

**Memorial Explicativo  
Colinas de San Agustín -Bayamón  
04DX2-CET-00701**

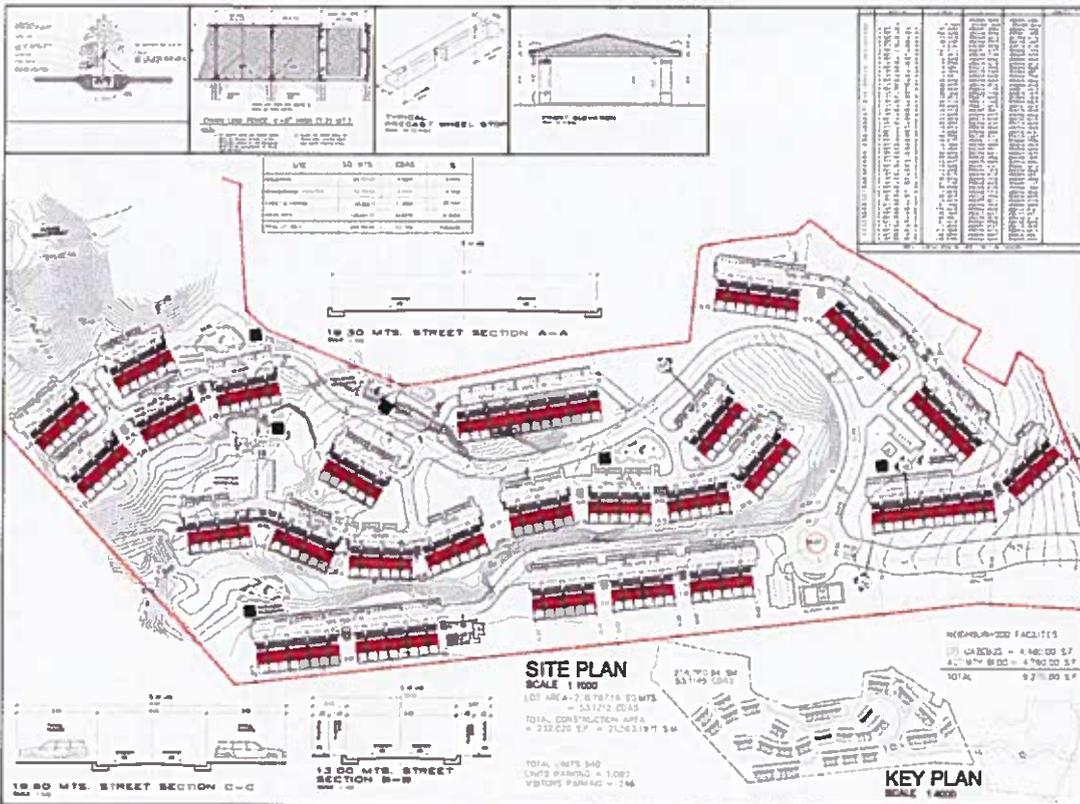
***Mora Development, SE y el Sr. Cleofé Rubí, por conducto del Arq. Enrique H. Gutiérrez solicitaron a la Administración de Reglamentos y Permisos una enmienda al desarrollo preliminar aprobó en resolución del 14 de abril de 2010 caso numero 04DX2-CET0-00701 para la construcción de 540 unidades de vivienda en 26 edificios tipo walk-up (3 plantas) en dos fincas que forman 53.1145 cuerdas con sus áreas de estacionamientos, facilidades vecinales y recreativas. Esto en una finca con cabida de 33.95 cuerdas (133,436.74 metros cuadrados), en la Ave. Irlanda final, Barrio Minillas, Bayamón, PR.***

***Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado como Suelo Urbano por lo que no tenemos objeción y solicitamos que se mantenga bajo esta calificación.***

Foto Aérea



# Plano Conceptual aprobado por la ARPE



## Resolución sobre Solicitud de Prórroga

## Descripción y localización

Mora Development, S.E. solicita una prórroga al Desarrollo Preliminar de construcción 040X2-CET03-00701, el cual autoriza la construcción de un proyecto residencial denominado "Colinas de San Agustín" en un predio con cabida de 52.58 cuerdas según mensura.

Dirección Física  
Ave. Irlanda Heights final (Ramal 355)  
Bo. Guaraguao

Dueño(s)  
Mora Development, S.E. / Cleofe Rubí González

Municipio  
Bayamón

Proponente  
Ricardo Rubí

Calificación  
RU-2

Certificado por  
Arq. Enrique H. Gutiérrez

Número(s) de Catastro  
15-115-113-009-04-001

## DETERMINACIONES DE HECHO

La parte proponente presentó ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) la solicitud 040X2-CET03-00701, para la construcción de facilidades Residenciales para 540 unidades en 20 edificios tipo "walk-ups". El mismo se realizaría en un predio con cabida de 52.58 cuerdas según mensura.

El 3 de octubre de 2005, el Gerente del Centro Expreso de Trámites de la ARPE emitió una Resolución de aprobación del Desarrollo Preliminar original caso 040X2-CET00-00701.

Posteriormente, el 28 de junio de 2007 los proponentes someten plano de desarrollo preliminar Alterno, caso 040X2-CET01-00701 el cual es Aprobado mediante Resolución del 18 de noviembre de 2007. El 29 de octubre de 2008 se solicita una prórroga la cual es Aprobada mediante Resolución del 7 de enero de 2009.

