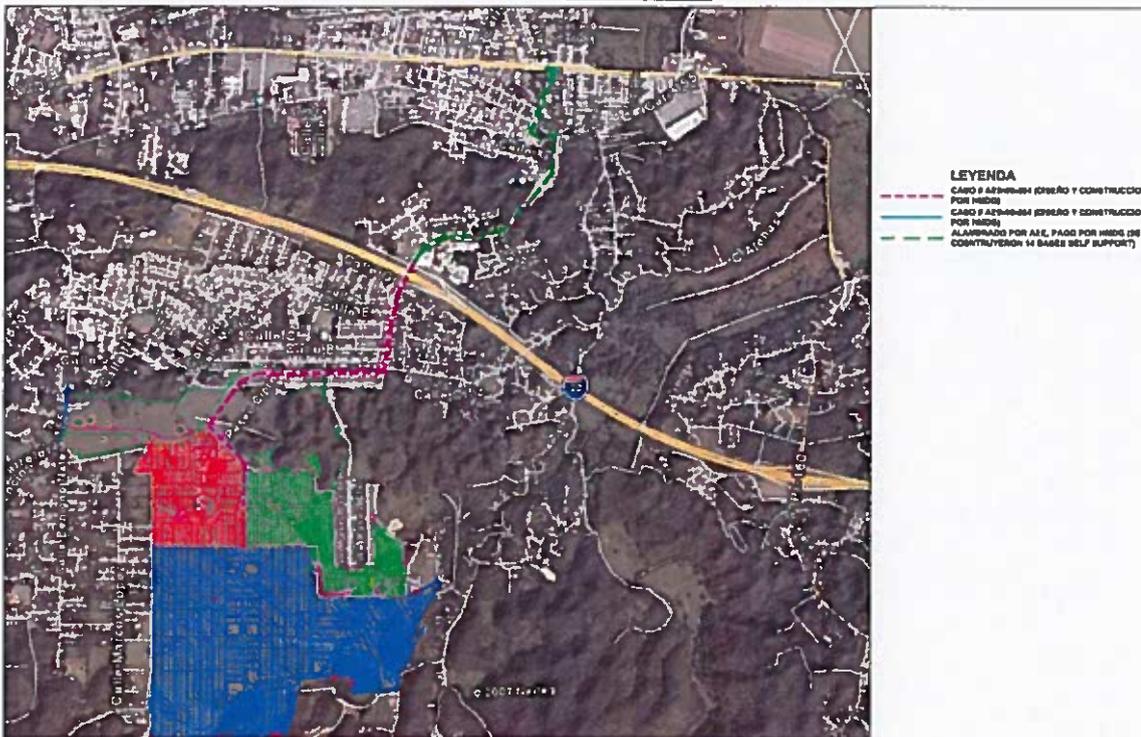


Memorial Explicativo
La Sabana Development – Vega Baja
2006-09-0776-JPU

La Sabana Development LLC, por conducto de Maria Villalonga sometió a una consulta de ubicación ante Junta de Planificación caso número 2006-09-0776-JPU aprobado el 24 de agosto de 2009 para la ubicación para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar para 1,210 unidades, posteriormente se enmienda la consulta para aumentar el número de unidades a 1,499 aprobado el 30 de noviembre de 2009. Este proyecto ubica en una finca de 337.1184 cuerdas de las cuales 90 cuerdas serán para conservar a perpetuidad. Esta proyecto está localizada en la carretera 674 interior, en el barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado como **terrenos Urbanizable** por lo que solicitamos que se mantenga el mismo Urbanizable para que el mismo sea cónsono con la consulta aprobada.

Foto Aerea



**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación**

31 de julio de 2009

Décima Quinta Extensión a la
Consulta Número 2006-09-0776-JPU

RESOLUCION

El 13 de octubre de 2006, la Sra. María Villalonga de Dios, en representación de Mora Development SE, presentó consulta de ubicación para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de 1,210 unidades de vivienda en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.¹

La Junta mediante resolución de 3 de noviembre de 2006, notificada el 4 de diciembre de 2006, dejó en suspenso la consulta para solicitar comentarios a las agencias gubernamentales y al municipio.

Posteriormente, mediante resolución de 19 de abril de 2007, notificada el 7 de mayo de 2007, la Junta dejó la consulta en suspenso para referir la misma al Departamento de la Vivienda, agencia proponente, para el cumplimiento con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, "Ley sobre Política Pública Ambiental" y solicitó documentos de vista pública. Luego, mediante resolución de 29 de agosto de 2007, notificada el 11 de septiembre de 2007, la Junta solicitó a la parte proponente que comentara las cartas emitidas por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados del 10 de mayo de 2007 y de la Autoridad de Carreteras y Transportación del 12 de febrero de 2007.

El 10 de agosto de 2007, la Srta. María Villalonga de Dios, notificó y solicitó a la Junta, la sustitución de parte de Mora Development, SE, a favor de La Sabana Development, LLC, quien adquirió la propiedad objeto de consulta mediante la escritura de 28 de junio de 2007.²

El 13 de noviembre de 2007, el Lcdo. Eliseo Roques Arroyo presentó ante la Junta Moción Asumiendo la representación legal de Mora Development, SE.

Mediante resolución de 28 de noviembre de 2007, notificada el 6 de diciembre de 2007, la Junta tomó conocimiento de la representación legal de la parte proponente, Lcdo. Eliseo Roques Arroyo y dejó en suspenso la consulta hasta tanto la parte proponente sometiera la información previamente requerida.

El 7 de diciembre de 2007, María Villalonga presentó una enmienda a la consulta para aumentar las unidades de vivienda propuestas de 1,210 a 1,499.

¹ Se desprende del expediente la Resolución Corporativa de Mora Development, SE, dueños de los terrenos objeto de consulta al momento de presentarse la misma a la Junta, otorgada por el Secretario de la corporación el Sr. Alejandro Rubí, mediante la cual se autorizó a La Sabana Development, LLC a desarrollar el proyecto de autos. También, se identificó la autorización de la Sabana Development, LLC, firmada por el Sr. Alejandro Rubí, autorizando a la Sra. María Villalonga de Dios a representarlos en cualquier trámite relacionados con la consulta. De igual forma, obran en el expediente varias comunicaciones de la Sabana Development, LLC, relacionadas con el trámite de la consulta, firmadas por la Señora Villalonga. Además, se identificó comunicación, de la representación legal en las que solicitan que se le continúe notificando a la Señora Villalonga, como representante de la Sabana Development, LLC.

² Fotocopia de dicha escritura obra en el expediente.



En resolución de 10 de enero de 2008, notificada el 28 de enero de 2008, la Junta acogió la enmienda de la consulta; tomó conocimiento del cambio de titular y dejó la misma en suspenso para solicitar comentarios a las agencias gubernamentales estatales y el Municipio de Vega Baja sobre la enmienda propuesta, los que hemos recibido durante el proceso y detallaremos en las Determinaciones de Hecho. Luego, mediante resolución de 6 de marzo de 2008, notificada el 26 de marzo de 2008, dio el visto bueno para la celebración de la vista pública.

El 23 de abril de 2008, la Sra. María Villalonga de Dios, presentó copia del Anejo 2 de la Declaración de Impacto Ambiental corregida. Aclaró en dicha comunicación, que el predio objeto de consulta ubica en Vega Baja y no en Toa Baja, según se identificaba erróneamente en la DIA. El 2 de mayo de 2008, la Sra. Villalonga notificó a la Junta que el Ing. Antonio Hernández Cruz fungiría en lo sucesivo, como el diseñador del proyecto y estuvo a cargo del rediseño de la enmienda propuesta.

En resolución de 29 de mayo de 2008, notificada el 6 de junio de 2008, la Junta solicitó a la parte proponente que sometiera documentos de vista pública corregidos. La parte proponente presentó ante la Junta los documentos requeridos de vista pública el 6 de julio de 2008, lo que incluyó el nombre de los titulares cuyas residencias ubican dentro del radio de notificación. Cabe señalar que la parte proponente solicitó la utilización de un método alternativo de notificación mediante carta de 9 de junio de 2008. La Junta, mediante resolución de 19 de junio de 2008, notificada el 24 de junio de 2008, autorizó la utilización de un método alternativo de notificación en un periódico de circulación general y la colocación de un rótulo como medida cautelar.³

El 15 de agosto de 2008, la Lcda. Jelka L. Dúchense Sanabria presentó ante la Junta Moción Asumiendo la representación legal de Mora Development.

En resolución de 4 de septiembre de 2008, notificada el 23 de septiembre de 2008, la Junta tomó conocimiento de la nueva representación legal de la parte proponente, Lcda. Jelka L. Dushesne Sanabria.

El 10 de septiembre de 2008, el Lcdo. Eliseo Roques Arroyo presentó Moción Aclaratoria ante la Junta. En la misma puntualiza que quien renunció a la representación legal del caso fue la Lcda. Lauracelis Roques Arroyo y que él continuaba representando a la parte proponente. También, aclararon que representaban a la Sabana Development, LLC. La Honorable Lauracelis Roques Arroyo, presentó Moción de Renuncia de Representación legal el 16 de julio de 2008, infra.

En carta de 29 de septiembre de 2008, la Sra. Villalonga de Dios solicitó dispensa del tamaño de las letras del rótulo a ser colocado en el predio objeto de consulta conforme a lo establecido en la Sección 4.06 del Reglamento de Calificación de 2008. Dicha petición no fue atendida por la Junta.

Se publicó un aviso de vista pública en el periódico El Vocero, edición del 30 de septiembre de 2008, según requerido en la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 L.P.R.A., §2159 y el Reglamento de Procedimientos Adjudicativo de la Junta de Planificación vigente. También, se publicó, un edicto como método alternativo de notificación y se colocó un rótulo frente a la propiedad, todos notificando la celebración de la vista pública.

³ Posteriormente, entraron en vigencia el Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Procedimientos Adjudicativos y Glosario de Términos de Planificación, con vigencia de 23 de junio de 2008, hoy derogados por los Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento de Procedimientos Adjudicativos y Glosario de Términos de Planificación, con vigencia de 11 de enero de 2009. Tanto, los Reglamento de Calificación y Adjudicativos del 2008 y 2009, requerían y requirieron, respectivamente, la colocación de un rótulo.



El 30 de octubre de 2008 el Lcdo. Luis F. Jurbe-Jiménez presentó Moción Asumiendo la Representación Legal de La Sabana Development.

Se celebró vista pública los días 31 de octubre de 2008 y 6 de noviembre de 2008, en Salón de Asambleas de la Legislatura Municipal de Vega Baja sito en la Casa Alcaldía del referido Municipio.

No hubo representantes de las agencias gubernamentales. En representación del municipio comparecieron: el Sr. Fernando Caballero, de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja; el Sr. Wilfredo Avilés Rodríguez y el Sr. Adalberto Jiménez, estos últimos Miembros de la Legislatura Municipal.

La parte proponente estuvo representada por el Lcdo. Luis Juarbe Jiménez, el Lcdo. Fernando Molini Vizcarrondo, la Srta. María Villalonga de Dios, el Ing. Antonio Hernández Cruz; el Sr. José Javier Vargas, perito en biología y el Ing. Casiano Ancalle, en calidad de perito en el área de hidrología.

Durante el procedimiento de vista pública se recibieron como Exhibits los siguientes: Ponencia de COTICAM, Frank Coss de 31 de octubre de 2008, (Exhibit 1); Carta de 7 de octubre de 2008, emitida por la Srta. María Villalonga de Dios; Affidávit 0865887 evidenciando la publicación del aviso de vista pública en el periódico el Vocero y Affidávit 086587 del periódico El Vocero evidenciando la publicación de un Método Alterno de Notificación (Exhibit 1A, 1B y 1C respectivamente); carta emitida por la Organización Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera, mediante la cual, solicitan se celebren vistas públicas ante la JCA para discutir el contenido de la DIA-P (Exhibit); Declaración Jurada presentada por Izale Sánchez Pastrana acreditando las gestiones que realizó para llevar a cabo la notificación personal (Exhibit 3); Ponencia de La Sabana Development, LLC. (Exhibit 4); copia de Resolución 08-32-0 emitida por la Junta de Calidad Ambiental mediante la cual se resuelve que el Departamento de la Vivienda, en su función como agencia proponente, cumplió en esta etapa con la mayoría de los requisitos establecidos en la Ley Núm. 416. infra; (Exhibit 5); copia de carta emitida por El Municipio de Vega Baja el 24 de octubre de 2008 (Exhibit 6); Ponencia del Lcdo. Fernando Molini Vizcarrondo (Exhibit 7); Ponencia sobre Aspectos Ambientales presentado por el biólogo José Vargas Collado (Exhibit 8). Con excepción del Exhibit 1 y 2, los restantes exhibits fueron presentados por la parte proponente.

El 5 de noviembre de 2008, la Lcda. Lourdes Soto Berge presentó ante la Junta una Moción Solicitando Intervención en representación de la Hacienda Márquez Development Group, Inc.

En carta de 11 de noviembre de 2008, el Sr. Owen Martínez emitió sus comentarios y solicitó formalmente a la Junta intervención en la consulta de autos.

La Junta, mediante resolución de 13 de noviembre de 2008 y 20 de noviembre de 2008, notificadas el 26 de noviembre de 2008, declaró Con Lugar la Moción de Intervención presentada por la Lcda. Lourdes Soto Berge en representación de la Hacienda Márquez Development Group, Inc. y tomó conocimiento de que el Lcdo. Luis F. Juarbe Jiménez se unió a la representación legal de la parte proponente.

El 24 de noviembre de 2008, el Sr. Owen Martínez Sandin presentó sus comentarios por escrito y solicitó ser interventor en el presente caso.

El Lcdo. Carlos I. Rivera Turner presentó ante la Junta el 1 de diciembre de 2008, Moción Asumiendo Representación legal del Sr. Alexis Bonilla Méndez en su carácter personal y como portavoz de la Organización Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera (OCUPPA) y Solicitud de Intervención.



El 2 de diciembre de 2008, el Lcdo. Luis F. Juarbe Jiménez, representante de la parte proponente presentó Moción ante la Junta solicitando término adicional para presentar una propuesta de Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho, según requerido por la Oficial Examinadora.

