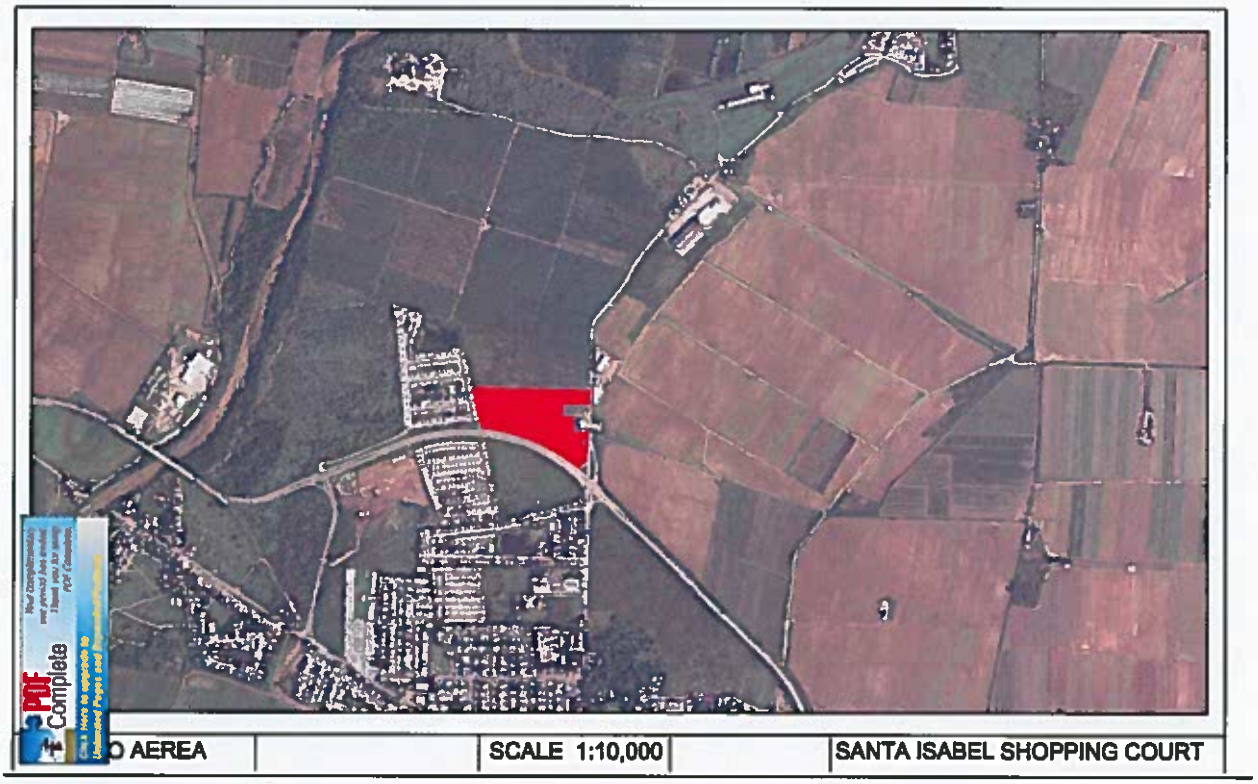
Memorial Explicativo
La Sabana Shopping – Vega Baja
2007-09-0234-JPU

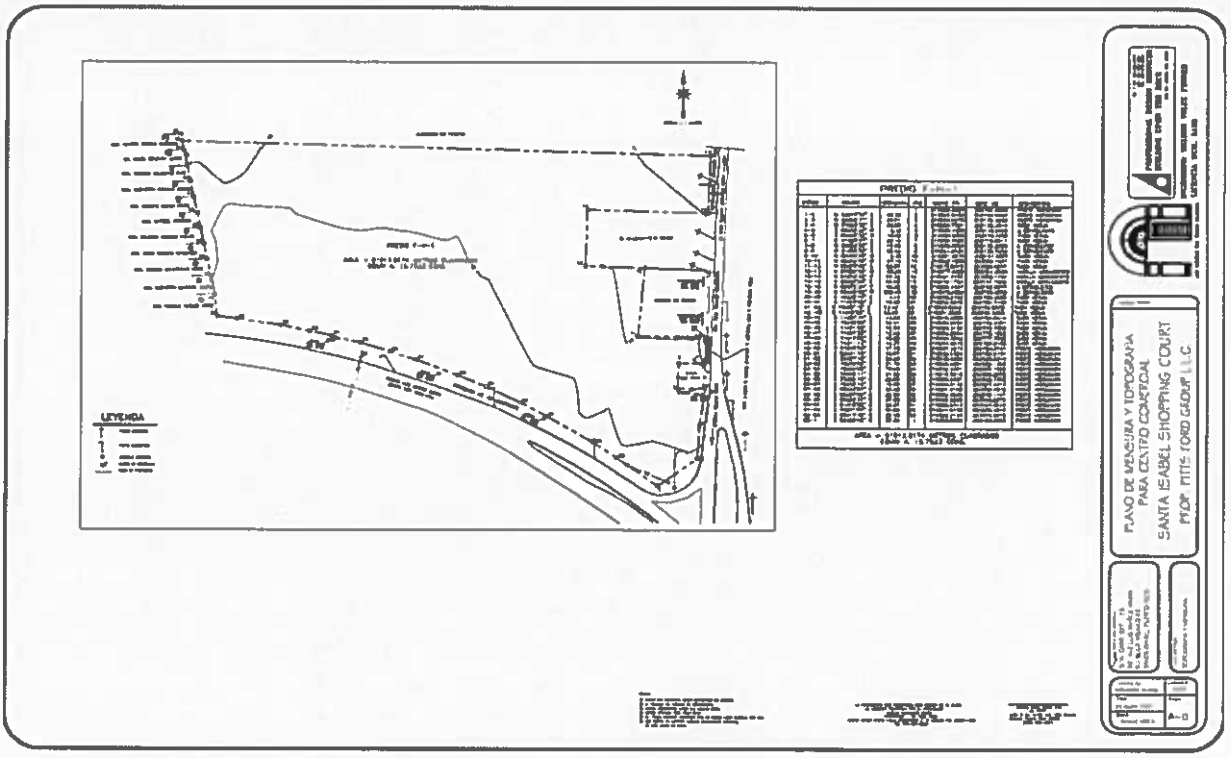
Northen Capital, LLC por conducto del Ing. Nelson Vélez sometió ante la **Junta de Planificación una consulta de ubicación caso número 2007-09-0234-JPU aprobada el 18 de julio de 2008** en la cual se propuso un Centro Comercial "La Sabana Shopping Village" de 317,279 pie cuadrados y un área de venta de 286,918 pies cuadrados, en una finca de 40.45 cuerdas ubicada en la Carretera PR 670 Intersección con la 137, del Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

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

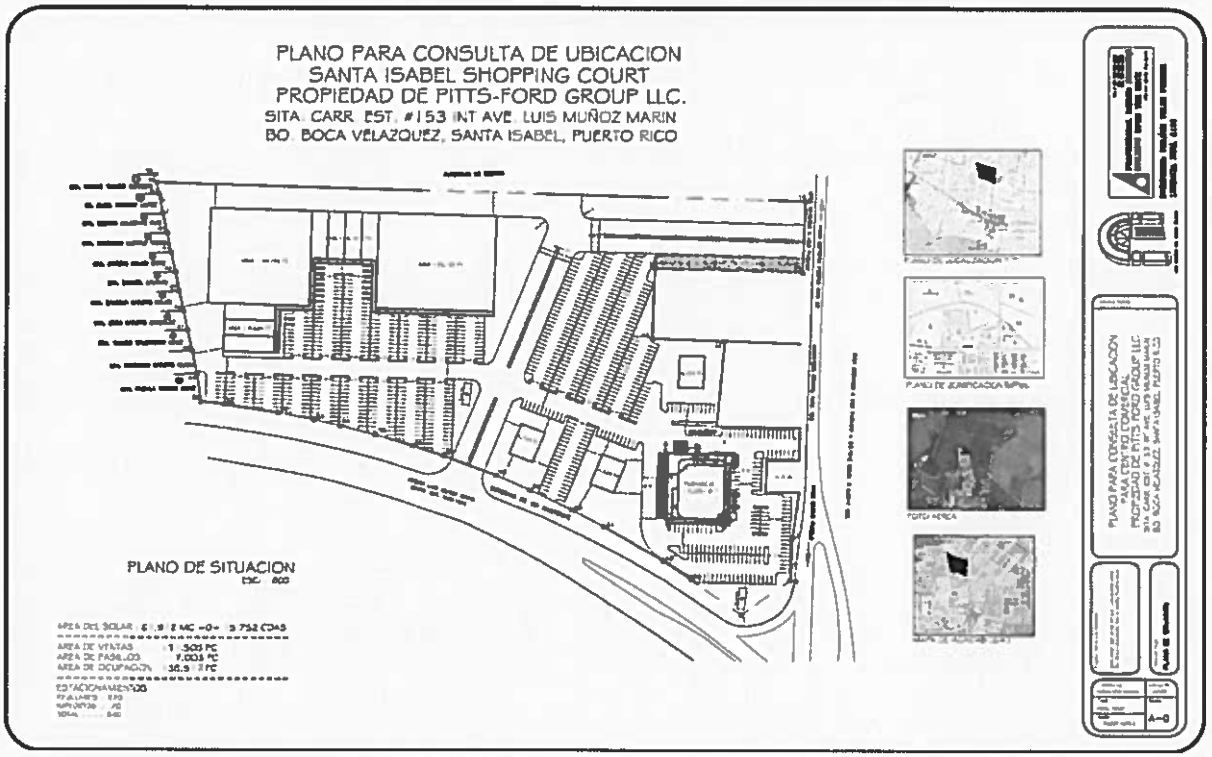
Foto Aerea



Plano de Mensura



Plano Conceptual



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

19 de junio de 2008

Octava Extensión a la
Consulta Número 2007-09-0234 JPU

RESOLUCIÓN

La firma *Northern Capital, LLC*, por conducto del Ing. Nelson Vélez Ferrer, presentó ante la Junta de Planificación, en adelante la Junta, una consulta de ubicación para un desarrollo comercial conocido como "La Sabana Shopping Village", en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

Mediante Resolución de 1 de junio de 2007, archivada en autos el 14 de junio de 2007, la Junta dejó en suspenso la presente consulta para requerirle al proponente que proveyese un Memorial Explicativo que cumpliese con los requisitos del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta, edición del 12 de noviembre de 1999.

