

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

3 de diciembre de 2010

Cuarta Extensión a la
Consulta Número 2005-26-0230-JPU

RESOLUCIÓN

La Sucesión Miguel Ruiz, por conducto del señor Miguel A. Ruiz González amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración la Consulta Número 2005-26-0230-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar. La finca objeto de consulta tiene una cabida de 51.775 cuerdas y está localizada en un camino que conduce a la Carretera PR-411, kilómetro 2.0 en el Barrio Guayabo de Aguada.

En consideración a la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de calificación vigentes, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal y el sistema de información geográfica (G.I.S.), esta Junta llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone la formación de 30 solares residenciales con cabidas que fluctúan entre 994 hasta 1,211 metros cuadrados y remanente.
2. La finca objeto de consulta está delimitada de la siguiente forma: por el Norte, con un camino municipal y terrenos de Antonio Muñiz y Luis Mejías; por el Sur, un camino municipal y terrenos de Héctor Mercado, Gilberto Hernández y Ángel Laboy; por el Este, con el remanente de la finca y una quebrada y por el Oeste, con terrenos de Alberto Crespo y Cruz Mejías. La misma se identifica con el número de catastro: 096-000-004-32.
3. A continuación un resumen de las acciones tomadas por la Junta de Planificación en el presente caso:
 - a. El 1^{ro} de septiembre de 2005 se dejó en suspenso la consulta para referirla al Departamento de la Vivienda para el cumplimiento con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada.

A estos efectos, el 9 de septiembre de 2005 se refirió la consulta a dicho Departamento para comenzar el trámite ambiental.
 - b. El 7 de febrero de 2009, la Junta archivó sin perjuicio la consulta hasta que el Departamento de la Vivienda evidenciara cumplimiento con Ley Núm. 416, supra.

El 9 de junio de 2010 el Departamento de la Vivienda le informa a la Junta que se circuló el correspondiente documento ambiental para la acción propuesta. La Junta de Calidad Ambiental el 3 de agosto de 2010 emitió comunicación indicando que se cumplió con la referida ley con el número DN10-0425,DV.
 - c. El 14 de septiembre de 2010 la Junta reabre la consulta y la deja en suspenso hasta recibir comentarios actualizados de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, los cuales fueron sometidos en comunicación de 14 de octubre de 2010.

RgHz.



4. Las agencias consultadas expresaron lo siguiente:

a. La Autoridad de Energía Eléctrica en carta de 26 de octubre de 2010 indicó que la Autoridad no tiene objeción a la propuesta, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- El dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar una evaluación de campo del proyecto a la AEE.
- En su carta de solicitud tiene que explicar claramente el alcance del proyecto, incluidos la carga total en KVA a instalarse y un programa de trabajo que indique las fechas propuestas a conectar esta carga al sistema eléctrico de la AEE. Junto con la carta de solicitud, se tienen que presentar los planos de ubicación (*location*) y situación (*site*) del proyecto. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con todos los requisitos que establezca la AEE para la conexión del proyecto como resultado de la evaluación de campo.
- El diseñador del proyecto tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables y vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico.
- El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, en relación con:
 - >Las nuevas servidumbres a establecerse o constituirse como parte del desarrollo del proyecto.
 - >Las servidumbres existentes cuando existan instalaciones eléctricas en el área del proyecto.
- En caso de que la AEE esté realizando una obra en el área del proyecto, el dueño deberá cumplir con las adquisiciones de nuevas servidumbres por parte de la AEE en el proyecto de referencia.
- En caso de que el proyecto afecte un sistema de riego, el dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE.

AGHz

b. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en carta de 14 de octubre de 2010 indicó que sus comentarios emitidos en carta de 19 de julio de 2009 continúan vigentes por un año adicional.

En su comunicación de 19 de julio de 2009, la Autoridad indicó lo siguiente:

“Nos referimos al plano del proyecto arriba indicado, sometido por usted para que se le informe en cuanto a las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario existentes que puedan servir al mismo.

El servicio de acueducto para este proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la línea de 4" de diámetro existente en la Carretera Municipal, deberá instalar una reguladora a la entrada del proyecto para reducir presiones. El dueño aportará \$500.00, en giro postal o cheque certificado de la Autoridad de Acueductos, por cada solar residencial a conectarse y hacer uso del sistema de acueducto existente.

Se recomienda utilizar equipos de conservación de agua iguales o similares a los AFC (salva-aguas), UFO o ECO. Estos aditamentos cierran el flujo de agua en forma automática, cuando el usuario remueve la mano del mismo. Dicho aditamento detiene el gotereo



causado por llaves y zapatillas defectuosas con una pérdida efectiva de 0.00 a 1.5 gpm. La descarga de los inodoros no será mayor de 1.6 galones.

