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

28 de diciembre de 2012

ING CAMILO ALMEYDA EURITE
EDIF FIRST BANK
1519 AVE PONCE DE LEÓN STE 1120
SAN JUAN PR 00909-1732

Consulta Número: 2006-11-0794-JPU

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
San Juan, Puerto Rico

16 de diciembre de 2012

Consulta Número 2006-11-0794-JPU

RESOLUCIÓN

El 11 de noviembre de 2006, Ecoland Inc., por conducto del Ingeniero José A. Meléndez (en adelante, proponente o parte proponente), presentó ante la consideración de esta Junta de Planificación (en adelante, la Junta), una consulta de ubicación para un parque industrial compuesto de la formación de doce (12) solares industriales, con cabidas desde 5.97 hasta 20.7032 cuerdas, en un predio comprendido de cuatro (4) fincas, identificadas como Parcelas B, C, D y E. Según surge de los documentos de titularidad, la Parcela B tiene una cabida de 35.4930 cuerdas (área superficial extra-registral es de 13.2951 cuerdas), la Parcela C de 53.8214 cuerdas, la Parcela D de 60.9506 cuerdas y la Parcela E de 226.9472 cuerdas (remanente de la Parcela E se compone de 196.9272 cuerdas). El predio, objeto de la consulta, tiene un área total de 355.0143 cuerdas y se ubica en el Barrio Espinosa del Municipio de Dorado. El dueño de la propiedad es Ecoland Inc., antes conocido como Top Security Home Developers, Inc.

Luego de varios trámites procesales para considerar y conocer sobre los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y del público en general, el 17 de noviembre de 2010 se celebró vista pública, en el Salón Plata, Tercer (3er) Piso, Pabellón Comercial Rafael Hernández Colón, Calle Méndez Vigo, Núm. 349 del Municipio de Dorado. Dicha vista se llevó a cabo luego de la correspondiente publicación del aviso de vista pública en un periódico de circulación general. Además, se colocó un rótulo frente a la propiedad notificando la celebración de la vista pública.

Durante la vista pública, la parte proponente estuvo representada por el Ing. Camilo Almeida Eurite, el biólogo José Javier Vargas, el Ing. Ángel Soto, y el Lcdo. Fernando Molini Carrondo. Además, compareció el Plan. Luis J. Rivera Herrara en representación de Ciudadanos del Karso, Inc. (reconocida posteriormente por la Junta como parte interventora en la consulta de autos). El Sr. Alexis Ramos compareció en representación del Municipio de Dorado. En representación de la Autoridad de Energía Eléctrica compareció el Sr. Luis Fernández. No hubo representación de otras agencias estatales.

De acuerdo con el memorial explicativo del proponente y la prueba desfilada durante la vista pública, el proyecto consiste en el desarrollo de doce (12) parcelas industriales que ocuparán un área neta de 207.0479 cuerdas. En cada parcela se propone desarrollar una edificación para uso de almacenes y estacionamientos, hasta un máximo del 50% del área de la misma, y el remanente de cada parcela se mantendrá en su estado natural. Las áreas verdes identificadas como Lotes I, II, III y IV tienen un área superficial de 102.633 cuerdas, las cuáles se mantendrán en su estado natural a través de una Servidumbre de Conservación a Perpetuidad.

Durante la vista pública, algunas de las personas presentes hicieron expresiones a favor y en contra del proyecto propuesto, las cuales resumimos a continuación:

1. El Sr. Félix M. Rivera Díaz (empleado del Municipio de Toa Alta) compareció en calidad personal y cuestionó si el proyecto propuesto ubica a 500 metros de la colindancia entre los Municipios de Dorado y Toa Alta.

2. El Sr. Efraín José Bula López, representante legal de Rhor Investment Corporation (colindante del predio), expresó que no tiene reparos en cuanto al proyecto.

3. El Sr. José García Santana (en representación del Comité Pro Defensa del Ambiente Espinosa de Dorado) solicitó término para someter un escrito en oposición.

4. El Planificador Luis J. Rivera Herrera (en representación de Ciudadanos del Karso, Inc.) dirigió varias preguntas a la parte proponente. Posteriormente, sometió a la Junta una solicitud de intervención y un escrito en oposición que se discute en las Determinaciones de Hechos.

Del expediente digital del presente caso, o prueba documental formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El proyecto se propone en un predio de la propiedad de Ecoland Inc., compuesto por cuatro (4) fincas que ubican en la carretera estatal PR-142 del Barrio Espinosa del Municipio de Dorado con cabida de 324.3029 cuerdas, a saber:

   A. El remanente de la Parcela B de la parcelación de Haciendas del Dorado, con un área de aproximadamente 35.4930 cuerdas en lindes por el Norte, con terrenos propiedad de Nemesio Marrero y Modesto Marrero; por el Sur, con Solar BB-1 de la Urb. Haciendas del Dorado, Parcela A y los Solares CC-6 y CC-7 y con la Calle B de la Urbanización; por el Este, con los Solares CC-1, CC-4, CC-6 y CC-6 de la Urbanización y con la Parcela O del plano de parcelación de Haciendas del Dorado; y por el Oeste, con terrenos de Gregorio Mojica y Nieves Dairy Farm, Inc. antes, hoy San Juan Cement.

   La cabida y descripción antes mencionada es la resultante luego de llevarse a cabo las siguientes segregaciones:

   i. La Autoridad de Carreteras de Puerto Rico (AC) llevó a cabo en 1998 un procedimiento de Expropiación para adquirir varis parcelas que totalizaban 11.0858 cuerdas para la construcción del Expreso de Bayamón a Corozal (PR-142).

   ii. Mediante la Escritura Núm. 19 de 31 de marzo de 2006 ante el Notario Edgardo Zapata Torres, la dueña segregó y vendió a Optimum Construction Corp. cuatro solares que totalizan 4.5484 cuerdas, resultando un remanente de 35.4930 cuerdas.

   iii. Finalmente la AC expropió únicamente 8.8807 cuerdas. Como resultado, el remanente de la finca quedó segregado en dos porciones, una al Oeste del Expreso PR-142 con un área de 2.9172 cuerdas y otra al este, con un área de 34.7809 cuerdas para un total de 37.6981 cuerdas.

   iv. Posteriormente, la extinta Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) aprobó la segregación de quince (15) solares con una cabida de 22.1972 cuerdas en el caso 05XD2-CET01-10860, los cuales aún no han sido segregados ni física ni registralmente del remanente de las 37.6981 cuerdas, por lo que hay que descontarlas quedando entonces un área superficial de 15.5009 cuerdas, lo que constituye el remanente neto de la Parcela B. El mismo se compone a su vez del remanente al Oeste del Expreso PR-142 con

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

un área de 2.9172 cuerdas y otra al Este, con un área de 12.5837 cuerdas. La parte al Este del Expreso PR-192 formará parte del proyecto industrial.

B. Parcela de terreno marcada con la letra C del plano de parcelación de Haciendas del Dorado con una cabida superficial de 53.8214 cuerdas en lindes por el Norte, con Modesto Rivera, Fulgencio Marrero y Nieves Dairy Farm; por el Sur, con los solares CC-7, CC-8, CC-9, CC-10 y CC-11 de la Urb. Haciendas del Dorado, por el Este, con la parcela D de la Urbanización y con Nieves Dairy Farm; y por el Oeste, con la Parcela B de la Urbanización.