El 25 de junio de 2007, el Ing. Nelson Vélez Ferrer presentó ante la Junta un Memorial Explicativo conforme le fue solicitado en resolución de 1 de junio de 2007.

En Resolución de 5 de julio de 2007, archivada en autos el 12 de julio de 2007, la Junta declaró un suspenso en los procedimientos para referir la consulta ante la Compañía de Comercio y Exportación (en adelante, Compañía de Comercio) para acreditar el cumplimiento con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y con la Ley Núm. 313 del 19 de diciembre de 2003. Además, se refirió la consulta para comentarios de las siguientes agencias: la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), la Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), el Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), el Departamento de Agricultura (DA) y el Municipio de Vega Baja. Por último, se declaró un suspenso de sesenta (60) días para que el proponente sometiese los documentos para la celebración de vista pública.

En carta con fecha de 7 de septiembre de 2007, presentada en la Secretaría de la Junta el 10 de septiembre de 2007, el proponente solicitó tiempo adicional para someter la documentación previamente indicada (documentos de vista pública).

Mediante resolución de 21 de septiembre de 2007, archivada en autos el 2 de octubre de 2007, la Junta acogió la solicitud del proponente y tomó acuerdo de mantener en suspenso la consulta de epígrafe por un término de treinta (30) días adicionales, para que se sometiese la información previamente requerida.

Posteriormente, y mediante resolución de 18 de octubre de 2007, archivada en autos el 6 de noviembre de 2007, la Junta le concedió al proponente un término de treinta (30) días para que comentase en torno a las comunicaciones emitidas por la Autoridad de Carreteras y Transportación y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el 16 de agosto de 2007 y el 30 de agosto de 2007, respectivamente. Además, se decretó el suspenso para circular el estudio de viabilidad económica a la Compañía de Comercio.

Así las cosas, y luego de la parte proponente someter los documentos de vista pública solicitados, la Junta mediante Resolución de 29 de noviembre de 2007, notificada el 11 de diciembre de 2007, dejó en suspenso la presente consulta por un termino improrrogable de treinta (30) días, para que la parte proponente comentase en torno a la comunicación del DRNA, de 30 de agosto de 2007.

La parte proponente sometió a la Junta el 18 de diciembre de 2007, mediante una Moción Informativa, copia de la carta dirigida al DRNA en la cual se solicita reconsideración a la comunicación del DRNA, de 30 de agosto de 2007.

El 20 de diciembre de 2007, el proponente solicitó a la Junta le concediese un método alterno para la notificación de vista pública de la presente consulta. La Junta declaró con lugar la solicitud de método alterno incoada por el proponente, mediante Resolución de 11 de enero de 2008, notificada el 25 de enero de 2008.

El 14 de febrero de 2008, el proponente presentó ante la Junta un rediseño del proyecto comercial propuesto para cumplir con los parámetros de Comercial Dos (C-2) solicitado, sin aumentar el número de pies cuadrados, ni el número de estacionamientos radicados originalmente. La Junta, mediante resolución de 14 de febrero de 2008, notificada el 21 de febrero de 2008, acogió el rediseño y ordenó continuar con el proceso de vista pública.

El 20 de febrero de 2008, el proponente sometió ante la Junta documentos enmendados para la celebración de vista pública. El 22 de febrero de 2008, también sometió ante la Junta copia de las fotografías tomadas evidenciando la instalación del rótulo autorizado como método alterno de notificación de la vista pública señalada en torno a la presente consulta de ubicación.

Para considerar y conocer sobre los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y público en general, se celebró una audiencia pública el 10 de marzo de 2008, en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Vega Baja. El señalamiento para la vista pública se llevó a cabo previa publicación de dos edictos en el periódico *Primera Hora* circulado el 22 de febrero de 2008. Además, se publicó un edicto, como método alterno, en el periódico *Primera Hora* el 22 de febrero de 2008 y se instaló un rótulo en el predio, para notificar del procedimiento y la vista pública a celebrarse el 10 de marzo de 2008.

La vista fue presidida por la Lcda. Vanessa García Quiñones, con la asistencia técnica del Sr. Edgar Lebrón del Negociado de Consultas Sobre Usos de Terrenos.

La parte proponente estuvo representada en dicha vista por los licenciados Luis F. Juarbe, Lauracelis Roques Arroyo y Fernando Molini, el Ing. Nelson Vélez Ferrer, los biólogos Daniel Galán y José Vargas, y el economista Gustavo Vélez.

A la vista asistió además, el Sr. Francisco Fernández Caballero, funcionario de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Vega Baja.

También, comparecieron a la vista los licenciados Daniel Martínez Oquendo, Maretza Rodríguez Portela y Daniel Martínez Avilés en representación de Monte Rey, S.E. y MR (Vega Alta), Inc. Durante el proceso de vista publica, ambas entidades, a través de sus representantes legales, objetaron la utilización del procedimiento de desarrollo extenso y rezonificación indirecta como mecanismo para la presente consulta. Asimismo, manifestaron que su participación activa en la vista pública llevada a cabo los convertía en partes en el presente caso.

Hacemos la salvedad que, tanto el Lcdo. Martínez Oquendo como la Lcda. Rodríguez Portela, tuvieron la oportunidad de participar en la vista pública celebrada. Sin embargo, se les requirió que, de interesarlo, presentaran ante la Junta su solicitud de intervención formal, conforme dispone el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia de 12 de noviembre de 1999, toda vez que no eran partes reconocidas en el proceso de la presente consulta.

Asistió a la vista pública y depuso el Sr. Francisco Fernández Caballero de la Oficina de Permisos del Municipio de Vega Baja. Éste indicó que el Plan Territorial de Vega Baja fue adoptado y que se encuentra en su Etapa Final.

Comparecieron y depusieron las siguientes personas: 1) el Sr. José L. López Morales, residente de las Parcelas Amadeo, quien informó tener preocupación por la existencia de mogotes en la propiedad objeto de consulta. En particular, la intención del proponente en nivelar un mogote que ubica parcialmente en la propiedad en cuestión y en cuya falda se encuentra edificada su residencia; 2) la Sra. Jenny Nazario, residente de las Parcelas Amadeo, se hizo eco de las expresiones de su esposo el Sr. López Morales. Indicó además, que en el predio objeto de consulta existen sumideros. Ésta no supo indicar en que parte del predio se encontraban los mismos; 3) el Sr. Ricardo Laureano representante del *Grupo V I D A S.* ("Vegabajeños Impulsando el Desarrollo Sustentable") quien manifestó que se le debe exigir al proponente la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental para el proyecto, 4) el Sr. Alexis Bonilla Méndez, residente de las Parcelas Amadeo, indicó que no favorece el proyecto. En su opinión, las condiciones del tránsito a través de la Carretera Estatal 670 empeorarán de construirse el desarrollo comercial propuesto; 5) el Sr. Miguel A. Pantojas Vélez, residente de las Parcelas Amadeo, expresó su oposición tenaz a la consulta presentada, por pretender ubicarse en un área agrícola. Asimismo, se opuso a la destrucción de los mogotes que ubican dentro del predio objeto de consulta. Sostuvo que en el predio existen sumideros y cuevas, las cuales han de protegerse. Indicó que la ubicación del proyecto propuesto no es adecuada, ya que, de aprobarse el mismo, el proponente ha admitido que estarán talando mogotes ubicados dentro del predio. Por último, éste manifestó que se debe proteger el ambiente, 6) el Sr. Ángel Valentín, quien se hizo eco de las expresiones vertidas en la vista en contra del proyecto propuesto; 7) el Sr. Miguel Jiménez, admitió que su residencia fue construida en la falda de uno de los mogotes. Sin embargo, indicó que se opone al presente proyecto, toda vez que uno de los mogotes que quedan sitos en el predio objeto de consulta tiene tres (3) cuevas. Entiende que se debería verificar el posible valor arqueológico que contienen cuevas antes de estar pensando en aplanar el predio en cuestión; y 8) la Sra. Lydia Berríos, residente de las Parcelas Amadeo, quien indicó que endosaba el Proyecto, por entender que el centro comercial estimulará la economía del sector la cual necesita empleos y que entendía que los beneficios del Proyectos sobrepasan cualquier impacto al predio objeto de consulta.

Se admitieron como exhibits los siguientes documentos: Ponencia escrita de la parte proponente, marcada como exhibit 1; y una ilustración del predio objeto de consulta, marcada como exhibit 2.

A continuación comunicaciones sometidas ante la Junta con posterioridad a la celebración de vista pública.

Con fecha de 12 de marzo de 2008, el Sr. Ricardo Laureano, quien expresa representa al Grupo VIDAS, presentó una carta indicando que tiene preocupación por el movimiento de terreno en la zona cársica, los efectos del desarrollo en la calidad de las aguas, que entiende que se violenta el Costal Management Act, que se requiere una Declaración de Impacto Ambiental.

Cabe mencionar que, durante la vista pública celebrada, la Oficial Examinadora le solicitó al Sr. Laureano presentar evidencia fehaciente de que estaba autorizado a representar al Grupo VIDAS, pero a la fecha en que se redacta el presente informe no se ha sometido la misma ante la Junta. No obstante, y según surge de autos, mediante acuerdo de 16 de mayo de 2005, la Junta reconoció la intervención del Sr. Ricardo Laureano del Grupo VIDAS.

Mediante comunicación de 14 de marzo de 2008, el Sr. José L. López Morales solicitó que la Junta realizara inspección ocular al predio objeto de la consulta. Luego, el 4 de abril de 2008, el Sr. Miguel A. Pantoja envió carta a la Junta abundando en cuanto a su posición durante la vista pública celebrado objetando la presente consulta. En síntesis, no favorece el que se pretenda fragmentar las zonas protegidas para desarrollos, a su entender, desmedidos.

Por otro lado, en comunicación con fecha de 17 de marzo de 2008, el Sr. Miguel A. Jiménez Sepúlveda envió carta de comentarios a la Junta objetando la aprobación de la misma. Se volvió a reafirmar en que su residencia se verá afectada por la construcción a llevarse a cabo.

El 26 de marzo de 2008, las firmas Monte Rey, S.E. y MR (Vega Alta), Inc., por conducto de sus representantes legales comparecieron ante la Junta mediante *Solicitud de Intervención*. La Junta, mediante Resolución de 3 de abril de 2008, notificada el 4 de abril de 2008, dictó ha lugar la solicitud de intervención del Lcdo. Daniel Martínez Oquendo y la Lcda. Maretza Rodríguez Portela.