Para la disposición de las aguas residuales que se originen en éste proyecto, el proponente consultará a la Junta de Calidad Ambiental y a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), quienes determinarán el tipo de tratamiento y eliminación final a utilizarse, debido a que en las inmediaciones del mismo ésta Autoridad no cuenta con facilidades de alcantarillado sanitario.

Al someter los planos finales, el dueño cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Someter un estimado desglosado por partida de las obras de acueducto y alcantarillado sanitario a instalarse en el proyecto.
 2. Anejar comprobante del Colegio de Ingenieros y de Rentas internas a razón de \$5.00 y \$1.00 respectivamente por cada \$1,000.00 o fracción del costo de la obra.
- c. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en comunicación de 17 de julio de 2009 indicó no tener objeción a la propuesta e incluyó los siguientes requerimientos:
- 1) Debido a que la finca a segregarse colinda con una quebrada, toda construcción deberá mantener un retiro de la quebrada de cinco (5) metros de ancho medidos desde el borde del cauce eje de la misma. Dicha franja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de Aguada conforme al 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 faja de la quebrada deberá segregarse como lote independiente y que la misma deberá ser cedida al municipio de Aguada, lo cual debe estar reflejado en el plano de mensura para la subdivisión de la finca.
 - 2) En donde se propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con la quebrada, la base de los mismos descansará fuera de la faja de terreno de dicha quebrada.
 - 3) La huella de impacto no debe afectar el cauce mayor de la quebrada ni la vegetación asociada al cuerpo de agua.
 - 4) Parte del proyecto ubica en Zona A, Sección 7.02 de acuerdo a los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (*Flood Insurance Rate Maps*, FIRM) adoptado por la Junta de Planificación. A tales efectos, se deberán aplicar las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13 (Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación).
 - 5) Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.
 - 6) 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.

RGHZ

- 7) Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión beneficien la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres en Puerto Rico (Ley Núm. 97 de 24 de junio de 1998), la cual establece lo siguiente: "En todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de estos, un 15% en las áreas rurales y un 10% en las áreas urbanas del total de árboles a ser sembrados, serán de especies cuyas frutas y/o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporal o permanentemente en ésta"
- 8) Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
- 9) Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben extracción, excavación, remoción y dragado de los componentes de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- 10) 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.
- 11) El endoso es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario se reserva el derecho de reevaluar, variar o modificar el mismo en cualquier momento anterior a la emisión del permiso o a la acción administrativa correspondiente por parte de la agencia solicitante o proponente cuando surja nueva información oficial específica estableciendo que el derecho aplicable o las condiciones ambientales en el predio han cambiado sustancialmente o cuando el endoso original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.
- d. El Departamento de Transportación y Obras Públicas en carta de 17 de mayo de 2010 indicó lo siguiente:
- 1) Al presente, el proyecto no se encuentra afectado por proyectos de carretera en planes de esta Autoridad.
- 2) El personal del Centro Expreso de Trámite de la Oficina de Control de Accesos del Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de esta la Autoridad revisó los planos sometidos para la segregación de referencia e informó que se deberá cumplir con los siguientes comentarios, recomendaciones y requisitos:
- El Artículo 31 del Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, vigente, establece que el concesionario vendrá obligado a relocalizar por su cuenta cualquier poste de alumbrado público, de teléfonos o tuberías utilizados para servicios públicos o cualquier obstáculo que pudiera interferir con el trabajo propuesto para lo cual deberá comunicarse con la agencia o compañía correspondiente.
 - Se recomienda incluir en las aceras las rampas de impedidos necesarias para eliminar barreras arquitectónicas que

BGHZ.

interfieran con el libre flujo de tránsito peatonal de personas con impedimentos (Ley ADA).