C. Parcela de terreno marcada con la letra D del plano de parcelación de Haciendas del Dorado con una cabida superficial de 60.9506 cuerdas en lindes por el Noreste, con terrenos propiedad de Nieves Dairy Farm; por el Noroeste, con la Parcela C del plano de parcelación de Haciendas Del Dorado; por el Sur, con la Parcela H del plano de parcelación antes indicado; por el Este, con la Parcela E del plano de parcelación antes indicado; y por el Oeste, con terrenos de Luis R. Herrera.

D. Parcela de terreno marcada con la letra E del plano de parcelación de Haciendas del Dorado con una cabida superficial de 226.9472 cuerdas con lindes por el Norte, con terrenos propiedad de Nieves Dairy Farm y Mineco Corp, Corp.; por el Sur, con el Río Lajas; por el Este, con terrenos de Antonio Rivera, Sucesión Marrero y RHOR Investment Corp.; y por el Oeste, con la Parcela D del plano de parcelación antes mencionado.

Mediante la Escritura Núm. 8 de 19 de diciembre de 2002 ante la Notario Nilda M. Landrón Bou, la dueña anterior segregó una parcela de 30 cuerdas, por lo que el remanente de la Parcela E tiene una cabida de 196.9472.

2. El proyecto propuesto se desarrollará en 12 parcelas industriales con cabida desde 5.97 hasta 20.7032 cuerdas, que ocuparán un área neta total de 175.4186 cuerdas (que representa el 54.09% del área total del proyecto). En cada parcela se propone desarrollar una edificación y estacionamientos, hasta un máximo del 50% del área de cada parcela; el remanente de cada parcela se mantendrá en su estado natural. Los usos propuestos son actividades de almacenes industriales y no se propone industrias que generen emisiones al aire o descargas de contaminantes a cuerpos de agua.

3. Las quebradas, sumideros, áreas adyacentes y mogotes se mantendrán en su estado natural y como Servidumbre de Conservación a Perpetuidad para un total de 89.1981 cuerdas, por lo que no serán afectados por las estructuras a construirse. Se propone un área verde al extremo este del predio para un total de 3.7053 cuerdas. Se proponen zonas de amortiguamiento alrededor de cuerpos de agua dentro del predio para un total de 20.3562 cuerdas. Además se acordó con el Departamento de Recursos Naturales como medida de mitigación ceder un área de amortiguamiento alrededor de la Quebrada Arenas en otro predio propiedad de la proponente para un total de 54.0194 cuerdas.

4. El proyecto requerirá un movimiento de tierra para llevar el mismo a los niveles finales de aproximadamente 600,000 metros cúbicos.

5. El Municipio de Dorado tiene un Plan de Ordenación Territorial adoptado por la Junta mediante la resolución JP-PT-11-2 el 23 de marzo de 2011 y aprobado por el Gobernador mediante la Orden Ejecutiva OE-2011-021 el 8 de junio de 2011. Según dicho Plan, el predio objeto de la consulta está calificado como distrito B-Q.

6. Según el Panel Núm. 72000C0320H de los Mapas sobre Tasas de Seguros de Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés), vigencia de 18 de noviembre de 2009, los terrenos, objeto de la presente consulta de ubicación, se encuentran dentro de la Zona X.

7. El costo estimado de inversión para el proyecto es de $370,000,000 aproximadamente. Se estima que se crearan alrededor de 530 empleos directos y 100 empleos indirectos y tendrá una duración de construcción aproximada de tres (3) años.

8. El acceso vehicular al proyecto propuesto será por el Expreso PR-142. Se propone la construcción de una avenida con un ancho de 27.00 metros, con isleta central y dos carriles a cada lado, y cada parcela tendrá acceso a directo a la avenida propuesta. Se construirá una calle marginal de cuatro (4) carriles desde el proyecto hacia el norte, hacia la apertura existente en el Expreso PR-142. Ambas construcciones se realizarán de conformidad con los requisitos de la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT).

   Mediante comunicación de 8 de julio de 2010, la ACT informó que el proyecto propuesto no se encuentra afectado por el Plan de Transportación vigente. No obstante, establece "que se deberán cumplir con los siguientes comentarios, requisitos y recomendaciones:

   A. El acceso a la segregación será a través de la calle propuesta al norte del Lote #4.

   B. El Lote #1, #4 y #5 no podrán tener acceso alguno a la Carretera PR-142.

   C. La media sección futura para la Carretera PR-142, en ese sector será de 7.50 metros, medidos desde su eje central. Esta consiste de un pavimento de rodaje de 6.00 metros y acera de 1.50 metros.

   D. Se construirán las obras de ensanche para la Carretera PR-142 de acuerdo a la media sección requerida de 7.50 metros.

   E. Se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación Obras Públicas, la franja de terreno necesaria para completar la media sección de 7.50 metros para la Carretera PR-142, mediante la escritura correspondiente. En donde al servidumbre de paso existente sea mayor que la requerida, la misma permanecerá inalterada.

   F. La calle de acceso propuesta tendrá una sección de 13.00 metros, la cual deberá incluir un pavimento de rodaje de 8.00 metros, franjas de siempre de 1.50 metros y aceras de 1.50 metros cada una ambos lados del rodaje y radios de curvatura de 9.00 metros en su enlace con la Carretera PR-142.

   G. Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control del tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistema de comunicación, etc.) se deberá solicitar el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 20. Dicha solicitud deberá hacerse a la Oficina de Ingeniería de Tránsito de esta Área en donde se deberá someter el diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón para acceso de peatón) y un Estudio de Tránsito, en donde aplique, para la evaluación y recomendación correspondiente...

H. Se deberá instalar una verja sobre un muro de ocho (8) pulgadas de alto en el límite de la media sección futura de 7.50 metros para la Carretera PR-142, excepto en la calle de acceso."

I. En vista de la deferencia que merecen las agencias gubernamentales expertas en el tema de infraestructura para atender las necesidades de tránsito, concluimos que se puede proveer la infraestructura necesaria para absorber el tránsito que genere el proyecto, siempre y cuando, se cumpla con lo requerido por la ACT y DTOP.

9. Sobre la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario y energía eléctrica, las agencias emitieron sus comentarios:

A. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA).

