Memorial Explicativo
Valle de la Ceiba - Juncos
2004-49-0611-JPU

RUGAM Corp., por conducto del Ing. Adolfo Hernández somete ante la **Junta de Planificación la consulta número 2004-49-0611-JPU aprobado el 3 de octubre de 2007 y posteriormente se somete ante la Administración de Reglamentos y Permisos un Desarrollo Preliminar caso número 08DX2-CET02-04243 y aprobado el 25 de junio de 2010**. El proyecto ubica en una finca de 125.53 cuerdas localizada en la Carretera 945, kilometro 3.5 del barrio Ceiba Norte en el Municipio de Juncos. La consulta consiste de un proyecto residencial unifamiliar de 482 unidades en solares de 350 metros cuadrados.

Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado **parte del terreno esta como Suelo Rustico Común y otra parte del proyecto está Suelo Rustico Especialmente Protegido Agrícola por lo que *solicitamos que el mismo sea cambiado a Suelo Urbanizable*** para que el mismo sea cónsono con la consulta aprobada.

Foto Aerea

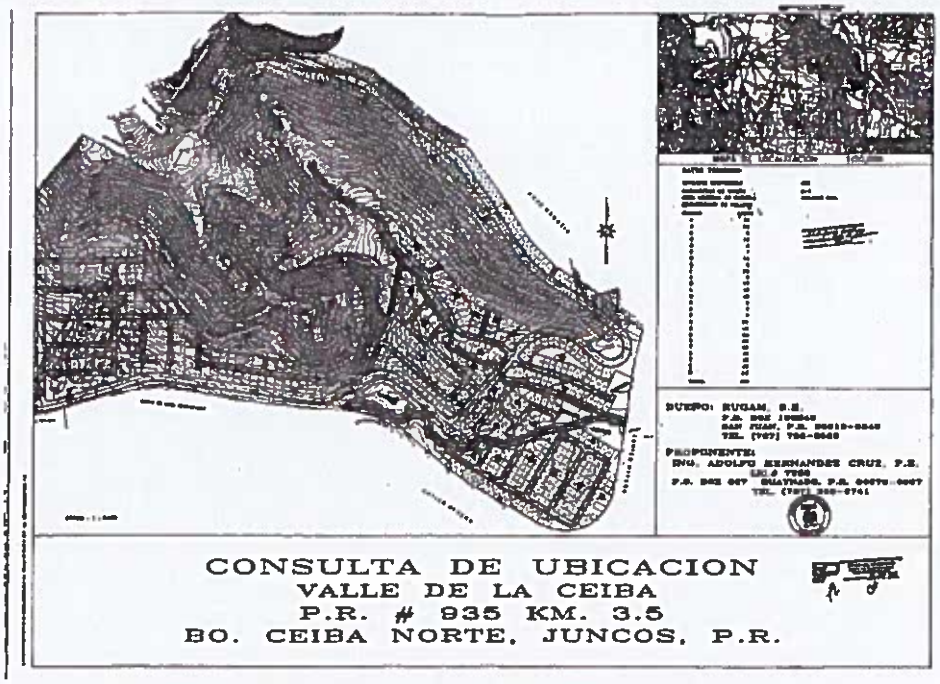
Valle de La Ceiba
Foto Aérea

Leyenda:
Límites del predio

Google Earth
2005
Not to scale

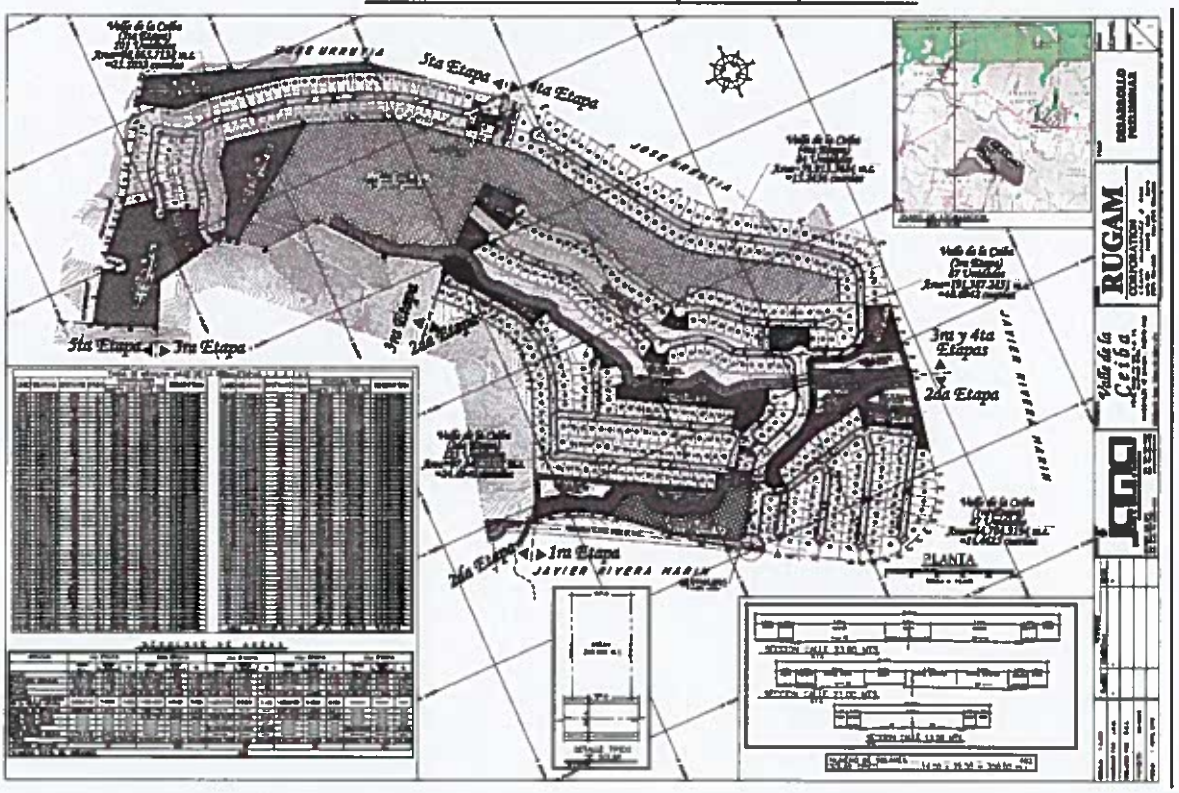
N

Plano Conceptual Aprobado



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

Desarrollo Preliminar Aprobado por ARPE



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

14 de septiembre de 2007
Décima Extensión a la
Consulta Núm. 2004-49-0611-JPU

RESOLUCIÓN

Rugam Corporation, representado por el Ing. Adolfo Hernández, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación, el 12 de julio de 2006, la consulta Número 2004-49-0611-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar que consistente en la construcción de 482 unidades de vivienda en solares con cabida mínima de 350 metros cuadrados, en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos.

Luego de varios incidentes procesales y con el propósito de evaluar la consulta y considerar los planteamientos y prueba de la parte proponente, de partes interesadas y del público en general, se celebró vista pública el 22 de junio de 2007, a las 10:00 a.m., en el Salón de Sesiones de la Legislatura Municipal del Municipio de Juncos, previa publicación del aviso correspondiente en el periódico "El Nuevo Día", edición de 6 de junio de 2007. Para esta vista también se publicó un edicto como método alterno de notificación, en la misma edición del referido periódico.