- Se recomienda localizar el área de depósito de basura dentro de los predios del proyecto, de forma tal que la operación de recogido no afecte el flujo de tránsito en la vía pública y en el acceso.
- El cargo de exacción por impacto a este proyecto es de \$57,000.00 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del proyecto, según establecido en el Reglamento Núm. 11-01, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de la Autoridad de Carreteras y Transportación para la obtención del permiso reglamentario estará condicionado a la formalización de un acuerdo de pago con la Oficina de Cobro de Área de Finanzas de esa Autoridad.
- Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control de tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistemas de comunicación, etc.), se deberá solicitar el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Núm. 20. Dicha solicitud deberá hacerse a la División de Estudios de Tránsito de esa Área, una vez recibido el endoso final de la Oficina de Control de Accesos, en donde se deberá someter un diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón de acceso de peatón) para la evaluación y recomendación correspondiente.
- La Oficina de Planificación Estratégica de la Autoridad se encuentra evaluando el proyecto propuesto con relación a proyectos viales a largo plazo, por lo que posteriormente le informarán los comentarios de la misma si alguno.
- Se deberá obtener un endoso del Municipio de Aguada con relación a los accesos y otras obras a realizarse en los caminos municipales, localizado al norte y sur del predio de terreno a desarrollarse.
- Cualquier obra a desarrollarse en la zona de la Carretera PR-411 requiere un permiso de la Oficina Regional de Aguadilla del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
- Esta comunicación tiene un año de vigencia y no constituye un endoso ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que se deberá cumplir con los requisitos indicados en la misma, previo a obtener los permisos reglamentarios y aplica a la segregación de 30 solares residenciales y un remanente en el lugar de referencia. Cualquier otro proyecto a ser desarrollado en el predio, deberá ser sometido a la Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

e. El Instituto de Cultura Puertorriqueña en comunicación de 28 de octubre de 2009 indicó lo siguiente y citamos:

“El Programa de Arqueología y Etnohistoria del Instituto de Cultura Puertorriqueña ha revisado y evaluado los documentos relacionados al proyecto de referencia.



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Nuestros registros evidencian que con fecha del 26 de septiembre de 2007, el Programa de Arqueología y Etnohistoria emitió una autorización al mismo, copia del cual remitimos adjunto.

La evaluación realizada sugiere que, basado en los datos existentes al presente, las probabilidades de impactar un recurso arqueológico, según definido por la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada, son mínimas.

Esta autorización corresponde exclusivamente a asuntos relacionados con la Ley 112 de Arqueología Terrestre, y no constituye un endoso del Programa de Patrimonio Histórico Edificado del I.C.P.

Le notificamos que esta autorización es de tipo parcial y que el proponente queda sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada. Esta establece que, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica.

Esta autorización debe estar disponible en las áreas en que se realizan los proyectos para revisión de los oficiales que así lo requieran. De no estar disponible la autorización, se procederá a emitir una Orden de Paralización hasta tanto se pueda corroborar la existencia de ésta. La autorización debe estar acompañada de copia del plano presentado con la Consulta de Ubicación a la Junta de Planificación. La autorización del Consejo relacionada con un permiso o autorización de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales deberá estar acompañada de tales permisos o autorizaciones, incluyendo sus planos aprobados en un lugar accesible del proyecto.

RGHZ

Se le apercibe que de no cumplir con las disposiciones antes indicadas, podría incurrir en una violación a la Sección 13 de la citada ley que establece la imposición de multas administrativas.

La mencionada autorización del Programa de Arqueología y Etnohistoria de 26 de septiembre de 2007 lee como sigue:

"El Programa de Arqueología y Etnohistoria ha evaluado el estudio arqueológico Fase IA-IB, realizado por el Arq. Harry E. Alemán Crespo.

A base de la investigación presentada, hemos determinado que al presente no se ha detectado evidencia significativa, que sugiera que el desarrollo del proyecto en cuestión pudiera causar algún tipo de impacto adverso a recursos arqueológicos.

Por lo tanto, y en virtud de la delegación para la evaluación de Fases I y II del Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre de Puerto Rico, se autoriza a intervenir el terreno con el proyecto segregación de 30 solares con cabida de 18.828 cuerdas ubicado en la PR-411, Km. 2.0 interior del Barrio Guayabo en el Municipio de Aguada en lo concerniente a recursos culturales.

Le notificamos que esta autorización es de tipo parcial y que el proponente queda sujeto a las responsabilidades y obligaciones que impone la Ley 112 del 20 de julio de 1988, según enmendada. Esta establece que, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de la corteza terrestre, y notificar en un plazo de veinticuatro (24) horas al Consejo, en caso de que, durante el desarrollo del proyecto, se descubra o impacte algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica.

Esta autorización corresponde exclusivamente a asuntos relacionados con la Ley 112 de Arqueología Terrestre, y no constituye un endoso del Programa de Patrimonio Histórico Edificado. El proponente deberá gestionar éste de modo adicional al nuestro para cumplir con las regulaciones de la Ley 374 de 1949 y la Ley 39 de 1955.

Se le apercibe que el incumplimiento con estos requerimientos podrá ser objeto de sanciones administrativas según lo establecido en la Ley 89 y en la Ley 112.