El 2 de julio de 2009 los proponentes solicitaron plano enmendado de Desarrollo Preliminar, caso núm. 040X2-CET03-00701 el cual fue Aprobado mediante resolución del 14 de abril de 2010.

El 13 de abril de 2011, el proponente, presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos una solicitud de prórroga mediante el caso núm. 2011-PRR-00131. En su carta indican que se solicita una extensión de tiempo de un año adicional para hacer el proyecto uno económicamente viable, están en el proceso de financiamiento con el banco.

## CONCLUSIONES DE DERECHO

En relación al caso ante nuestra consideración, la parte proponente solicita una prórroga del caso 040X2-CET03-00701, al amparo de la solicitud 2011-PRR-00131.

La Resolución Número: JPI-31-01-2011 del 14 de abril de 2011 dispone lo siguiente: Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, la Junta de Planificación interpreta que el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permiso (OGPe) sólo podrá considerar reapertura de proyectos ministeriales. La Junta Adjudicativa evaluará las reaperturas de proceso establecidas en la Sección 8.1.7 de Reglamento Conjunto. Por otro lado, el Director Ejecutivo de la OGPe evaluará las prórrogas a los permisos de construcción y permisos de urbanización, conforme la Sección 5.2.7 del Reglamento Conjunto. Todas las solicitudes de prórrogas en término, podrán ser atendidas por el Director Ejecutivo, porque de no estar en tiempo, son reaperturas lo cual compete a la Junta Adjudicativa.

El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos ("Reglamento Conjunto"), dispone en su Sección 5.2.7 lo relativo a las prórrogas a los permisos de construcción:

## Sección 5.2.7 Prórroga a la Vigencia de Permiso de Construcción y Permiso de Urbanización

## a. Prórroga a Permisos de Construcción

1. Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos para todos los efectos legales. Sin embargo, los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con anticipación a la fecha de expiración del permiso de construcción expedido.
2. Se deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada de una certificación del proyectista y especialistas, si algunos, a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.
3. Solamente se concederá un máximo de dos (2) prórrogas de un (1) año. (Énfasis Suplido)

Basados en estas disposiciones reglamentarias es preciso concluir que la parte proponente cumplió con lo dispuesto, debido a que la solicitud se presentó en tiempo, y se justificó la solicitud.

## ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las Oficina de Gerencia de Permisos  
P O Box 41118 San Juan, Puerto Rico 00940

2011-PRR-00131

Página 1 de 2

**Resolución sobre Solicitud de Prórroga**

Las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el Director Ejecutivo Autoriza la solicitud una prórroga del caso O-DX2-CET03-00701, al amparo de la solicitud 2011-PRR-00131.

De ninguna manera se entiende que esta autorización implica la otorgación de variaciones que no fueran adjudicadas en la radicación original. La parte proponente tendrá que actualizar las correspondientes recomendaciones y endosos.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Presentada la revisión administrativa, la Oficina de Gerencia de Permisos Autorizada la Junta Adjudicadora o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, llevará a la Junta Revisora copia certificada del expediente del caso, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la radicación de la revisión.

La parte adversamente afectada notificará copia de la solicitud de revisión a las partes y a los intervinientes que hayan sido autorizados, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de haber radicado el recurso de revisión administrativa establecido en el Artículo 12.1 de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009. Este requisito es de carácter jurisdiccional. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo o por cualquier medio electrónico que se establezca en el Reglamento Interno.

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de veinte (20) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno.

Si la Junta Revisora no resuelve la revisión administrativa dentro del término aquí dispuesto, la revisión se entenderá rechazada de plano. La Junta Revisora perderá jurisdicción sobre la revisión y la determinación revivida se entenderá confirmada. Vencido dicho término, comenzará a contarse el término de treinta (30) días para recurrir al Tribunal Supremo, conforme a lo establecido en el Capítulo XIII de dicha Ley.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.

La presente prórroga tendrá una vigencia de un (1) año a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

**FIRMAS Y SELLOS**

**NOTIFIQUESE:** A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: a. MORA Development, S.E./ Ricardo R. López PO Box 192249 San Juan PR 00919-0349

**CERTIFICO:** Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Oficina de Gerencia de Permisos, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 18 de enero de 2012.



**Sra. Carmen Roldán Figueroa**  
Gerente Interna Oficina de Secretaría

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
SANTURCE, PUERTO RICO

Caso Número: 04DX2-CET03-00701

**AUTORIZANDO ENMIENDA A DESARROLLO PRELIMINAR  
PARA PROYECTO EN EL BARRIO GUARAGUAO DEL MUNICIPIO DE BAYAMÓN**

Mora Development, SE y el Sr. Cleofe Rubí González, por conducto del Arq. Enrique H. Gutiérrez, amparándose en las disposiciones de la reglamentación vigente, radicó, el 2 de julio de 2009, ante el Centro Expreso de Trámites, un plano enmendado de desarrollo preliminar relacionado con la construcción de un proyecto residencial en una finca localizada al final de la Ave. Irlanda Heights (Ramal PR-355 final), en el barrio Guaraguao del Municipio de Bayamón.

Se propone un desarrollo preliminar para la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de 540 unidades de vivienda es veintiséis (26) edificios tipo "Walk-up", de tres (3) plantas cada uno a ubicarse al final de la Ave. Irlanda Heights (Ramal PR-335 final), Bo. Guaraguao, Bayamón, Puerto Rico. El proyecto se conocerá como Colinas de San Agustín.