La vista fue presidida por el Lcdo. Alberto Del Valle, quien fungió como Oficial Examinador. Se contó con la asistencia técnica de la Sra. Silvia Otero, del Subprograma de Consultas sobre Usos de Terrenos.

La parte proponente estuvo representada por el representante de la parte proponente, el Ing. Adolfo Hernández Cruz, los Lcdos. Julio F. Juarbe Jiménez y Fernando Molini, el Sr. Francisco Valle, consultor de infraestructura (agua potable y alcantarillado sanitario) el Sr. José Javier Vargas, biólogo consultor ambiental.

Durante la vista pública se recibieron como Exhibits los siguientes: afidavit emitido por el Periódico El Nuevo Día el 6 de junio de 2007 acreditando la publicación de el aviso de vista pública (Exhibit 1A); afidavit emitido por el Periódico El Nuevo Día el 6 de junio de 2007 acreditando la publicación del método alterno de notificación (Exhibit 1B); Fotografías evidenciando la colocación de un rótulo en el predio objeto de consulta dando aviso sobre la celebración de la vista pública el cual contienen una breve descripción del proyecto, fecha, hora y lugar de celebración de la vista pública (Exhibit 2); carta emitida por la ACT el 16 de mayo de 2007 (Exhibit 3A); carta emitida por el Ing. Hernández y dirigida al Ing. Juan Rivera de la ACT de 7 de junio de 2007, a los fines de notificar que los desarrolladores del proyecto Paseo de La Ceiba y Urb. Valle de la Ceiba diseñaran y construirán las mejoras de la PR-935 considerando el tránsito que generará ambos proyectos (Exhibit 3B); Plano de Flood Insurance Rate Map, Panel 72000C1235H de abril de 2005 (Exhibit 4); documento que contiene Datos sobre el Embalse Valenciano presentado por el Sr. Francisco Valle (Exhibit 5) y Addendum de la EA el cual contiene diversas comunicaciones emitidas por las agencias gubernamentales y copia del estudio de flora y fauna, entre otros (Exhibit 6).