El 28 de marzo de 2008, el Sr. Alexis Bonilla, solicita que se le considere como parte interventora. Alega que el proyecto está próximo a su residencia, aumentará el tránsito, creará polvo fugitivo, aumentará el nivel de ruido en el área y se afectará el ambiente y el carácter residencial del sector.

El 28 de abril de 2008, las firmas Monte Rey, S.E. y MR (Vega Alta), Inc., por conducto de sus representantes legales, presentaron ante la Junta una *Solicitud de Desestimación*. Basaron su posición en que, según ellos, el Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero no provee para la rezonificación indirecta de los predios que en el mismo se reglamentan. Por tanto, alegan que la normativa aplicable a la presente consulta es el Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero.

Mediante *Moción en Oposición A Solicitud de Desestimación* de 19 de mayo de 2008, la parte proponente replica a la *Solicitud de Desestimación* radicada el 28 de abril de 2008 ante la Junta por el Lcdo. Martínez Oquendo y la Lcda. Rodríguez Portela. En síntesis, la parte proponente indica que el Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, lejos de excluir el Reglamento de Zonificación vigente, expresamente dispone que la zonificación establecida a su amparo será "sustentada" por el Reglamento de Zonificación. Añade que el Reglamento de Zonificación vigente, establece que sus disposiciones prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación en vigor, incluyendo el Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero.

Posteriormente, y mediante *Escrito Reiterando Solicitud de Desestimación y sobre Otro Extremo*, presentado el 23 de mayo de 2008, las firmas Monte Rey, S.E. y MR (Vega Alta), Inc., por conducto de sus representantes legales, hace referencia a que la parte proponente no ha replicado a su escrito inicial del 28 de abril de 2008. También se indica que en documento titulado *Proyecto de Resolución*, la parte proponente incluye información que no se ofreció durante la vista lo cual constituye evidencia sometida ex parte.

Posteriormente, y mediante *Moción al Expediente Administrativo* presentada el 4 de junio de 2008, el proponente indicó lo siguiente:

- La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados emitió una nueva comunicación sosteniéndose en su comunicación de 30 de agosto de 2007, en cuanto a que se tiene que presentar una fuente de abasto de agua alterna para el proyecto presentado. Por tal razón, recomendó la inca de pozos. También se informó, que se espera que las mejoras a la Planta Regional de Vega Baja estén completadas para el mes de agosto de 2008.

- Se informó que, el 2 de junio de 2008, el proponente presentó ante el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Evaluación Arqueológica Fase 1A-1B. Se acompaño copia de la misma y evidencia de su radicación ante el ICP.

- Se informa que la Compañía de Comercio y Exportación, en carta de 6 de marzo de 2008, indicó que en el área de mercado sólo se podrá autorizar unos 288,266 pies cuadrados. Ante dicha situación, el proponente solicitó disminuir 12,000 pies cuadrados de ventas al detal en el "retail strip" y destinar dicho pietaje a establecimientos de comida rápida y oficinas médicas.

Del expediente del caso, así como de la prueba documental y testifical aportada en la audiencia, formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de consulta tiene una cabida aproximada de 40.45 cuerdas, y radica al Sur de la Carretera Estatal Número 670, intersección con la Carretera Estatal Número 137, en el Barrio Pugnado Afuera, del Municipio de Vega Baja.

2. El terreno está delimitado según escrituras por el Norte, con área a dedicarse a uso público, con terrenos propiedad de David Sánchez Malpica (hoy Miguel Jiménez) y de Marcelina Malpica Andino (hoy Israel Rosado Padín) y con servidumbre de la Carretera Estatal 137, por el Sur, con el área a dedicarse a uso público, con terrenos propiedad de David Sánchez Malpica (hoy Miguel Jiménez), de Miguel A. Jiménez (hoy Generosa Ruiz Malpica), Marcelina Malpica Andino (hoy Israel Rosado Padín), y de la Sucn. Obdilio Meléndez Mena (hoy Elda Ramos Pinot) y con servidumbre de la Carretera Estatal 137; por el Este, con área a dedicarse a uso publico, con terrenos propiedad de David Sánchez Malpica (hoy Miguel Jiménez), de Miguel A. Jiménez (hoy Generosa Ruiz Malpica), Marcelina Malpica Andino (hoy Israel Rosado Padín), Sucn. Obdilio Meléndez Mena (hoy Elda Ramos Pinot) y con servidumbre de la Carretera Estatal 137; y por el Oeste, con terrenos propiedad de Marcelina Malpica Andino (hoy Israel Rosado Padín) con servidumbre de la Carretera Estatal 137 y con área a dedicarse a uso público.

3. Al presente, se contempla la ubicación de un desarrollo comercial, tipo centro comercial, con área bruta de piso de 317,279 pies cuadrados y área de venta neta al detal de 286,918 pies cuadrados, a ser distribuidos en diez (10) edificios. El proyecto se desglosa de la siguiente manera:

   a) **Lote 1** – El solar tendría un área de 4,913.7447 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 3,300 pies cuadrados a destinarse a uso de restaurante de comidas rápidas ("fast food"), y la provisión de 109 estacionamientos.

   b) **Lote 2** - El solar tendría un área de 9,314.9347 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 15,000 pies cuadrados a destinarse a uso de ventas al detal, y la provisión de 157 estacionamientos.

   c) **Lote 3** - El solar tendría un área de 4,586.9295 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 3,500 pies cuadrados a destinarse a uso de de restaurante de comidas rápidas ("fast food"), y la provisión de 106 estacionamientos.

   d) **Lote 4** - El solar tendría un área de 4,557.3965 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 3,500 pies cuadrados a destinarse a uso de de restaurante de comidas rápidas ("fast food"), y la provisión de 108 estacionamientos.

e) **Lote 5** - El solar tendría un área de 5,495.6720 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 5,700 pies cuadrados a destinarse para uso de ventas al detal, y la provisión de 112 estacionamientos.

f) **Lote 6** - El solar tendría un área de 3,810.5825 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 3,800 pies cuadrados a destinarse para uso de institución bancaria, y la provisión de 68 estacionamientos.

g) **Lote 7** - El solar tendría un área de 53,946.8782 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 99,479 pies cuadrados, de los cuales se proponen utilizar 87,479 pies cuadrados, para uso de negocios de ventas al detal. Los restantes 12,000 pies cuadrados se proponen utilizar para establecimientos de comida rápida y oficinas médicas, para conformar el proyecto a los comentarios de CCE. Asimismo, se proponen 911 estacionamientos.

h) **Lote 8** - El solar tendría un área de 35,625.1069 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 128,000 pies cuadrados a destinarse a negocio de ventas al detal, y la provisión de 647 estacionamientos.

i) **Lote 9** - El solar tendría un área de 16,439.8147 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 35,000 pies cuadrados a destinarse para uso de ventas al detal, y la provisión de 320 estacionamientos.

j) **Lote 10** - El solar tendría un área de 11,793.0054 metros cuadrados. Se propone en el mismo un edificio con un área de construcción de 20,000 pies cuadrado, a destinarse para uso de ventas al detal, y la provisión de 123 estacionamientos.

Además, se dedicaría a uso público un área con una extensión de 8,491.7323 metros cuadrados. El proyecto contará con un total de 2,661 espacios de estacionamientos.

4. El 28 de octubre de 2000, se aprobó el "Plan y Reglamento Especial para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero y el Mapa de Zonificación Especial", el cual derogó el Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero de 1978. Dicho Plan y Reglamento Especial establece una zonificación especial para la cuenca hidrográfica de la Laguna Tortuguero, la cual determina el uso y la intensidad básica de las actividades actuales y propuestas en el área. El predio donde se propone el proyecto se encuentra dentro del Área de Planificación Especial de la Laguna Tortuguero.

5. La aprobación de la consulta conllevaría una enmienda al Mapa de Zonificación de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero de los distritos Laguna Tortuguero Agrícola Mecanizable (LT-A1) y Laguna Tortuguero Bosques Interiores (LT-B1), a un distrito Comercial Central Intermedio (C-2), mediante el procedimiento de desarrollo extenso dispuesto en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento Número 4, con vigencia de 5 de noviembre de 2000.

6. El Municipio de Vega Baja cuenta con un Plan de Usos de Terrenos que data de 12 de febrero de 1981. De otra parte, el Plan Territorial del Municipio de Vega Baja se encuentra en su Etapa-Fase IV (Final). Conforme a dicho Plan, el predio de la consulta quedaría clasificado como Suelo Rústico Común.

7. La Autoridad de Tierras de Puerto Rico fue la dueña original del predio objeto de consulta. Sin embargo, y mediante resolución de 26 de octubre de 2006, la Junta autorizó la consulta de transacción número 2006-09-0749-JGT para la venta del predio objeto de la presente consulta.

8. En el sector ubican dos (2) desarrollos residenciales; las Parcelas Amadeo y la Urbanización Quintas de Vega Baja. Por lo que existen en el área desarrollos de carácter urbano.

9. El terreno objeto de consulta ubica en Zona X, según el Panel Número 72000C00295H de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación (FIRM por sus siglas en inglés) adoptados por la Junta de Planificación en sustitución de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones.

10. La Compañía de Comercio en carta de 20 de septiembre de 2007, circuló el documento ambiental que fue preparado de conformidad con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, "Ley sobre Política Pública Ambiental".

    Mediante carta de 21 de febrero de 2008, la Junta de Calidad Ambiental (en adelante, la JCA) concluyó que la Compañía de Comercio ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con la Ley Núm. 416, *supra*. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta se emiten una serie de recomendaciones que se incorporan por referencia a la presente resolución.

    Entre las recomendaciones formuladas se indica que el área propuesta ubica en zona cársica, por lo que se deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 111 de 12 de julio de 1985 (Ley para la Protección de Cuevas, Cavernas y Sumideros en Puerto Rico) y cumplir con las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emitidos en comunicación de 21 de diciembre de 2007.

11. La Compañía de Comercio, mediante carta de 6 de marzo de 2008, emitió cumplimiento con la Ley Número 313 de 19 de diciembre de 2003. Dicha carta indicó que la interrelación del exceso de demanda con las ventas por pie cuadrado requeridas indica que en el área de mercado se podrán autorizar unos 288,266 pies cuadrados en el 2011. Se continúa indicando que no se objeta el proyecto siempre y cuando la misma se ajuste al espacio antes determinado.