En carta de 28 de septiembre de 2009, la AAA comentó lo siguiente sobre el sistema de acueductos: "El servicio de agua, para este proyecto, podrá ser prestado mediante conexión de la tubería de agua de 8" de diámetro existente en la PR-142 a la tubería de 16" existente en la PR-2, condicionado a una de las siguientes alternativas de fuente de abasto:

i. Modificación del Bombeo en el Tanque de un (1) MG de la PF La Virgencita para incorporar bombeo con redundancia hacia el Tanque de un (1) MG de Candelaria. Se requiere la rehabilitación del Tanque de Candelaria incluyendo la construcción de un camino de acceso. Además, se deberá conectar la Estación de Bombas de San Juan Cement a la línea de 16" existente en la PR-2 para mejorar presiones, mantener disponibilidad de reserva en el Tanque de Candelaria y reducir dependencia de los pozos Maguayo. Deberá solicitar reunión con el director actual del Área Operacional de Toa Alta, Ing. Edgardo Bermúdez, para definir el ámbito de estos trabajos.

ii. Rehabilitación y puesta en Operación de los pozos de hinca Media Luna, incluyendo la conexión a la línea de 16" en la PR-2. Deberá considerar modificar la capacidad de bombeo para que este abasto pueda suplir agua hacia Tanque de un (1) MG de Candelaria. Se requiere la rehabilitación del Tanque de Candelaria incluyendo la construcción de un camino de acceso. Además, se deberá conectar la Estación de Bombas de San Juan Cement a la línea de 16" existente en la PR-2 para mejorar presiones, mantener disponibilidad de reserva en el Tanque de Candelaria y reducir dependencia de los pozos Maguayo. Deberá solicitar reunión con el director actual del Área Operacional de Toa Alta, Ing. Edgardo Bermúdez, para definir el ámbito de estos trabajos.

iii. Rehabilitación de la Planta de Filtros La Virgencia a capacidad nominal de 6 GMD, incluyendo nueva fuente de aguas crudas para lograr una producción continúa de 6 MGD. Deberá considerar conexión del sistema para suplir el proyecto a través de las estaciones de bombas Contorno, Winche, el Tanque de Hacienda Dorado, y el pozo Vivoni. Deberá solicitar reunión con el director actual del Área Operacional de Toa Alta, Ing. Edgardo Bermúdez, para definir el ámbito de estos trabajos.

iv. Desarrollar y construir un nuevo sistema de abasto en el área del proyecto, considerando cumplimiento de cantidad y calidad de agua de acuerdo a los estándares y requisitos de la Autoridad y agencias pertinentes. La aprobación de este abasto está condicionado a que el barreno de prueba cumpla con los parámetros de caudal y calidad de acuerdo a los requisitos del departamento de Saludos y que sean adecuados para el sistema

de distribución. Deberá solicitar reunión con el director actual del Área Operacional de Toa Alta, Ing. Edgardo Bermúdez, para definir el ámbito de estos trabajos."

Sobre el servicio de alcantarillado sanitario, la AAA comento lo siguiente: "El servicio de alcantarillado sanitario, para este proyecto, podrá ser prestado mediante conexión al sistema existente, siempre y cuando se construya un sistema de bombeo que deberá ser operado y mantenido privadamente. Este sistema deberá ser diseñado para descargar hacia la estación existente de la Urb. Monte Elena o a la estación existente de la Urb. Valle Dorado. Se deberá realizar una evaluación hidráulica de la facilidad que se escoja, para verificar si se requiere de modificaciones para recibir y manejar el flujo."

Posteriormente, mediante carta de 25 de octubre de 2010, la AAA expresó lo siguiente en cuanto al servicio de agua: "[e]l servicio de agua para este proyecto podrá ser realizado condicionado a que se realicen las siguientes mejoras:

- Se realizará la hinca de pozo con capacidad suficiente para proveer 1,000 GPM. Este (os) pozo (s) podrá(n) inyectar al sistema de la Estación de Bombas de San Juan Cement ó directamente al tanque de 1 MG San Juan Cement.

- Deberán verificar y, de ser necesario, reacondicionar la línea que brinda servicio entre esta estación y el referido tanque.

- También deberán rehabilitar el tanque de 1MG San Juan Cement e instalar línea de 8" desde este tanque hasta el proyecto."

Además, en cuanto al servicio de alcantarillado, expresó lo siguiente: "[e]l servicio de alcantarillado sanitario, para este proyecto, podrá ser prestado mediante conexión a la troncal de 24" en la PR-2 de Vega Alta. El punto exacto de dicha conexión será provisto por AAA Operaciones de Toa Alta."

En vista de la deferencia que ameritan los comentarios emitidos por la AAA, organismo especializado encargado de proveer y atender las necesidades de agua potable y alcantarillado sanitario en Puerto Rico, concluimos que una vez cumplidos los requerimientos de la AAA, el proyecto propuesto contará con la infraestructura necesaria para prestar los servicios de acueducto y alcantarillado.

B. Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) -

Mediante comunicación de 14 de mayo de 2007, la AEE informo que "no tiene objeción a que esta Junta apruebe el desarrollo o consulta de ubicación del proyecto siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

i. 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.

ii. 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.

iii. 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:

iv. Las nuevas servidumbres a establecerse o constituirse como parte del desarrollo del proyecto.

v. Las servidumbres existentes cuando existan instalaciones eléctricas en el área del proyecto.

vi. 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."

En vista de la deferencia que ameritan los comentarios emitidos por la AEE, organismo especializado encargado de proveer y atender las necesidades de energía eléctrica en Puerto Rico, concluimos que al proyecto propuesto se le puede proveer la infraestructura necesaria para atender sus necesidades de energía eléctrica.

10. Las siguientes agencias emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:

A. Instituto de Cultura Puertorriqueño (ICP)

Mediante carta de 22 de junio de 2007, el Programa de Patrimonio Histórico Edificado del ICP expresó que los solares de la consulta de ubicación de autos "(1) no se localiza en Sitio o Zona Histórica incluida en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico de la Junta de Planificación; (2) tampoco se localiza en o alrededor de plaza de recreo; (4) [sic] no ha sido declarado monumento histórico mediante legislación o resolución expresa de la Junta de Directores del ICP; (5) no ha sido identificada como una propiedad elegible a sitio histórico conforme a los criterios de elegibilidad establecidos en el Reglamento de Planificación Núm. 5 (Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas históricas en Puerto Rico), (60 no está zonificado "CRH" –Distrito de Conservación de Recursos Históricos- y (7) no está zonificado "P" (de uso Público) construido previo a 1960. En este marco de referencia, nuestro programa no tiene injerencia en el proyecto presentado ante nuestra consideración."

Asimismo, mediante carta de 13 de marzo de 2008, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP expresó lo siguiente: "[a] base de la investigación presentada, hemos determinando 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 Parque Industrial Ecoland con cabida de 364.2 cuerdas localizado en la PR-142, Km. 1, Hm. 5 del Barrio Espinosa en el Municipio de Dorado, en lo concerniente a recursos culturales."

En vista de la deferencia que ameritan los comentarios emitidos por el ICP, organismo especializado en la protección y la conservación de los recursos culturales e históricos en Puerto Rico, concluimos que el proyecto propuesto no afectará recursos arqueológicos o históricos.

B. Departamento de Agricultura (DA)

Mediante comunicación de 26 de febrero de 2007, el DA indicó que: "[l]a finca objeto de consulta, se encuentra en pastos y malezas. En los alrededores existen canteras, residencias, usos industriales, pero aún quedan terrenos de similar topografía y fincas de amplia cabida con suelos de buena capacidad para uso agrícola...Por lo antes expuesto, este Departamento recomienda objetar el uso propuesto."