No hubo representación de agencias de gobierno o del municipio de Juncos. También, se contó con la presencia del Agro. William Suárez, Director Ejecutivo del Colegio de Agrónomos de Puerto Rico y de vecinos del sector, algunos de los cuales participaron durante el procedimiento adjudicativo.

Del expediente del caso así como de las pruebas documentales y testificales aportadas durante el procedimiento formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La finca objeto de consulta tiene una cabida de 128.53 cuerdas[1] y radica al Norte de la Carretera Estatal Número 935, a la altura del Kilómetro 3.5, en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos. La misma está delimitada: por el Norte, con terrenos propiedad del Sr. José Urrutia; por el Sur, con terrenos propiedad del Sr. Javier Rivera; por el Este, con terrenos del Sr. Javier Rivera; y por el Oeste, con terrenos propiedad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado, Palo Blanco Development, el Sr. Félix González y el Sr. Luis Rodríguez.

2. La finca objeto de consulta fue adquirida por Rugam Corporation mediante la escritura de Segregación, Compraventa y Constitución de Servidumbre Núm. 6, otorgada el 27 de junio de 2003, ante el notario Roberto Corretjer.

3. Se propone la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar que consiste en desarrollar cuatrocientas ochenta y dos (482) unidades de vivienda de tres (3) habitaciones cada una, en solares con cabida de trescientos (350) metros cuadrados. Se utilizarán parámetros de un Distrito Residencial Tres (R-3).

Las viviendas tendrán un costo aproximado de $150,00.00

Las estructuras propuestas ocuparán un 34% del área total del solar.

4. La finca objeto de consulta está comprendida dentro de los Distritos de Zonificación Agrícola Uno (A-1) y Agrícola Tres (A-3), según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) vigente, Hoja 227-000.

5. De acuerdo al Flood Insurance Rate Map's, Panel 72000C0705H vigente, la finca objeto de consulta ubica en una Zona X.

6. Tomamos conocimiento oficial de que el Plan Territorial del Municipio de Juncos se encuentra en la Fase Final, en cual la finca objeto de consulta se encuentra con un Distrito Agrícola Uno (A-1) y Agrícola Tres (A-3). No obstante lo anterior, advertimos que el Municipio de Juncos expresó por escrito cuando comentó el proyecto propuesto, que el predio será calificado como Uso Residencial Tres (UR-3) lo que implica que será objeto del proceso urbanizador. Por ello, recomendamos que el Municipio de Juncos reconozca el suelo objeto de consulta como UR-3 en los Planos de Calificación de Suelos de dicho municipio.

7. En las inmediaciones del predio objeto de consulta ubican varios desarrollos residenciales. Al sur del predio objeto de consulta ubica el proyecto Brisas de la Ceiba; por el Oeste ubica el proyecto Paseos de la Ceiba; al Este se construye un proyecto residencial de interés social el cual será conocido como Laderas de Juncos.

8. Durante la vista pública el Ing. Hernández Cruz testificó que la topografía es en su mayoría llana con una porción al norte escarpada. En la parte llana existen pendientes mínimas que va desde una elevación de 92 metros al oeste a una elevación de 71 metros al noroeste. La porción escarpada posee una elevación de 100 metros a una elevación de 150 metros al norte. Expresó además, que las unidades de vivienda

[1] Conforme al testimonio del Ing. Hernández durante la vista pública y a preguntas del Oficial Examinador, Lcdo. Del Valle, el predio objeto de consulta tenía una cabida de 158 cuerdas aproximadamente, según escritura. No obstante, se realizó una segregación y venta de unas 30 cuerdas las cuales fueron vendidas al desarrollador del proyecto colindante disminuyendo la cabida a 128 cuerdas.

se construirán en terrazas que se ajustaran a la topografía natural, lo que minimizará los volúmenes de corte y relleno.

9. El acceso al proyecto durante la etapa de construcción y operación del proyecto será a través de la carretera PR-935. Se propone una avenida de acceso de 23.60 metros de ancho con isleta central para siembra de tres metros de ancho, dos carriles de 7.3 metros y un área de siembra de 1.5 metros y una acera de 1.5 metros de ancho a ambos lados. Esta avenida conectará con la avenida de acceso al proyecto Paseo de la Ceiba que termina en el predio objeto de consulta.