    Mediante *Moción al Expediente Administrativo* presentada el 4 de junio de 2008, según discutido anteriormente, el proponente indicó, entre otras cosas, que se propone disminuir 12,000 pies cuadrados del "retail strip", destinados a ventas al detal, para utilizarlos como establecimientos de comida rápida y oficinas médicas. Por lo que al presente, la consulta de epígrafe propone 286,918 pies cuadrados de área de venta neta al detal. De esta forma, la consulta de referencia esta en conformidad con lo recomendado por la Compañía de Comercio.

12. Respecto a los terrenos objeto de la presente consulta tenemos que:

a) El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (en adelante, DRNA) mediante carta de 30 de agosto de 2007, no endosó la presente consulta por, entre otras cosas, ubicar el predio objeto de consulta dentro del Área de Planificación Especial (APE) Laguna Tortuguero, designada al adoptarse el Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico (PMZCPR) el 22 de julio de 1978; ubicar dentro de la Zona 2 de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, zona que está comprendida por terrenos de alta productividad agrícola; ubicar en la Zona Cárstica del Norte; el uso propuesto no estar en armonía con la Política Pública 29.00 del documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico; y por la actividad propuesta representar una contradicción a la política pública establecida en el Artículo 13.002 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

El 7 de diciembre de 2007, la parte proponente solicitó reconsideración de la determinación del DRNA. El DRNA acogió la reconsideración presentada por la parte proponente y endosó la referida consulta el 21 de diciembre de 2007. Se indicó que el DRNA no habrá dado conformidad al proyecto en cuestión hasta tanto se mitigue la pérdida de hábitat, sea mediante la adquisición y donación de terrenos de igual o mayor valor ecológico, y/o constitución de servidumbres de conservación y/o mediante aportación económica para adquisición de terrenos. Se añadió que el mismo constituía un endoso bajo la Ley Núm. 111 del 12 de julio de 1985, según enmendada, conocida como "Ley para la Protección y Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros de Puerto Rico", y la Ley Núm. 292 de 21 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "Ley para la Protección y Conservación de la Fisiografía Cársica de Puerto Rico". No obstante, se hace la salvedad que dicha comunicación perderá vigencia si la Junta de Calidad Ambiental determina que conforme al Artículo 9 de la Ley Número 111, *supra*, así como el Artículo 10 de la Ley Núm. 292, *supra*, es necesario que el proponente circule un documento ambiental de mayor jerarquía que la Evaluación Ambiental presentada para el caso que nos ocupa.

b) El Departamento de Agricultura (en adelante, DA), en carta de 7 de junio de 2007, indica que la propiedad objeto de consulta fue evaluada por dicho Departamento. Se menciona que, en comunicación de 7 de septiembre de 2006, se autorizó a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, a proceder con la transacción de venta del referido predio para la ubicación de un proyecto comercial. Por último, se reitera la no objeción al uso propuesto, ya que las condiciones del predio no han variado desde que se comentó el proyecto inicialmente.

Posteriormente, y mediante carta de 14 de mayo de 2008, el DA indicó que las condiciones descritas en la carta del 7 de septiembre de 2006 se mantienen y se reiteró en la no objeción al uso propuesto.

13. El Sr. Ramón Diaz Zambrana, Director de la Oficina de Ordenación Territorial del municipio de Vega Baja, mediante carta de 12 de junio de 2007, endosó favorablemente el concepto comercial propuesto siempre y cuando se cumpla con los reglamentos ambientales y de planificación de las agencias concernidas y dotando la infraestructura necesaria para estos fines.

14. En relación a la infraestructura tenemos que:

a) Los accesos propuestos al proyecto serán a través de la Carretera PR-670 y la Carretera PR-137. En cuanto a los accesos propuestos tenemos que:

El Departamento de Transportación y Obras Públicas (en adelante, DTOP) en carta de 3 de agosto de 2007, determinó, entre otras cosas, eximir de la preparación de un estudio de tránsito al proyecto de referencia, sujeto a la construcción de las mejoras propuestas en la Carretera PR-137.

La Autoridad de Carreteras y Transportación, en misiva de 16 de agosto de 2007, informó que se deberán cumplir con los siguientes comentarios, recomendaciones y requisitos:

1. " La media sección fuera para la Carretera PR-670 de 7.50 metros, medidos desde su eje central y consiste de un pavimento de rodaje de 6.00 metros y acera de 1.50 metros, más los taludes necesarios.

2. La media sección futura para la Carretera PR-137 es de 26.60 metros, medidos desde su eje central y consiste de una media isleta central de 3.00 metros, pavimento de rodaje de 7.30 metros, paseo de 3.00 metros, isleta de seguridad de 2.50 metros, calle marginal de 7.30 metros, franja de siembra de 1.50 metros y acera de 1.50 metros, más los taludes necesarios.

3. Se construirán las obras de ensanche para las Carreteras PR-670 y PR-137, de acuerdo a su media sección de 7.50 metros y 26.60 metros respectivamente. La calle marginal de la Carretera PR-137 será conectada en forma de bulbo modificado con la Carretera PR-670, retirándolo de la esquina de ambas vias a una distancia minima de 150 metros.

4. Se deberán proveer en las Carreteras PR-137 y PR-670, los correspondientes carriles de viraje a la izquierda para la entrada al proyecto que cumplan con el Manual de Diseño de Carreteras.

5. Se deberán proveer transiciones a ambos lados del proyecto, en marcado de pavimento desde el rodaje propuesto al existente.

6. Se deberá dedicar a uso público a favor del DTOP, la franja de terreno necesaria para completar la media sección de 7.50 metros y de 26.60 metros para las Carreteras PR-670 y PR-137, respectivamente influyendo el bulbo modificado mediante la escritura correspondiente. En donde la servidumbre de paso existente sea mayor que la requerida, la misma permanecerá inalterada.

7. Se deberá cerrar el acceso de 15.00 metros de ancho y eliminar la isleta canalizadora ilustrada en la Carretera PR-137.

8. Deberá relocalizar el acceso hacia el área de carga, localizado en la Carretera PR-670, de tal forma que los camiones puedan realizar los virajes en forma segura. Por lo tanto, se recomienda que el mismo sea localizado en la calle municipal, alineado a una de las calles existentes en la parcela Amadeo.

9. Se permitirá un acceso temporero por la Carretera PR-137, según recomendado por el Comité de Revisión del Departamento de Transportación y Obras Públicas, el cual será tipo cemi hacia el proyecto propuesto con dos carriles de entrada de 3.65 metros de ancho y uno de salida de 4,00 metros de ancho, con radios de curvatura de 15.00 metros en su enlace con la Carretera PR-137. Se deberá proveer en la Carretera PR-137 los correspondientes carriles de aceleración y deceleración para la entrada y salida de dicho acceso. (Adjunto carta Comité de Revisión).

10. El acceso al proyecto propuesto por la Carretera PR-670 deberá ser tipo calle con dos carriles de entrada de 3.65 metros de ancho y uno de salida de 4.00 metros, con radios de curvatura de 15.00 metros en su enlace con la Carretera PR-670. Se deberá proveer en ambos accesos un largo de acumulación de vehículos de 100.00 metros mínimo.

11. Deberá construir el acceso tipo cemi con un sistema de semáforos interconectado con el sistema de semáforos existente, para permitir el corte de entrada al proyecto propuesto. Este deberá ser del tipo activado por el tránsito y controlado por computadoras. Deberá incluir en los planos el diseño del mismo para la evaluación correspondiente.

12. Se proveerán suficientes espacios de estacionamiento incluyendo los de visitantes, de forma que éstos no ocurran en los márgenes de la Carreteras PR-670 y PR-137.

13. Deberá incluir en las aceras las rampas de impedidos necesarias para eliminar barreras arquitectónicas que interfieran con el libre flujo de tránsito peatonal de personas con impedimentos (Ley ADA).

14. Se deberá localizar el área de depósito de basura dentro de los predios del proyecto, de forma tal que la operación de recogido no afecte el flujo de tránsito en la vía pública y en el acceso.

15. Deberá instalar una verja sobre un muro de ocho pulgadas de alto en el límite de la media sección futra para las Carreteras PR-670 y PR-137 en todo el frente del proyecto propuesto, excepto en los accesos.

16. Se incluirá en los planos del proyecto el marcado de pavimento, señalización final y un plan para el control del tránsito (MOT, por sus siglas en inglés) para cuando se construyan las obras en la carretera (ensanches, aceras y otros). Este plan incluirá todas las señales de tránsito mercado de pavimento, conos, drones, barreras y toros dispositivos para el control del tránsito que se

instalarán temporalmente para lograr un movimiento del tránsito seguro y eficiente. Estos deberán cumplir con el "Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways", Edición 2003 y con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico. El mismo deberá ser evaluado por la Oficina de Ingeniería de Tránsito de esta Área.

17. El Reglamento Núm. 11-001 conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de Exacción por Impacto. Este conlleva que nuevo desarrollos deberán tener participación equitativa de los costos de infraestructura y los usos comunales diseñados para prestar servicio al nuevo crecimiento y desarrollo y asi evitar efectos acumulativos negativos sobre la calidad de vida de los desarrollos existentes. Por lo tanto, el cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será de $553,377. El endoso de la ACT, para obtener del permiso reglamentario, estará condicionado al pago del cargo de exacción por impacto o a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad.

18. Se deberá obtener el endoso del Municipio de Vega Baja con relación a los accesos y otras obras a realizarse en la zona de la calle municipal."

Luego de un intercambio de comunicaciones y de una reconsideración presentada el 22 de agosto de 2007 por la parte proponente, el DTOP, mediante carta fechada 19 de septiembre de 2007, eximió de la construcción de una calle marginal y el bulbo modificado en la Carretera PR-137. Se le exigió además, que la intersección tipo cemi requerida en la Carretera PR-137 con la calle de acceso al proyecto deberá ser construida de carácter permanente. Por último, se indicó que se deberán cumplir con los demás comentarios, recomendaciones y requisitos, informados en la carta de 16 de agosto de 2007, no enmendados por la carta de 19 de septiembre del 2007.