La Junta, mediante resolución de 8 de diciembre de 2008, notificada el 12 de diciembre de 2008, dejó la consulta en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente sometiera un proyecto de resolución que incluyera Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho, según requerido en la vista pública. La Junta, además, aceptó la Solicitud de Intervención presentada por el Sr. Owen Martínez.

El 12 de diciembre de 2009, la Srta. María Villalonga De Dios, en representación de la parte proponente, presentó ante la Junta copia de Resolución Interlocutoria, R-08-32-9, emitida por la JCA, mediante la cual se solicita a la agencia proponente presente una Declaración de Impacto Ambiental Final en la cual se deberá incorporar cierta información solicitada por la JCA y correcciones al documento ambiental final.

Mediante resolución de 15 de enero de 2009, notificada el 28 de enero de 2009, la Junta aceptó como parte interventora al Lcdo. Carlos Rivera Turner, representante legal del Sr. Alexis Bonilla Méndez y OCUPPA, y concedió término de treinta (30) días a la partes para que sometieran sus comentarios o Memorandos de Derecho.

El 25 de febrero de 2009, el representante legal de la parte proponente, el Lcdo. Luis Juarbe Jiménez, solicitó a la Junta, término adicional para someter proyecto de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho.

El 3 de marzo de 2009, el Lcdo. Carlos I. Rivera Turner presentó Moción en Solicitud de Prórroga para someter Comentarios y/o Memorando de Derecho. El Lcdo. Rivera Turner presentó el referido Memorando de Derecho ante la Junta el 11 de marzo de 2009.

Mediante resolución de 4 de marzo de 2009, notificada el 10 de marzo de 2009, la Junta dejó la consulta en suspenso por 10 días para que la parte proponente someta la información que le fue requerida durante la vista pública. Esto es, un proyecto de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho). No obstante, la presentación del referido proyecto se ha tornado académico.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical aportada durante el procedimiento de vistas públicas, formulamos las siguientes.

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de consulta en su origen, pertenecía a Mora Development. No obstante, el mismo fue adquirido por La Sabana Development, LLC, mediante Escritura de Compraventa Núm. 39 otorgada el 28 de junio de 2007, ante notario Antonio R. Pavia Vidal. Para evidenciar el cambio de titularidad la Sra. María Villalonga de Dios presentó ante la Junta el 10 de agosto de 2007, copia de Escritura de Compraventa de donde surge que las fincas con cabida de 56.00 106.0331 y 176.4405, cuerdas respectivamente, fueron adquiridas por La Sabana Development, LLC. El predio objeto de



consulta ubica en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja, al Este de la Carretera Estatal PR-155, interior.*

El predio objeto de consulta está formado mediante la agrupación de tres fincas con cabidas de 56.00, 106.0331 y 176.4405 cuerdas, para un total de 337.1184 cuerdas, según escritura. De este total, se propone conservar a perpetuidad unas 90 cuerdas, las cuales ubican en el área no calificada y están compuestas por mogotes. El proyecto propuesto se llevará a cabo en un área de 247.1184 cuerdas aproximadamente.

El predio, según información ofrecida por la parte proponente, está delimitado por el Norte; con terrenos propiedad de José Aulet y Luis Pantojas; por el Sur; con terrenos propiedad de Miguel González, Leonacio Sánchez, Ernesto Otero, Celidonio Montalvo, Sucesión Eusebio García y Sucesión Pantojas; por el Este; con terrenos propiedad de Milagros Cruz Nevárez, Sucesión Hermenegildo Navedo, Salomé Otero Crespo, María Pantojas, Rey Francisco Quiñones, Sucesión Pantojas y por el Oeste; con terrenos propiedad de Rafael Rey, Luciana Rodríguez, Jorge A. Pérez, Pedro Sánchez Heris, Juan Guzmán Heris, Félix Meléndez Vega, Reynaldo Rivera Sánchez, Octavio Rivera Andino, Ricardo Rivera, Leonardo Valentín, Sucesión José Rosario, Sucesión Vito Rosario, Reimundo Cancel Heris, Quintín Carrasquillo, Hipólito Maisonet, Luis Martínez y José Ramos.

2. Se propone la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, el cual se conocerá como *La Sabana*, el cual consiste del desarrollo de 1,499 unidades de vivienda en solares con cabidas mínimas de 350 metros cuadrados y un pietaje mínimo de 1,200 pies cuadrados.

Se contempla desarrollar el proyecto propuesto, en seis (6) fases de construcción durante un periodo estimado de 10 años, a saber:

<i>Sabana de la Reina</i>	<i>254 unidades</i>
<i>Sabana del Rey</i>	<i>255 unidades</i>
<i>Sabana de la Rosa</i>	<i>247 unidades</i>
<i>Sabana del Monte</i>	<i>222 unidades</i>
<i>Sabana del Palmar</i>	<i>261 unidades</i>
<i>Sabana del Sol</i>	<i>260 unidades</i>

Se propone la construcción de seis (6) áreas de facilidades comunales, charcas de retención y dedicar a conservación dos (2) áreas independientes que totalizan unas 90 cuerdas.

3. El predio objeto de consulta ubica en parte, en un Distrito de Calificación Residencial Cero (R-0); una pequeña porción que ubica al Sur-Oeste del predio ubica en un área no calificada, según la Hoja Núm. 057-000 vigente.

Se propone enmienda de forma indirecta al Mapa de Calificación de Vega Baja para la recalificación de los terrenos que están calificados y son objeto de la consulta de un Distrito R-0, considerado de acuerdo a la reglamentación vigente como un Distrito de Terrenos Urbanizables (UR); a un Distrito Residencial Intermedio (R-1). Por otro lado, la porción del predio objeto de consulta que ubica fuera del área zonificada, junto con aquella área zonificada al Sur del predio que

* En el expediente identificamos carta de autorización emitida por La Sabana Development, LLC a favor de la Señora Villalonga, según lo requiere la Subsección 3.01, acápite 1, sobre Legitimación Activa (Standing) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, vigente. Véase, nota al calce # 1. También, se evidenció mediante las fotocopias de las escrituras correspondientes la titularidad de la parte proponente según lo requiere la Sección 4.00, sobre Requisitos de Presentación, del reglamento Adjudicativo, supra.



colinda con el área de mogotes y la franja de amortiguamiento necesaria será dedicada a conservación.⁵

4. El sector donde ubica el predio objeto de consulta muestra un comportamiento mayormente residencial. Al noreste, del predio ubica el desarrollo Vega Serena; al noroeste, ubica una finca vacante y un área de mogotes; al oeste, existe una comunidad residencial de baja densidad y la Comunidad Las Granjas; al sur, ubican mogotes y residencias de baja densidad.
5. Tomamos conocimiento oficial del Status del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja, el cual se encuentra en su Fase IV, Fase Final y que conforme al proyectado Plan de Ordenación Territorial de dicho municipio, los terrenos se encuentran preliminarmente clasificados como Suelo Urbanizable Programado.
6. La topografía del predio se identifica como una planicie variada, con curvas de nivel entre 50 y 155 metros sobre el nivel del mar. El predio objeto de consulta está cubierto de capa vegetal y en desuso.
7. Conforme a la Hoja Núm. 72000C0315H de 19 de abril de 2005, el predio objeto de consulta ubica en una Zona X, (no oscurecida).⁶
3. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) - La AAA, en carta de 10 de mayo de 2007, indicó que el sistema de acueductos no tiene la capacidad para ofrecer el servicio solicitado por lo que no endosaba el proyecto. En cuanto a la disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario expresó, que el mismo trabajaba a capacidad, por lo que no se aceptaban nuevas conexiones. Se deberá desarrollar una nueva Planta de Alcantarillado Regional la cual no estaba presupuestada. Mediante carta de 3 de julio de 2007, la AAA se reiteró en que no existía la capacidad para ofrecer el servicio de acueductos solicitado. Por lo tanto, condicionó el proyecto a que se construyan facilidades de un pozo que garantice un caudal para satisfacer la demanda total del desarrollo. Además, condicionó el servicio de alcantarillado sanitario a que se finalice la ampliación de la PAS de Vega Baja.

Posteriormente, mediante carta de 21 de febrero de 2008, la AAA expresó que el sistema existente no posee la capacidad para ofrecer el servicio solicitado por lo que condicionó el proyecto a que el desarrollador construya en sus facilidades un pozo que garantice un caudal para satisfacer la demanda total del desarrollo. En cuanto a la disponibilidad de sistema de alcantarillado sanitario para servir al proyecto, la AAA indicó que: 1) la planta de alcantarillado sanitario de Vega Baja no tiene la capacidad para ofrecer el servicio solicitado y la expansión de la misma es con fines de cumplimiento y para añadir unidades adicionales; 2) las unidades adicionales que tendrá la planta están comprometidas con desarrollos previos a este. Por ello, la AAA condicionó el proyecto a que se finalice la ampliación de la Planta de Vega Baja, la cual esta proyectada para el 2014, se validen los compromisos previos y se determine si la misma cuenta con capacidad adicional para poder conectar desarrollos adicionales.

⁵ Aunque en un principio se consideró que parte de los terrenos a ser desarrollados o ser impactados de forma directa por la construcción ubicaban fuera del área zonificada, de un estudio ponderado de la representación de la acción propuesta y los planos de zonificación, vigente, se pudo constatar que tal apreciación no es correcta. Los terrenos a desarrollarse se encuentran dentro del área calificada (zonificada) del Municipio de Vega Baja. Específicamente dentro de un distrito de Zonificación de R-0, conforme a la reglamentación vigente, supra. UR.

⁶ Conforme a la Sección 2, Subsección 43, acápite g, del Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, Reglamento de Planificación Número 13, la "Zona X (no oscurecida) - Área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años". (Énfasis nuestro).



La AAA expresó que la disponibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado sanitario está supeditado a que la parte proponente 1) construya en sus facilidades un pozo que garantice un caudal para satisfacer la demanda total del desarrollo; y 2) que se finalice la ampliación de la Planta de Vega Baja, la cual esta proyectada para el 2014, se validen los compromisos previos y se determine si la misma cuenta con capacidad adicional para poder conectar desarrollos adicionales.

En su carta de 13 de agosto de 2008, la AAA mantuvo el requerimiento de que se provea una fuente de abasto adicional que incluye pruebas de caudal y rendimiento que validen el caudal de la demanda del proyecto. En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario expresó que el proyecto esta condicionado a trabajos de mejoras a la planta regional de Vega Baja para aumentar su capacidad de 4.2 MGD a 5.5. MGD. La AAA puntualizó que estas recomendaciones se establecen para las primeras tres fases del proyecto, que incluyen 750 unidades de vivienda. Para el remanente de las unidades, deberá consultar con la oficina nuevamente para determinar si hay capacidad adicional en la planta que pueda suplir las necesidades del resto del proyecto.

La parte proponente indicó durante la vista pública que la ampliación de la Planta Regional de Vega Baja dio comienzo, caso 9-99-5059 a un costo de 11.9 millones de dólares.

La viabilidad del proyecto en término de facilidades de servicio de agua potable y alcantarillado sanitario está supeditado a que la parte proponente atienda y cumpla con las recomendaciones emitidas por la AAA, en su comunicación de 21 de febrero de 2008 y 13 de agosto de 2008 y que para las restantes unidades en exceso de las 750 unidades se consulte con posterioridad a la AAA para realizar una determinación de suficiencia de capacidad en la planta, por lo que en la etapa operacional se deberá, según requerido, consultar con la AAA para que esta agencia realice una determinación de suficiencia de infraestructura para servir las restantes unidades en exceso de 750.

Aunque varios vecinos del sector, según detallaremos más adelante, presentaron sus inquietudes y objeción sobre el proyecto, por la capacidad de la infraestructura para proveer los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, en atención a que la AAA, agencia especializada, encargada de proveer y mantener los referidos servicios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, ha expresado que la capacidad de los mismos estará sujeta a que se realicen una serie de mejoras y se culminen varias obras para aumentar la capacidad de la infraestructura, obras y mejoras que deberá realizar la parte proponente, concluimos que la misma estará disponible. Así, se condiciona la aprobación de la consulta a que en la etapa operacional, la parte proponente coordine con la AAA las obras y mejoras necesarias para habilitar la infraestructura requerida para el proyecto.

9. Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) – La ACT comentó el proyecto propuesto mediante cartas de 18 de enero de 2007, 12 de febrero de 2007, 14 de marzo de 2008 y 26 de marzo de 2008. Por otro lado, según propuesto, el acceso vehicular del proyecto será desde la Carretera PR-155, a través de la Avenida Villa Pinares, donde conectara al acceso al Boulevard Vega Serena. Dicha avenida tendrá cuatro (4) carriles hasta la Boulevard Vega Serena, lugar de conexión con el presente proyecto.



En su carta de 18 de enero de 2007, la ACT realizó varios requerimientos entre los que destacamos los siguientes:

- a. El plano sometido no tiene sello ni firma del profesional colegiado.
- b. Se informó que la localización exacta del proyecto era en la Carretera PR-155. En el plano no se identifica dicha carretera.
- c. Se indicó que el acceso al proyecto propuesto sería a través de un proyecto privado conocido como Vega Serena. Para dicho proyecto se realizó un estudio de tránsito que incluyó solamente 809 unidades de vivienda. En el caso de que los dueños del proyecto Vega Serena, autoricen que el proyecto de autos tenga acceso a través de su propiedad, deberán someter documentos con las modificaciones del proyecto a la ACT para la evaluación y comentarios, incluyendo una enmienda al estudio de tránsito que considere las unidades de vivienda adicionales.
- d. Por la magnitud del proyecto, la ACT requirió que se prepare un estudio de tránsito que incluya el análisis operacional de la intersección formada por el acceso y las intersecciones más importantes del área. Se deberá incluir un análisis de las intersecciones semaforizadas en la Avenida Trio Vegabajeño más cercanas del proyecto y del acceso a la Carretera PR-22. Este deberá estar conforme con las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico.

En carta de 12 de febrero de 2007, la ACT indicó que evaluados los planos sometidos y evaluado el proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Vega Baja, los terrenos objeto de consulta ubican en suelos preliminarmente clasificados como Urbanizable Programado y Rústico Común por lo que será necesario el endoso del Municipio, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación.