10. La Autoridad de Carreteras y Transportación, (ACT), en carta de 11 de abril de 2005, entre otras cosas, expresó que se deberá cumplir con el Reglamento de Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto y solicitó la preparación de un estudio de tránsito donde se evalúen las condiciones presentes y futuras del sector de influencia y el sistema vial.

Como parte de uno de los anejos del documento ambiental, obra en el expediente administrativo copia de un Estudio de Tránsito preparado por la firma Traffic Consulting Group en junio de 2005. Se concluye en dicho estudio que evaluada la infraestructura vial existente y el tráfico que se generará, el proyecto ante nos es viable. Conforme a las conclusiones del referido estudio se recomienda en la intersección de la PR-31 y PR-935 se deberá añadir un carril corto en el acceso sur de la PR-935 para evitar demoras excesivas. Se recomendó además, la reprogramación del semáforo de la Carretera PR-31 y las rampas del lado oeste de la PR-30.

Posteriormente, en carta de 16 de mayo de 2007, la ACT autorizó una serie de mejoras a la avenida colectora del proyecto Paseos de la Ceiba y su conexión con la PR-935. El Ing. Hernández testificó durante la vista pública que los desarrolladores del proyecto Paseo de la Ceiba junto a RUGAM Corp. acordaron diseñar las mejoras a la intersección considerando el tráfico vehicular del proyecto propuesto, el cual se conocerá como Valle de la Ceiba y el proyecto existente Paseo de la Ceiba.

Tomando en consideración las comunicaciones emitidas por la ACT, concluimos que existe o se puede mejorar la infraestructura vial disponible para servir al proyecto propuesto. La parte proponente deberá realizar las mejoras requeridas por esta agencia gubernamental.

11. La Autoridad de Energía Eléctrica, (AEE), en carta fechada 27 de abril de 2005, emitió sus comentarios sobre la consulta de epígrafe, entre los que figuran la presentación de planos, cómputos de cargas y coordenadas puntos de conexión, y la aportación de $66,000.00 para las mejoras al sistema eléctrico. Entendemos que la presentación de estos documentos puede ser atendidos en la etapa operacional ante la Administración de Reglamentos y Permisos.

Durante la vista pública el Ing. Hernández, expresó que existen facilidades eléctricas a menos de 300 metros de la avenida de acceso al proyecto Paseo de la Ceiba que termina en el predio objeto de consulta.

Aunque la carta emitida por la AEE no constituyen un endoso de manera expresa, tomando en consideración el contenido de la misma, podemos inferir razonablemente que existe o se podrá proveer de energía eléctrica al proyecto propuesto.

12. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillado, (AAA), en carta de 9 de marzo de 2007, entre otras cosas, indicó que el endoso al referido proyecto estará condicionado a su participación en el Combinado del Valenciano, el cual se está organizando con el propósito de construir una Planta de Filtración con capacidad de 16.0 MGD. La AAA no se ha expresado sobre la disponibilidad del sistema de alcantarillado sanitario.

Conforme al testimonio del Ing. Hernández durante la vista pública, la parte proponente formará parte del Combinado del Valenciano. Dicho Combinado está compuesto por varias empresas desarrolladoras que proponen proyectos en el sector,

los cuales aportarán recursos para mejorar el sistema de agua potable de la región. Expresó además, que las descargas pluviales se encausarán a través de tuberías que descargarán hacia las charcas de retención propuestas y de las charcas a las quebradas intermitentes existentes.

Por su parte, el Sr. Francisco Del Valle, *consultor en aspectos de agua potable y alcantarillado sanitario de la proponente*, durante la vista pública explicó que el Combinado Valenciano, está compuesto por alrededor de 108 desarrolladores que financiaran el Embalse Valenciano. El propósito del combinado es desarrollar un embalse, una planta de tratamiento y un sistema de distribución de agua de 15 millones de galones de agua potable diario. Los que componen el combinado consumirán alrededor de 1/3 parte, osea, un estimado de unos cinco (5) millones de galones de agua potable. Estimó que las obras de infraestructura estarán en funcionamiento para el 2011 y coincidirían con el comienzo de las obras de construcción del proyecto propuesto. Conforme a lo expresado por el Sr. Del Valle, el municipio de Las Piedras gozará de un 7% de la producción de agua de las obras; el Municipio de Gurabo se beneficiara de un 10%; el Municipio de San Lorenzo se beneficiará de un 12% de la producción del referido embalse. Estimó el costo de la construcción del embalse en unos 49 millones; el costo total de las obras fluctúa en 165 a 170 millones. Se estima la aportación dineraria de la parte proponente, RUGAM Corp., en unos dos (2) millones de dólares.