Varias agencias gubernamentales, así como residentes del sector, fueron invitados a exponer sus puntos de vista sobre el particular mediante notificaciones al efecto.

La vista se celebró en el salón de vistas de la Junta de Planificación, Piso-14, Torre Norte, Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella, Santurce, Puerto Rico y fue presidida por la Sra. Griselle Vélez, Oficial Examinadora, el 26 de enero de 2010.

Llamado el caso de epígrafe, en la vista señalada, comparecieron entre otros, el Arq. Enrique H. Gutiérrez.

Dando cumplimiento al debido procedimiento de ley, que para casos de vista pública se requiere la parte proponente sometió los siguientes documentos:

1. Copia del aviso de prensa publicado.
2. Acuses de recibo de haber a los vecinos dentro del radio requerido.
3. Sendas Declaraciones juradas de haber dado cumplimiento a lo anterior.

**DETERMINACIONES DE HECHOS**

Mora Development, SE y el Sr. Cleofe Rubí González, por conducto del Arq. Enrique H. Gutiérrez, amparándose en las disposiciones de la reglamentación vigente, radicó, el 2 de julio de 2009, ante el Centro Expreso de Trámites, un plano enmendado de desarrollo preliminar relacionado con la construcción de un proyecto residencial en una finca localizada al final de la Ave. Irlanda Heights (Ramal PR-355 final), en el barrio Guaraguao del Municipio de Bayamón.

La propiedad a desarrollar tiene una cabida superficial de 52.56 cuerdas, según escrituras y 53.1145 cuerdas, según la mensura. La misma se compone de dos fincas: una de 33.95 cuerdas y otra de 19.22 cuerdas. La finca está delimitada: por el Norte, con la servidumbre de paso de la calle principal; por el Sur, con terrenos de Andrés López Solá, y Carlos y Víctor Dávila; por el Este, con la Urb. Villa San Agustín, y por el Oeste, con terrenos de Héctor Maysonet. La topografía es accidentada. La topografía es accidentada.

Se propone desarrollar un proyecto residencial que consiste de:

1. Construcción de 540 unidades de vivienda en 26 edificios tipo "Walk-up" (3 plantas) que contarán con tres dormitorios, sala, comedor, cocina y dos baños.
2. Se proponen, 1080 espacios de estacionamiento y 246 espacios para visitantes.
3. Se proveerán las siguientes facilidades vecinales y recreativas, cada una contando con sus baños, áreas de oficinas y cuartos de almacén.
4. Siete (7) gazebos distribuidos entre edificios (4,480 pies cuadrados).
5. Tres (3) medias canchas para jugar baloncesto.
6. Siete (7) áreas de recreación activa y pasiva para niños.

Administración de REGLAMENTOS Y PERMISOS

El área de construcción del proyecto, según plano radicado, será de 21,563 metros cuadrados.

La parte proponente ha presentado el proyecto como uno destinado a vivienda de interés social. A su vez, ha sometido ante la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico una solicitud de endoso bajo el Programa de Subsidios para Viviendas de Interés Social bajo la Ley 124 del 10 de diciembre de 1993, de la cual esperan contestación.

El costo estimado de las obras es de \$27,795,000.00.

En la información sometida y el Memorial Explicativo se explica que:

1. Con fecha del 3 de octubre de 2005, Mora Development, Inc. obtuvo la aprobación de la Administración y Reglamentos y Permisos para el Caso 04DX2-CET00-00701 consistente de un desarrollo de Vivienda unifamiliar de 89 unidades en solares de 900 metros cuadrados. El mismo sería desarrollado en una finca de 33.95 cuerdas en la Calle Irlanda final, barrio Minillas de Bayamón, Puerto Rico.
2. La resolución de aprobación de dicho desarrollado establece que el proyecto fue originalmente aprobado el 4 de junio de 1990 bajo el caso 89-15-A-452-CPD en la Oficina Regional de Bayamón. Luego, el 23 de junio de 1991, le fue aprobado el Caso PCU -91-15-0020 (Un permiso de obras de urbanización) para el movimiento de tierra, el cual fue renovado el 28 de junio de 2000.
3. Con fecha del 26 de diciembre de 2006 le fue concedida una prórroga al proyecto aprobado bajo el número 04DX2-CET00-00701.
4. La administración de Reglamentos y Permisos aprobó, mediante resolución del 16 de noviembre de 2007, un Desarrollo Preliminar Alterno (04DX2-CET01-00701) para la segregación y formación de 89 lotes con sus respectivas calles y facilidades. El desarrollo preliminar fue aprobado en la misma finca con cabida de 33.95 cuerdas (133.436.74 metros cuadrados). En la misma se mantuvieron las condiciones y disposiciones de la anterior resolución.
5. Con fecha del 7 de enero de 2008, mediante resolución expedida al efecto para el caso 04DX2-CET01-00701, la ARPE concedió un año de prórroga al caso para completar los endosos finales para certificar los planos. El caso se encontraba vigente mediante esa prórroga hasta el 7 de enero de 2009.
6. En mayo de 2009, el dueño del proyecto presentó un desarrollo preliminar con el número 04DX2-CET02-00701 para albergar 306 apartamentos en un total de 53 cuerdas. La parte proponente ha solicitado a ARPE el archivo de dicha solicitud.
7. Ahora la parte proponente ha sometido la enmienda al caso, según se ha descrito en inciso 1 de las Determinaciones de Hechos. El desarrollo alternativo sometido bajo el número 04DX2-CET03-00701 descansa en un proyecto cuya vigencia ha caducado.
8. Durante el proceso anterior, las siguientes agencias emitieron sus comentarios o endosos:
  - Permiso para la Extracción de Materiales de la Corteza Terrestre del DRNA (2 de diciembre de 1998).
  - Autoridad de Carreteras y Transportación – 25 de febrero de 2009 para un desarrollo de 306 unidades en 51 edificios.
  - Autoridad de Energía Eléctrica -19 de febrero de 2009.
  - Departamento de Recursos Naturales y Ambientales – 19 de marzo de 2009 para un Desarrollo de 306 unidades en 51 edificios.
  - Municipio de Bayamón – 22 de junio de 2000 para un desarrollo de 89 unidades de vivienda.
9. La Junta de Calidad Ambiental mediante carta del 6 de febrero de 2009, notificó al Departamento de Recursos Naturales el cumplimiento con el Artículo 4 (B) (3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 para la extracción de material de la corteza terrestre en una finca de 33.95 cuerdas al final de la Ave Irlanda Heights en el barrio Guaraguao de Bayamón. En la carta incluyó las recomendaciones para una mejor realización del proyecto.