La parte proponente, en comunicación de 27 de marzo de 2007, solicitó una reconsideración ante el DA exponiendo, entre otros, lo siguiente: "El Artículo 4(c) de la Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999, Prohibiciones y Penalidades, prohíbe el desarrollo de actividades agrícolas en zonas cársticas que conlleven el uso de plaguicidas, yerbicidas o cualquier biocida no degradable por acción biológica, química o fólica que pueda filtrarse a los acuífero...De acuerdo a la Ley anteriormente citada, una actividad agrícola constituye una amenaza y/o riesgo para la protección de los acuíferos cársticos de la zona norte así como, un problema de sedimentación para los cuerpos de agua existentes en el área del proyecto. Por lo antes expuesto se determina que el proyecto según propuesto armoniza mejor con los recursos del área y no constituye una fuente mayor de contaminación como lo sería una actividad agrícola, toda vez que mantendrán las áreas alrededor del río y de los otros cuerpos de agua en sus estado natural...Las prácticas agrícolas no son compatibles con los usos actuales de la zona, ya que la misma presenta tendencias de desarrollo residencial...La finca colinda por el sur con la Urb. Haciendas de Dorado y por el este con la Comunidad Río Laja. El uso de sustancias tóxicas relacionadas con las actividades agrícolas presenta un riesgo para la salud..."

En respuesta, mediante carta de 28 de septiembre de 2007, el DA expresó que: "...reconocemos que los terrenos evaluados están sujetos a fuerte presión urbana, por ubicar en un sector donde existen desarrollos residenciales e industriales, al igual que canteras. Además, 36 cuerdas de la finca objeto de consulta han resultado impactadas por la extracción de tierra que realizar la compañía San Juan Cement y no se observó actividad agrícola alguna en las inmediaciones de los predios solicitados. Por consiguiente, se podría argumentar que el uso propuesto es cónsono con el comportamiento del área. Considerando los atenuantes y agravantes del caso, este Departamento deja a la discreción de la Junta de Planificación, cuál debe ser el mejor uso de los terrenos solicitados."

Aun cuando el DA es la agencia con el conocimiento especializado relativo al desarrollo de la agricultura en el país, a juicio de esta Junta, damos más peso a los criterios de la proponente en cuanto a la armonización del proyecto con las áreas adyacentes. Por consiguiente, concluimos que los terrenos objeto de esta consulta no tienen potencial agrícola que impida la aprobación de la consulta de autos.

C. Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS)

Mediante comunicación de 4 de abril de 2007, la ADS no expresó oposición a la consulta de autos, y señaló la necesidad de que la proponente cumpla con todas las regulaciones relacionadas con el

manejo y disposición de desperdicios sólidos y materiales reciclables, según se indican a continuación:

"1. Deberá cumplir con los requisitos aplicables dispuestos en la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, conocida como la "Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos" y en la ley Núm. 411 de 8 de octubre de 2000, la cual requiere que cualquier tipo de institución que emplee más de diez personas, ya sea a tiempo completo o parcial, tendrán que implantar un Plan de Reciclaje. Este requisito se aplica tanto en la etapa de construcción como en la de operación de los proyectos.

El proponente delineará los componentes del Programa de Reciclaje y las estrategias que empleará para asegurar el desarrollo e implantación del mismo en las fases de construcción y operación del desarrollo propuesto. Considerará la separación y segregación en la fuente de origen, identificación de mercados para cada material, desarrollo e implantación del sistema de recogido, selección, localización y distribución de recipientes e itinerario de reciclaje, sistema de operación continua, impacto del proyecto en el flujo de los desperdicios sólidos municipales y estimado por categoría de los residuos.

Para asegurar la eficiencia y efectividad del programa a implantar, el proponente propiciará el educar a los participantes del programa en las siguientes áreas: identificación de materiales aceptables para reciclaje, segregación, recogido, acopio, manejo y transporte, entre otros.

2. Deberá cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Lotificación y Urbanización en la Sección 20.00-Inciso 20.02, que lee como sigue: "Al presentar ante la ARPE (ahora, Oficina de Gerencia de Perrmisos) o el Municipio Autónomo un desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción, se deberán incluir las áreas de disposición y recogido de desperdicios sólidos en los edificios residenciales, comerciales, industriales, institucionales, recreativos, de servicios o turísticos.

3. Implantará el Reglamento Núm. 6819, 'Reglamento para la Prevención de la Contaminación', aprobado el 1 de junio de 2002 promulgado según la autoridad conferida a la ADS mediante la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, 'Ley para la Política Pública Ambiental', la cual deroga la Ley Núm. 10 del 2 de septiembre de 2000, "Ley para la Prevención de la Contaminación".

4. La parte proponente debe considerar y discutir lo siguiente:

   a. Cantidad de desperdicios reciclables que serán generados por los trabajadores durante la construcción y operación, y utilizar el reciclaje como método de manejo de los mismos.

   b. Indicar cuál será el destino final de los desperdicios reciclables.

   c. Señalar qué alternativas se considerarán para el manejo y disposición de los desperdicios sólidos que no tengan potencial de ser reciclados.

5. Es requisito proveer en la distribución de los espacios comunes un área de servicio para la separación y posterior recogido de materiales potencialmente reciclables. Rotular este espacio como Área de Separación y Reciclaje. Esta área será construida en hormigón, tendrán servicio de agua potable para su mantenimiento y será ubicada independientemente de las áreas comunes designadas para los materiales no reciclables.

Se recomienda establecer al menos cinco recipientes para la segregación de plástico, aluminio, vidrio, fibra (el papel, periódico y cartón) y basura. El recogido podría ser semanal o según la generación de materiales. Será provista de la infraestructura adecuada para que las compañías dedicadas al recogido y transportación de estos materiales,

hasta los centros de acopio o procesamiento, puedan recogerlos en las áreas designadas.

a. Con respecto a los recipientes de recuperación de materiales reciclables deberá indicar:

- Ubicación de los recipientes en el área designada.
- Número de recipientes y tipo ('front loader', 'rear loader', 'roll-off', otros).
- Tamaño (largo, alto, ancho) y volumen (yds3) de cada recipiente.

b. Algunos criterios a considerar antes de seleccionar el tipo de recipiente a utilizar son los siguientes:

- El equipo que utilizará el proveedor para ofrecer el servicio de recogido de los materiales reciclables. Esto determinará el tipo de recipiente a usar.
- La frecuencia con que se ofrecerá el servicio de recogido de los materiales indicará la cantidad mínima requerida de recipientes y el volumen de los mismos.
- Establecer vías de acceso adecuadas para los camiones que utilizará el proveedor de servicio de recogido de los materiales potencialmente reciclables.