De otra parte, en lo pertinente a las descargas sanitarias, el Sr. Del Valle, expresó, que la Planta de alcantarillado sanitario de Juncos, cuenta con la capacidad para satisfacer la demanda de las unidades existentes. No obstante, la AAA tiene un proyecto aprobado, diseñado y adjudicado de 47 millones para enviar aguas de Juncos y Gurabo hasta la planta de alcantarillado de Caguas. Se espera que el proyecto finalice en el primer trimestre de 2009. En la opinión del Sr. Valle el sistema existente, aún sin las mejoras programadas, tiene capacidad suficiente para recibir y manejar las descargas sanitarias del Proyecto.

Tomamos conocimiento oficial de la consulta núm. 2007-49-0188-JGU (mejora pública) presentada ante la Junta, por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la ubicación de un proyecto conocido como Embalse Valenciano. El proyecto embalse Valenciano consiste en la construcción de un embalse en el Río Valenciano, represa, planta de filtración y sistema de distribución. Se proveerá 15 mgd de agua potable a la Región Este. Se estima el tiempo de construcción en unos tres (3) años (2008-2011). Mediante dicho proyecto se pretende solucionar las deficiencias en los abastos de agua potable en la Región Este. Conforme a documentos sobre el caso, las áreas que se beneficiarán directamente del Proyecto Embalse Valenciano son Juncos, Las Piedras, San Lorenzo y Gurabo. De forma indirecta se beneficiarán el Area Metropolitana, Humacao y Caguas. Cabe señalar que la vista del referido proyecto fue celebrada; la consulta se encuentra ante la Junta pendiente de adjudicación.

A la luz de lo anterior, concluimos que se podrá proveer al proyecto propuesto de agua potable siempre y cuando la parte proponente participe del Combinado del Valenciano según requerido por la AAA. No obstante, lo anterior, los comentarios de la AAA deberán ser actualizados en la etapa operacional ante la ARPE y en dicha etapa, la ARPE deberá re-evaluar la suficiencia de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario para servir el proyecto propuesto.

13. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (D.R.N.A.), en carta de 14 de marzo de 2007, dirigida al Departamento de la Vivienda, agencia proponente, indicó lo siguiente:

(1) la necesidad de prepararse un estudio de jurisdicción para determinar si un humedal asociado a la quebrada intermitente se encontraba bajo la jurisdicción el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos.

(2) que el estudio de flora y fauna no cubre la totalidad de la finca.

(3) que el proyecto ubica dentro de la zonificación especial de El Yunque y que otorgar la variación en uso solicitada derrotaría los propósitos del Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque).

La parte proponente por su parte, mediante carta de 30 de marzo de 2007 dirigida al Departamento de la Vivienda, aclaró las anteriores interrogantes. La parte proponente expresó, en cuanto a la primera interrogante, que no es necesaria la preparación de un JD debido a que el proyecto fue modificado (enmendado) no se impactará la quebrada intermitente o cualquier humedal asociado a la misma. Sobre la segunda interrogante, la parte proponente aclaró que el estudio de flora y fauna que fue preparado por Golden Environmental fue revisado y que se estudió todo el predio siguiendo la metodología de transeptos según requerida por el D.R.N.A. La parte proponente argumentó que en el estudio de flora y fauna se concluyó que no había hábitat crítico o que requiera protección especial, y tampoco se identificó especies amenazadas, vulnerables, críticas o en peligros de extinción. Sobre la tercera interrogante, el proponente planteó que la agencia con jurisdicción para determinar los usos de terrenos en Puerto Rico es esta Junta de Planificación y no el D.R.N.A. En efecto, es la Junta de Planificación la agencia con conocimiento especializado para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y determinar el uso de los terrenos en Puerto Rico. Esto, conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 y 11, Inciso 14, de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

No obra en el expediente administrativo evidencia de que existe un plano delimitando los humedales y certificado por el Cuerpo de Ingeniero de los Estados Unidos. Por tal razón, la parte proponente deberá presentar ante la Administración de Reglamentos y Permisos evidencia de que presentó una Solicitud de Determinación Jurisdiccional ante el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos. De identificarse en la etapa operacional la existencia de humedales dentro del predio objeto de desarrollo, que amerite el rediseño de la propuesta y de ser el referido rediseñó uno sustancial que no pueda ser atendido ante la Administración de Reglamentos y Permisos, se deberá presentar ante la Junta una enmienda a la consulta de ubicación.

En cuanto a la insuficiencia del estudio de flora y fauna, surge del expediente administrativo que el 30 de marzo de 2007, la proponente replicó los comentarios emitidos por el DRNA sobre este particular. Junto con su comunicación, la parte proponente acompaño varios documentos entre ellos, copia de un documento titulado *Estudio de Flora y Fauna Revisado*. La parte proponente expresó que no existen dentro del predio objeto de consulta especies en peligro de extinción, amenazadas o vulnerables.