**ARPE**  
 Administración de Reglamentos y Permisos

10. El acceso al proyecto es a través de una calle de 13.00 metros de ancho que a su vez conecta con la Ave. Irlanda Heights, la que conecta con la PR-174.

Comparecieron dos (2) vecinos del sector quienes esbozaron su preocupación al proyecto, ya que anteriormente se operaba una cantera en la propiedad objeto de la propuesta, lo que se causó graves daños.

Indicaron que no objetan el proyecto, siempre y cuando no se opere una cantera como parte de este desarrollo, ni se causen daño a la urb. San Agustín II, en la cual residen.

A la vista de epígrafe no comparecieron opositores.

En armonía con las determinaciones de los hechos, se formulan las siguientes

### CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La propiedad en cuestión ubica dentro de los límites de un distrito calificado RU-2, a tenor con el mapa de calificación vigente para el municipio Autónomo de Bayamón
2. Se interesa discutir, pero sin limitarse a los siguientes asuntos: la solicitud de un desarrollo preliminar para la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de 540 unidades de vivienda en 26 edificios tipo "walk-up" de 3 plantas cada uno a ubicarse al final de la Ave. Irlanda Heights (Ramal PR-355 final), Bo. Guaraguao, Bayamón, P.R. El desarrollo preliminar ha sido radicado a tenor con las disposiciones de la Sección 402.00 para casas de apartamentos en distritos de calificación RU-2 del Reglamento de Ordenación Territorial de Bayamón con vigencia del 28 de diciembre de 1993. El Capítulo V, Sección 5.03 en cuanto al Procedimiento para Revisión Discrecional es aplicable. El distrito RU-2 (Residencial Urbano 2) está especificado en la Sección 304.00 del Reglamento de Ordenación Territorial de Bayamón, vigente. El distrito RU-2 se establece para proteger, promover y mantener el desarrollo de vivienda ya sean estas unifamiliares o multifamiliares y la provision de usos no residenciales que son compatibles con el vecindario urbano residencial circundante. Las normas de desarrollo y la escala de los usos permitidos están diseñados a proveer a vivienda residencial de densidad intermedia en solares de trescientos (300) metros cuadrados.
3. Se solicita variación en la separación entre Edificios, tomando en consideración que los edificios colindantes entre sí son de pared ciega y las separaciones entre ellos varían, dando lugar a cumplir con la separación entre edificios en algunos de los complejos de vivienda.
4. Se ha estimado un costo para las obras de urbanización de \$27,795.000.00. Se ilustran los patios delanteros de las estructuras y las distancias entre edificios; se ilustra el área de estacionamiento el mismo mayor del requerido, según los parámetros de la JP-242.
5. Dispone la Resolución JP-242- Autorizando variaciones y/o Disposiciones Reglamentarias a ser Utilizadas en Proyectos Residenciales de Interés Social Bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda Auspiciado por el Departamento de la Vivienda, en su Cuarta Extensión del 18 de febrero de 1994, para el proyecto propuesto.
6. El Reglamento de Ordenación Núm. 1, en su Sección 304.00-Distritos RU-2, Residencial Urbano 2, establece el propósito de dicho distrito, el cual es proteger, promover y mantener el desarrollo de vivienda ya sean estas unifamiliares o multifamiliares. La Sección 304.02-Usos ministeriales en Distritos RU-2 no establece el uso de casa de apartamento tipo "walk-up", pero establece en su inciso (d) Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Ordenación Núm. 3.
7. Al revisar este Reglamento de Ordenación Núm. 3, el Capítulo V- Procedimiento de Revisión Discrecional, Sección 5.03 – Permisos a Considerarse Discrecionalmente por el Oficial de Permisos el inciso (A) (5), dispone que entre los usos permitidos podrán considerarse por el proceso de Revisión Discrecional en los distritos correspondientes: Casas de apartamentos –tipo "wal-ups", en distritos RU-2.
8. Regresando al Reglamento de Ordenación Núm. 1, el Capítulo IV de este Reglamento la Sección 402.00 establece las disposiciones a regir el desarrollo de casa de apartamentos en Distritos RU-2 y RU-3, dispone:

**ARRE**  
Administración de Reclamaciones y Permisos

**ANÁLISIS CASAS DE APARTAMENTO EN RU-2:****402.02 – Altura**

Permitida: Tres (3) pisos o (9) metros  
Propuesta: Tres (3) pisos – 8.38 metros

**CUMPLE****402.03 – Densidad Poblacional**

Permitida: 125 mc/u.b.v. = 1,670.08 u.b.v.  
Propuesta: 540 apts. = 540 u.b.v.