6. Se recomienda reciclar el aceite usado a generarse por los equipos de construcción utilizados en este proyecto. Para la generación de fluidos: 'coolants', aceite de transmisión, líquido de frenos, 'power steering' y fluidos de baterías se debe proveer un área para el almacenaje, manejo y disposición. Si se genera una gran cantidad de estos fluidos se proveerá una forma de contención secundaria y seguirán los procedimientos de las agencias reguladoras para almacenarlos.

a. El área de almacenaje de aceite usado debe contar con las siguientes especificaciones:

- Estar rotulada apropiadamente.
- Ser bajo techo, sellada, resistente a infiltraciones, corrosión y derrames.
- Proveer algún tipo de contención secundaria (como por ejemplo una barrera de concreto) que pueda contener hasta un 110% del volumen del recipiente mayor en caso de un derrame.
- Para el almacenaje de aceite usado el lugar debe ser accesible, pero no en zona de mucho tráfico. El mismo puede almacenarse en recipientes individuales (drones) o tanques (más de 220 galones), depende de la cantidad a generarse.
- Es ilegal disponer de estos fluidos en el terreno, alcantarillado sanitario y pluvial, o tanques sépticos.
- Toda instalación debe tener extintores. Se ubicarán a tres pies de altura y tiene que estar vigentes. Además, se llenarán cada seis meses.
- Tener disponible material absorbente como arena, vermiculita o paños para corregir pequeños derrames y evitar la utilización de agua en la limpieza de las áreas.

7. Se notificará por escrito al Coordinador de Reciclaje Municipal sobre las áreas designadas para la recuperación y separación de los materiales potencialmente reciclables. La notificación estará acompañada de un plan 'as-built' en el cual se destaquen las áreas designadas para la recuperación y separación de materiales reciclables. Además, se enviará a la ADS y al Municipio de Toa Alta [sic], un informe trimestral del material recuperado."

En vista de que la ADS es el organismo especializado encargado de velar por el cumplimiento con el manejo y disposición de los residuos sólidos y materiales reciclables en Puerto Rico, adoptamos todos sus comentarios según se especifican en dicha comunicación para el proyecto de epígrafe.

D. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

Luego de varias comunicaciones entre el DRNA y la proponente entre los años 2007 al 2009, mediante carta a esta Junta con fecha de 8 de septiembre de 2009, el DRNA indicó que "una vez se tomen en consideración los requerimientos antes indicados [señalados a continuación], el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tiene objeción al proyecto propuesto [:]

- En etapa subsiguiente, y previo a que la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) (ahora, Oficina de Gerencia de Permisos) emita algún permiso relacionado con este proyecto, deberá someter el plano de mensura del proyecto debidamente firmado y sellado por un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico, que incluya una tabla de descripción de puntos debidamente identificados tanto en el plano como en el terreno, para certificar el límite de la propiedad con respecto a la faja verde de 30 metros del Rió Lajas (Lote A-4) y el área de mitigación a lo largo de la Quebrada Arenas (Área ME-1). El plano será evaluado por la División de Agrimensura de este Departamento para la certificación correspondiente.

- Deberá presentar copia certificada de las Escrituras de Cesión y Traspaso correspondientes da la faja verde de 30 metros del Río lajas (Lote A-4) y al área de mitigación a lo largo de la Quebrada Arenas (Área ME-1), en conjunto con 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 relacionada con este proyecto. A los fines de conocer el procedimiento a seguir para cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 7624 del 5 de diciembre de 2008 (Reglamento para la Adquisición de Bienes Inmuebles y Derechos Reales del Departamento de Recursos Naturales), puede comunicarse con la División de Bienes Inmuebles al (787) 999-2200, extensiones 2270 ó 2267.

- Igualmente, deberá presentar copia certificada de la Escritura de Servidumbre de Conservación correspondiente a los lotes M1, M2, M3 y S1 según se ilustra en el 'Esquema Conceptual Alterno (Revisado)', cuya cabida es de 92.9034 cuerdas según mensura, 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 relacionada con este proyecto. Debe recordarse que las servidumbres de conservación de dichos solares, a separarse dentro de la propiedad como parte de la mitigación de impactos del proyecto, deberán dedicarse a favor de este Departamento, de conformidad con las disposiciones de la Ley 241 del 15 de agosto de 1999 (Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico).

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 del 24 de noviembre de 1998 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico), según revisado. Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975 (Ley de Bosques de Puerto Rico) según enmendada, prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente de este Departamento.

- Deberá establecer un programa de reforestación en el que se utilizarán especies nativas que además de ayudar a aminorar 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 Alimentos a Especies de Aves Silvestres de 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'. Lo anterior aplica especialmente al área verde denominada como S1 en el 'Esquema Conceptual Alterno (Revisado)', que se identifica en la página 5 de la Evaluación Ambiental como 'área verde para siembra'.

- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para aminorar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.

- Para la construcción del sistema pluvial del proyecto (ver página 33 de la Evaluación Ambiental) 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 de dicho sistema pluvial descargar en el Río Lajas, deberá descartar la descarga en un punto concentrado, lo que implica que no puede afectar la faja verde de 30 metros del Río lajas (Lote A-4). Además, se debe integrar a dicho sistema pluvial una alternativa de diseño que permita que el agua llegue al Río Lajas de la misma forma que discurría en su estado natural.

- En donde ser propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con el Río Lajas, la base de los mismos descansará fuera de la faja de terreno de dicho cuerpo de agua. Además, se tomarán en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión.

- Se le apercibe que la huella del impacto del futuro desarrollo de los lotes industriales no deberá afectar el cauce mayor del Río Lajas ni la vegetación asociada al cuerpo de agua.

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, 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 la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.

- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, se perenne o intermitente, cueva o sumidero, deberá informarlo inmediatamente a este Departamento 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 par acciones legales por parte de este Departamento en los foros disponibles.

- Deberá cumplir estrictamente según el plano 'Esquema Conceptual Alterno (Revisado)', con las cabidas de las áreas verdes que se incluyen como mitigación del proyecto (lotes M1, M2, M3 y S1).

- Debido a la presencia de sumideros en el predio y a la posibilidad entre moderada y alta de deslizamiento en la finca que se interesa desarrollar (según se infiere del Anejo XVII en la Evaluación Ambiental), el proponente deberá presentar ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ahora, Oficina de Gerencia de Permisos) un estudio de subsuelo, preferiblemente un estudio geotécnico, cuyas recomendaciones sean acatadas estrictamente, con el propósito de aminorar los riesgos de deslizamientos en los lotes industriales a crearse.

- Los sumideros identificados en el predio así como los mogotes, según el plano 'Esquema Conceptual Alterno (Revisado)', deberán mantenerse en su estado natural, así como las franjas de amortiguamiento, medidas desde el borde de los mismos."

Posteriormente, el 3 de junio de 2011, el DRNA emitió otra carta luego de evaluar la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar de la proponente, y emitió comentarios similares a los expuestos anteriormente.

El DRNA es la agencia reguladora de la conservación de los recursos naturales en Puerto Rico. Por consiguiente, adoptamos todos sus comentarios en ambas misivas para el proyecto de epígrafe.

11. La Junta de Calidad Ambiental mediante Resolución R-12-19-1 (DIA-F JCA-10-000*(CFI)) del 4 de octubre de 2012 y notificada el 5 de noviembre de 2012, resuelve que la Compañía de Fomento Industrial como agencia proponente ha dado cumplimiento con el Artículo 4(b)(3) de la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada conocida como "Ley Sobre Política Pública Ambiental" y los reglamentos adoptados en virtud de esta. La citada resolución contiene una serie de recomendaciones que deben implementarse para evita, minimizar o mitigar los impactos ambientales asociados a la acción propuesta. Esta recomendaciones se hacen formar parte de la condiciones para la aprobación y eventual desarrollo de la presente Consulta de Ubicación.