Esta autorización debe estar disponible en las áreas en que se realizan los proyectos para revisión de los oficiales que así lo requieran. De no estar disponible la autorización, se procederá a emitir una Orden de Paralización hasta tanto se pueda corroborar la existencia de ésta. La autorización debe estar acompañada de copia del plano presentado con la Consulta de Ubicación a la Junta de Planificación. La autorización del Consejo relacionada con un permiso o autorización de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales deberá estar acompañada de tales permisos o autorizaciones, incluyendo sus planos aprobados en un lugar accesible del proyecto."

5. El Departamento de la Vivienda en comunicación de 9 de junio de 2010 incluyó copia de carta de la Junta de Calidad Ambiental de 3 de agosto de 2010 en la cual indica que se cumplió con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la propuesta y por consiguiente con el Artículo 4 B(3) de la Ley Núm. 416, supra. Al documento se le asignó el número 10-0425(DV). Para una mejor realización de la acción propuesta, se incluyeron las siguientes recomendaciones:

RATZ

- a. Previo a realizar algún movimiento de tierra para la formación de los solares, deberán obtener el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales de esta Junta, que incluye:
- Permiso de Fuente de Emisión para controlar adecuadamente el polvo fugitivo generado durante la construcción en un área mayor de 900 metros cuadrados.
 - Permiso de Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos No Peligrosos.
 - Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el volumen del movimiento de tierra es mayor de 40 metros cúbicos o se realiza en un área mayor de 900 metros cuadrados.
- b. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas como aceites, combustibles u otras sustancias químicas generadas durante la división de los solares, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso al sistema pluvial o al Río Ingenio o a la quebrada sin nombre que discurre a 5 metros al este del área de los solares a segregarse.
- c. Previo a la construcción de los pozos sépticos de las futuras residencias en los solares, deberán verificar que se realicen las pruebas de percolación y nivel freático de los terrenos donde ubicarán estos sistemas, para determinar si los mismos son adecuados y que no se encuentran en zona inundable, tomando en consideración la cercanía del Río Ingenio (60 metros) y la quebrada sin nombre colindante a 5 metros por el este del predio.
- d. Consultar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para coordinar las obras de control de escorrentía pluvial, así como para establecer la faja de seguridad a lo largo de la quebrada que colinda por el este de los futuros solares del proyecto. Además,

deberán cumplir con las recomendaciones emitidas por dicha agencia en comunicación del 17 de julio de 2009.

- e. No obstante, estas recomendaciones no le eximen de cumplir con cualquier otro requerimiento o permiso de la Junta de Calidad Ambiental u otras agencias concernientes, que sean aplicables a la acción propuesta.
 - f. Para las futuras actividades de construcción en los solares segregados, se requiere la preparación del correspondiente documento ambiental.
 - g. Para expansiones futuras en el remanente de la finca, según lo establece el documento sometido, se requiere la preparación de un documento ambiental, en el cual deberán determinarse los impactos ambientales que en su conjunto han sido o pueden ocasionar las acciones pasadas, las propuestas y las futuras.
6. Se aclara que donde se menciona la Administración de Reglamentos y Permisos deberá interpretarse como Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), agencia que desde el 1ro de diciembre de 2010 sustituyó a la Administración. Además, donde se haga referencia a reglamentos incluidos dentro del Reglamento Conjunto, se debe referir al capítulo correspondiente de dicho reglamento.

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hechos se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

- 1. Los terrenos objeto de consulta radican fuera de área calificada del Municipio de Aguada.
- 2. El Reglamento Conjunto, vigente en la Regla 5.2 (Cláusula de Transición), inciso a establece lo siguiente:

ARPE

“Las solicitudes de permisos **debidamente** presentadas ante la ARPE previo a la fecha de efectividad de este Reglamento serán transferidas a la OGPe. Las demás solicitudes ante las Entidades Gubernamentales Concernidas, serán culminadas en la agencia correspondiente.”

Basados en esta disposición reglamentaria, las consultas de ubicación cuyos trámites no han sido culminados a la fecha de vigencia del Reglamento Conjunto, serán culminadas en la Junta de Planificación aplicando dicho reglamento.

- 3. El Reglamento Conjunto, supra, en su Capítulo 4, define una consulta de ubicación como el procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:
 - a. ...
 - b. ...
 - c. ...
 - d. ...
 - e. ...
 - f. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación;
 - g. ...

La propuesta ante nuestra consideración, ubica en un área no calificada.

- 4. En el área no existe sistema de alcantarillado sanitario, por lo que se propone un sistema alternativo de disposición.