**CUMPLE****402.04 - Área de Ocupación**

Permitida: 50 % (208,760.94) = 104,380.47 mc  
Propuesto: 9.91% = 20,700.00 mc

**CUMPLE****402.05 - Área Bruta de Piso**

Permitida: 150 % (208,760.94) = 104,380.47 mc  
Propuesto: 65,100 mc

**CUMPLE****402.06 - Patio Delantero**

Permitida: no menor de 2 metros  
Propuesto: mayor de 2 metros

**CUMPLE****402.07 - Patios Laterales y Posteriores**

Permitido: no menor de tres metros ó 1/5 altura  
Propuesto: 10.46 metros separación mínima propuesta

**CUMPLE****402.08 - Separación Entre Casas de Apartamentos**

Permitido: no menor de 15 metros ó 1/5 altura  
Propuesto: 10.46 metros separación mínima propuesta

**NO CUMPLE****402.11 – Áreas de Estacionamiento**

Requerido: 1.25 hasta 1,200 p.c.  
540 apts. (1.25) = 675 estacionamientos  
Propuesto: 1,080 unidades  
246 visitantes  
Total 1,326 estacionamientos

**CUMPLE****402.13 – Espacios para Cargar y Descargar**

Requerido: 1 espacio por edificio  
Propuesto: 1 espacio por edificio

**CUMPLE****Facilidades Recreativas:**

Se propone 9,270 pies cuadrados entre la estructura de gimnasio y salón de actividades y gazebos. Se propone un total de 12,791.60 metros cuadrados de área de solar.

**CUMPLE****Análisis del proyecto bajo la Resolución JP-242****Densidad Poblacional:**

Permitida: 100 mc / u.b.v. = 2,087.60 u.b.v.  
Propuesta: 540 u.b.v.

**CUMPLE****Patio Posterior:**

Permitida: tres (3) metros  
Propuesta: mínimo propuesto 5.55 metros

**CUMPLE****Patios Laterales:**

Permitido: dos (2) metros cuando es pared sólida  
3 metros si tiene ventana

Propuesta: 6.37 metros mínimo

**CUMPLE****Área de Estacionamiento**

Permitido: un (1) espacio por unidad x 540 = 540 espacios  
Propuesta: 1,326 espacios

**ARPE**  
Asociación de Regulación y Planeación

CUMPLE

9. De acuerdo con el Capítulo V, Sección 5.03, del Reglamento de Ordenación del Municipio de Bayamón, las casas de apartamentos en un distrito RU-2 serán consideradas por el proceso de Revisión Discrecional. En el proceso discrecional se requiere la celebración de vistas públicas conforme al Capítulo VIII del mismo reglamento.
10. El Reglamento de Planificación Número 24 sobre Planes de Ordenación y Transferencia y Administración de facultades establece los procedimientos a seguir para la forma y contenido de los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Jerarquías de Facultades de Ordenación Territorial. En su Sección 18.03 sobre Reserva de Facultades establece los procedimientos a seguir para la forma y contenido de los Planes de Ordenación Territorial. En su Sección 18.03 sobre reserva de Facultades establece que la Junta y la ARPE retienen facultades que contengan variaciones en uso y en intensidad en construcción o uso.
11. La parte proponente ha solicitado variación a las disposiciones de reglamentarias vigentes a la separación entre edificios. El Reglamento de Ordenación de Bayamón, no contiene disposiciones que incluyan los criterios para variaciones, pero sí contiene los requisitos para evaluación de proyectos por el proceso discrecional, las cuales están contenidas en la sección 5.02 Capítulo V y se desglosan a continuación:
- 1) Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad de objeto de la solicitud así como las propiedades limítrofes.
  - 2) No se menoscabe el suministro de luz aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.
  - 3) No se aumente el peligro de fuego.
  - 4) No se ocasionen reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
  - 5) Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado.
  - 6) Se cumpla con las condiciones establecidas en el reglamento o que puedan establecerse para el caso en particular.
12. La propuesta cumple con los parámetros anteriores.
13. El proyecto, según propuesto en la nueva enmienda, es uno totalmente diferente al que originalmente fue aprobado por la ARPE y su magnitud es mucho mayor ya que abarca una finca de más de 50 cuerdas y contempla un desarrollo extensor de 540 unidades.
14. El proyecto cumple con la mayoría, disposiciones reglamentarias en cuanto a parámetros de diseño, de acuerdo con la Sección 402.00 del Reglamento de Ordenación del Municipio de Bayamón. Solicitan variación a la separación entre edificios según la Sección 402.8. Se propone una separación mínima de 10.46 metros, la permitida por la reglamentación es de 15 metros.
15. No obstante, la Resolución JP-242, bajo cuyas disposiciones la parte proponente ha solicitado la evaluación el caso, no dispone separación entre edificios de apartamentos. Solo menciona patios laterales de 2.00 metros, cuando la pared es sólida y de 3.00 metros, cuando las paredes tienen ventanas.
16. El desarrollo propuesto también cumple en la aplicación de los parámetros establecidos por la Junta de Planificación en la Cuarta Extensión a la Resolución JP-242 para proyectos de interés social.
17. En la evaluación del caso se observa que:
- El proyecto cumple con los parámetros para Casas de Apartamentos en Distrito RU-2 (Sección 402.00 del Reglamento de Ordenación del Municipio de Bayamón) en cuanto a altura del solar, densidad poblacional, área bruta de piso, área de ocupación, patios y provisión de espacios para estacionamiento.
  - En cuanto a separación entre edificios ha sido justificada a base de que las paredes entre edificios son ciegas (no tienen ventanas) y las separaciones varían dándose el caso de cumplir con la separación requerida en algunos de ellos.