A la luz de los comentarios emitidos por el DTOP y la ACT, y no habiéndose presentado evidencia en contrario, se concluye que la infraestructura vial propuesta resulta adecuada para servir como acceso al proyecto propuesto.

b) La Autoridad de Energía Eléctrica (en adelante, AEE) mediante carta de 13 de julio de 2007 indicó que no tiene objeción al proyecto presentado sujeto a que el dueño del proyecto o su representante solicite a la A.E.E. una evaluación de campo y que el dueño del proyecto es responsable de cumplir con todos los requisitos que establezca la A.E.E. para la conexión del proyecto como resultado de la evaluación llevada a cabo. Se le requiere someter la carga en KVA que absorberá el proyecto y un itinerario de las fechas en que entrará la nueva carga al sistema; se deberán mostrar y respetar las servidumbres de paso de líneas eléctricas que afecten el proyecto, y obtener el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE en caso de que el proyecto afecte un sistema de riego.

Posteriormente, mediante comunicación de 19 de septiembre de 2007, la AEE indicó lo siguiente:

1. Deberá presentar plano para endoso por certificación para la distribución eléctrica correspondiente en original, vellum y tres copias mínimo.

2. Línea existente: trifásica a un voltaje de 8.32 KV, 4 conductores calibre número 336 spacer.

3. El voltaje de alimentación será de 13.2 KV. Alimentador Número 9004-8.

4. Esta evaluación cancela y sustituye cualquier anterior.

5. El dueño del proyecto se conectará al punto de conexión indicado en el plano. Coordinar detalles y costos de conexión con el Ingeniero de Distrito de Vega Baja.

6. El dueño será responsable de extender el alimentador requerido desde el punto de conexión hasta el proyecto y, de conseguir los permisos y servidumbres correspondientes a tales efectos.

7. Coordinar punto exacto, detalles y costos de conexión con el Ingeniero de Distrito de Vega Baja.

8. Deberá someter un itinerario de cargas del proyecto con el mes y año que deberán conectarse al sistema eléctrico de la AEE.

9. Todo transformador de distribución a ser conectado al sistema de la AEE deberá ser diseñado y construido con características de pérdidas mejoradas.

10. La AEE seleccionará el tipo de metro contador a ser instalado en este proyecto de acuerdo al servicio solicitado y a su disponibilidad en los almacenes. El contratista deberá coordinar con el Ingeniero de Medición de la Región de Bayamón, para que se le provean las especificaciones de la base del metro contador antes de iniciar los trabajos de construcción. Incluir nota a tales efectos en los planos de diseño.

11. El dueño del proyecto deberá coordinar con el Ingeniero de Distrito de Vega Baja el voltaje primario a ser utilizado, previo a la compra de los transformadores.

12. Será responsabilidad del dueño del proyecto obtener y gestionar todos los endosos de las agencias reguladoras tales como: Junta de Calidad Ambiental, (Declaración de Impacto Ambiental – DIA), Departamento de Recursos Naturales, Instituto de Cultura Puertorriqueña, (División de Permisos Arqueológicos), Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos, Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatal o Municipal, Junta de Planificación, Administración de Reglamentos y Permisos, agencias gubernamentales, federales y privadas requeridos para el desarrollo del proyecto.

13. Es responsabilidad del desarrollador y diseñador cumplir con las disposiciones del Comunicado 06-01 de la AEE, Construcción de Sistemas Soterrados en Proyectos Nuevos, del 30 de enero de 2006 así como el Reglamento de Notificación y Urbanización (Reglamento Número 3 de la Junta de Planificación).

14. Los sistemas de alumbrado a construirse deberá cumplir con el Comunicado 06-07 de la AEE, Sistemas de Alumbrado, del 22 de diciembre de 2006.

15. Las aportaciones y pagos por concepto de trabajos a realizarse por la AEE, especificados en este informe, deberán realizarse con tres meses de anticipación al comienzo del proyecto.

16. Mostrar las líneas de transmisión y/o distribución a tránsito y respetar las servidumbres de líneas eléctricas que pase por el proyecto. Planos finales de la unidad y/o carta del dueño del proyecto, cómputo de carga y coordenadas Lambert en NAD 83 (en metros) correspondientes a la ubicación del proyecto serán requisitos previos a la radicación de los planos. Las coordenadas deberán aparecer impresas en el plano a ser radicado, bajo el esquema de localización (1:20,000).

17. Será responsabilidad del diseñador del proyecto indicar la localización exacta del proyecto, ilustrar las líneas eléctricas existentes y coordinar la reubicación de líneas eléctricas.

18. Esta evaluación del punto de conexión no constituye una revisión del plano de diseño. Corresponde al diseñador someter los planos para el endoso cumpliendo con la reglamentación de la AEE.

19. Es responsabilidad del diseñador verificar si el proyecto se sitúa dentro de los mapas delimitados por el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22). Los sistemas de distribución y transmisión a desarrollarse en estas zonas deberán seguir las guías establecidas por este reglamento. Incluir nota al efecto en los planos de diseño."

No habiendo la A.E.E. objetado el proyecto sometido, entendemos que dicha agencia podrá suplir las necesidades energéticas del proyecto propuesto, sujeto a que, entre otras cosas, se efectúen las mejoras requeridas en comunicaciones de 13 de julio y 19 de septiembre de 2007.

c) La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (en adelante, AAA) mediante carta fechada 15 de agosto de 2007, indicó que el servicio de agua esta trabajando a su máxima capacidad en esta área por lo que no puede brindar servicio a este proyecto. La AAA indicó además que se deberá proveer una fuente de abasto de agua alterna. En cuanto al servicio de alcantarillado sanitario se deberá esperar por la construcción de la Planta Regional de Vega Baja. La AAA expresó que no podía realizarse conexión al sistema hasta que se construya la planta regional de Vega Baja y se realicen mejoras al sistema de troncales del sector.

Posteriormente, y mediante comunicación de 3 de junio de 2008, la AAA, indica que se mantiene el requerimiento de proveer una fuente de abasto adicional, toda vez que el sistema de agua potable se encuentra trabajando a su máxima capacidad. Se recomienda la inca de pozos. Referente al servicio de alcantarillado sanitario, se indica que los trabajos de mejoras de la Planta Regional de Vega Baja deberán estar completados para el mes de agosto de 2008.

De las comunicaciones de la AAA se desprende que el proyecto propuesto es viable si se le provee una fuente de abasto adicional de agua potable. Además, se puede concluir que se espera que el servicio de alcantarillado sanitario, para el proyecto propuesto, estará disponible durante los próximos meses. El endoso final de la AAA deberá ser obtenido en la fase operacional ante la ARPE.

d) La Autoridad de Desperdicios Sólidos, mediante carta fechada 23 de julio de 2007, no objeta el presente proyecto, siempre y cuando se de cumplimiento, entre otros, a la Ley Número 61 de 10 de mayo de 2002 (Crear las Áreas de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda); el Reglamento Núm. 3 (Lotificación y Urbanización, Sección 11, Normas de Paisajismo); a la Ley Número 411 del 8 de octubre de 2000, artículo 2, inciso (A), que enmienda a la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992 conocida como "Ley para la Reducción y el Reciclaje de los Desperdicios Sólidos", la Ley Núm. 172 de 31 de agosto de 1996, la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley de Política Pública Ambiental"; y el Reglamento Núm. 6825, Reglamento para la Reducción, Reutilización y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos.

El proponente indicó en sala que estará cumpliendo a cabalidad con las reglamentaciones y leyes aplicables de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, en torno a la disposición de desperdicios sólidos que genere su proyecto. Según información ofrecida por el proponente en el documento ambiental de la consulta de referencia, la disposición de los desperdicios sólidos será a través de camiones privados que transportarán lo recogido a un vertedero municipal autorizado.

15. El Instituto de Cultura Puertorriqueña, en adelante ICP, en carta fechada 2 de agosto de 2007, indicó que las actividades de desarrollo que contempla este proyecto pudieran afectar recursos de naturaleza arqueológica. Por tanto, se le requirió al proponente someter para su evaluación y determinación los resultados de una evaluación arqueológica Fase IA-IB, en original y dos copias. Se solicitó que la misma fuese preparada por un arqueólogo cualificado por el Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre en Puerto Rico. Se señaló que el proponente deberá además, procesar el permiso correspondiente con la Oficina de Zonas y Monumentos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

El 3 de junio de 2008, el proponente presentó Evaluación de Recursos Arqueológicos Fase 1A-1B, realizada por la Arq. Virginia Rivera, ante el Programa de Arqueología y Etnohistoria, del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Al día siguiente, 4 de junio de 2008, el proponente presentó ante la Junta copia de dicho documento. El endoso final del ICP deberá ser obtenido en la fase operacional ante la ARPE.

16. El costo o inversión estimada del proyecto propuesto será de 19,000,000.00 dólares. El tipo de financiamiento será a través de la banca.

17. Durante la fase de construcción se crearán novecientos setenta y dos (972) empleos, y otros mil cuatrocientos noventa y cuatro (1,494) empleos directos durante la etapa de operación.

En consideración a las anteriores Determinaciones de Hechos, formulamos las siguientes

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre los usos de terrenos en Puerto Rico. Véase, Artículos 4 y 11, inciso 14, de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. secciones 62c y 62j (14).

Cierto es que el Artículo 13.001 de la Ley Número 81 dispuso, que, una vez entre en vigor un Plan de Ordenación que abarque la totalidad del municipio, se podrían traspasar a los municipios algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos. Sin embargo, en el presente caso, el Municipio de Vega baja no tiene Plan de Ordenación Territorial aprobado, ni mucho menos se le ha transferido jerarquías de Ordenación Territorial, por lo que le corresponde a la Junta evaluar y adjudicar la presente consulta.

La consulta de ubicación es el mecanismo mediante el cual la Junta evalúa, pasa juicio y toma la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas. Véase Sección 2.00 (7) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación y Sección 2.01 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), en lo sucesivo Reglamento de Zonificación, con vigencia del 5 de noviembre de 2000.

El predio está comprendido dentro de los distritos Laguna Tortuguero Agrícola Mecanizable (LT-A1) y Laguna Tortuguero Bosques Interiores (LT-B1), según el Mapa de Zonificación de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero. Por tanto, la reglamentación aplicable a la consulta que nos ocupa es el Reglamento Especial para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, en adelante Reglamento de la Laguna Tortuguero, con vigencia de 28 de octubre de 2000.

El Reglamento de la Laguna Tortuguero dispone que el Distrito LT-A1 se establece para identificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola. De otra parte, y en cuanto al Distrito LT-B1, el mencionado Reglamento indica que se establece para clasificar terrenos de altura con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para la protección del suelo y del agua.