En carta de 14 de marzo de 2008, expresó que luego de evaluado el contenido de la DIA-P, no tienen comentarios al mismo. Incluyó en su comunicación una serie de requisitos con los que debe cumplir la parte proponente, el cual incluye, pero no se limita a, la preparación de un estudio de tránsito. En su comunicación, la ACT aclaró que el contenido de las comunicaciones emitidas previamente por la ACT el 18 de enero de 2007 y 12 de febrero de 2007, no constituyen endosos al proyecto, sino cartas de comentarios al mismo.

En su carta de 26 de marzo de 2008, la ACT indicó que deberán cumplir con los comentarios, requisitos y recomendaciones emitidos por la Oficina de Control de Accesos de la Autoridad.

La parte proponente estima en unos 13,491 viajes diarios el volumen de viajes diarios en la etapa de operación.

Durante la vista pública celebrada el 31 de octubre de 2008, el Lcdo. Juarbe Jiménez, representante legal de la parte proponente indicó que el Estudio de Tránsito sería incorporado como un Anejo en la DIA-F.

No obstante lo anterior, el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), en carta de 3 de diciembre de 2008, notificó al representante de la parte proponente que *se le exige de la preparación del Estudio de Tránsito debido a que el desarrollo propuesto participara de la construcción de las obras propuestas del*

Conector "Trio Vegabajeño". No obstante, deberá cumplir con las recomendaciones realizadas por el departamento en carta de 14 de marzo de 2008, lo que incluye, pero no se limita a que se presente un plano en el que se ilustren las mejoras necesarias en la Avenida Villa de los Paseos, desde dicho conector hasta la intersección con la Carretera PR-22, para mitigar el aumento al tránsito existente en el sector, a ser generado por el proyecto propuesto.

Aunque varios vecinos del sector, según detallaremos más adelante, presentaron sus inquietudes y objeción sobre el proyecto, por la capacidad de la infraestructura vial para absolver el aumento de tránsito que genera la acción propuesta, a la luz de lo anterior, concluimos que existe la infraestructura vial para servir el proyecto tomando en consideración que el Conector del Trio Vegabajeño será objeto de mejoras, las cuales serán realizadas en parte con la participación de la parte proponente. La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones realizadas por la ACT.

10. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) - La AEE emitió comentarios mediante cartas de 14 de septiembre de 2007, 5 de diciembre de 2006, 7 de agosto de 2007, 14 de febrero de 2008 y 14 de marzo de 2008. Inicialmente en su carta de 14 de septiembre de 2007, la AEE emitió comentarios en torno a las facilidades existentes en el área; información sobre los puntos de conexión; las aportaciones dinerarias que deberá realizar el desarrollador y recomendaciones sobre el diseño. Posteriormente, en las restantes comunicaciones la AEE, expresó no tener objeción al desarrollo propuesto. Comentó que se deberá indicar el punto de conexión y las aportaciones necesarias para mejorar el sistema eléctrico existente y servir el proyecto; se provea la carga en KVA que demandará el proyecto en los planos de diseño; los planos de diseño tienen que mostrar las servidumbres de todas las líneas eléctricas existente en el área del proyecto. En su carta de 14 de marzo de 2008, la AEE manifestó que, evaluado el documento ambiental de la consulta de autos, no tiene comentarios sobre el impacto ambiental del proyecto ni objeción al mismo.

Aunque varios vecinos del sector, según detallaremos más adelante, presentaron sus inquietudes y objeción sobre el proyecto, por la capacidad de la infraestructura para proveer el servicio de energía eléctrica, basado en el contenido de las comunicaciones emitidas por la AEE, concluimos que existe o se puede proveer de energía eléctrica al proyecto de autos. Entendemos que los planos modificados por la AEE pueden presentarse en la etapa operacional. La parte proponente deberá cumplir con las recomendaciones realizadas por la AEE.

11. Departamento de la Vivienda (DV) - El DV mediante carta de 12 de febrero de 2008, certificó haber evaluado el proyecto desde el punto de vista ambiental conforme a la Ley Sobre Política Pública Ambiental. La parte proponente evidenció mediante carta de 22 de febrero de 2008, que el Departamento de la Vivienda circuló la DIA al DRNA, JCA y JP. En carta de 22 de abril de 2008, el DV presentó ante la Junta, copia del Anejo 2 Revisado y que formará parte de la DIA-P circulada.

El DV, mediante carta de 17 de junio de 2008, remitió copia del Aviso Ambiental publicado el 28 de abril de 2008, en el Periódico Primera Hora mediante el cual se notificaba a la ciudadanía general, la disponibilidad del documento ambiental para evaluación de éstos.

Posteriormente mediante carta de 17 de marzo de 2009, el DV justificó el proyecto propuesto pues el mismo cumple con la política



pública contenida en el Programa de Gobierno "Juntos hacia el Cambio 2009-2012. En la visión del referido programa se establece que se deberá proveer de una vivienda propia, digna y segura a los ciudadanos y que el gobierno tiene el deber de facilitar el desarrollo y la adquisición de vivienda asequible a todos los puertorriqueños.

El DV el 24 de abril de 2009, presentó ante la Junta, copia de la Declaración de Impacto Ambiental Final. Posteriormente, el DV, notificó a la Junta, que la JCA había resuelto que dicha agencia había cumplido con los requisitos de la Ley Núm. 416, supra. Dicha comunicación estaba acompañada con copia de la Resolución R-09-17-1 de 18 de junio de 2009, la que aprobó la DIA-F, Aviso Ambiental publicado en la página 74 de la edición del 25 de junio de 2009 del Periódico El Vocero de Puerto Rico.

12. El Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre (FWS por sus siglas en inglés). En carta de 29 de febrero de 2008, expresó que dentro del predio objeto de consulta ubican mogotes que serán dedicados a conservación como parte de las 90 cuerdas dedicadas a estos fines. La FWS emitió una serie de recomendaciones con el propósito de proteger a la boa puertorriqueña, especie ubica en dicha área. El FWS recomendó a la parte proponente que incorpore las recomendaciones que emitiera en su carta de 29 de febrero de 2008, en su protocolo de la boa.

La parte proponente indicó que en la DIA preparada para el caso de autos, se incluyó un protocolo de manejo de la boa puertorriqueña. En el proceso de construcción se contratará un biólogo para administrar el referido protocolo y prevenir cualquier impacto sobre esta especie en la eventualidad que la misma sea divisada.

En atención a que la JCA, infra, ha emitido cumplimiento de la acción propuestas con la Ley Núm. 416, supra, concluimos que los aspectos de mitigación han sido atendidos de forma satisfactoria en dicho documento. Como condición del desarrollo propuesto la parte proponente deberá llevar acabo las medidas de mitigación que sean necesarias en las etapas subsiguientes.

13. Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) -- En carta de 14 de marzo de 2008, la ADS, emitió varios comentarios del contenido de la DIA-P, relacionados al manejo y disposición de desperdicios sólidos.

Las recomendaciones y condiciones emitidas por la ADS deberán ser atendidas en la etapa operacional del proyecto.

14. Municipio de Vega Baja -- El Municipio se expresó mediante cartas de 5 de febrero de 2007, 13 de marzo de 2008, 15 de febrero de 2008, 11 de agosto de 2008 y 24 de octubre de 2008.

En carta de 5 de febrero de 2007, el Municipio indicó que endosa en principio el proyecto propuesto. En carta de 15 de febrero de 2008, el Municipio reiteró su endoso y solicitó que se cumplieran con todos los requerimientos ambientales y leyes aplicables. Posteriormente, en carta de 13 de marzo de 2008, expresó que el predio ubica dentro de lo que se conoce como el Plan de Ensanche del Nuevo Vega Baja. El proyecto del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja, clasifica el predio objeto de consulta como Suelo Urbanizable Programado (SUP), el cual provee los mecanismos de calificación de suelo para el uso antes solicitado. En la misiva, se expresó en torno al documento ambiental y concluyen, que dicho documento recoge información detallada cumpliendo de forma satisfactoria con el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de



Documentos Ambientales regidos por la JCA. En su carta de 11 de agosto de 2008, el Municipio se reiteró en lo anteriormente expresado.

Mediante carta de 24 de octubre de 2008, el Municipio de Vega Baja solicitó a la Junta que se incluyan varias enmiendas a los Planos de Clasificación y Calificación de Suelos propuestos para el Municipio. La parte proponente indica en su ponencia que el municipio en dicha comunicación solicitó a la Junta que se clasifiquen los terrenos objeto de desarrollo de a un R-3 o R-1. En su comunicación el municipio sugiere varias clasificaciones para el predio de consulta.

15. Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) – En carta de 19 de enero de 2007, le solicitó a la parte proponente que presentara una Solicitud de Servicios Arqueológicos. En carta de 28 de abril de 2008, luego de evaluado el estudio arqueológico Fase IA-IB realizado por la Arq. Virginia Rivera Calderón, expresó que se autoriza a intervenir el terreno con el proyecto La Sabana, localizado en la PR-155 del Barrio Pugnado Afuera en el Municipio de Vega Baja. De igual forma expresó que la parte proponente deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley Núm. 112 de 20 de julio de 1988, la cual dispone que de descubrirse algún depósito, elemento, estructura o vestigio de naturaleza arqueológica, se deberá paralizar todo tipo de actividad de excavación, movimiento y remoción de corteza y terrestre y notifica al ICP.

Posteriormente, mediante carta de 30 de abril de 2008, el ICP indicó que el proyecto no se localiza dentro de los límites de una zona histórica ni impacta propiedad alguna incluida en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico o declarada como monumento histórico mediante legislación o resolución de la Junta de Directores del ICP. No está zonificada bajo un distrito de conservación de Recursos Históricos o de uso público. Por tanto, el programa del ICP no tiene objeción al proyecto propuesto.

No existiendo controversia sobre este aspecto y habiendo el ICP, organismo especializado, evaluado la consulta de autos, resultando en una autorización, somos de la opinión que la acción propuesta no afectará, o impactará yacimientos o recursos de valor cultural o históricos, no obstante, en la fase operacional el proponente deberá cumplir con la Ley Núm. 112, supra.

16. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) – El DRNA emitió sus comentarios mediante cartas de 14 de marzo de 2005, 27 de febrero de 2007, 22 de febrero de 2008, 6 de marzo de 2008, 25 de junio de 2008, 4 de agosto de 2008 y 24 de octubre de 2008.

En su carta de 14 de marzo de 2005, el DRNA no favoreció la venta de los terrenos y el desarrollo residencial, toda vez que existen serias limitaciones para su desarrollo desde la perspectiva de protección de la Fisiografía Cársica, según lo dispuesto en la Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999, conocida como la Ley para la Protección de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico, la cual prohíbe la fragmentación de los ecosistemas de valor natural. Además, las fincas tiene un alto valor ecológico ya que son hábitat potencial de la Boa de Puerto Rico (*Epicrates inornatus*). El DRNA no objetó la venta de los terrenos de la Finca Aulet Norte, la parte norte de la finca Superior y la parte oeste de la Finca Aulet Este ya que esas tierras fueron perturbadas por prácticas agrícolas.

No obstante lo anterior, el DRNA, en carta de 27 de febrero de 2007, indicó que el predio objeto de desarrollo ubica en la Zona Cársica. Solicitaron que en el diseño del proyecto se mantenga en su estado



natural la totalidad de los mogotes presentes en la finca, junto con una franja de amortiguamiento de 10 metros desde la base de los mismos. Solicitaron, que en estas áreas no se podrá ubicar ningún tipo de desarrollo y deberán estar expeditas. Por la magnitud y ubicación del proyecto, el DRNA recomendó la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental. En carta de 22 de febrero de 2003 el DRNA se reiteró en el requerimiento realizado mediante carta de 27 de febrero de 2007.

En carta de 6 de marzo de 2008, el DRNA certificó haber recibido copia de una DIA, la cual le fue remitida por el Departamento de la Vivienda, supra. Luego, en comunicación de 25 de junio de 2008, expresó que, una vez revisada la solicitud de revisión de la Junta, **emitió un endoso condicional**, sujeto al cumplimiento de varias recomendaciones, entre las cuales destacamos las siguientes:

- Se observó la presencia de la Palma de Lluvia una especie clasificada como elemento crítico por el DRNA. Las Palmas de Lluvia observadas deberán encontrarse dentro del área propuesta para conservación.
- Deberá mitigar la pérdida neta de hábitat, en cumplimiento con la Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, conocida como Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico y la Ley Núm. 292 21 de agosto de 1999, Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico.
- Deberá sustituir el total de cuerdas de área cársica a impactarse (15.8 cuerdas) mediante donación de terrenos de igual o mayor valor ecológico, constitución de servidumbres de conservación y/o traspaso de dinero para adquisición de terrenos. **El DRNA no aceptará una mitigación menor de 90 cuerdas.**
- La donación para cumplir con la mitigación de hábitat aplicable, de escogerse dicho curso de acción deberá coordinarse con la Secretaria de Planificación Integral del DRNA. De escogerse la constitución de servidumbre de conservación para el cumplimiento total o parcial con la mitigación aplicable, dicha servidumbre se realizará mediante escritura pública que inscriba dicho derecho real a favor del DRNA en el Registro de la Propiedad de conformidad con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001. La servidumbre de conservación deberá estar inscrita en el Registro de la Propiedad antes de que se solicite cualquier permiso ante el DRNA. En el caso de que se opte por una mitigación económica, el proponente aportará un precio por cuerda no menor de \$8,000 por cuerda. Dicho dinero ingresará al Fondo de Adquisición, Ley Núm. 268 de 5 de septiembre de 2003.

En carta de 4 de agosto de 2008, el DRNA determinó recomendar favorablemente este proyecto sujeto a cumplir con la mitigación por afectación de pérdida neta de hábitat conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada. Además, nos recomendó continuar con el proceso de evaluación del proyecto y que en su determinación se consideren los comentarios emitidos por dicho organismo. Finalmente, mediante carta de 24 de octubre de 2008, el DRNA se reiteró en no objetar el proyecto, sujeto al cumplimiento de las recomendaciones vertidas en su carta de 4 de agosto de 2008.