ARPE  
Administración de Reglamentos y Permisos

- El proyecto también cumple con los parámetros de proyectos de interés social bajo la resolución JP-242.

De acuerdo firmado por el Gerente del Centro Expreso de Trámites del 30 de septiembre del 2009, refirió el caso para vista pública, a base de la sección 5.05, Capítulo V del Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Bayamón, vista que celebrada, el 26 de enero del 2010.

#### ACUERDO

El desarrollo preliminar alterno fue evaluado y considerado por el Gerente del Centro Expreso de Trámites de esta Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 10 de marzo de 2010, a la luz de las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho establecidos en el informe de vista pública, así como de las recomendaciones expuestas por el oficial examinador y ha condicionado el mismo a lo siguiente:

- Se conceden las variaciones solicitadas y establecidas en la vista pública, de manera que el proyecto sea viable.
- Deberá cumplir con los requerimientos del Servicio de Bomberos de PR en el diseño del plano final y someter su endoso con la certificación del proyecto de construcción.
- Deberá cumplir con los requisitos y permisos de la Junta de Calidad Ambiental y con los de todas las agencias con jurisdicción.
- En su diseño, el proyecto deberá cumplir con parámetros de interés social de acuerdo con la Resolución JP-242.
- La construcción de los edificios requerirá la radicación de anteproyecto si el diseño presentara variaciones en los parámetros de construcción establecidos.

 El plano sometido presenta la descripción del proyecto y el desglose de los diferentes usos del terreno, según considerado viable, e incluye la construcción de un proyecto residencial multifamiliar para 540 unidades de vivienda, según se establece a continuación:

USOS	M.C.	CUERDAS	%
Residencial	20,700.00	5.2667	9.9145
Facilidades recreativas	12 791.60	3.2546	6.1268
Calles & Estacionamiento	46,205.11	11.7559	22.1304
Áreas Verdes	129,064.23	32.8373	61.8283
<b>Total</b>	<b>208,760.94</b>	<b>53.1145</b>	<b>100.00</b>

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el Gerente del Centro Expreso de Trámites de esta Administración de Reglamentos y Permisos APRUEBA el desarrollo preliminar alterno sometido para el Caso Número 04DX2-CET03-00701 y AUTORIZA la preparación de los planos para las obras según propuestas y conforme a las recomendaciones y requerimientos establecidos en este informe de aprobación.

- Los planos de construcción para las obras propuestas se prepararán en conformidad con el anteproyecto de construcción que por la presente se aprueba; en armonía con las disposiciones reglamentarias aplicables; con las Normas de Diseño Adoptadas para Sistemas de Alcantarillado Pluvial, en coordinación con las agencias estatales y federales concernidas y con las disposiciones especiales y generales emitidas en esta aprobación. Asimismo, dichos planos cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 12 (Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción), por lo que al momento de certificar estos planos se someterán los endosos y/o permisos de las siguientes agencias:

- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
- Autoridad de Energía Eléctrica
- Autoridad de Carreteras y Transportación
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

**ARPE**  
Administración de Reglamentos y Permisos

- Servicio de Bomberos de PR
- Junta de Calidad Ambiental
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Municipio de Bayamón

Dichos planos se certificarán en la Oficina Central de la Administración de Reglamentos y Permisos.

2. Deberá cumplir con las disposiciones aplicables del UBC 1997 (Código de Edificación de Puerto Rico) para el tipo de uso propuesto, en especial en cuanto a materiales, seguridad y medios de salida.
3. Previo a la certificación de planos de construcción, se obtendrá el endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales, y además, el endoso de la Oficina Estatal de Preservación Histórica en el caso de proyectos, con fondos, préstamos, licencias permisos y/o garantías de préstamos federales. De igual forma, se obtendrá el endoso de la Comisión Denominadora de Estructuras y Vías Públicas del Estado Libre Asociado con relación al nombre con el que se conocerá este proyecto.
4. Se cumplirá con las medidas de mitigación incluidas en el documento ambiental de este proyecto, aceptado por la Junta de Calidad Ambiental, y que no hayan sido enmendadas mediante las disposiciones de esta aprobación. Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.
5. El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será soterrado.
6. Para los sistemas soterrados y semi-soterrados, el urbanizador tendrá que proveer las tomas soterradas para el servicio de teléfono, desde las líneas de distribución telefónicas hasta las estructuras; asimismo, se proveerán los cruces necesarios a través de las calles.
7. El diseño y construcción para los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público será soterrado.
8. Para los sistemas soterrados y semi-soterrados, el urbanizador tendrá que proveer las tomas soterradas para el servicio de teléfono, desde las líneas de distribución telefónicas hasta las estructuras; asimismo, se proveerán los cruces necesarios a través de las calles.
9. Será responsabilidad del proyectista y del Ingeniero que prepare el estudio geotécnico necesario para poder preparar y certificar los planos de construcción y/o obras de urbanización para este proyecto, el determinar si para este proyecto es necesario preparar un estudio geológico, u otra clase de estudio, sin limitaciones, relacionado a la determinación de condiciones sobre la estabilidad actual y futura de los terrenos, debido a condiciones actuales o a condiciones a crearse como producto del desarrollo de este proyecto, que establezca recomendaciones y requerimientos adicionales al estudio geotécnico a realizarse, para asegurar la seguridad de las estructuras, otras propiedades y obras de urbanización a realizarse en el mismo, así como para asegurar la salud, tranquilidad y vida de personas dentro del predio propuesto, y a los predios, estructuras, otras propiedades y personas en los alrededores del proyecto propuesto.
10. Para las obras de excavaciones y/o demoliciones fuera de los límites de los terrenos propuestos deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Número 267 del 11 de septiembre 1998- Para Crear el Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones, según enmendada, muy en especial en cuanto a "notificar su intención de excavar o demoler al Centro de Coordinación de Excavaciones y Demoliciones, y coordinar a través del Centro todo trabajo de excavación o demolición a llevarse a cabo en la jurisdicción de Puerto Rico entre el décimo (10) día y el cuarto (4) día laborable, previo a la fecha de la propuesta excavación o demolición, excluyendo sábados, domingos y días feriados oficiales."
11. En todas las instalaciones recreativas y culturales (activas o pasivas) requeridas para este proyecto se deberán diseñar de conformidad con las disposiciones vigentes y