12. Los siguientes municipios emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:

    a. Municipio de Dorado

    Mediante carta de 24 de mayo de 2010, el Municipio de Dorado expresó que "[s]i la Junta de Planificación, luego de su correspondiente evaluación de la Consulta entiende meritoria su aprobación, el Municipio no tiene inconveniente alguno de realizar según dispone el Reglamento el cambio de calificación y clasificación del predio."

    b. Municipio de Toa Alta

    Mediante carta de 19 de septiembre de 2007, el Municipio de Toa Alta indicó lo siguiente: "...no tenemos objeción al desarrollo del proyecto en referencia, ubicado en la Carr. PR 142 bo. Espinosa de Dorado, siempre y cuando se cumpla con la [sic] leyes y reglamentos establecidos por la hon. Junta de Planificación, la ARPE y todas las agencias concernidas estatales y municipales."

13. Con posterioridad a la vista pública, el 2 de diciembre de 2010 la entidad Ciudadanos del Karso, Inc. sometió a la Junta una moción en solicitud de intervención y comentarios sobre la consulta. Asimismo, el 14 de marzo de 2011, la Junta notificó a la proponente su aceptación de Ciudadanos del Karso, Inc. como parte interventora.

En su escrito la parte interventora argumentó en contra del proyecto y alega que el mismo es improcedente por causa de la Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999 conocida como la "Ley para la Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico.

A juicio de esta Junta, las alegaciones de la parte interventora no proceden. Consta en el expediente administrativo, carta del DRNA con fecha de 3 de junio de 2011, dónde se explica lo siguiente:

"El proyecto propone desmontar 38.0764 cuerdas de terreno de carácter cársico según se identifica en el plano y en el Estudio de Flora y Fauna. Este terreno cársico se compone de mogotes colindantes a la Carr. Estatal Núm. 142 (área de estudio 1a y 1b) y que comprende 20.07 cuerdas; Mogote aislado A (área de Estudio 2ª) de 9.8608 cuerdas de terreno; y Mogote aislado B (área de estudio 3B) de 8.1456 cuerdas de terreno. Estos mogotes según se ha evidenciado han sido impactados por acciones antropogénicas llevadas a cabo en el pasado, entre estas actividades se encuentran la construcción del expreso de Bayamón a corozal, formación de solares, construcción de casas unifamiliares y construcción de caminos. Por ende, no se consideran las áreas propuestas a desmontarse, antes descritas, como 'área de valor natural' según lo dispuesto por el Artículo 3(i) de la Ley Núm. 292 del 21 de agosto de 1999, la Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico.
...

Tomando en consideración los planteamientos esbozados en la documentación presentada aceptamos la mitigación propuesta según provee la Ley 241 del 15 de agosto de 1999, según enmendada, la Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, en su Artículo 3, donde se requiere una mitigación con terrenos de igual o mayor valor ecológico en proporción de tres 3:1. La mitigación se realizará en una proporción al área de impacto, 38.0764 cuerdas, de 3:1. Según discutido, se propone mitigar y presenta un plan de mitigación por el impacto al proyecto propuesto de 144.0922 cuerdas de terreno de mayor valor ecológico a los fines de conservación a perpetuidad, cediendo las mismas de conformidad con la Ley Núm. 241. Los predios de terreno a cederse son: área de 86.0739 cuerdas de mogote encadenado al Norte del proyecto (Área M2); 2.9350 cuerdas de una porción de un mogote al Norte del Lote 2 (Área M1); 1.0641 cuerdas de un mogote al Sur del Lote 1 (Área M3); y 54.0192 cuerdas de terreno fuera del área del proyecto, a ambos lados del cauce de la Quebrada Arenas, tributaria del Rio Lajas (Área ME-1 en el antes referido plano).

En lo que respecta al área llana, la misma fue una objeto de movimientos de la corteza terrestre en el pasado por acciones antropogénicas. Esta área se puede clasificar como Categoría 6, "Habitat natural con bajo potencial de convertirse en esencial, de alto valor ecológico o de valor ecológico. La meta de la mitigación es minimizar el impacto al hábitat. El Departamento deberá actuar para alcanzar las metas de la mitigación de hábitat recomendando o exigiendo acciones que minimicen la pérdida directa de hábitat y que evite impacto a otro hábitat fuera del área a impactarse."

De esta modo el DRNA reconoce que el simple hecho de que los terrenos se ubiquen dentro de la zona cársica reconocida bajo la Ley Núm. 292, supra, no prohíbe mecánicamente todo o cualquier tipo de desarrollo en las áreas designadas.

A juicio de esta Junta, la parte proponente está comprometida en cumplir con los requerimientos y mejoras que presentaron las agencias gubernamentales, de manera que se pueda proveer toda la infraestructura necesaria al proyecto y conservar los recursos existentes, sin afectar la infraestructura existente que suple a los terrenos aledaños.

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hechos, llegamos a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre usos de terrenos en Puerto Rico, según lo establecido en los Artículos 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

2. 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, economía y 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.

3. Mediante la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos," se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XIII de la misma. Al presente, el Municipio de Dorado cuenta con un Plan de Ordenación Territorial aprobado, según se desprende de las Determinaciones de Hechos. No obstante, dicho Plan de Ordenación Territorial fue aprobado por el Gobernador el 8 de junio de 2011, casi cinco (5) años después de la radicación de la consulta por la parte proponente. Por consiguiente, le corresponde a la Junta evaluar y adjudicar la presente consulta de ubicación a la luz de (i) el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación (en adelante, el "Reglamento Adjudicativo") y (ii) el Reglamento de Planificación Núm. 4 (en adelante, "Reglamento de Planificación") en vigencia al momento de la radicación de la consulta.

4. La Sección 3.01 del Reglamento Adjudicativo establece que los "asuntos adjudicativos ante la Junta de Planificación podrán ser presentados según se dispone a continuación:

   Las consultas, enmiendas, prórrogas y reaperturas, podrán ser sometidas por el proponente de los terrenos o su representante autorizado, en casos de proyectos privados; y por el jefe de la agencia, o su representante autorizado, en casos de proyectos públicos. La evidencia propia lo será, tanto en proyectos privados como en proyectos públicos, la escritura correspondiente..."

   La parte proponente de la presente consulta es Ecoland Inc., quien mediante carta autorizó al Ing. José A. Meléndez Santana a presentar la consulta de autos. Así mismo, constan en el expediente administrativo las escrituras de propiedad para cada una de las fincas que componen el predio objeto de desarrollo.

5. La Sección 4.00 del Reglamento Adjudicativo establece los requisitos de presentación para las consultas en general y requisitos particulares para algunos tipos de consulta, como las consultas para facilidades comerciales y mejoras públicas. La Sección 4.01 del Reglamento dispone que "toda consulta se radicará en la Oficina del Secretario de la Junta, utilizando los formularios correspondientes al tipo de consulta, los cuales podrán obtenerse en dicha Oficina."

   Según surge del expediente administrativo ante nuestra consideración, la parte proponente cumplió con este requisito.