Ahora bien, bajo la presente consulta se propone la rezonificación del predio a un distrito Comercial Central (C-2).

Por un lado, el Reglamento de la Laguna de Tortuguero dispone, en cuanto a la política de rezonificación de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, que cualquier cambio en la zonificación o calificación de los terrenos se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola, planes de preservación, conservación y de repoblación forestal, y por otros planes de usos de terrenos adoptados y periódicamente revisados por la Junta de Planificación en términos de la política de protección de la Reserva Natural de la Laguna Tortuguero. Por otro lado, dicho Reglamento especifica que la descripción del distrito Comercial Central Intermedio (C-2) permanecerá igual a la que aparece en el Reglamento de Zonificación, *supra*.

Aunque el Reglamento de la Laguna Tortuguero dispone directamente para la rezonificación de los terrenos comprendidos dentro de la limitación de la misma, no provee vehículo procesal alguno para realizar dichos cambios. Por lo tanto, nos referimos al Reglamento de Zonificación vigente, a esos fines.

La Sección 4.05 del Reglamento de Planificación, *supra*, establece que se podrán someter cambios de zonificación, para un distrito de acuerdo al tamaño de la propiedad que se establece en dicha sección. Asimismo, indica que los casos de propiedades que exceden los tamaños máximos indicados se tramitarán a través del procedimiento dispuesto para desarrollo extenso mediante el proceso de consulta de ubicación. Esa misma sección establece que el tamaño

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

máximo de una propiedad para la que se solicita un cambio de zonificación a C-2 es de 2,000 metros cuadrados y según hemos discutido anteriormente, el proyecto propone el desarrollo de un proyecto comercial de 317,279 pies cuadrados de área bruta de construcción en un predio con cabida de 40.45 cuerdas (158,975.7974 m.c.).

Por tanto, en consonancia con el Reglamento de la Laguna Tortuguero, y a tono con lo dispuesto bajo el Reglamento de Zonificación, *supra*, hemos de evaluar el cambio de zonificación solicitado en la presente consulta de ubicación mediante el procedimiento de desarrollo extenso.

La Sección 2.01 (47) del Reglamento de Lotificación y Urbanización, edición de 30 de junio de 2005, establece, en su parte pertinente, la definición del concepto "Desarrollo Extenso":

> "Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de 10,000 personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del Censo Poblacional de 1990; o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación."

Nótese, que bajo la referida Sección, cualquier desarrollo de facilidad comercial que exceda veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción podrá tramitarse mediante el concepto de "desarrollo extenso". De igual manera, se analizará bajo dicho concepto, cualquier consulta donde el predio en cuestión exceda la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación. El proyecto de autos cumple con ambos criterios, según discutido anteriormente.

Por otro lado, la Sección 79.04, sobre "Tramitación", del Reglamento de Zonificación, *supra*, dispone, que todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

La Autoridad de Tierras de Puerto Rico fue la dueña original del predio objeto de consulta. Sin embargo, y mediante resolución de 26 de octubre de 2006, la Junta autorizó la consulta de transacción número 2006-09-0749-JGT para la venta del predio objeto de la presente consulta. Según consta de Escritura de Compraventa Número Cuatro, suscrita por el notario Kermit Ortiz Morales el 14 de junio de 2007, la firma "Northern Capital, LLC" advino dueña del predio objeto de consulta.

En el caso que nos ocupa se presentó para vista pública una consulta de ubicación para el proyecto comercial de referencia y propuesta enmienda al Mapa de Zonificación Especial de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero para un distrito Comercial Central Intermedio (C-2).

De autos surge que se sometió una declaración jurada certificando la veracidad de la lista presentada de todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar objeto de la consulta. Además, se presentó el croquis reflejando la localización del proyecto y copia de planos mostrando la representación gráfica de la propuesta y las propiedades incluidas en la lista de todos los dueños de propiedades dentro de la distancia previamente indicada.

La Sección 79.03, sobre criterios del Reglamento de Zonificación, *supra*, establece los factores mínimos que debe presentar y demostrar la parte proponente para ser evaluados por esta Junta al momento de tomar la determinación en cuanto al proyecto de desarrollo extenso propuesto. Los mismos serán discutidos a continuación por separado:

A. *Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Uso de Terrenos o el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente*

El Plan Territorial del Municipio de Vega Baja no ha sido aprobado. De otra parte, el Plan de Uso de Terreno del Municipio de Vega Baja data de 12 de febrero de 1981. Dicho Plan presenta un enfoque general del sector donde se propone ubicar la presente consulta, a diferencia del Reglamento Especial de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero vigente, el cual al ser un reglamento especial, atiende las particularidades del Área de Planificación Especial de la Laguna Tortuguero. Siendo tal el caso, aplicaremos a la presente consulta el Plan y Reglamento Especial para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, de 28 de octubre de 2000. Veamos.

El 28 de octubre de 2000, se aprobó el "Plan y Reglamento Especial para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero y el Mapa de Zonificación Especial", el cual derogó el Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero de 1978.

Dicho Plan y Reglamento Especial establece una zonificación especial para la cuenca hidrográfica de la Laguna Tortuguero, la cual determina el uso y la intensidad básica de las actividades actuales y propuestas en el área, diseñando parámetros más restrictivos y estrategias de intervención de manera que el uso de estos predios sean compatibles con el interés de protección y conservación de nuestros recursos naturales.

La meta principal del Plan de Uso de Terrenos para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero es "conservar y preservar la reserva natural para garantizar un desarrollo sustentable, garantizando la protección y recuperación, de tal manera que no se altere el equilibrio ambiental".

De las determinaciones de hechos que anteceden se desprende que las agencias con el conocimiento especializado en materia ambiental, el DRNA y la JCA, no presentaron objeción al proyecto propuesto. Por lo que podemos establecer que el mismo, no tiene un impacto ambiental significativo, si se cumple con las medidas de mitigación contempladas en el documento ambiental y con los comentarios de dichas agencias. Del mismo modo, el DA indicó no objetar el uso propuesto en la presente consulta. Por tal razón, concluimos que el desarrollo propuesto cumple con dicha meta.

Asimismo, el documento "Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico", con vigencia de 31 de octubre de 1995, en su objetivo 1.01, expone el seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con características específicas, entre las que se encuentran el que los terrenos no sean de alta productividad agrícola y donde exista o se pueda mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura. Según expuesto anteriormente, el DA no objetó el uso propuesto en la presente consulta. Además, de los comentarios de las agencias con el conocimiento especializado en cuanto a la infraestructura en Puerto Rico, se desprende que al proyecto propuesto se le puede proveer la infraestructura necesaria para el desarrollo del mismo con relativa facilidad.

Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.

Tenemos que los accesos propuestos al proyecto serán a través de la Carretera PR-670 y la Carretera PR-137. A la luz de los comentarios emitidos por el DTOP y la ACT, y no habiéndose presentado evidencia sustancial en contrario, resulta forzoso concluir que la infraestructura vial propuesta resulta adecuada para servir como acceso al proyecto propuesto sujeto a que se realicen las mejoras señaladas en sus respectivas comunicaciones.

En relación a la infraestructura energética, no habiendo la AEE objetado el proyecto, resulta evidente que dicha Agencia podrá suplir las necesidades energéticas del proyecto propuesto, sujeto a que, entre otras cosas, se efectúen las mejoras requeridas en comunicaciones de 13 de julio y 19 de septiembre de 2007.

Por su parte, la AAA ha indicado que el servicio de agua está trabajando a su máxima capacidad en esta área, por lo que no podrá brindar servicio al proyecto que nos ocupa. Ante esto, la Autoridad indicó que se deberá proveer una fuente de abasto de agua alterna y recomendó la inca de pozos. De otra parte, el proyecto podrá contar con un sistema de alcantarillado sanitario una vez los trabajos de mejoras de la planta regional de Vega Baja estén completados, los que se estima estén listos para el mes de agosto de 2008. Por ello, la parte proponente deberá cumplir en la etapa operacional ante la ARPE, con el requisito de proveer una fuente de abasto de agua alterna y esperar a que los trabajos de mejoras de la planta regional de Vega Baja estén completados.

En cuanto al sistema a ser utilizado para el recogido de desperdicios sólidos, cabe mencionar que el ADS, en carta de 23 de julio de 2007, expresó que no objeta la presente consulta. El proponente ha indicado que estará cumpliendo a cabalidad con las reglamentaciones y leyes aplicables de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, en torno a la disposición de desperdicios sólidos que genere su proyecto. Según información ofrecida, el proponente estará contratando una compañía privada para transportar los desperdicios sólidos a un vertedero municipal autorizado.

Ante lo expuesto por las agencias concernidas, se concluye que el área cuenta con la infraestructura necesaria para suplir la demanda que producirá el proyecto propuesto, o en la alternativa, la misma se podrá proveer con relativa facilidad.

B. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantienen o mejora las condiciones existentes.

El área aledaña al predio objeto de la consulta muestra áreas edificadas y de usos residenciales, con dos urbanizaciones, Parcelas Amadeo y Quintas de Vega Baja. Además, el proyecto colinda con un distrito AD y con el área de expansión urbana del Municipio de Vega Baja. Por consiguiente, el proyecto propicia un desarrollo integral del sector, toda vez que complementa el mismo. Por otro lado, el proyecto realizará las mejoras a la infraestructura requeridas por las agencias, lo que beneficiará a todo el sector.

C. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

Desde del punto de vista de infraestructura el proyecto es viable, según discutido anteriormente. En cuanto a la viabilidad económica del proyecto propuesto, la Compañía de Comercio, mediante comunicación de 6 de marzo de 2008, emitió cumplimiento con la Ley Número 313, supra. Dicha carta expresó que la interrelación del exceso de demanda con las ventas por pie cuadrado requeridas indica que en el área de mercado se podrán autorizar unos 288,266 pies cuadrados en el 2011. Se continúa indicando que no se objeta el proyecto siempre y cuando el mismo se ajuste al espacio antes determinado.

En cuanto a la adecuacidad ambiental del proyecto propuesto, éste ya fue evaluado por la JCA en torno al cumplimiento con el Artículo 4B (3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004. Asimismo, de autos surge que el DRNA, en carta del 21 de diciembre de 2007, expresó que no tiene objeción al proyecto propuesto. De igual forma la Autoridad de Tierras, dueña anterior del predio, no tuvo objeción a la venta de la propiedad la consulta de transacción 2006-09-0749-JGT del 26 de octubre de 2006. Tampoco el Departamento de Agricultura tuvo objeción al proyecto.

