OGPe podrá hacer requerimientos adicionales que

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Resolución, **APRUEBA** la Consulta Número 2005-48-0763-JPU para la ubicación de un proyecto residencial mixto unifamiliar y multifamiliar en el Barrio Quebrada del Municipio de San Lorenzo.

DISPONIÉNDOSE: que: (1) que la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Oficina de Gerencia de Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará **AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA**; (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Oficina de Gerencia de Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieron dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial comenzará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar

Continuación Consulta Número: 2005-48-0763-JPU

Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

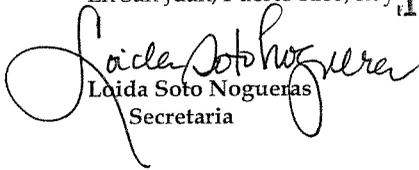
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **San Lorenzo Partners S.E.**, 120 Carr. PR-693, Dorado PR 00648; **Ing. Edmundo Colón Arizmendi**, PO Box 194769, San Juan PR 00919-4769; **Municipio Autónomo de San Lorenzo**, Apartado 1289, San Lorenzo PR 00754. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



RUBEN FLORES MARZAN
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las personas mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **17 SEP 2012**



Loida Soto Noguera
Secretaria