La parte proponente indicó que en el predio objeto de consulta existen siete (7) mogotes aislados y no encadenados de los cuales se propone impactar cuatro (4) de ellos. En cuanto a los mogotes encontrados en



el predio, dos (2) de éstos son afloramientos rocosos de escasa altura. Al Suroeste del predio se encuentra un cinturón de mogotes que se proponen como área de conservación del proyecto. La mitigación propuesta por el desmonte de los cuatro (4) mogotes propuestos, que son aislados y no encadenados con otros mogotes, es de aproximadamente 1:6. La vegetación de los mogotes será compensada en armonía con la Ley Número 97 de 25 de junio de 1998, "Ley para fomentar la siembra de árboles cuyos frutos o semillas provean alimentos a especies de aves silvestres de Puerto Rico". Es decir, se propone el desmonte de 15.8 cuerdas y 90 cuerdas de conservación. La parte proponente indicó que el área de 90 cuerdas a ser conservada es de mayor valor ecológico. Los mogotes que no se impacten serán cercados en un radio de diez (10) metros desde la base del mogote.

La parte proponente identificó la existencia de un sumidero y dos (2) depresiones (dolinas) en el predio que serán tratadas y protegidas mediante franjas de amortiguamiento mínimas de diez (10) metros alrededor de esos y el área inmediata al sumidero se mantendrá inalterada. Se implantarán todas las medidas necesarias para evitar que los sedimentos generados por el proyecto propuesto ganen acceso a éstos.

Aunque, no existen cuerpos de agua dentro del predio y los cuerpos de agua más cercanos son la Quebrada Hicatea, la cual ubica a una distancia aproximada de 811 metros al Suroeste del predio y el Río Indio el cual ubica a 1.0 k.m. al Noreste del predio si existen acuíferos dentro del predio que son parte del sistema de Acuífero del Norte y cinco (5) parchos de humedales aislados.

En la ponencia presentada por el Sr. José Vargas Collado, biólogo de la parte proponente testificó que no se encontraron especies raras, críticas, vulnerables amenazadas o en peligro de extinción; se preparó un protocolo para el manejo de la Boa Puertorriqueña y se contratará a un biólogo para administrarlo y se implantará el mismo de manera que se minimice cualquier posible impacto sobre dicha especie; que aunque la finca ubica dentro de la Cuenca Hidrográfica del Río Cibuco y en el Acuífero: Fissured Aquifers, Including Karst and Volcanic Aquifers", según los mapas del DRNA de Cuencas Hidrográficas y Acuíferos para Puerto Rico se mantendrán los parámetros de drenaje manteniendo el declive del terreno de manera que la escorrentía que recarga los sistemas siga su patrón natural de drenaje de manera que no se afecte la recarga de estos sistemas. Que aunque el predio ubica dentro de la región denominada Cinturón del Carso, al consultar el Mapa de los Grados de Susceptibilidad a Deslizamiento del USGS el predio ubica en un área con poca susceptibilidad a deslizamientos. En cuanto a los mogotes existentes dentro del predio, el mogote identificado como el Num. 3, no será impactado dado a que el mismo esta asociado a un sumidero ubicado en la base norte de este.

Aunque varios ciudadanos y vecinos del sector, según detallaremos más adelante, presentaron sus inquietudes y objeción sobre el proyecto, por el posible impacto a los terrenos en la Zona Cárstica y los acuíferos del mismo, basado en las comunicaciones del DRNA, agencia con conocimiento especializado en la conservación de recursos naturales, quien luego de evaluar el proyecto de autos, endosó la aprobación del mismo, condicionado a que la parte proponente, entre otras cosas, realice la mitigación por afectación de pérdida neta de hábitat conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, y se dedique para conservación 90 cuerdas, condiciones con los que deberá cumplir la



parte proponente en la próxima etapa, concluimos que de cumplirse con las recomendaciones de dicha agencia, se mitigarán los impactos de la acción propuesta.

17. El Departamento de Agricultura (DA), expresó que no objeta el proyecto propuesto mediante cartas de 7 de marzo de 2007 y 11 de marzo de 2008. Específicamente en carta de 11 de marzo de 2008, el DA expresó que no objeta la consulta tomando en consideración que los terrenos fueron evaluados por el DA cuando la Autoridad de Tierras propuso de venta los mismos bajo la consulta 2004-09-041-AT, debido a que los terrenos ubican en un sector de alta tendencia al desarrollo urbano.

Aunque varios ciudadanos y vecinos del sector, según detallaremos más adelante, presentaron sus inquietudes y objeción sobre el proyecto, por el posible impacto del mismo a terrenos susceptibles de productividad agrícola, basados en que el DA, agencia especializada encarada de guiar y adelantar la política pública para el desarrollo de los programas agrícolas en Puerto Rico, ha endosado la acción propuesta por entender que el uso urbano es el más adecuado para dichos terrenos, somos de la opinión que la acción propuestas no afectará actividades agrarias de envergadura.

18. Junta de Calidad Ambiental (JCA) – La JCA en carta de 11 de marzo de 2008, remitió copia del aviso ambiental al Departamento de la Vivienda, para el trámite correspondiente, lo que incluye, la publicación del mismo.

Como parte del documento ambiental (DIA-P) obra en el expediente administrativo: Estudio de Flora y Fauna preparado por la firma Golden Environmental en junio de 2007 (Exhibit 4); Estudio Geotécnico Preliminar preparado el 18 de enero de 2008 por Geotechnical Engineering Consultants, Anejo 6 y Estudio Hidrológico Hidráulico preparado por el Hidrólogo Casiano Ancalle de la firma CA Engineering, PSC, en enero de 2008, Anejo 7.

Mediante carta de 11 de marzo de 2008, la JCA remitió a la parte proponente copia de un borrador de aviso ambiental que debía ser publicado según requerido y como parte del proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales. Como cuestión de hecho, el DV, mediante carta de 17 de junio de 2008, remitió copia del Aviso Ambiental publicado el 28 de abril de 2008 en el Periódico Primera Hora a la Junta, mediante el cual se acreditaba el cumplimiento de la publicación del aviso ambiental según requerido por la JCA.

Ahora, según indicáramos anteriormente, la JCA, mediante Resolución R-09-17-1, supra, resolvió que el DV, como agencia proponente del trámite ambiental había cumplido con el Artículo 4(B) (3) de la Ley Núm. 416, supra.

19. El proyecto propuesto generará 2,340 empleos directos en la fase de construcción y 400 empleos directos en la fase de operación.
20. Se estima el costo del proyecto en unos \$180 millones. El financiamiento será privado.
21. Obra en el expediente administrativo certificación de notificación de celebración de vista pública emitida por la Oficina de Secretaria de la Junta el 29 de septiembre de 2008. De la misma surge, que un total de 129 personas naturales o jurídicas fueron invitadas a la vista pautada para el 31 de octubre de 2008. Del total de 129



notificaciones enviadas unas 13 fueron devueltas por el correo federal. Por otro lado, la parte proponente solicitó la utilización de un método alternativo de notificación mediante carta de 9 de junio de 2008. La Junta, mediante resolución de 19 de junio de 2008, notificada el 24 de junio de 2008, autorizó la utilización de un método alternativo de notificación en un periódico de circulación general como medida cautelar. Con fecha de 6 de junio de 2008, la Sra. María Villalonga de Dios presentó declaración jurada de Lina Serrano de la Torres, Affidavit 172 suscrito ante notario Antonio J. Báez Hernández, mediante la cual acreditó las gestiones realizadas por esta última, en el proceso de identificar los titulares cuyas propiedades ubicaban dentro del radio de notificación de 100 metros. El 30 de octubre de 2008, el Sr. Israel Sánchez Pastrana presentó ante la Junta Declaración Jurada, Affidavit 813 mediante la cual acreditó que realizó trámites para hacer entrega de la invitación de vista pública a varios colindantes del predio objeto de consulta.

El 7 de octubre de 2008, la Sra. María Villalonga de Dios, representante de la parte proponente, presentó ante la Junta declaración jurada del Sr. Israel Sánchez Pastrana, Affidavit 770, suscrito ante notario Antonio J. Báez Hernández, acreditando que se colocó un rótulo dentro de la propiedad notificando la celebración de vista pública en su presencia. La parte proponente cumplió con la colocación de rótulo dentro de la propiedad dando aviso de la fecha, hora y lugar de celebración de la vista pública, según requerido en la reglamentación vigente.

En atención a lo anterior y a la amplia participación ciudadana durante los procesos concluimos que la notificación sobre la celebración de vista pública fue una adecuada.

22. A continuación resumimos la participación ciudadana generada durante el trámite de la consulta. Los planteamientos serán atendidos al finalizar nuestro resumen.

a. Alexis Bonilla Méndez en su carácter personal y como portavoz de la Organización Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera, (OCUPPA), representados por el Lcdo. Carlos I. Rivera Turner, del Programa Pro Bono Comunitario de Pro Bono Inc.

En Memorando de Derecho presentado por el Lcdo. Rivera Turner, luego de realizar una extensa introducción sobre la política pública contenida en la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en torno a la conservación de nuestros recursos naturales; La Ley sobre Política Pública Ambiental de Desarrollo Sustentable, Ley Núm. 267 de 10 de septiembre de 2004; La Ley para el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, leyes y reglamentos dirigidos a promover un desarrollo sustentable, entre otras cosas, argumentó que:

1. La aprobación de la presente consulta no conserva ni garantiza un uso adecuado a las áreas agrícolas o con potencial de desarrollo para dicho uso. Tampoco reconoce el carácter limitado de los suelos en Puerto Rico. Se comprometen los recursos agrícolas para las futuras generaciones.
2. Existe una tendencia a perder la totalidad de las tierras agrícolas de Puerto Rico en el transcurso de las próximas dos décadas. Se han perdido más de 2 millones de cuerdas de terrenos con valor agrícola desde 1978 por proyecto como el de autos.
3. En Puerto Rico se ha demostrado la disminución del potencial de explotación agrícola al reducir año tras año, las tierras de valor

agrícola. Alega que los terrenos tienen un valor y potencial agrícola.

4. En el Municipio de Vega Baja se ha reducido la disponibilidad de cuerdas para uso agrícola. En menos de 5 años, desde el 2002 al 2007 ha habido una reducción de un 38% de tierras para uso agrícola. Como resultado, existe un peligro de la seguridad alimentaria.

5. Cuestiona que se permitan desarrollos extensos en áreas ecológicamente sensitivas y con potencial agrícola. Que la crisis económica actual afecta las ventas de bienes inmuebles existiendo en los pasados años unidades de viviendas vacías a la venta.

6. Cuestiona que el representante legal de la parte proponente expresó que las unidades de vivienda propuestas son de interés social y argumenta que basado en el predio de venta por unidad, el cual identifica en unos \$175,000, está por encima del precio que establece la Ley de Co-participación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Viviendas, Ley Núm. 193 de 14 de diciembre de 2007. Por ello, cuestiona el hecho que el Departamento de la Vivienda funja como agencia proponente.

7. Los terrenos colindan con áreas ecológicamente sensitivas. La zona cársica ubica en la parte sur de los terrenos objeto de consulta. Las medidas de mitigación propuestas por el desarrollador no protegerán los mogotes, sumideros, zonas de alto valor ecológico que ubican entre las cuerdas que se pretende desarrollar.

8. En uno de los mogotes se identificó la Palma de Lluvia especie clasificada por el DRNA como elemento crítico por su ubicación en las cimas rocosas de los mogotes.

9. Los residentes de la comunidad Amadeus verán afectada su calidad de vida por el aumento en el tránsito vehicular, los gases que emanan de dichos vehículos y el olor a diesel de los camiones, el polvo fugitivo y la contaminación de ruido entre otros.

10. Falta de infraestructura de agua y luz.

11. Se afectarán sumideros por los efectos de la construcción como las vibraciones.

12. Los cuatro (4) mogotes que ubican dentro del predio que serán impactados contienen elementos críticos como cavernas, murciélagos y palmas de lluvia.

b. Jessica Marrero - Leyó la ponencia de COTICAM (Comité Timón Calidad Ambiental) cuyo Presidente es el Sr. Frank Coss Marrero. En su ponencia, presentó preocupación por la limitación de la disponibilidad de agua potable del sector; el efecto del proyecto sobre la Laguna Tortugero; el potencial de colapso de terrenos. Indicó que el área se sirve de aguas subterráneas que provienen de acuíferos del área costera norte las cuales han reducido su capacidad como resultado de la explotación de los acuíferos.

Se ha aumentado la productividad de los pozos costaneros del área de Manati, ocasionando que los sectores de las partes altas del municipio experimenten periodos de escasez en el suplido de agua potable. Como ejemplo, mencionó los problemas de escasez de agua de la Comunidad del Bo. Río Arriba Saliente el cual recibe agua en



camiones suplidos por el Municipio y la AAA. La extracción de aguas de pozos del Bo. Pugnado Afuera no ha sido suficiente para suplir la demanda.

Mostró preocupación por el posible aumento de las escorrentías en áreas impermeables, lo que pudiera causar erosión y colapso en los terrenos o sumideros. Además, mostró preocupación por el impacto que se pueda causar al agua subterránea que alimenta la Laguna Tortuguero ubicada al norte del proyecto entre Manatí y Vega Baja; la posible disminución de descarga de agua subterránea y aumento de drenaje superficial regional hacia la Laguna Tortuguero; el aumento de tráfico vehicular y el desparrame urbano.

El Lcdo. Juarbe Jiménez representante legal de la parte proponente aclaró que el predio objeto de consulta ubica a una distancia aproximada de 3 kilómetros de la cuenca de la Laguna Tortuguero.

c. Sr. Ricardo Laureano del Grupo VIDAS (Vegabajeños Impulsando Desarrollo Ambiental Sustentable) - El Sr. Laureano emitió comentarios post vista recibidos en la Junta el 1 de diciembre de 2008. En se comunicación incluyó la definición de mogote, según el Dr. Molinelli. Cuestionó, porque se acostumbra identificar los suelos agrícolas como terrenos en desuso y solicitan cambios de calificación para el desarrollo de complejos residenciales. En cuanto al manejo de desperdicios sólidos alega que el vertedero municipal cerrara operaciones para el 2010, según orden de la Environmental Protection Agency (EPA). Entiende que los trabajos y arreglos de la planta de tratamiento se realizarán para cumplir con las necesidades existentes. No avala el que se justifique la construcción de viviendas bajo el fundamento de que existe una necesidad de viviendas en municipios aledaños. El Señor. Laureano cuestionó la demanda que pudiera tener las unidades de vivienda tomando en consideración los precios de las unidades. El Señor. Laureano se opone al proyecto propuesto.