Surge de los documentos que obran en el expediente administrativo y del testimonio del biólogo José Vargas que en el predio objeto de consulta existen dos quebradas que son tributarias de la quebrada Arenas y ésta a su vez del Río Gurabo. El perito en biología de la parte proponente, el Sr. Vargas, testificó que la vegetación asociada a estos cuerpos de agua, que presenta característica de humedal, será preservada. La parte proponente conservará la integridad de éstas, dedicando una servidumbre de conservación de 5 metros a ambos lados de los cuerpos de agua los cuales serán cedidos al Municipio de Juncos, a tenor con la ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada. Véase Evaluación Ambiental, pág. 8.

Se proponen varios cruces sobre los cuerpos de agua existentes. Los referidos cruces serán construidos de banco a banco sin interferir con el cause de los cuerpos de agua. Recomendamos que la parte proponente solicite el correspondiente permiso ante el Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos.

14. El Departamento de Agricultura mediante la emisión de varias comunicaciones, objetó el proyecto propuesto fundamentado, entre otros, en el potencial agrícola de los terrenos.

Expresó el Departamento de Agricultura que la capacidad de uso agrícola varía de buena a mediana y gran parte de la topografía de la finca es llana (porción zonificado A-1). El 40% del predio se compone de la serie Mabí arcilloso con declive de 5-12% y capacidad de uso agrícola IIIe-7; un 30% de la finca es de la serie Caguabo arcilloso lómico con un declive de 20-60% y capacidad agrícola VIIs-1; un 20 % es de la serie Candelero lómico con un declive 2-5% y capacidad de usos agrícola IIIw-2 y un 10% es de la serie Pandura lómico con un declive de 12-40% y capacidad de uso agrícola VIe-3.

El representante de la parte proponente testificó que debido a la operación agraria (siembra de caña de azúcar) que existió en el pasado en la finca, la flora y fauna de la misma había sido impactada, por lo que consiste en su mayoría de pastos, entre otras. El Lcdo. Fernando Molini, durante la vista pública argumentó en cuanto al uso residencial propuesto, que el comportamiento del sector es urbano (residencial) y que debido a las cercanías de estos proyecto residenciales, el uso agrícola no era el más propicio. Argumentó que el Distrito Agrícola Tres (A-3) tolera el uso de comunidades residenciales.

15. El Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre en su carta del 7 de marzo de 2005, se expresó sobre los cuerpos de agua existentes; la posibilidad de la existencia en el predio de la Paloma Sabanera (*Columba inornata wetmorei*); la posible existencia de humedales asociados a los tributarios y la necesidad de preparar un estudio para determinar la jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos y un estudio de flor ay fauna. Cabe señalar que la Junta, mediante acuerdo de 6 de mayo de 2005, solicitó a la parte proponente el rediseño de la propuesta a los fines de ilustrar en el plano esquemático el tributario de la Quebrada Arenas la cual aparentaba ser impactada por la ubicación de algunas residencias.

En cuanto al impacto de los cuerpos de agua, el biólogo José J. Vargas, Consultor de aspectos Ambientales de la proponente, testificó que el proyecto no impactará cuerpo de agua alguno. El proyecto ha sido diseñado para preservar los cuerpos de aguas dentro del predio objeto de consulta y áreas aledañas a éstos para proteger suelos con condiciones hídricas y flora que pudiera estar asociada a sistemas de humedales. Declaró el biólogo Vargas que debido a que mantienen en su estado natural los cuerpos de agua y sus zonas de amortiguamiento no es necesaria la preparación de una consulta jurisdiccional ("JD") ante el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos. El biólogo dirigió la atención de la Junta de Planificación al *Public Notice* de 20 de marzo de 2006 emitido por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos, que en esencia, dispone que no atenderán "Jurisdiccional Determinations" en casos, como el que nos ocupa, en que no se propone impactar cuerpos de agua.

Mediante el proyecto de autos, se propone medidas de control de escorrentía durante su fase de construcción y operación, las cuales consisten de charcas de sedimentación y retención, cuentas al contorno, instalación de mallas sintéticas, pacas de heno y otras. Estas medidas de control van dirigidas a evitar el arrastre de sedimentos a cuerpos de agua aledaños y a controlar las descargas creadas como parte del proceso urbanizador. El diseño del sistema pluvial cumplirá con las especificaciones de diseño establecidas en el Capítulo IV sección 15.00 del Reglamento de Planificación Núm. 3, *Reglamento Sobre Manejo de Aguas Pluviales del Reglamento de Lotificación y Urbanización.*

Sobre otras medidas que se tomarán en torno a los cuerpos de agua existentes dentro del predio objeto de consulta; la posible existencia de humedales y nuestras recomendaciones y la posible existencia de la paloma sabanera dentro del predio, véase la discusión de la Determinación de Hechos Núm. 13, infra.