Por último, el proyecto propuesto resulta conveniente para el municipio de Vega Baja, toda vez que se estará generando más de 2,000 empleos directos durante la construcción y operación del mismo, y se anticipa una absorción y generación de entre $44.8 millones a $89.6 millones de dólares. Además, se expresó en cuanto a que se estará abriendo un mercado comercial para beneficio de los residentes del área y pueblos limítrofes.

Continuamos con la evaluación de la presente consulta a tenor con la Sección 81.00 del Reglamento de Zonificación, *supra*, el cual establece los proyectos de desarrollos extensos a considerarse por la Junta. En lo pertinente, la Sub-Sección 81.01 del mencionado Reglamento indica que la Junta de Planificación podrá considerar proyectos de desarrollos extensos, solos o combinados independiente del distrito en que se propongan sin que se considere una variación a las disposiciones reglamentarias aplicables.

La Sub-Sección 81.03 del Reglamento de Zonificación, *supra*, establece otros criterios con lo que deberá cumplir un desarrollo comercial extenso como el que nos ocupa. Los mismos serán señalados y discutidos por separado a continuación:

a) La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de zonificación y cada estructura ubicara en un solar con tamaño suficiente para proveer estacionamiento requerido.

El proyecto propuesto contempla la ubicación de un desarrollo comercial, tipo centro comercial, con área bruta de piso de 317,279 pies cuadrados, a ser distribuidos en diez (10) edificios y un área de venta neta de 286,918 pies cuadrados.

La Sección 4.05, sobre "Tamaño de las Propiedades", del Reglamento de Zonificación, *supra*, dispone que el cambio de zonificación directo a un distrito Comercial Central (C-2), conlleva que el predio objeto de consulta no exceda al tamaño máximo establecido de 2,000 metros cuadrados. De los hechos presentados surge que el cambio de zonificación solicitado es a un distrito C-2 y que el predio objeto de consulta tiene una cabida aproximada de 40.45 cuerdas. Por tanto, vemos que la cabida del predio en cuestión excede el máximo establecido para el cambio solicitado.

Por otro lado, de los cálculos efectuados por la Oficial Examinadora, esta encontró que el proyecto cumple con la Sección 74.03, sobre Espacios de Estacionamiento, del Reglamento de Zonificación, *supra*.

b) El proyecto está conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

Véase discusión bajo la Sección 79.03 (A) del Reglamento de Zonificación, *supra*.

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

Nos remitimos a la discusión bajo la Sección 79.03 (B) del Reglamento de Zonificación, *supra*.

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

Para la presente consulta se celebró una vista pública el 10 de marzo de 2008. La misma fue notificada por la via ordinaria. Además, se publicaron dos edictos en el periódico *Primera Hora* circulado el 22 de febrero de 2008 y un edicto, como método alterno, en el periódico *Primera Hora* el 22 de febrero de 2008. Asimismo, se instaló un rótulo en el predio, para notificar del procedimiento y la vista pública a celebrarse el 10 de marzo de 2008.

e) Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separadas e independientes para cada uso.

Este criterio no es de aplicabilidad al caso de autos, por que no propone usos mixtos. Es decir, la consulta de autos se limita a usos comerciales.

f) Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

Este criterio no es de aplicación al presente caso por no proponerse usos mixtos.

Por otro lado, el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, *supra*, establece en su Sección 4.02 otros criterios a considerarse en la evaluación de proyectos comerciales como el de autos. Los mismos serán señalados y discutidos por separado a continuación:

1. Categoría del proyecto.

Se propone la ubicación de un proyecto comercial de categoría regional. La Sección 4.02, sobre Consultas para Facilidades Comerciales, del Reglamento Adjudicativo, *supra*, dispone que, para determinarse como regional, el proyecto tendrá un área neta de ventas y almacén que fluctúe entre 250,000 y 999,000 pies cuadrados. En el presente caso, el proyecto propuesto tendrá un área neta de venta y de almacén de 286,918 pies cuadrados.

2. Descripción del Proyecto: Tipos de usos y área neta de venta de cada tipo, características física, tales como: número de estructuras, áreas de pasillos, áreas de almacén y área bruta total de construcción.

Se contempla la ubicación de un proyecto comercial, tipo centro comercial, con un área bruta de piso de 317,279 pies cuadrados, a ser distribuida en diez (10) edificios y un área de venta neta de 286,918 pies cuadrados.

Según el proponente, los usos comerciales serán aquellos permitidos en un distrito C-2. Entiéndase, restaurantes de comidas rápida ("Fast Food"), ventas al detal, oficinas médicas e institución bancaria. *Refiérase a la Sección 22.02 del Reglamento de Zonificación, supra.*

Además, se contemplan un total de dos mil seiscientos sesenta y uno (2,661) espacios de estacionamientos.

3. Establecer cómo armoniza la propuesta con el Plan de Usos de Terrenos, hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado.

Abordamos este aspecto en la discusión de la Sección 79.03 (A) del Reglamento de Zonificación, *supra*.

4. Establecer cómo se beneficia la ciudadanía y el Pueblo de Puerto Rico con la propuesta, tomando en consideración: (a) la creación de empleos, (b) la inversión, (c) aportación a las patentes municipales, (d) otros.

El proyecto presentado resulta conveniente para los residentes del área, toda vez que se estará generando más de 2,000 empleos directos durante la construcción y operación del mismo, y se anticipa una absorción y generación de ventas de entre $44.8 millones a $89.6 millones. Además, se expresó en cuanto a que se estará abriendo un mercado comercial para beneficio de los residentes del área y pueblos limítrofes.

Considerando la magnitud del proyecto comercial propuesto, esta Junta, entiende que el Municipio de Vega Baja y sus ciudadanos se verán beneficiados económicamente, ya que el recaudo municipal aumentaría al igual que la creación de empleos.

5. Enmarcar el proyecto propuesto en el contexto de la actividad comercial existente y aprobada en el área de mercado, incluyendo: (a) la saturación de mercado, (b) la oferta de servicios en el área dentro del renglón ofrecido, (c) los comercios existentes de los cascos tradicionales adyacentes y las avenidas principales comerciales. Así también, se deberá tomar en consideración el impacto adverso o positivo que traerá

> *el nuevo proyecto al área peticionada en términos comerciales o generales. También, se analizará las condiciones socio-económicas prevalecientes, tales como: el ingreso per capita, el desempleo, y otras que puedan arrojar luz sobre la viabilidad del proyecto. Todo esto, conforme a la categoría del proyecto, a la luz de las condiciones socio-económicas prevalecientes en la región.*

Según se desprende del expediente administrativo, la parte proponente presentó un Estudio de Viabilidad Económica el cual establece la viabilidad y necesidad del presente proyecto.

Del referido Estudio surge que el proyecto propuesto incentivará el desarrollo económico del sector, trayendo nuevos empleos tanto durante la construcción como en su sucesiva operación. El estudio concluyo además que: (a) durante la etapa de construcción, el proyecto generará aproximadamente 972 empleos directos; y en la etapa de operación, se generará aproximadamente 1,494 empleos directos para un total de 2,466 empleos; (b) durante la fase de construcción, el proyecto generara pago de arbitrios al municipio ascendentes a $1.9 millones de dólares; (c) el pago de contribuciones por concepto de ingresos de los propietarios del centro comercial podrá fluctuar entre $4.2 a $12.9 millones de dólares, dependiendo del nivel de ventas que se materialice; (d) el pago de contribuciones por concepto del impuesto de Ventas y Uso (IVU) podrá fluctuar entre $6.2 millones a $44.8 millones de dólares anuales; y (e) el pago de patentes municipales puede fluctuar entre $154 mil y $311 mil de dólares, dependiendo del nivel de ventas.

Cabe mencionar que la Compañía de Comercio, mediante carta de 6 de marzo de 2008, emitió carta de cumplimiento con la Ley Número 313 de 19 de diciembre de 2003. Dicha carta indicó que la interrelación del exceso de demanda con las ventas por pie cuadrado requeridas indica que en el área de mercado se podrán autorizar unos 288,266 pies cuadrados en el 2011. Se continúa indicando que no se objeta el proyecto siempre y cuando la misma se ajuste al espacio antes determinado. *Véase sección 79.03 D a esos efectos.*

6. Capacidad de la infraestructura existente y propuesta.

Para el análisis de este inciso, nos remitimos a la discusión de la Sección 79.03 (D) del Reglamento de Zonificación, *supra*.

A continuación procedemos a analizar el proyecto presentado conforme a los parámetros de diseño establecidos para el distrito solicitado:

Conforme a la Sub-Sección 22.01 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), *supra*, el distrito Comercial Central Intermedio (C-2) se establece "para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales".

El proyecto ante nuestra consideración propone la ubicación de un desarrollo comercial con área bruta de piso de 317,279 pies cuadrados y un área de venta neta de 286,918 pies cuadrados. Por tal razón, el proyecto bajo evaluación cumple con el propósito del distrito C-2. Del mismo modo, cumple con aquellos usos que se contemplan dentro del distrito C-2. (*Véase Sección 22.02, sobre Usos en Distrito C-2, del Reglamento de Zonificación, supra.*)

La Sección 22.03 (Altura) del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *supra*, dispone que "los edificios podrán tener cinco (5) plantas con una altura de dos veces (2) veces el ancho de la via hacia donde da frente". El proyecto ante nos estará distribuido en diez (10) edificios de sólo un nivel, por lo que se cumple con la mencionado Sección.

El propuesto proyecto cumple con la Sección 22.04, sobre Tamaño del Solar en Distritos C-2, del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *supra*, toda vez que el predio objeto de consulta excede el minimo de área y de ancho requerido.

Igualmente, se cumple con la Sección 22.06, sobre Área de Ocupación, del Reglamento de Zonificación, *supra*, toda vez que el área de ocupación propuesta no excede el noventa y cinco (95) porciento del tamaño del solar. Asimismo, cumple el proyecto propuesto con la Sección 22.07, sobre Área Bruta de Piso, del Reglamento de Zonificación, *supra*.

En cuanto al cumplimiento del proyecto propuesto con las restantes disposiciones reglamentarias bajo la Sección 22.0, sobre Distrito Comercial Central Intermedio (C-2), del Reglamento de Zonificación, *supra*, esta Junta le delega a la Administración de Reglamentos y Permisos el verificar su cumplimiento.