La parte proponente representado por el Lcdo. Juarbe Jiménez indicó que las unidades de vivienda pudieran tener un costo aproximado de \$175,000 a \$200,000 dependiendo de los costos de construcción. El licenciado Jiménez aclaró para el récord que el proyecto iba dirigido a la clase media, y puntualizó que el mismo no era uno de interés social.

d. Sr. Rubén Otero - colindante con el predio objeto de consulta indicó que no objeta el proyecto propuesto.

e. Sra. Graciela Meléndez - La Señora Meléndez reside al oeste del predio de consulta y mostró preocupación por el proceso de construcción del proyecto.

f. Sr. Miguel Pantojas Vélez - Residente de las Parcelas Amadeo y representante de la Comunidad Unida Protegiendo Pugnado Afuera (CUPPA). Este mostró preocupación por la fragmentación de las áreas agrícolas pues parte del supuesto que las tierras son agrícolas. Estas tierras se utilizaban antes para el ganado y producción de caña y piña para los 1960. Existen unos mogotes aislados y cuestionó el endoso del municipio al proyecto. Este preguntó sobre los accesos y sobre la utilización de lo que identificó como arenas blancas.

El ingeniero Hernández, representante de la parte proponente y en lo pertinente a los accesos, indicó que el proyecto del conector es de la ACT y que este proyecto se va a dividir por fases. Los desarrolladores proponen participar en el proyecto del conector de la ACT y el Municipio. El conector discurrirá desde el CDT hasta la intersección



del área aledaña y de ahí, hasta Vega Serena. El conector llegará hasta la Carretera Estatal 155. El representante de la parte proponente indicó que esta ampliación del conector beneficiará a toda la comunidad aledaña.

El biólogo de la parte proponente, Sr. José Vargas indicó que al momento de la celebración de la vista no se sabía el uso que se le daría a las arenas pero podría ser utilizado como excedente o podría disponerse del mismo comercialmente previo a que se obtuviera el permiso correspondiente por parte del DRNA.

g. Sra. Raquel Cancel - Reside al Suroeste del predio objeto de la consulta. Indicó que existe lo que denominó como una charca dentro del predio objeto de consulta la cual se inunda. Le preocupa el deterioro de lo que denomina la charca y el impacto del proyecto sobre los mogotes, la fauna y flora existente.

El Ing. Antonio Hernández, representante de la parte proponente, aclaró que lo que ubica al suroeste en un área verde la cual se identifica en los planos como el Área Verde #4.

El Ing. Casiano Ancalle, hidrólogo de la parte proponente abundó sobre la referida área e indicó que lo que existe es una depresión sedimentada (lo que la Sra. Cancel identifica como una charca); que dichas aguas discurren hacia la calle de acceso y la Comunidad Las Granja e inunda dicha comunidad. Que ese sector es inundable (en referencia a escorrentías pluviales) y que el proyecto propuesto propone la construcción de unas áreas de captación de todas las aguas. Se proveerá una estructura que servirá para conectar el alcantarillado pluvial de todo el sector.

h. Sr. Rubén Rodríguez - Se mostró preocupado por las posibles expropiaciones como resultado del proyecto del conector. El Sr. Rodríguez se abstuvo de asumir una postura a favor o en contra del proyecto.

El Ing. Antonio Hernández, representante de la parte proponente aclaró que como resultado del proyecto del conector la única propiedad que pudiera verse afectada es la que pertenece al Sr. José Aulet, propiedad que en la actualidad está vacante.

i. Sra. Felisa Rosario - Mostró preocupación por el suministro de aguas y el acceso. El sector, carece de servicio de agua por 2 y 3 veces en semana.

El Ing. Antonio Hernández, representante de la parte proponente indicó que se podrán conectar a la Carretera Estatal 155 pues el conector beneficiara a la comunidad. Reiteró que no se afectarán las vías de acceso existentes de la Comunidad Las Granjas. Que se realizarán mejoras al sector y se mejoraran las condiciones del drenaje pluvial de la Comunidad las Granjas. Aseguro que no va a ver deslizamiento de tierras porque el terreno del predio objeto de consulta queda en un nivel más bajo, en relación a los terrenos donde ubica la Comunidad Las Granjas. Las charcas de retención propuestas servirán para que se recojan las aguas de escorrentías pluviales que se descargan de la Comunidad Las Granjas. Indicó además que el acceso será por la Avenida Vega Serena al Oeste de la Carretera Estatal 155.

j. Sr. Rafael Cancel Vázquez - El Señor Cancel estuvo representado por el Lcdo. Alvin Couto De Jesús que a su vez es representante del Grupo CCUPA, VIDA y las Parcelas Amadeo. Es abogado de Pro Bono

y fue contratado por los representantes de la comunidad poco antes de la celebración de la vista. Solicitó término para presentar sus comentarios por escrito. La Oficial Examinadora, concedió término de 15 días para presentar los mismos. No obstante, adelantó que le preocupan los aspectos relacionados a los impactos ambientales, la calidad de vida de los vecinos del sector, el suplido de agua, impacto vehicular y los problemas energéticos existentes, en referencia a la ausencia del suministro de energía eléctrica. En el sector Amadeo, indicó existe, un problema de escasez de aguas y luz. Dicha comunidad está considerando realizar actos de desobediencia civil.

El Señor Cancel es representante de la Asociación Nacional de Derecho Ambiental (ANDA) compuesta por profesores especialistas en el área de derecho ambiental, abogados y miembros de la comunidad.

El Señor Cancel realizó preguntas en torno a la zonificación del predio objeto de consulta, las vías de acceso, disponibilidad de áreas recreativas para beneficio de la comunidad; las zonas de amortiguamiento de los sumideros y depresiones; la cabida del predio, el área que se va a desarrollar, los estudios de flora y fauna realizados, la disponibilidad de infraestructura para suplir de agua al proyecto y la capacidad de uso agrícola de los suelos, entre otras

La parte proponente contestó que el proyecto tendrá control de acceso; no está considerado proveer facilidades recreativas para los residentes de la comunidad aledaña. Se proveerá una zona de amortiguamiento mínimo de 10 metros. Se dedicarán 90 cuerdas para conservación a perpetuidad. Que en la ponencia del biólogo se había discutido varios asuntos, entre estos, que se someterá un Plan CES para evitar el acarreo de sedimentación a las aguas y que el documento ambiental tiene como uno de los anejos un estudio geotécnico realizado para el caso de autos. El biólogo de la parte proponente indicó que se obtendrá el agua de la AAA o un sistema privado.

k. Luis Irizarry Rivera - El Señor Irizarry endosa el proyecto propuesto.

l. Alexis Bonilla- Representa a la Organización Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera (OCUPPA) - El Señor Bonilla realizó preguntas sobre el contenido de la DIA y en lo pertinente a: el suplido de aguas, recogido de basura, impacto acumulativo del proyecto. Indicó que el estado va a invertir en un Planta de Tratamiento de Aguas Usadas y que la misma es para atender las necesidades de las comunidades existentes no las futuras. Además, se expresó sobre varios aspectos, entre estos:

- Las residencias de la Urb. Villa Pinares se han visto afectadas.
- Que los impactos acumulativos en la DIA son insuficientes y se limitan a aspectos de erosión, sedimentación, ruidos, flora y fauna, aumento vehicular y aumento de las escorrentías pluviales, medidas de mitigación.
- No se ha hablado sobre el estudio arqueológico.
- Que las vías existentes son estrechas.
- Desmontar los mogotes afectaría la fauna.
- Destrucción de Hábitat.
- Entiende que como un elemento crítico el manejo de escorrentías pluviales y la impermeabilización de los terrenos.



- Entiende que existen especies en peligro de extinción como la boa puertorriqueña y cierto tipo de murciélago los cuales se han avistado al norte del predio de consulta.
- Existen cuevas dentro del predio en las que habita vida silvestre
- Existen Palmas de Lluvia en uno de los mogotes.
- La disponibilidad de infraestructura en el sector.

m. El Sr. Owen Martínez, emitió comentarios en la vista de noviembre de 2008, supra, y emitió comentarios post vista, mediante carta de 11 de noviembre de 2008, los cuales fueron notificados al representante legal de la parte proponente, licenciado Juarbe Jiménez. En la misiva solicita ser reconocido como parte interventora de la consulta de autos.

El Señor Martínez entiende que el proyecto es excesivamente grande para ubicar en un área sub desarrollada. Los accesos no son los mejores. Que salta a la vista los problemas de accesos existentes del proyecto. Que los terrenos pueden ser utilizados para un uso agrícola y que dichos terrenos están escasos. Que el uso propuesto residencial no es el mejor. Los espacios abiertos del proyecto son mínimos, no se proponen facilidades deportivas, recreativas. El desagüe pluvial debe evitar inundaciones en los terrenos aledaños.

En Vega Baja no existe un sistema de alcantarillado sanitario y de acueductos con capacidad suficiente. Lo que existe es una Planta en Los Naranjos la cual esta "arrestada". En cuanto al sistema de acueductos, el área de Vega Baja se sirve del Supertubo y el mismo se encuentra a capacidad. Entiende que es necesario se amplíen las facilidades de alcantarillado sanitario del sector pues existen limitaciones de infraestructura del área.

Entiende que el proyecto propuesto afectará la infraestructura del Municipio de Vega Baja, en particular, las comunidades cercanas a La Granja y Parcelas Amadeo y otras comunidades en el área del Nuevo Vega Baja. Que existen limitaciones drásticas en la capacidad de las vías públicas de acceso. Que se deben proveer nuevos conectores de tránsito hasta la Carretera 173 y a la Avenida Trio Vegabajeño.

Argumentó que se generará un aumento substancial en la escorrentía pluvial. Que este aumento debe modularse a través de un sistema de lagunas de retención y su descarga a puntos estratégicos que permitan controlar su calidad y recargar los acuíferos. Solicitó se cumplan con los requisitos del Instituto de Cultura Puertorriqueña de completar los estudios arqueológicos Fase 1A y 1B.

n. Sr. Luis Dávila Rivera - Residente de Villa Pinares. Entiende que los mega proyectos afectan la calidad de vida de los residentes del área. Se ha visto afectado emocionalmente por los sumideros, cavernas que, en la medida en que se realizan desarrollos aledaños a esta, afectan las residencias de los ciudadanos. Indicó que en toda el área norte ubican sumideros. No endosa el proyecto pues afectará la calidad de vida de los vecinos inmediatos. Entiende que todo el pueblo de Vega Baja se va a afectar con el proyecto. En el proyecto que se desarrollo cerca de la residencia del Señor Dávila, se utilizaron explosivos por más de un año y como resultado su casa se agrietó. El Señor Dávila indicó que el proyecto afectará a la comunidad.

A preguntas del licenciado Juarbe Jiménez, el Señor Dávila indicó que el proyecto en cuestión está paralizado, vio una orden a esos

efectos. El licenciado Juarbe aseveró que se resolvió el caso en contra de la oposición.

o. Lcda. Lourdes Soto - La licenciada Soto es representante de la Hacienda Márquez. La Hacienda es dueña de terrenos que colindan con el predio objeto de consulta quien ha sido parte de un consorcio para aportar mejoras a la infraestructura del sector, incluyendo el acceso que ya está en parte construido. La licenciada Soto indicó que presentaron una Moción de Intervención y que se notificó la misma a la parte proponente. El licenciado Juarbe Jiménez, representante legal de la parte proponente acreditó haber recibido copia de la misma y no objetó que la Hacienda Márquez solicitara ser parte interventora reconocida.

p. Sr. Mariano Pérez - Asesor Ambiental del Grupo VIDAS. Aclaró para el récord que no es licenciado, si especialista en el área de Recursos Naturales en el área de investigación.

El Señor Pérez habló sobre el calentamiento global y los cambios climáticos, la deforestación y escasez de alimentación. Los aumentos de los niveles del mar. Entiende que debe haber equidad social y esto debe estar atado a un desarrollo sustentable. El Señor Pérez comentó varios aspectos contenidos en la DIA, entre los que destacamos, el área de mitigación de 90 cuerdas, el impacto a los mogotes, sumideros. Indicó además, que existen áreas rellenadas del predio. Testificó sobre la función del suelo en términos de percolación y recarga del acuífero. Indicó que a ¼ millas del predio ubica el Río Indio. Que al Este existe una Quebrada que discurre al Sur. Que existen 5 pozos de agua y un área de karso encadenado. Los suelos tienen un alto contenido de agua y no existe un estudio litológico. Que la roca caliza puede contener estrata se "va". Es decir, se despeñan los suelos y podría impactarse las residencias aledañas. En ese sentido, mostró preocupación por la seguridad pública.

El Señor Pérez indicó que no se han respetado las leyes naturales. Indicó que existía la posibilidad de hundimiento de suelos. Argumentó que hay ausencia de infraestructura de agua y de servicio de tratamiento de aguas usadas. Indicó que la salinización del acuífero de Norte de Puerto Rico conduce a la intrusión salina de la mar. Entiende que el predio ubica dentro del Acuífero de Vega Baja y existe una conexión subterránea. Alegó que desde el 1947, los científicos han determinado que la explotación del acuífero disminuye los niveles del agua. Como resultado, la disminución del agua hace posible que penetre agua de la mar al acuífero. Indicó que el proyecto propuesto no es un modelo de desarrollo sustentable.

El Licenciado Juarbe Jiménez objetó parte de los comentarios del Señor Pérez pues hizo referencia a estudios preparados; no es un experto ni tiene conocimiento personal de los hechos. La JP no es el foro para discutir asuntos ambientales. El Señor Pérez replicó que los estudios a los que hizo referencia, estaban contenidos en el documento ambiental preparado por la parte proponente.

En cuanto al Reglamento Especial de la Laguna Tortuguero, indicó que el predio ubica en la Zona 3. Que el vertedero municipal cerrará operaciones en el 2010.