La parte proponente deberá mantener un retiro de las quebradas existentes de cinco (5) metros de ancho medidos desde el borde de éstas. Dichas fajas deberán dedicarse a favor del Municipio de Juncos conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004.

16. El Instituto de Cultura Puertorriqueña, (ICP), mediante carta de 2 de marzo de 2005, solicitó a la parte proponente que presentara la correspondiente Solicitud de Evaluación Arqueológica. La parte proponente deberá evidenciar ante la Administración de Reglamentos y Permisos que presentó la correspondiente Solicitud de Evaluación arqueológica ante el ICP.

17. Departamento de la Vivienda (D.V.), mediante misiva del 27 de abril de 2007, notificó a la Junta de Planificación que la Evaluación Ambiental del proyecto, DN07-0144 (DV), fue aprobada por la Junta de Calidad Ambiental el 18 de abril de 2007 y se había emitido certificación de cumplimiento con la Ley sobre Política Pública Ambiental.

18. El Municipio de Juncos endosó el proyecto propuesto mediante sus cartas emitidas.[2] Expresó que conforme a los mapas preliminares del Plan de Ordenación Territorial los terrenos estarán dentro de un Distrito de Calificación de Uso Residencial Tres. Que la parte proponente deberá mejorar la infraestructura de agua, instalando una bomba al sistema de bombeo. Las calles de acceso público debidamente asfaltadas deberán ser cedidas al municipio sin costo alguno, mediante la escritura correspondiente.

19. La Junta de Calidad Ambiental, (JCA), mediante comunicación de 18 de abril de 2007, emitió cumplimiento con la Ley sobre Política Pública Ambiental, la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, comentarios y recomendaciones para el proyecto propuesto. La JCA emitió varios comentarios entre los que destacamos los siguientes:

a) Se deberá coordinar con el DRNA la delimitación de los cuerpos de agua y humedales en la finca objeto de consulta

b) De incluirse alguna alteración, impacto o relleno a los cuerpos de agua o humedales la parte proponente deberá enmendar o preparar un nuevo el documento ambiental

c) Deberá consulta con el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos a los fines de determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia

d) Se deberá consultar con la Autoridad Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto al sistema sanitario de la Autoridad

e) De tener alguna descarga de aguas de escorrentías a cualquier cuerpo de agua durante la construcción, deberán consultar a la Agencia Federal de Protección Ambiental, para determinar si se requiere un permiso conocido por sus siglás en ingles como NPDES.

La parte proponente, además, deberá cumplir con las recomendaciones de las agencias consultadas ACT y AAA, obtener los endosos del ICP. La JCA, además, instó a la Junta a que considere los comentarios y objeciones del DRNA sobre el mejor uso de los terrenos bajo estudio. Tal como expresamos en la Determinación de Hechos Núm. 13, la Junta consideró dichos planteamientos y a tenor con sus facultades, ha realizado la determinación correspondiente sobre usos de terrenos.

20. La parte proponente indicó que los desperdicios sólidos que genere el proyecto propuesto en su fase de construcción y operación serán recogidos por una compañía privada.[3]

No obra en el expediente administrativo evidencia de que la Administración de Desperdicios Sólidos (ADS) comentó el proyecto propuesto. Por ello, recomendamos que la parte proponente deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 61 de 10

[2] Comunicaciones de 13 de julio de 2004 y 23 de marzo de 2007.
[3] Véase, Directriz de Junta de 3 de abril de 2007.

de mayo de 2002, "Para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda"; La Ley Núm. 411 del 8 de octubre de 2000, Artículo 6, inciso A, que enmienda la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992, según enmendada, conocida como "Ley para la Reducción de Desperdicios Sólidos", con lo dispuesto en el Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Núm. 3, sobre Desperdicios Sólidos.

21. Durante la etapa de construcción se generarán unos doscientos (200) empleos temporeros directos y cuatro (4) empleos en la fase de operación.

22. Se estimó una inversión de 30 millones de dólares a ser financiados por la banca privada mediante préstamos convencionales.

23. La parte proponente presentó el 13 de abril de 2007, un listado que contenía el nombre y dirección de los titulares cuyas propiedades ubicaban dentro de un radio de notificación de 150 metros; plano de catastro del CRIM y radio de notificación, entre otros.