**ARE**  
 Administración de Reglamentos y Permisos

aplicables en el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3) para el proyecto propuesto.

12. Conjuntamente con la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización, deberá someter una programación de la provisión y/o construcción de las instalaciones recreativas y culturales. Los permisos de uso para las unidades, se otorgarán a base de la referida programación, según sea aprobada por la Administración de Reglamentos y Permisos. Previo al último cincuenta por ciento (50%) de los permisos de uso por edificio, que se otorguen para las unidades de este proyecto, las instalaciones recreativas y culturales deberán estar construidas y aceptadas por la asociación de condóminos que esté legalmente constituida para este proyecto.
13. Conforme al Reglamento de Planificación Número 3, deberán hacer una aportación en dinero correspondiente a las facilidades educativas para este proyecto, a favor del Departamento de Educación, la cual será determinada conforme a la fórmula establecida en dicho reglamento. Conjuntamente con la certificación de los planos de construcción para las obras de urbanización de este proyecto, deberá someter el cómputo de la aportación total correspondiente a las facilidades educativas, así como la aportación por apartamento. No obstante, dicha aportación deberá haberse completado al 50% de los permisos de uso que se otorguen en este proyecto.
14. Cuando el proyecto inicie su fase de construcción, la compañía constructora deberá acatar la Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, y su Artículo 6, Inciso A, separación en la Fuente, que requiere que: "...Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios, y cualquier otro tipo de institución que emplee más de diez (10) personas, ya sean a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implementar un Plan de Reciclaje..."
15. Los planos de construcción para la(s) estructura(s) cumplirán con las normas y reglamentos de planificación vigentes y se certificarán en conformidad con las disposiciones del Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Número 12). Los mismos deberán certificarse en la Oficina Central correspondiente de esta Administración de Reglamentos y Permisos
16. Los planos de construcción para la(s) estructura(s), podrán certificarse conjuntamente con los planos de construcción para las obras de urbanización, pero no antes que estos últimos.
17. El cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a cualquier parte que solicite un permiso o autorización de ARPE de cumplir con los requisitos de las leyes federales, "Fair Housing Act" y "American With Disabilities Act" y su reglamentación correspondiente.
18. Ninguna parcela o finca colindante quedará enclavada por el desarrollo del proyecto que nos ocupa.
19. Los planos finales de las estructuras a certificarse cumplirán con las disposiciones del "Uniform Building Code", muy especialmente pero sin limitación en lo que a la seguridad en los medios de salida, protección contra incendios y la eliminación de barreras arquitectónicas respecta.
20. Se someterá evidencia de haber llevado a cabo las gestiones necesarias para efectuar el recogido de basura, previo a la ocupación del proyecto, con las entidades municipales, estatales y/o privadas correspondientes.
21. La parte proponente notificará a esta Administración de Reglamentos y Permisos cualquier transacción en que estén envueltos los terrenos para hacer las correspondientes anotaciones o cambios en el expediente del caso, en un término de tres (3) meses, a partir de la fecha en que se efectúe la misma.
22. Los anteriores requerimientos que se consideren necesarios por esta Administración para hacer viable este proyecto, están sujetos a revsarse de tiempo en tiempo, según las condiciones varíen.

De no poderse cumplir con las condiciones y apercibimiento previamente establecidos o de alterarse el proyecto a consecuencia de cualquier requerimiento de los organismos gubernamentales concernidos, éste acuerdo quedará anulado automáticamente para todos los efectos legales.

**ARPE**  
 Administración de Reglamentos y Permisos

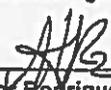
Este acuerdo estará vigente por un periodo de un (1) año, a partir de la fecha de esta notificación. ENTENDIÉNDOSE, que de no certificarse los planos de construcción para este proyecto dentro del periodo de vigencia concedido, esta Administración de Reglamentos y Permisos entenderá que han desistido del caso y el mismo quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADO para todos los efectos legales.