6. El Reglamento Adjudicativo define el término "consulta de ubicación" de la siguiente manera: "[e]s el procedimiento ante la Junta de Planificación, para que evalue, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación..."

   Según el Plan de Ordenación Territorial de Dorado, actualmente el predio objeto de esta consulta está calificado como distrito B-Q. Por ende, no podría permitirse el uso ministerialmente por la reglamentación. No obstante, el Reglamento de Planificación en su Sección 81.00 "Proyectos de Desarrollos Extensos a Considerarse Por la Junta" permite la evaluación por parte de la Junta de proyectos de desarrollos industriales livianos y pesados.

7. Según el Reglamento de Planificación, el término "desarrollo extenso" se define en lo pertinente como "...el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación."

   El proyecto propuesto excede ampliamente los 20,000 pies cuadrados, por lo que se considera un desarrollo extenso.

8. La Sección 81.05 del Reglamento de Planificación establece que los proyectos de desarrollo industriales livianos, de acuerdo con lo siguiente:

   1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades."

      Obra en el expediente administrativo una certificación sometida por la parte proponente con la información de los colindantes y una certificación de la Secretaria de la Junta sobre la notificación efectuada a cada uno de los colindantes sobre la vista pública, por lo que determinamos que la proponente ha cumplido con este requisito.

   2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

      El Plan de Usos de Terrenos no ha sido adoptado aún por la Junta. Por consiguiente le son de aplicación a la presente consulta de ubicación las metas y objetivos del documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos. Dicho documento, con vigencia del 31 de octubre de 1995, establece las guías particulares para atender los diferentes usos de terrenos en aspectos, tales como el desarrollo urbano, el desarrollo industrial, el desarrollo agrícola, el turismo y demás. Somos de opinión que si el proyecto se lleva a cabo

dentro del marco de operación establecido por las agencias estatales, el mismo está en armonía con los siguientes objetivos:

1.01 Identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Ordenación Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde es deseable encauzar el crecimiento urbano. Teniendo como criterios normativos los siguientes:

- 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 exista o se puedan mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

  El proyecto propuesto ubica en un área que muestra un comportamiento industrial y residencial. De otra parte, se cuenta con la infraestructura para atender las necesidades que demandará el proyecto, esto tomando los comentarios de las agencias de infraestructura consultadas y que los terrenos están fuera de las áreas especiales de riesgo a inundación.

  Por lo antes dicho, el proyecto según propuesto cumple con este criterio.

- Descartar para usos urbanos aquellos terrenos donde ubiquen recursos naturales de importancia que sean ambientalmente críticos o donde exista una condición de contaminación ambiental que represente un riesgo a la salud, así como el uso de terrenos sumamente escarpados, susceptibles a erosión, a deslizamientos y de alto riesgo a desastres naturales.

  El DRNA expresó que no tiene objeción con este proyecto según propuesto, sujeto a las condiciones numeradas en la Determinación de Hecho Núm. 11, inciso i. Por lo que concluimos que el proyecto según propuesto, cumple con este criterio. De las determinaciones de hechos surge la viabilidad de la actividad propuesta a base de la disponibilidad de infraestructura. Además, según la Determinación de Hecho Núm. 10, inciso b, los terrenos objeto de esta consulta no son de importancia agrícola.

5.00 Concentrar los desarrollos industriales en los terrenos más apropiados para ese uso y promover a su vez el uso más intenso posible de esos terrenos.

Según surge de las comunicaciones del DRNA, estos terrenos han sido impactados anteriormente por acciones antropogénicas que los hacen aptos para el uso propuesto.

5.02 Evitar el establecimiento de industrias contaminantes con la excepción de aquellas cuya exclusión resultaría en afectar seriamente el desarrollo económico del país.

El proyecto propuesto no conlleva el uso de contaminantes.

15.00 Identificar los riesgos de inundaciones, deslizamiento, fallas geológicas y marejadas en los planes regionales, Plan de Ordenación y demás documentos de planificación física.

Los terrenos del proyecto propuesto no adolecen de las dificultades señaladas.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

S egún surge de las determinaciones de hechos, se cumple con este requisito.

4. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.

El proyecto propuesto incluye la formación de doce (12) solares.

5. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.

Según surge de las determinaciones de hechos, existe el potencial en el área para el desarrollo industrial, existe la disponibilidad de infraestructura, y el DRNA ha aceptado las propuestas de mitigación.

9. Conforme a Surfrider vs. ARPE, 2010 T.S.P.R. 37, la Junta reconoce en calidad de partes a:

A. Parte Proponente: Ingeniero José A. Meléndez, representante de Ecoland Inc.

B. Parte Interventora: Sr. Abel Vale Nieves, representante de Ciudadanos del Karso, Inc.

Como hemos señalado en las determinaciones de hecho las agencias encargadas de proveer y mantener los diferentes servicios e infraestructura han indicado que la misma existe y tendrá la capacidad de atender la demanda que generará la acción propuesta, siempre y cuando se realicen las mejoras necesarias, por lo que la acción propuesta no afectará la infraestructura del sector, todo lo contrario la mejorará.

Conforme a Junta de Planificación vs. Cordero Badillo, 2009 TSPR 160, la Junta reconoce en calidad de partes a: la parte proponente por conducto de sus representantes legales y a los titulares de los predios colindantes.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por las partes, las disposiciones legales, reglamentarias, normas de planificación vigentes del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental y demás Políticas Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. También, se han considerado las proyecciones poblacionales 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 la consulta de autos y el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, las cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa del trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Oficina de Gerencia de Permisos:

1. Se aprueba la ubicación de un proyecto industrial según descrito en la Determinación de Hechos Número 2, de esta resolución.

2. La Oficina de Gerencia de Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual tendrá que cumplir con todas las disposiciones de las leyes reglamentos aplicables, así como con las normas de dicha agencia.

3. Se cumplirán con todas la medidas de mitigación recomendadas por la Junta de Calidad Ambiental y aquellas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

4. Se cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 21 y con las del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Dorado.

5. Tendrá que cumplir con las recomendaciones de las agencias en las etapas posteriores.

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 Numero 2006-11-0794-JPU para la ubicación de un parque industrial compuesto de la formación de doce (12) solares, en el Barrio Espinosa del Municipio de Dorado.

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 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 para todos los efectos legales y (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 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 Resoluci6n es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del dep6sito 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 periodo 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 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: **Ecoland, Inc.**, PO Box 190302, San Juan, Puerto Rico 00919-0302; **Ing. José A. Meléndez Santana**, Urb. San Francisco, 117 Ave De Diego, San Juan, Puerto rico 00927-6310; y **Ciudadanos del Karso, P/C Sr. Abel Vale Nieves**, Urb. La Cumbre, 497 Ave. E. Pol, Box 230, San Juan, Puerto Rico 00926-5636.