La Sección 17.9.2 (Disposición de Aguas Usadas Mediante un Sistema Alternativo) del Reglamento Conjunto establece lo siguiente:

“Se permitirá de manera alterna los siguientes sistemas de disposición de aguas usadas:

- Aquellos sistemas que no inyecten al terreno o al subsuelo, como son los tanques de retención.
- Aquellos sistemas que inyecten al terreno o al subsuelo únicamente cuando el alcantarillado sanitario se encuentra a una distancia mayor de 500 metros y no exceda 10 unidades de vivienda o más.”

La propuesta deberá cumplir con dicha disposición reglamentaria.

5. La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995 en el siguiente aspecto:

Objetivo 1.02

Condicionar el desarrollo de proyectos fuera de los límites identificados en los instrumentos oficiales, solamente para atender las necesidades de la población residente del sector, incluyendo aquellos proyectos de carácter urbano permitidos por excepción o variación, únicamente cuando cumplan con los siguientes criterios:

- Que el proyecto se pueda integrar a núcleos de áreas edificadas existentes.

Según la fotografía aérea sometida, existen proyectos similares.

- Que exista la accesibilidad e infraestructura adecuada hacia las áreas de servicios y facilidades públicas.

Las agencias de infraestructura indicaron su disponibilidad de proveer los servicios, cumpliendo con los requerimientos establecidos en las comunicaciones sometidas por éstas.

6. Conforme a Junta de Directores Condominio Portofino v. P.D.C.M. Associates, S.E., 2008 TSPR 54; Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 2000 TSPR 3, se reconoce en calidad de partes en el procedimiento de consulta de ubicación de autos a: la parte proponente, Sucesión Miguel Ruiz por conducto del señor Miguel A. Ruiz González.
7. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 11, Inciso 14, autoriza expresamente a la Junta a “hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley o cualquier otra ley aplicable para tales casos.”

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por la parte representante, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, 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.

La 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 en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Oficina de Gerencia de Permisos.

1. Se autoriza la formación de 30 solares con cabidas que fluctúan desde 994 hasta 1,211 metros cuadrados.

2. La Oficina de Gerencia de Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables.
3. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.
4. Será condición Sine Qua Non que la disposición de aguas usadas sea mediante un sistema alterno que no inyecte al terreno, conforme la Sección 17.9.2 del Reglamento Conjunto.
5. Se cumplirá con las disposiciones de la Regla 17 y el Capítulo 48 del Reglamento Conjunto. Además, cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 21.

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

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico **APRUEBA** la Consulta Número 2005-26-0230-JPU para la formación de solares en el Barrio Guayabo de Aguada.

Rgitz

DISPONIÉNDOSE que: (1) 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 período 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** para todos los efectos legales; (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 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 (OGPe). Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren 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.

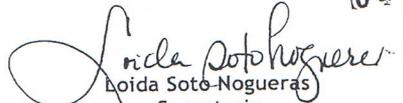
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12^o 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: Sucesión Miguel Ruíz p/c Miguel Ruiz González, PO Box 1477, Aguada, PR 00602. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


LESLIE J. HERNÁNDEZ CRESPO
Presidenta Interina

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 partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 10^o de ENE 2011


Loida Soto-Nogueras
Secretaria



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

PLANO

DE MENSAURA Y/O INSCRIPCIÓN PARA
SEGREGAR (30) SOLARES

PROPIETARIO
MIGUEL A. RUIZ
BO. GUAYABARDO
CARR. 411, KM. 2.0 INT.
AGUADA, P.R.



2005-24-0330-78

CASO A.R.P.E. #

REF. CASO A.R.P.E. #

CANTON # 26-008-000-008-19-001

FOLO # 91

TOMO # 90

FINCA # 4511

FECHA: 21 NOV. 2005.

ESCALA = 1: 1000

COORDENADAS LAMBERT:

X = 74575

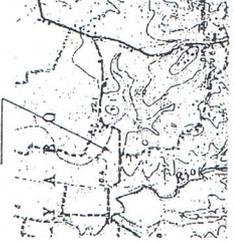
Y = 87770

CASO A.E.E. #

CASO A.A.A. #

COMISIONADO PARA LA OBTENCION DE LA
MATERIA REGISTRADA EN EL REGISTRO DE
MATERIA REGISTRADA EN EL REGISTRO DE
GOBIERNO, Y ENTENDIMIENTO INMUEBLE

SITIO



1:20,000

CEMA
CARLOS E. MORALES ARROYO, P.E.P.S.
INGENIERO CIVIL - AGREMADOR
C.E.P. 0002
PO Box #42, Ave. Banderas
Aguada, P.R. 00602
TEL./FAX: 968-8222
www.demarcador.com