El Señor Pérez indicó que existen pozos contaminados y que se encuentran en la etapa de monitoreo. Que existen cuevas y cavernas en el área. Que al noreste del proyecto propuesto existe el Pozo Pantojas.

q. Lcdo. Rivera Turner - El licenciado Rivera Turner, representante de OCCUPA y del Señor Alexis Bonilla, tuvo la oportunidad de realizar preguntas en torno al proyecto propuesto. Preguntó si se proponía dinamitar el área a lo que el biólogo de la parte proponente expresó que se utilizarán explosivos para quebrantar la tierra de ser necesario en aquellos casos que exista afloramiento de roca dura. La primera alternativa será, indicó el biólogo, utilizar maquinaria y en caso de ser necesario se procederá a quebrantar la roca. El biólogo indicó que no se afectará vida silvestre pues su uso es únicamente a los efectos de quebrar las rocas. El ingeniero Antonio Hernández, en representación de la parte proponente, aseguró que la Comunidad Las Granjas no se verá afectada en la medida, dado que el nivel del terreno de dicha comunidad, en relación al nivel de terreno del predio objeto de consulta es uno más bajo. Con excepción del predio de las 90 cuerdas que serán dedicadas a conservación.

El licenciado Rivera preguntó si la comunidad se beneficiaría del recogido de escorrentías pluviales a lo que el ingeniero Hernández, en representación de la parte proponente contestó, que las escorrentías drenan al suroeste hacia la Comunidad Las Granjas y se establecerá en el área un canal que recogerá las aguas de los mogotes de 90 cuerdas y un canal que recogerá aguas de la Comunidad Las Granjas y discurrirán de Oeste a Este. Al Oeste es más bajo; y al Este, el terreno es más alto. Cuestionó que se indicara que el proyecto añadía valor a las residencias aledañas y alegó que el desarrollo propuesto no armoniza con los objetivos de la Ley Sobre Política Pública Ambiental.

El licenciado Turner es del criterio que los mogotes aislados que ubican dentro del predio objeto de consulta deben ser protegidos y que de permitirse el desmonte de los mismos eventualmente harían académico la solicitud de que los mismos sean protegidos. Cuestionó que el Departamento de Vivienda hubiera avalado el proyecto de autos.

El licenciado Juarbe Jiménez por su parte aclaró que evaluado el Proyecto del Plano de Conservación del Karso, el cual no ha sido aún aprobado, el proyecto afectaría una porción mínima del predio objeto de consulta. No obstante, dicha área será dedicada para fines de conservación. El licenciado Juarbe reiteró que el proyecto propuesto no es uno de interés social; que va dirigido a la clase media y que los precios fluctúan entre 175,00 dólares a 200,000 dólares. En cuanto al manejo de la boa puertorriqueña, el licenciado Juarbe indicó que se siguieron las recomendaciones emitidas por la agencia federal de Pesca y Vida Silvestre en cuanto a la preparación de un protocolo para el manejo de la boa puertorriqueña en el caso de divisar dicha especie dentro del predio en cuestión. Aclaró el licenciado Juarbe que los terrenos no son susceptibles de inundación y que el proyecto mejorará y manejará las condiciones existentes de escorrentías pluviales.

l. Sr. Luis Felipe González Rosario - Mostró inquietud en torno al acceso. No obstante, indicó que no se opone al proyecto propuesto.

m. Ing. Jorge González Rosa - El ingeniero González representa a la Hacienda Márquez y el proyecto Vega Serena. Se presentó para aclarar dudas que surgieron en torno al proyecto que el trabaja. Que el proyecto Vega Serena se encuentra en construcción, no se encuentra detenido y cuenta con todos los endosos de las agencias en términos de sistema potable y sanitario. La licenciada Soto, representante de la Hacienda Márquez aclaró que se le pidió al ingeniero que compareciera a la vista a los fines de que se expresara



en torno a la disponibilidad de la infraestructura para el proyecto de la Hacienda Márquez. El ingeniero expresó que no ha habido hundimientos en el proyecto.

Pasamos pues a atender las inquietudes levantadas relacionadas con el desarrollo propuesto.

Así, entendemos que la preocupaciones medulares de los ciudadanos giran en torno a: el posible impacto ambiental del proyecto propuesto; la disponibilidad de infraestructura vial y el impacto vehicular; la disponibilidad de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica; la conservación de terrenos aptos para uso agrícola y la fragmentación de terrenos aptos para uso agrícola y el aumento de las escorrentías pluviales. Veamos.

El impacto a los sistemas ecológicos sitios dentro del predio y aledaños a éste, fue evaluado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. Obra en el expediente administrativo evidencia de que el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales evaluó el proyecto de autos y determinó no objetar el mismo sujeto a que se conserven a perpetuidad unas 90 cuerdas y se sustituya el total de cuerdas de área cársica a impactarse (15.8 cuerdas) mediante donación de terrenos de igual o mayor valor ecológico, constitución de servidumbres de conservación y/o traspaso de dinero para adquisición de terrenos según requerido por el DRNA.

En cuanto al aspecto de suficiencia de infraestructura vial para servir al proyecto, surge del expediente administrativo que la parte proponente formará parte de un grupo de desarrolladores que realizarán mejoras a la Avenida Villa de los Paseos, hasta la intersección con la Carretera PR-22. La parte proponente formará parte de un grupo que mejorará lo que se conoce como el Conector del Trío Vegabajeño, para mitigar el aumento de tránsito existente en el sector y el que será generado por el proyecto propuesto. Esto según requerido por la ACT y DTOP y admitido por la parte proponente durante las vistas públicas. Por lo tanto, concluimos que una vez se realicen las mejoras al Conector del Trío Vegabajeño, el aumento vehicular que genere el proyecto de autos podrá ser absorbido gracias a estas mejoras futuras.

En cuanto a la disponibilidad de energía eléctrica surge del expediente administrativo que la Autoridad de Energía Eléctrica no objetó el proyecto propuesto.

En cuanto a la disponibilidad de agua potable y sistema de alcantarillado sanitario, podemos inferir razonablemente y a la luz de las comunicaciones emitidas por la AAA que dicha infraestructura se encuentra comprometida. Por ello, la AAA expresó que la disponibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado sanitario está supeditado a que la parte proponente 1) construya en sus facilidades un pozo que garantice un caudal para satisfacer la demanda total del desarrollo; y 2) que se finalice la ampliación de la Planta de Vega Baja, la cual está proyectada para el 2014, se validen los compromisos previos y se determine si la misma cuenta con capacidad adicional para poder conectar desarrollos adicionales.

En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario, la AAA, expresó que el proyecto esta condicionado a trabajos de mejoras a la planta regional de Vega Baja para aumentar su capacidad de 4.2 MGD a 5.5 MGD. La AAA puntualizó que estas recomendaciones se establecen para las primeras tres fases del proyecto, que incluyen 750 unidades de vivienda. Para el remanente de las unidades, deberá consultar con



la oficina nuevamente para determinar si hay capacidad adicional en la planta que pueda suplir las necesidades del resto del proyecto. Así, las mejoras a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario deberán ser realizadas por la parte proponente en coordinación con la AAA, en la etapa operacional.⁷

De otra parte, y según obra en el expediente administrativo, el DA tuvo la oportunidad de evaluar el desarrollo propuesto y no objeto el mismo bajo el fundamento de que los terrenos ubican en un sector de alta tendencia al desarrollo urbano.

Durante las vistas públicas y en cuanto al manejo de escorrentías pluviales, los representantes de la parte proponente expresaron que se propone la construcción de unas áreas de captación de todas las aguas. Las charcas de retención propuestas servirán para que se recojan las aguas de escorrentías pluviales que se descargan de la Comunidad Las Granjas. Entendemos que las preguntas de los ciudadanos sobre este particular fueron contestadas por la parte proponente de forma adecuada. Además, la JCA ha expresado que el documento ambiental preparado para la acción propuesta ha cumplido con la Ley de Política Pública Ambiental. No obstante, será responsabilidad de la parte proponente cumplir con las disposiciones reglamentarias, para el manejo de las escorrentías, en la próxima etapa de los procedimientos.

En consideración a 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, Artículos 4 y 11, inciso 14, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. La Junta de Planificación es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante consulta de ubicación.
2. La consulta de ubicación es el procedimiento ante la Junta de Planificación, para que se evalúe, 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 calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación.⁸ De aprobarse de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron (cambios de calificación indirectos). Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, vigente, en su Sección 3.03, inciso 1; Municipio de San Juan vs. Bosque Real, 158 D.P.R. 743 (2003).

⁷ Aunque se indicó, que no se podía realizar una determinación sobre la disponibilidad de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario, en esta etapa, entendemos que de ampliarse la capacidad de la Planta de Regional de Vega Baja, se podrá proveer servicio a unas 750 unidades de vivienda y que para proveer a las restantes unidades de viviendas (en exceso de 750 unidades), se deberá consultar con la AAA en la etapa operacional ante la ARPE, aspecto que será condición para el desarrollo propuesto. Así, concluimos que las mejoras a la infraestructura para proveer los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, para atender la demanda que generara el proyecto deberán ser realizadas por el proponente.

⁸ Véase en lo pertinente Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación, con vigencia de 11 de enero de 2009.



3. Toda vez que el Municipio de Vega Baja no cuenta con un Plan Territorial aprobado, la presente consulta será atendida a la luz de las disposiciones del Reglamento de Calificación de Puerto Rico, Reglamento Núm. 4, con vigencia de 11 de enero de 2009, en adelante el Reglamento.
4. En el presente caso, se propone la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en un predio comprendido en un Distrito Residencial Cero (R-O), según el Mapa de Zonificación del Municipio de Vega Baja vigente. Conforme la Sección 1.12 del Reglamento de Calificación, supra, (Cláusula de Transición), "Los distritos de zonificación vigentes en adelante Distritos de Calificación, al momento de aprobación de este Reglamento, serán considerados a los fines de aplicación de éste según se señala en la tabla que sigue, hasta que los mapas de calificación (zonificación actualmente) sean revisados para ajustar los distritos a la nueva calificación y nomenclatura." De acuerdo con la referida Tabla y para propósitos de aplicación de la nueva reglamentación, el Distrito de Zonificación Residencial Cero (R-O) se considerará a la luz de la nueva calificación y nomenclatura como un Distrito UR o para Terrenos Urbanizables.⁹

Por otro lado, señala el tratadista Edward H. Ziegler, Jr. lo siguiente en relación a la reglamentación que debe utilizarse al momento de atender o adjudicar una controversia de zonificación:

"...the court will apply the law that exists at the time its decision is to be made, and will not compel the issuance of a permit which would be ineffective to confer vested rights."¹⁰

Véase además, *Flambouán Gardens V. Junta de Planificación*, 103 DPR 884 (1975) y *López Malavé V. Antonio Roig Sucesores Inc.*, 2002 JTS 85 (2002).¹¹

En atención a que la consulta de ubicación, como reconoce su definición es el mecanismo para atender, evaluar y pasar juicio sobre propuestos usos **no permitidos** por la zonificación aplicable a determinado predio, y que la presentación de la misma no supone, ni garantiza, la aprobación del permiso o uso, tampoco puede reconocerse o conceder un derecho, bajo la reglamentación vigente al momento de presentarse la consulta.¹²

⁹ El Tribunal Supremo, en *Maldonado v JP*, 2007 TSPR 87, caso resuelto a favor de la Junta, adoptó la doctrina de "Legally Pending" para determinar cuando aplica un reglamento de reciente adopción o sus enmiendas. La teoría detrás de la adopción de la diferentes doctrinas, sobre la aplicación "retroactiva de los reglamentos o restricciones bajo la zonificación es evitar un menoscabo de derechos adquiridos bajo la zonificación como ella preveía antes de las enmiendas. Así, la consulta de autos fue presentada el 13 de octubre de 2006, y el Reglamento de Calificación, supra, se llevó a vistas públicas el 15 de junio de 2007, previo la notificación hecha el 30 de mayo de 2007. El Reglamento de Calificación entró en vigor el 28 de junio de 2008. Posteriormente, fue enmendado y el reglamento vigente es del 11 de enero de 2009. No obstante, entendemos meritorio distinguir la consulta de autos a la consulta que origino la Revisión de Maldonado. En aquella consulta, contrario a la que ahora nos ocupa, la Junta denegó la petición presentada aplicando una reglamentación más restrictiva. En el caso ante nos, la nueva reglamentación es una menos restrictiva, por lo que la aplicación de la misma no perjudica a la parte promovente. No obstante, de ser evaluada la consulta de autos a la luz del reglamento del 2000, no perdemos de perspectiva que la mera presentación de la consulta no concede, ni concedió, derechos adquiridos a su promovente. Además, y según señalamos en estas conclusiones de derecho, la Junta es la agencia que viene obligada a evaluar la consulta presentada tomando en consideración, varios documentos de planificación, entre los que se encontraba el derogado Reglamento de Zonificación del 2000. Así, dentro de nuestro análisis compararemos las disposiciones, según apliquen, del Reglamento del 2000 y del Reglamento del 2009, como por ejemplo el desarrollo extenso. De esta forma, demostramos que independientemente de cual fuera el reglamento utilizando, la Junta tenía amplia discreción para evaluar la consulta en sus meritos y tomar la determinación que hoy toma.

¹⁰ Rathkopf's The Law of Zoning and Planning, 1995, Volume 4, Fourth Edition, § 49.06.

¹¹ Sobre la aplicación "retroactiva" de los reglamentos véase:

"As a general rule, a newly enacted zoning ordinance will apply retroactively to block a building permit applied for but not granted before the effective date of the new ordinance" (Énfasis suplido) Yokley, *Zoning Law and Practice*, cuarta ed., volumen 2, sec. 14-7, pág. 14-29.

¹² Como regla general la mayoría de las jurisdicciones estatales de los Estados Unidos han adoptado que la solicitud de un permiso de construcción presentado antes de que una ordenanza de zonificación entre en vigor, no otorga ningún derecho sobre un uso prohibido por dicha ordenanza. La norma acogida



5. Conforme a lo establecido en la Subsección 10.01 del Reglamento vigente, el Distrito UR, conforme a la nomenclatura anterior, Distrito Residencial Cero (R-0), se establece para facilitar el control de la expansión o **crecimiento urbano**; optimizar la utilización de la infraestructura e identificar terrenos clasificados como Suelo Urbanizable. El uso y densidad o intensidad de residencia unifamiliar no es tolerado en el Distrito UR conforme a lo dispuesto en la Sección 10.02 del Reglamento. Por ello, la presente consulta se deberá atender tomando en consideración un cambio de calificación indirecto mediante el mecanismo de consulta de ubicación. Como vimos, la parte proponente ha solicitado un cambio de calificación a un Distrito R-I, para el área actualmente calificada como R-0 (UR).