De los cálculos realizados se desprende que se cumple con la Sección 74.03, sobre Provisión de Espacio para el Estacionamiento de Vehículos, del Reglamento de Zonificación, *supra*.

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. Tambien se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de proyectos comerciales, y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones.

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto comercial, según descrito en la Determinación de Hechos Número 3.

2. Se cumplirá con los requerimientos y/o recomendaciones de las agencias consultadas.

3. Cumplir con las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

4. Cumplir con cualquier Ley y/o Reglamentación aplicable al proyecto.

5. Cumplir con el Reglamento de la Laguna Tortuguero y los Reglamentos de Planificación Número 3, 4, 21 y 25.

6. El proyecto aprobado tendrá parámetros de diseño y construcción conforme a un Distrito C-2. La parte proponente, una vez cuente con la evidencia de que el proyecto fue construido conforme lo aprobado por la Junta y que cuenta con los permisos correspondientes de la ARPE, deberá solicitar a la Junta que inicie el proceso para la rezonificación de los terrenos.

8. Se autoriza la solicitud de intervención del Sr. Alexis Bonilla.

Los señalamientos anteriores se han hecho de la información disponible en estos momentos. No obstante, La ARPE podrá hacer 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.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

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 2007-09-0234-JPU para la ubicación de un proyecto comercial en el Municipio de Vega Baja.

DISPONIENDOSE que: (1) esta aprobación tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de notificación de este informe; (2) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

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

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

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación **Northern Capital, LLC, PO Box 192315, San Juan PR 00919-2315; Lcdo. Eliseo Roques Arroyo, PO Box 190998, San Juan PR 00919-0998; Ing. Nelson Vélez Ferrer, Urb. Villa Beatriz, A20 Calle B, Manatí PR 00674; Lcdo. Luis F. Juarbe Jiménez, 618 Edificio Barbosa, Suite 103, San Juan PR 00918; Lcdo. Daniel Martínez Oquendo, 1111 Ave Jesús T. Piñero, San Juan PR 00921; Lcda. Maretza Rodríguez Portela, PO Box 699, Caguas PR 00726; Fernando Molini, PMB 604, 89 De Diego, Suite 105, San Juan PR 00927; Daniel Galán, Los Prados Sur, 144 Zirconia, Dorado PR 00646; José Vargas, Paisajes del Escorial, Buzón 806, Carolina PR 00987; Gustavo Vélez, PMB 124, 382 Ave. San Claudio, San Juan PR 00926; Alexis Bonilla Méndez, 2000 Edificio Angeli, Carr. 869 Apt. 907, Cataño PR 00962; Miguel A. Pantojas, Parcelas**

Amadeo #90, Calle A, Vega Baja PR 00693; Ricardo Laureano, PMB 304, 3071 Avenida Alejandrino, Guaynabo PR 00969; Miguel A. Jiménez, PO Box 944, Vega Baja PR 00694; José L. López Morales, Parcelas Amadeo #17, Avenida Lino Padrón, Vega Baja PR 00693-5110; Municipio de Vega Baja, Apartado 4555, Vega Baja PR 00693; Ángel Valentín, Buzón 27, Calle A1, Parcelas Amadeo, Vega Baja PR 00693; Jenney Nazario, Avenida Lino Padrón #17, Parcelas Amadeo, Vega Baja PR 00693-5110; Lydia Berrios, Calle Lino Padrón Rivera #33, Parcelas Amadeo, Vega Baja PR 00693. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

por Angel D. Rodríguez
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.

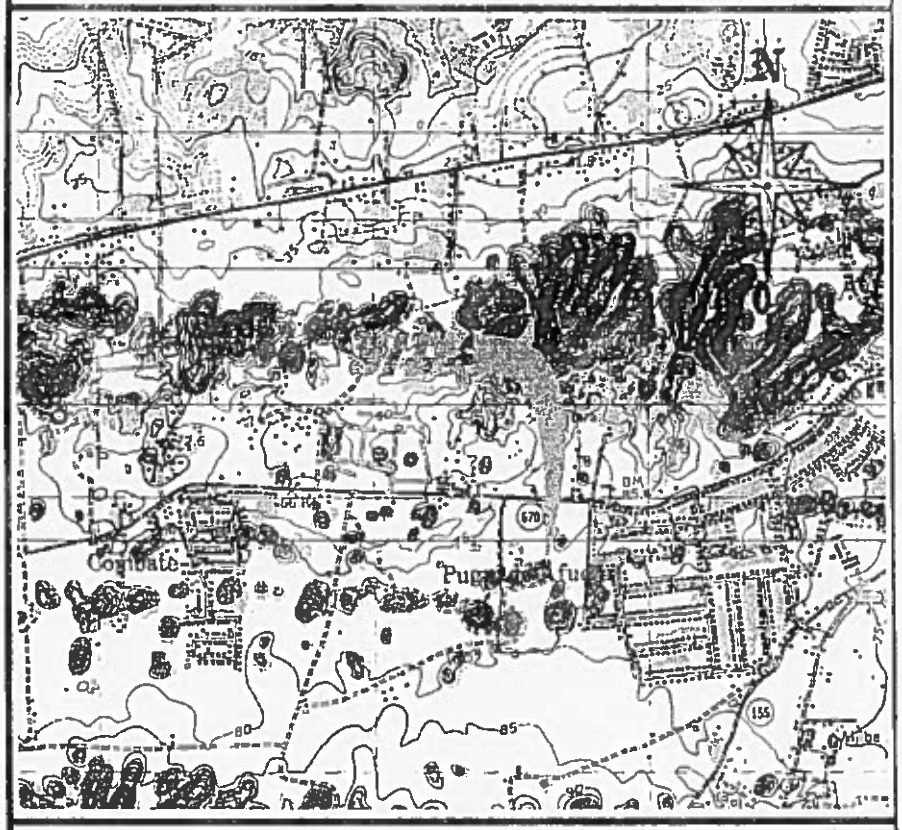
En San Juan, Puerto Rico, hoy 18 JUL 2008

por Myrna Martínez Hernández
Secretaria Interina

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

LOCATION MAP

SCALE 1:20,000



CONSTRUCTION AREA:

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

RETAIL	BUILDING (Sq. Ft.)
MAJOR "A"	20,000 Sq.Ft.
MAJOR "B"	35,000 Sq.Ft.
MAJOR "C"	128,000 Sq.Ft.
RETAIL STRIP	99,479 Sq.Ft.
TENANT No.1	15,000 Sq.Ft.
TENANT No.2	5,700 Sq.Ft.
FAST FOOD NO. 1	3,300 Sq.Ft.
FAST FOOD NO. 2	3,500 Sq.Ft.
FAST FOOD NO. 3	3,500 Sq.Ft.
BANK	3,800 Sq.Ft.
TOTAL CONSTRUCTION:	317,279 Sq.Ft.

2007-09-0234-JPU

PARKING INFORMATION

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

Lcdo. Carlos W. López Freytes
Director Ejecutivo

21 de febrero de 2008

DADA: 0284-08

SR. JAVIER MATOS VÁZQUEZ
CCEPR
P.O. BOX 195009
SAN JUAN, PUERTO RICO 00919-5009

ASUNTO: **DN 07-1143 (CC); Caso # 2007-09-0234-JPU**
SABANA SHOPPING VILLAGE
VEGA BAJA, PUERTO RICO

Estimado señor Matos:

La Junta de Calidad Ambiental ha analizado el documento ambiental sometido para el proyecto de referencia. El mismo consiste en una solicitud para la construcción de un centro comercial con 2,661 estacionamientos, con una cabida del proyecto de 317,279 pies² en un predio de 158,975.797 metros². Este proyecto tendrá un movimiento de tierra aproximado de 400,000 m³ y sistema de alcantarillado sanitario para la disposición de las aguas usadas. Se indica que el proyecto ubica en un distrito zonificado LT-A1 y LT-B1, localizado en la Carr. PR-137 en el Bo. Pugnado Afuera en Vega Baja.

Entendemos que al presentar el mismo su instrumentalidad ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4,B(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta esta Junta emite las siguientes recomendaciones:

1. Se deberá solicitar y obtener de esta Junta el Permiso General Consolidado que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye lo siguiente:

    a. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.
    b. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el movimiento de tierra se realice 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. Previo al inicio de la construcción deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto propuesto de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse, las líneas y troncales estén en condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia, previo a su conexión.

3. Deberá confirmar que el servicio de recogido que van a utilizar para el acarreo de las aguas usadas durante la etapa de construcción tenga la debida autorización de esta Junta.

4. Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.

5. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).

6. Deberá cumplir con las disposiciones de la sección 14 del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) con relación al manejo de las aguas pluviales.

7. Basado en que el área propuesta ubica en zona kársica deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 111 del 12 de julio de 1985 (Ley para la Protección de Cuevas, Cavernas y Sumideros en Puerto Rico) y cumplir con las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales emitidos en comunicación del 21 de diciembre de 2007.

8. Las emisiones de polvo fugitivo que se generan durante la construcción del proyecto deberán ser minimizadas o controladas utilizando las siguientes medidas:

    a. Mantener húmeda el área de los agregados y por donde transitan 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.

9. Durante la fase de construcción y operación, 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 a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

10. Someter al Área de Calidad de Agua un Plan de Emergencia, a tenor con la Sección 6.5 del Reglamento de Estándares de Calidad de Agua (RECA) para prevenir y controlar derrames, para los tanques a instalarse para el almacenamiento de diesel.

11. Toda área, solar o predio de terreno que esté destinado para el estacionamiento de vehículos y que tenga una capacidad mayor de 900 pies cuadrados, deberá estar pavimentado con hormigón, asfalto, superficie sólida equivalente o estabilizada químicamente, en todos sus accesos y carreteras internas donde vías de rodaje no pavimentadas colindan con carreteras pavimentadas y áreas de estacionamiento, de acuerdo con la Regla 404 del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica.

12. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos a generarse durante la operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con la reglamentación vigente.

13. Durante la construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.

14. Cumplir con las recomendaciones y medidas de protección al ambiente que se exponen en el documento ambiental.

Agradecemos su cooperación por mantener y conservar nuestro ambiente.

Cordialmente,

Lcdo. Carlos W. López Freytes
Director Ejecutivo

DN 07-1143(CC)-CP-CJMR