Esta Administración de Reglamentos y Permisos podrá prorrogar el término de vigencia concedido a este proyecto, siempre y cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y que la petición de prórroga sea radicada dentro de los últimos treinta (30) días de la fecha de expiración de la vigencia concedida, así como señalar los motivos en que se basa dicha petición y someter evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

La autorización aquí emitida no tiene el propósito ni alcance de anular cualquier restricción privada (servidumbre en equidad) que resulten inconsistentes con el permiso aquí concedido. La parte que se sienta así agraviada, podrá radicar un procedimiento civil de sentencia declaratoria e injunción en el Tribunal de Primera Instancia con competencia.

La parte adversamente afectada por una resolución parcial o final podrá, dentro del término de VEINTE (20) DIAS desde la fecha de archivo en autos de la notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría de la oficina correspondiente que emitió la decisión. La Agencia dentro de los QUINCE (15) DIAS de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los QUINCE (15) DIAS, el término de TREINTA (30) DIAS para solicitar revisión ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, con jurisdicción sobre el lugar donde esté ubicado el proyecto, comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución de la Agencia resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los NOVENTA (90) DIAS siguientes a la radicación de la moción. Si la agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los NOVENTA (90) DIAS de haber sido radicada, la Agencia 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) DIAS, salvo que la Agencia, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver, por un periodo que no excederá de TREINTA (30) DIAS.

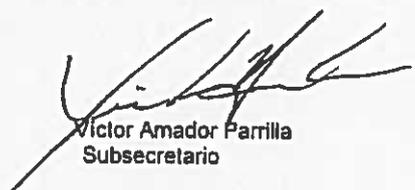
La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial. (Conforme dispone la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada).

  
Ing. Héctor Rodríguez Echevarría  
Gerente, Centro Expreso de Trámites

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Gerente del Centro Expreso de Trámite de la Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión celebrada el 10 de marzo de 2010.

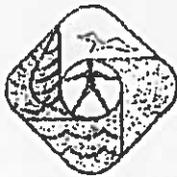
Para conocimiento general expido la presente copia y notifico a todas las partes interesadas a las direcciones que constan en nuestros archivos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy APR 14 2010

  
Víctor Amador Parrilla  
Subsecretario

Notifíquese: A todas las partes cuyos nombres y direcciones constan en el expediente del caso.

  
Administración de Reglamentos y Permisos



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
Oficina del Gobernador  
**Junta de Calidad Ambiental**

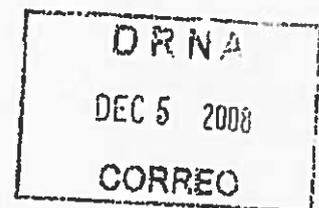
Área de Asesoramiento Científico

28 de noviembre de 2008

SRA ANA R BAREA RECHANI  
DRNA - NEGOCIADO DE PERMISOS  
PO BOX 366147  
SAN JUAN PUERTO RICO 00936

Estimada señora Barea:

DN 08-1252 (DRNA)  
05-00029 (Original)  
Agregados Minillas, Inc.  
Bayamón, Puerto Rico

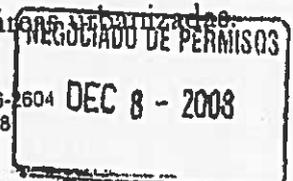


La Junta de Calidad Ambiental ha analizado los documentos radicados relacionados al proyecto que se menciona en referencia. La acción propuesta consiste en la solicitud de un permiso formal para la extracción de 2,200 metros<sup>3</sup> diarios de material de la corteza terrestre (roca ígnea), en una finca de 33.95 cuerdas, localizada en la carretera PR-174, Km. 1.0, Ramal PR-355, final Ave. Irlanda Heights en el Barrio Guaraguao del municipio de Bayamón.

No obstante para una mejor evaluación del proyecto, esta Junta necesita lo siguiente:

1. Plano esquemático y de topografía de la finca completa que identifique y delimite la extensión del área perturbada por extracciones previas, el área específica a extraerse actualmente, zonas de amortiguamiento, el área designada para mitigar la vegetación arbórea a eliminarse y el remanente.
2. Discutir, dentro del Plan de Detonación de Prueba (o en el documento), el efecto de la vibración de las cargas de explosivos (a utilizarse durante la extracción) en las estructuras vecinas y urbanizaciones cercanas al proyecto.
3. Someter los comentarios de la Autoridad de Carreteras y Transportación con relación a las rutas para el acceso al proyecto y acarreo del material extraído.
4. Someter los comentarios del Municipio Autónomo de Bayamón en cuanto al proyecto, incluyendo las rutas de acceso y acarreo del material extraído, debido a que estarán transitando por rutas que atraviesan áreas urbanizadas.

Edificio Agencias Ambientales Cruz A. Matos  
Urb. San José Industrial Park, Avenida Ponce de León 1375, San Juan, PR 00926-2604  
PO Box 11488, San Juan, PR 00910 Tel. 787-767-8119 Fax 787-756-5898

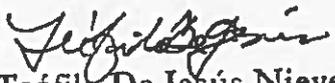


5. Incluir en el documento el impacto ambiental acumulativo de la construcción del desarrollo residencial en 89 solares, propuesto para después de obtener los niveles en el terreno al finalizar la extracción.

Luego que sometan la información adicional solicitada, estaremos en la mejor disposición de realizar la evaluación correspondiente del documento ambiental radicado para determinar el cumplimiento con el Artículo 4-B (3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental vigente.

Quedamos a su disposición para aclarar dudas al respecto.

Cordialmente,

  
Teófilo De Jesús Nieves  
Gerente  
Área de Asesoramiento Científico

ODM/