Por otro lado, en lo pertinente, la Subsección 10.01, supra, dispone que en los casos donde el predio se encuentre calificado como UR y no se cuente con un Plan Territorial adoptado se deberán discutir los siguientes criterios:

"a- los usos estarán en armonía con otros usos existentes en el lugar"

Según indicáramos en las Determinaciones de Hechos el sector muestra un comportamiento de uso residencial unifamiliar.

"b- no pondrán en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes,"

Somos de la opinión que el desarrollo de estos terrenos vacantes, consolida el desarrollo urbano de sector aumentando los niveles de seguridad por el aumento y consolidación de comunidades residenciales. A nuestro juicio, la aprobación de esta consulta, promueve el desarrollo de comunidades planificadas y desarrolladas, donde se proveerá entre otros, controles de accesos y la contratación policías privados o compañías de seguridad, lo que aumenta la seguridad en el sector, se crean área de esparcimiento comunal y promueve la organización de los vecinos, en asociaciones de residentes, entre otros. Por otro lado, los pagos de contribuciones sobre la propiedad, según correspondan, redundan en la provisión de servicios para la ciudadanía en general.

"c- la infraestructura necesaria para el uso propuesto esté disponible o en vías de proveerse,"

Según indicáramos en las Determinaciones de Hechos las agencias encargadas de proveer y mantener la infraestructura, cada una en su área de especialidad, han favorecido la acción propuesta, sujeto a que se realicen una serie de mejoras y se cumpla con las condiciones por ellos establecidas. Así, concluimos que de realizarse las mejoras y requisitos de las agencias consultadas, la infraestructura tendrá la capacidad para atender el impacto que generará el uso propuesto.

añade que los derechos de las partes deben ser determinados a base de la reglamentación vigente al momento en que se ejerce el uso permitido, en vez de la reglamentación vigente al momento en que se presenta la solicitud del permiso. Véase, Eugene McQuilin, *The Law of Municipal Corporations*, Third Ed. (2000), Vol. 3, pág. 567-568, sec. 25.155.¹² Véase además, *Metro. Dev. Comm. of Marion County v. Pinnacle Media, LLC*, 836 E.N.2d 422, 428 (2006), *Arthur C. Fillmore v. Town of Sanbornton*, 319 A.2d 103, 104-105 (1974). Incluso en *Flamboyant Gardens*, supra, nuestro Tribunal Supremo, no consideró algunos planteamientos hechos por la recurrente, *Flamboyant Gardens*, debido a que, seis meses antes de dictada la sentencia en dicho caso, se aprobó el Plano Regulador de Uso de Terrenos y Transportación, por entender que cualquier discusión del planteamiento a estas alturas sería un mero ejercicio de especulación teórica. Básicamente, aplicando el estado de derecho vigente o la nueva reglamentación en el proceso de revisión ante el tribunal, ya fuera del foro administrativo. "En su función judicial, un tribunal debe aplicar la ley más reciente sobre la anterior en cuanto a la misma materia." Por otro lado, en *Fraternidad Phi Delta Pi v. Junta de Planificación*, 76 D.P.R. 585, 1954, el Tribunal Supremo resolvió que nuestro ordenamiento no reconoce la adquisición de derecho alguno, sino, hasta que se logre la aprobación final de la consulta y se haya incurrido en gastos sustanciales actuando a base de dicha aprobación.



"d- los terrenos no ubiquen en áreas especiales de riesgo a inundación,"

Según indicáramos en las determinaciones de hecho el predio objeto de consulta ubica fuera del área identificada como de riesgo a inundación.

"e- no sean terrenos agrícolas,"

Según los comentarios del DA, quien endoso la consulta de autos, el predio objeto de consulta es uno afectado por la presión de desarrollo, por lo que podemos concluir que no es apto para desarrollo agrícola.

"f- si son susceptibles a deslizamientos, se deberá someter en la etapa de consulta de ubicación un estudio geotécnico preparado por un profesional autorizado, en el cual se establezcan las medidas de ingeniería necesarias para mitigar dicha condición y que demuestre que la propuesta no afectará propiedades aledañas."

Según el documento Planes Regionales de Puerto Rico, Región Metropolitana, con vigencia de 29 de diciembre de 2000, el predio objeto de consulta ubica en un área de baja susceptibilidad a deslizamientos, por lo que la preparación de un estudio geotécnico no es necesario en esta etapa. No perdamos de perspectiva, que en la periferia se han realizado la construcción de desarrollos similares al propuesto. No obstante, nada impide que en la próxima etapa y, según sea necesario, se requiera la preparación del mismo, por condiciones imprevistas del terreno.

6. El Reglamento dispone en su Subsección 11.01, que el Distrito Residencial Intermedio (R-I), antes Distrito Residencial Uno, Dos y Tres (R-1, R-2 y R-3), se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de vivienda. Surge de la Subsección 11.02 del Reglamento que, entre los usos permitidos en un Distrito R-I, se encuentra el uso de viviendas unifamiliares propuesto mediante la presente consulta.
7. Dispone la Sección 11.03 en cuanto a la Altura en un Distritos R-I que los edificios podrán tener hasta doce (12) metros de altura.

El desarrollador propone residencias de una o dos plantas por lo que no se excede del parámetro establecido en este Distrito.

8. La Sección 11.04 establece que el tamaño del solar formado con posterioridad a la vigencia del Reglamento tendrá un área no menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados ni mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados para residencias unifamiliares y un ancho no menor de once (11) metros.

El desarrollador propone solares básicos de catorce (14) metros de ancho por veinticinco (25) metros de largo los cuales tendrán un área mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. No obstante, alguno de los solares de esquinas o solares irregulares excederán el parámetro de área o cabida máxima del solar para poder cumplir con los parámetros de patios frontales en el patio lateral de solares de esquina; poder ubicar las residencias con los patios reglamentarios en solares que colinden con los finales de calles y/o áreas de viraje y atemperar el desarrollo aun polígono de mensura irregular. Algunos solares podrían tener un área de hasta un total de 1,000 metros cuadrados aproximadamente.

Este aspecto de diseño deberá ser atendido en la etapa operacional y diseño, con la condición de que ninguno de los solares podrá tener un



área menor de la permitida en el Distrito R-I y se deberá cumplir con la distancia de los patios requerida.

9. Conforme a lo establecido en la Subsección 11.06 el área de ocupación en un Distrito R-I no debe de exceder del 60% del área del solar.

El desarrollador propone un área de ocupación de hasta un cincuenta y tres por ciento (53%) en las residencias de un piso y un área de ocupación menor en las residencias de dos pisos.

10. Según hemos establecido, la Junta puede considerar el presente proyecto mediante el mecanismo de consulta de ubicación, al amparo de las disposiciones del Reglamento de Calificación, vigente, sin que se considere variación en uso. Véase la Sección 57.01, sobre Disposición General, y la Sección 57.02, sobre Propósito, del Reglamento de Calificación, supra.¹³
11. La Junta, al considerar proyectos de consultas de ubicación, debe atender varios criterios según establecido en la Sección 57.03 del Reglamento, a saber:

1. *El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico en municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.*

Como hemos recogido en la presente resolución, el Plan de Ordenación del Municipio de Vega Baja se encuentra en su Fase Final. Por ello, la presente consulta debe ser evaluada tomando en consideración las disposiciones del Reglamento de Calificación de Puerto Rico, vigente.

Como discutiremos a continuación el desarrollo armoniza con las siguientes metas y objetivos contenidos en el Documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente.

Meta General

Lograr un balanceado desarrollo urbano rural planificando juiciosamente los usos de terrenos compatibles al entorno y a la dinámica de crecimiento demográfico en las comunidades, municipios y regiones del país, fomentando la accesibilidad y los beneficios del desarrollo sostenible.

En las cercanías del proyecto propuesto ubican desarrollos residenciales. Conforme a lo expresado por el Municipio de Vega Baja, los terrenos están preliminarmente clasificados como Suelo Urbanizable Programado (SUP) y dentro de lo que se conocerá como el Plan de Ensanche del Nuevo Vega Baja. Es decir, dentro de los terrenos que el Municipio identifica preliminarmente como los programados para convertirse en Suelo Urbano, por consiguiente hacia donde se quiere encausar el desarrollo urbano de dicho municipio.

¹³ De un análisis y comparación de la Subsección 79.03 sobre los criterios a ser considerados por la Junta al momento de evaluar los desarrollos extensos y la Subsección 31.02 que proyecto de desarrollos residenciales extensos podemos ver que se deberán considerar o evaluar, esencialmente los mismos criterios. Entre estos podemos destacar, el Plan de Uso de Terrenos o Plan de Ordenación Territorial, vigente; disponibilidad y programación de la infraestructura; desarrollo integral del sector y como se mejora las condiciones del mismo; la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto; entre otros. Como vemos en la evaluación que hacemos, conforme a la reglamentación vigente, se discuten y analizan todos estos elementos.



Objetivos

1.01 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 predio objeto de desarrollo ubica en un área de expansión urbana del Municipio de Vega Baja con desarrollos residenciales aledaños. Esta preliminarmente calificado en el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja como Suelo Urbano Programado. El predio ubica fuera de zona inundable. El proyecto propuesto no fue objetado por el Departamento de Agricultura. De igual forma el desarrollo está condicionado a que la parte proponente realice los mejoras que sean necesarias sobre la infraestructura del sector.

2.01 Incentivar la maximización de la densidad en el desarrollo de las áreas residenciales urbanas utilizando como un criterio que la construcción de viviendas en densidades medias para la utilización más intensa del terreno.

Se propone un proyecto de densidad intermedia de 1,499 unidades de vivienda.

Por otro lado, el Objetivo 31.00 de los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico sobre Recursos Naturales Ambientales y Culturales establece el propiciar la protección de arenas con suelos cársticos que por las formaciones calcáreas y por sus características hidrogeológicas proveen beneficios para los acuíferos, protegen las aguas superficiales y mantienen la integridad ecológica de los sistemas naturales". En dicha sección se incluye el objetivo de estimular la conservación de mogotes de naturaleza cárstica.

Según indicáramos, en el predio objeto de consulta existen siete (7) mogotes aislados y no encadenados de los cuales se propone impactar cuatro (4) de ellos. Además, se ha evaluado la mitigación propuesta por el desmonte de los cuatro (4) mogotes propuestos, que son aislados y no encadenados con otros mogotes, es de aproximadamente 1:6 y que la vegetación de los mogotes será compensada en armonía con la Ley Número 97 de 25 de junio de 1998, "Ley para fomentar la siembra de árboles cuyos frutos o semillas provean alimentos a especies de aves silvestres de Puerto Rico". Es decir, se propone el desmonte de 15.8 cuerdas y 90 cuerdas de conservación. La parte proponente indica que el área de 90 cuerdas a ser conservada es de mayor valor ecológico. Los mogotes que no se impacten serán cercados en un radio de diez (10) metros desde la base del mogote.

El DRNA reconoció que el proyecto propuesto impactará varios mogotes aislados que ubican dentro del predio objeto de desarrollo. No obstante, la agencia con conocimiento especializado en la conservación de recursos naturales, que tuvo ante su consideración el documento ambiental del caso de autos, emitió unas serie de recomendaciones las cuales incluye, pero no se limita a, que la parte proponente deberá sustituir el total de cuerdas de área cársica a impactarse (15.8 cuerdas) mediante



donación de terrenos de igual o mayor valor ecológico, constitución de servidumbres de conservación y/o traspaso de dinero para adquisición de terrenos según requerido por el DRNA. El DRNA, no aceptará una donación de menos de 90 cuerdas de terreno.

En atención a lo anterior concluimos que se cumple con dicha Política Pública.

2. *Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.*

El aspecto sobre la infraestructura del sector ha sido discutido anteriormente. Así, repetimos que de realizarse las mejoras y cumplirse con los requisitos y condiciones de las agencias consultadas, la infraestructura en el sector podrá tener la capacidad para atender la demanda que la acción propuesta genere sobre la misma.

3. *La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto.*

El proyecto propuesto es conveniente y adecuado en la medida que cuenta con el aval del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y el Departamento de Agricultura y la Junta de Calidad Ambiental.

Con el mismo se propicia un uso residencial de mediana intensidad en un área propensa a desarrollo urbano. Como cuestión de hecho, el mismo se desarrollará en un área identificada por el municipio como parte de su futura área de expansión urbana (Plan de Ensanche).

4. *La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.*

La parte proponente solicitó un cambio de calificación de un Distrito UR a un Distrito R-I.

La Sección 4.05 del Reglamento establece un tamaño máximo de propiedad en términos de metros cuadrados para un Distrito R-I en unos 2,000 metros cuadrados. Por exceder la cabida del predio objeto de consulta dicho parámetro de tamaño de la propiedad, el presente proyecto se evalúa mediante el mecanismo de consulta de ubicación según se establece en la referida sección.

5. *Como se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.*

El proyecto propuesto facilitará viviendas de mediano costo, se crearán empleos directos e indirectos, tanto en la fase de construcción como operación, pago de arbitrios, patentes, entre otros, y como resultado, se estimulará el desarrollo económico.

12. La Sección 58.03 del Reglamento de Calificación vigente establece que para casos de proyectos residenciales, los terrenos en los cuales se propongan estos desarrollos deben estar clasificados como Suelo Urbano en municipios que cuenten con un Plan Territorial aprobado, de no contar con dicho plan, los terrenos objeto de consulta deberán estar en calificación urbana o en Distrito UR.

Como hemos consignado, al presente, el Municipio de Vega Baja no tiene un Plan de Ordenación Territorial aprobado. Los terrenos a desarrollarse están



calificados como Residencial de Baja Densidad (R-0) conforme a la nueva nomenclatura Distrito UR. El mismo está circundado por áreas residenciales y cuenta con el endoso municipal, entre otros.