RUBÉN FLORES MARZÁN
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 partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy. 28 DIC 2012

Loida Soto Nogueras
Secretaria

2006-11-0794-JPU

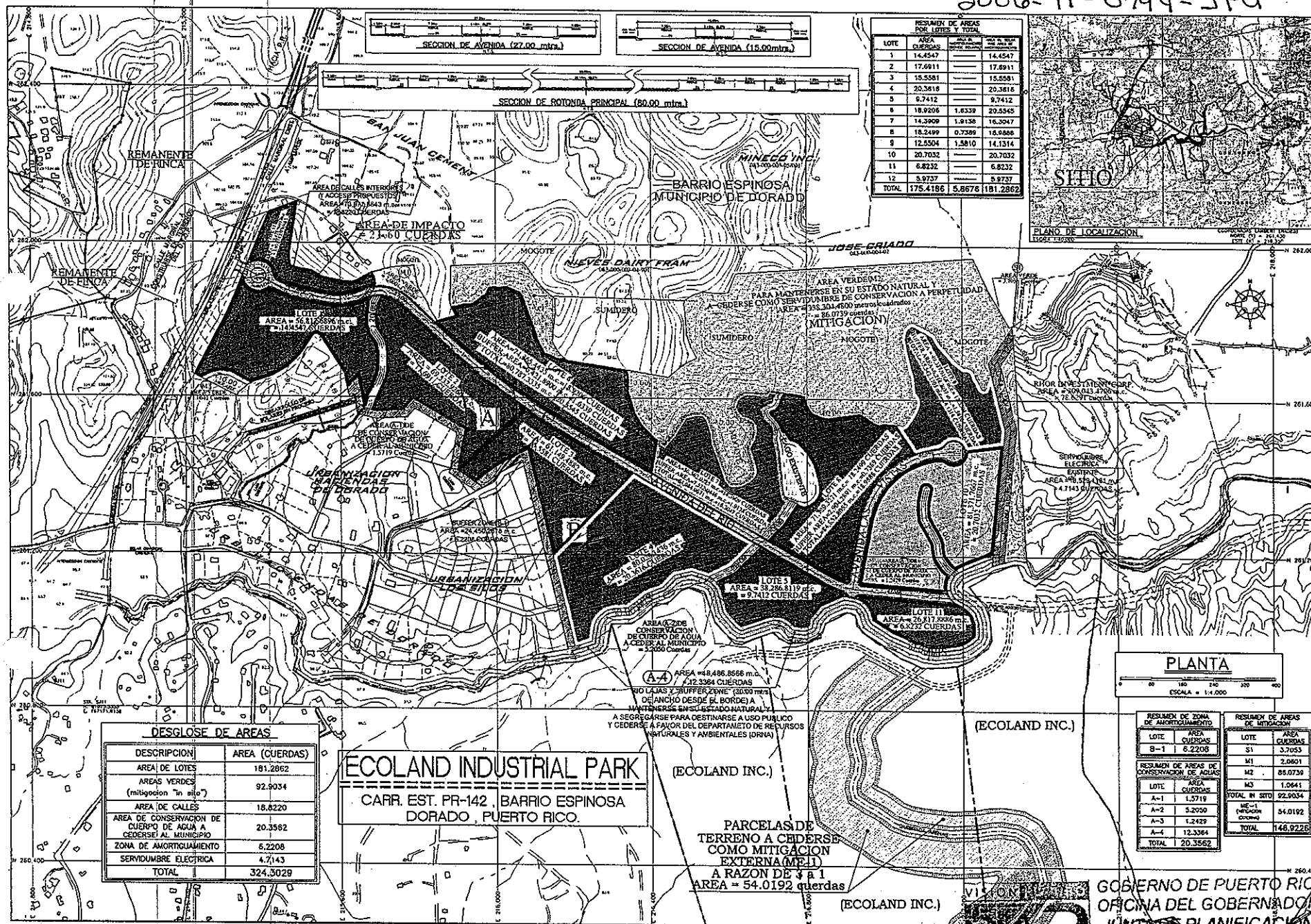
SECCION DE AVENIDA (27.00 mtrs.)

SECCION DE AVENIDA (15.00mtrs.)

SECCION DE ROTONDA PRINCIPAL (80.00 mtrs.)

RESUMEN DE AREAS POR LOTES Y TOTAL

LOTE	AREA CUERDAS	AREA DE CONSERVACION DE AGUA A CEDERSE AL MUNICIPIO	AREA DE MITIGACION	AREA TOTAL POR LOTE
1	14.4547	——	——	14.4547
2	17.6911	——	——	17.6911
3	15.5581	——	——	15.5581
4	20.3618	——	——	20.3618
5	9.7412	——	——	9.7412
6	18.9206	1.6339	——	20.5545
7	14.3909	1.9138	——	16.3047
8	18.2499	0.7389	——	18.9888
9	12.5504	1.5810	——	14.1314
10	20.7032	——	——	20.7032
11	6.8232	——	——	6.8232
12	5.9737	——	——	5.9737
TOTAL	175.4186	5.8676		181.2862



DESGLOSE DE AREAS

DESCRIPCION	AREA (CUERDAS)
AREA DE LOTES	181.2862
AREAS VERDES (mitigacion "in situ")	92.9034
AREA DE CALLES	18.8220
AREA DE CONSERVACION DE CUERPO DE AGUA A CEDERSE AL MUNICIPIO	20.3562
ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	6.2208
SERVIDUMBRE ELECTRICA	4.7143
TOTAL	324.3029

RESUMEN DE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

LOTE	AREA CUERDAS
B-1	6.2208

RESUMEN DE AREAS DE CONSERVACION DE AGUAS

LOTE	AREA CUERDAS
A-1	1.5719
A-2	5.2050
A-3	1.2429
A-4	12.3364
TOTAL	20.3562

RESUMEN DE AREAS DE MITIGACION

LOTE	AREA CUERDAS
S1	3.7053
M1	2.0601
M2	85.0739
M3	1.0641
TOTAL IN SITO	92.9034
MF-1 (MITIGACION EXTERNA)	54.0192
TOTAL	146.9226

ECOLAND INDUSTRIAL PARK

CARR. EST. PR-142 , BARRIO ESPINOSA
DORADO , PUERTO RICO.

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Representación gráfica vista en su reunión del 14 DIC 2012

PROYECTO:	ECOLAND INDUSTRIAL PARK	CONSULTA NUM. 2006-11-0794-JPU CASO NUM. 2006-0391-JPU	PR-142 BO ESPINOSA DORADO , PUERTO RICO
OWNER:	ECOLAND INC.	P.O. BOX 16202 SAN JUAN, P.R. 00916-0202 TEL. 787-767-1313 TEL. 787-767-3175	
TITULO:	ESQUEMA CONCEPTUAL ALTERNO (REVISADO)		
FECHA:	AGOSTO 2008	ESCALA:	1:4,000
HOJA NUM.	1	TOTAL	1
PRJ NUM.	04-0032		

REVISIONES	FECHA
ELIMINACION DE 4 PARCELAS EN LA PARTE NORTE DEL PROYECTO	9 FEB 09
REVISION TOTAL AREAS DE PARCELAS Y AREAS VERDES	9 FEB 09
REVISION TOTAL AREAS DE PARCELAS Y AREAS VERDES	2 JUL 09
REVISION DE CUERDAS AREAS VERDES Y LOTES 6 AL 9	1 AGO 09

DIBUJADO POR: R. RODRIGUEZ
VERIFICADO POR: J.A.M.
APROBADO POR: J.A.M.
PROYECTO: 04-0032