13. Como parte de los requisitos de presentación de los casos de consulta de ubicación, la Junta requiere en su Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Sección 4.01 lo siguiente:

“1.

2. Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el promovente es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad tal como Escritura de Adquisición Contrato de Opción de Compra, Certificación Registral, en la que se identifique el dueño de los terrenos.... ”

Surge de la relación del caso que obra en el expediente administrativo evidencia de que el predio objeto de desarrollo fue adquirido por La Sabana Development, LLC mediante Escritura de Compraventa Núm. 39 otorgada el 28 de junio de 2007.

14. El Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA) establece los objetivos y prioridades dentro de los cuales se enmarcan tanto el presupuesto anual de gastos corrientes, como los programas anuales de mejoras permanentes que prepare la Oficina de Gerencia y Presupuesto. El Programa de Inversiones contiene los siguientes elementos:

“1) un esbozo general de las metas y objetivos sociales y económicos del Gobierno de Puerto Rico y las actividades para lograrlos 2) un esbozo general de los patrones de desarrollo urbano y rural, las metas y objetivos y las actividades para lograrlos y 3) estimados y descripciones de los gastos de mejoras capitales que requerirán los organismos gubernamentales para lograr las metas.”

Por tanto, tratándose de un proyecto de naturaleza privada, el PICA no es de aplicación al mismo.

15. La Sección 14.04 del Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento Núm. 3, infra, dispone que para cualquier desarrollo se determinará la cantidad de escorrentía que produce el predio en su estado existente. Las descargas de escorrentías de las aguas pluviales del desarrollo no excederán las descargas del predio en su estado existente para todas las intensidades y duraciones de lluvia luego de construido.

El desarrollador asegura que las descargas de escorrentías de las aguas pluviales del desarrollo no excederán las descargas del ruedo en su estado existente para todas las intensidades y duraciones de lluvia luego de construido. Se propone medidas de control de escorrentía durante su fase de construcción y operación las cuales constarán de charcas de sedimentación y retención, cuentas al contorno, instalación de mallas sintéticas, pacas de heno y otros.

16. En el Plan de Desarrollo Integral de 1979 (PDI) se reconoce que el recurso tierra es uno insustituible y sujeto a presiones de sectores y actividades económicas tales como la industria, la agricultura, el turismo y la construcción de viviendas. Se establece como política pública, desarrollar la actividad agrícola en todos aquellos terrenos con potencialidad para ese uso, de manera que se logre la mayor autosuficiencia posible en la producción de los alimentos.

En el objetivo 1.1 sobre Área de Actividades Económicas, Sector I de Agricultura, se reconoce la necesidad de proteger la tierra para uso agrícola a



través de la zonificación agrícola e impedir su uso desmedido para carreteras y expansión urbana.

Surge de la relación del caso que la Junta solicitó comentarios al Departamento de Agricultura en torno al desarrollo residencial propuesto y dicha agencia gubernamental expresó en su carta de 11 de marzo de 2008, el DA expresó que no objeta la consulta tomando en consideración que los terrenos fueron evaluados por el DA cuando la Autoridad de Tierras propuso de venta los mismos bajo la consulta 2004-09-041-AT. Esto, debido a que los terrenos ubican en un sector de alta tendencia al desarrollo urbano.

El PDI establece en el Área de Desarrollo de Bienestar Social, Sector II, Vivienda, en su Política Pública I, la necesidad de estimular la provisión de vivienda adecuada para todas las familias. Con el proyecto de autos se proveerá unidades de vivienda para unas 1,499 familias de ingresos medios en un área identificada por el Departamento de Agricultura como propensa al desarrollo urbano.

17. Conforme a Junta de Directores Codominio Portofino, v. P.D.C.M. Associates, 2008 TSPR 54, se identifican como partes en el procedimiento de referencia a:

- a. **Parte Proponente:** La Sabana Development LLC., por conducto de su representación legal licenciado Luis Jiménez Juarbe, el licenciado Eliseo Roques Arroyo y la licenciada Jelka Dúchesne Sanabria; y la Sra. María Villalonga de Dios.
- b. **Interventores reconocidos por la Junta:** la Hacienda Márquez Development Group Inc, por conducto de su representación legal Lcda. Lourdes Soto Berge; Sr. Owen Martínez, el Sr. Alexis Bonilla Méndez en su carácter personal y la Organización Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera (OCUPPA), ambos por conducto de su representación legal, el Lcdo. Carlos I. Rivera Turner.
- c. **Partes por demostrar interés durante los procesos:** Vegabajeños Impulsando Desarrollo Ambiental Sustentable, (VIDAS) representados por el Sr. Ricardo Laureano; el Sr. Rafael Cancel Vázquez representado por el Lcdo. Alvin Couto De Jesús; Comité Timón Calidad Ambiental (COTICAM) representado por Sr. Frank Coss Marrero.

ACUERDO

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

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el desarrollo de proyecto residencial unifamiliar de 1,499 unidades de vivienda, por lo que acordó autorizar el mismo condicionado a los siguientes señalamiento y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:



1. Se autoriza la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar conforme a la Determinación de Hechos Número 2.
2. La Administración podrá conceder la variación en cabida necesaria para los predios que ubican en las esquinas y colinden con los finales de calles y/o áreas de viraje y atemperar el desarrollo aun polígono de mensura irregular para poder cumplir con los parámetros de los patios reglamentarios, con la condición de que ninguno de los solares podrá tener un área menor de la permitida en el Distrito R-I.
3. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.
4. Se cumplirá con los requerimientos y condiciones de la AAA, AEE, ACT, ADS, ICP, DRNA y la JCA.
5. Se conservarán a perpetuidad al menos 90 cuerdas, del área donde ubican los mogotes, según sean delimitadas por el DRNA.
6. Se cumplirá con los siguientes Reglamentos:
 - a. Reglamento de Planificación Número 4, vigente, (Reglamento de Calificación de Puerto Rico).
 - b. Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización de Puerto Rico).
 - c. Reglamento de Planificación Número 21 (Reglamento de las Nuevas competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano, 1992)
 - d. Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra Corte y forestación de Puerto Rico).

Los señalamientos anteriores se han hecho de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer los requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 2006-09-0776-JPU, para un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

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 Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término 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 Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de veinte (20) días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Las partes 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. 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.

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

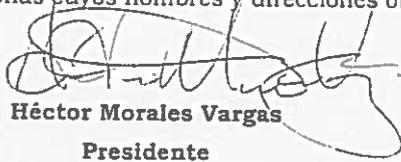
Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa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

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

NOTIFIQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: La Sabana Development LLC., P.O. Box 19249, San Juan PR-00919; Lcdo. Luis Juarbe Jiménez, 618 Ave. Barbosa, Barbosa Building, Hato Rey, PR-00918; Lcdo. Eliseo Roques Arroyo, P.O. Box 190998, San Juan, PR-



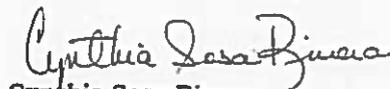
00919-0998; Lcda. Jelka Dúchesne Sanabria, P.O. Box 190998, San Juan, PR 00919-0998; Srta. María Villalonga de Dios, P.O. Box 190249, San Juan PR 00921-0249; Hacienda Márquez Development Group Inc, y/o Lcda. Lourdes Soto Berge, 590 Calle Abolición, Urb. Baldrich, San Juan, PR 00918; Sr. Owen Martínez, 405 Chalets de la Playa, Vega Baja, PR 00693; Sr. Alexis Bonilla Méndez, y/o Comunitaria Unida Protegiendo Pugnado Afuera (OCUPPA), Parcelas Amadeo Carr. 670, Buzón 91, Vega Baja PR 00693, Lcdo. Carlos I. Rivera Turner, Apartado 143565, Arecibo, PR 00614-3565; Vegabajeños Impulsando Desarrollo Ambiental Sustentable, (VIDAS) y/o Sr. Ricardo Laureano, PMB 304, Ave. Alejandro 3071, Guaynabo PR-00969; Sr. Rafael Cancel Vázquez, 390 Lira, Urb. Dos Pinos, San Juan, PR 00923; Lcdo. Alvin Couto De Jesús, Apartado 13820, San Juan, PR 00908-3820; Comité Timón Calidad Ambiental (COTICAM) y/o Sr. Frank Coss Marrero, P.O. Box 1391, Manatí PR 00674-1391. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



Héctor Morales Vargas
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 **AUG 24 2009**



Cynthia Sosa Rivera
Secretaria



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

Área de Asesoramiento Científico

3 de junio de 2009

CELIA PÉREZ SEPÚLVEDA
SECRETARIA AUXILIAR INTERINA
SECRETARIA DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
PO BOX 21365
SAN JUAN PUERTO RICO 00928-1365

RE: JCA 08-0005(DV)
Caso Núm. 2006-09-0776-JPU
Desarrollo Residencial La Sabana
Carretera PR 155
Bo. Pugnado Afuera
Vega Baja, Puerto Rico

Estimada señora Pérez Sepúlveda:

Mediante la Resolución Interlocutoria R-08-32-9 y la Resolución Interlocutoria R-09-4-1 la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental, notificó cumplimiento para el proyecto de referencia con el Artículo 4 B (3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004 y con el Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales.

El referido proyecto propone la construcción de 1,499 unidades de vivienda unifamiliares en lotes de 350 metros cuadrados, áreas comunes y toda la infraestructura asociada, incluyendo charcas de retención como parte de la infraestructura para manejar las aguas de escorrentía pluvial. Todo el proyecto se realizará en una finca de 336.0822 cuerdas, parte de la finca está zonificada como R-0 y parte no está zonificada. Unas 90 (noventa) cuerdas del total de la finca se mantendrán como área de conservación y serán transferidas al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales por la presencia de dolinas, un sumidero y un cinturón de mogotes encadenados. Los terrenos del proyecto propuesto se encuentran fuera de la Zona de Conservación del Carso de Puerto Rico. La topografía del mismo incluye curvas de nivel entre 50 y 155 metros sobre el nivel del mar. Los suelos del predio objeto de éste proyecto pertenecen a las series Almirante,

Bayamón y Tanamá. Dentro del predio existen dos (2) sistemas identificados como humedales jurisdiccionales, los cuales serán conservados. El predio del proyecto se encuentra en la cuenca hidrográfica de la Laguna Tortuguero, pero dentro del predio no existen cuerpos de agua.

El proyecto se realizará durante un periodo de diez (10) años en seis (6) etapas. Estas son:

Sabana de la Reina	-	254 unidades
Sabana del Rey	-	255 unidades
Sabana de la Rosa	-	247 unidades
Sabana del Monte	-	222 unidades
Sabana del Palmar	-	261 unidades
Sabana del Sol	-	260 unidades

El proyecto será accesado por la Avenida Vega Serena con salida hacia la Ave. Trío Vegabajeño.

En términos de infraestructura el proyecto deberá desarrollar un pozo o pozos que garanticen el caudal necesario de agua potable para suplir al proyecto. El servicio de alcantarillado sanitario está condicionado a que se realicen mejoras a la Planta de Tratamiento de Vega Baja operada por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), las cuales permitirán proveer servicio a las primeras tres etapas del proyecto. Para las restantes etapas se deberá consultar nuevamente a la AAA para determinar si el sistema tendrá capacidad para servir las mismas. En lo que respecta al servicio eléctrico no se anticipa problema.

Las aguas de escorrentía serán colectadas en charcas de retención y serán descargadas al sumidero dentro del predio mediante un sistema de sobrelleado y tubo de control del volumen y velocidad de la descarga.

Con el propósito de lograr una mejor realización de la acción propuesta en sus varias etapas de construcción y operación, se deben seguir las siguientes recomendaciones:

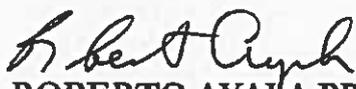
1. Deberá obtener de esta Junta el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye:
 - a. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados o más.

- b. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el movimiento de tierra se realiza en áreas de superficie de terrenos de 900 metros cuadrados o más, o excedan los 40 metros cúbicos.
 - c. Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos.
2. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos a generarse durante la fase de construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con el Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Sólidos No Peligrosos vigente
3. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso al sumidero que se utilizará para disponer de las mismas.
4. El proyecto deberá cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido
5. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
6. Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser notificados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña y a la Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés).
7. Las recomendaciones y requisitos presentados en esta comunicación, no eximen de cualquier otro requerimiento o permiso de esta Junta y otras agencias concernidas, que sean aplicables a la acción propuesta.
8. Deberán cumplir con los requisitos y recomendaciones de las varias agencias comentadoras sobre el presente proyecto.
9. Sobre la construcción y operación de la charca propuesta para el manejo de las aguas de escorrentía y la descarga de las aguas de escorrentía deberán obtener los correspondientes permisos del Área de Calidad de Agua conforme al Reglamento para el Control de Inyección Subterránea

- 10 Las emisiones de polvo fugitivo que se generen durante el movimiento de tierra del proyecto deberán ser minimizadas o controladas utilizando la siguientes medidas:
- a. Mantener húmeda las áreas por donde transiten los camiones.
 - b. Utilizar toldos o mantas sobre los camiones de arrastre.
 - c. Cumplir con la Regla 404 (polvo fugitivo) del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica.
11. Mantener las vías públicas y los alrededores del proyecto libres de acumulación de escombros y desechos. Estos deberán manejarse y disponerse conforme a la reglamentación vigente aplicable.
- 12 De ser necesaria la instalación de generadores de electricidad y tanques de almacenaje de combustible deberán obtener:
- a. Permiso General que establece el Reglamento para el Trámite de Permisos generales que incluye un permiso PFE en el caso de generadores con capacidad mayor de 10 HP.
 - b. Presentar un Plan de Emergencia ante el Área de Calidad de Agua para evitar, controlar y remediar potenciales derrames de combustible.
13. Las recomendaciones y requisitos presentadas en la presente comunicación no eximen de cualquier otro requerimiento o permisos de esta Junta u otras agencias concerniente, que sean aplicables a la acción propuesta.

Agradecemos su cooperación en mantener y conservar la calidad de nuestro ambiente.

Cordialmente,



ROBERTO AYALA PRADO
GERENTE INTERINO
ÁREA ASESORAMIENTO CIENTÍFICO