Obra en el expediente administrativo certificación emitida por la Unidad de Vistas Públicas mediante la cual se acreditaba que se notificó de la celebración de la vista pública a unas 54 personas, entre personas jurídicas y naturales. Surge del récord que de este total de notificaciones, unas seis (6) fueron recibidas devueltas en la Junta por el correo federal. Esto representa un 11% de notificaciones no recibidas.

Cabe señalar que la Junta, mediante acuerdo de mayo de 2007, autorizó a la parte proponente, la publicación de un método de notificación alterna. La parte proponente proponente acreditó durante la vista pública que se colocó dentro del predio objeto de consulta un rótulo dando aviso sobre la celebración de la vista pública el cual contenía una breve descripción del proyecto propuesto; fecha, hora y lugar de celebración de la vista pública.

Durante la vista pública la parte proponente evidenció el cumplimiento de la propuesta con los requisitos de notificación conforme a lo establecido en la reglamentación. La parte proponente para evidenciar lo anterior presentó afidavit emitido por el Periódico El Nuevo Día el 6 de junio de 2007 acreditando la publicación de el aviso de vista pública; afidavit emitido por el Periódico El Nuevo Día el 6 de junio de 2007 acreditando la publicación del método alterno de notificación (Exhibit 1B) y un grupo de fotografías evidenciando la colocación de un rótulo en el predio objeto de consulta dando aviso sobre la celebración de la vista pública. Véase Exhibit 1A, 1B y Exhibit 2. A la luz de lo anterior, concluimos que la parte proponente cumplió satisfactoriamente con los requisitos de notificación.

24. A la vista pública asistió la Sra. Mirsonia Alvira, quien, entre otras cosas, presentó preocupación por la posible utilización de explosivos como parte del desarrollo propuesto; indagó sobre la existencia de pozos y los niveles freáticos. Sus interrogantes fueron aclaradas por la parte proponente. Aclaradas sus inquietudes, la Sra. Alvira endosó el proyecto propuesto.

Durante el procedimiento participó además, el Agro. William Suárez, en representación del Colegio de Agrónomos de Puerto Rico. El ingeniero Suárez se expresó en torno a la utilización de los terrenos con valor agrícola para fines urbanos y la carencia de disponibilidad de terrenos para uso agrícola. Entiende que se deben conservar estos terrenos con capacidad agrícola para ser utilizados en la producción de alimentos. Cuestionó el uso efectivo del suelo. Es decir, que se debe dar un uso ordenado de los terrenos. El Sr. Suárez se opone al proyecto propuesto.

Sobre los comentarios vertidos por el Agro. Suárez, la parte proponente expresó que sus comentarios son generales y las objeciones no están dirigidas a aspectos específicas del proyecto propuesto.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos que anteceden, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y determinar el uso de los terrenos en Puerto Rico, Artículo 4 y 11, inciso 14, de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación define en su Sección 2.00, el término consulta de ubicación de la siguiente manera:

> "7. 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 zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. En áreas no zonificadas, incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social, pudiesen afectar, significativamente, el desarrollo de un sector. Esta consulta se identificará como pública o privada, dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación de Núm. 4.), y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24)."

Surge de la Determinación de Hechos Núm. 4, que la finca objeto de consulta está comprendida dentro de los distritos A-1 y A-3, según el Mapa de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipio Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) vigente.

Conforme a la Resolución Núm. RP4-2-79, se adoptó el Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipio Circundantes al Bosque Nacional del Caribe "El Yunque" con vigencia del 31 de marzo de 1983, según enmendado, por lo que se deberá evaluar la presente consulta a la luz de dicho reglamento, en adelante, el Reglamento Especial.

Dispone el Reglamento Especial en su Sección 5.01, que el Distrito Agrícola Uno, se establece para clasificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola, cuya continuidad en uso agrícola se declara de extrema importancia para el país. Estas áreas generalmente están localizadas en los valles costaneros y en los valles internos y se caracterizan por estar constituidas por fincas de gran tamaño y la ausencia de, o escasa población residente en ellas. El distrito de zonificación especial A-1 comprenden terrenos no urbanos ni desarrollados, mecanizables, con declives del 0 al 12 por ciento de inclinación y una capacidad productiva en las clases de capacidad del I al IV, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal." El uso propuesto no se tolera en el Distrito Agrícola Uno (A-1).

Por otro lado, la Sección 7.01 del Reglamento del Yunque, dispone que el distrito A-3 se establece para clasificar áreas no urbanas ni desarrolladas que están generalmente localizadas en terrenos montañosos y ondulantes, aunque puedan encontrarse en áreas llanas. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo y su naturaleza agrícola se afectan adversamente con la introducción de usos urbanos en forma dispersa y sin un adecuado control los que a su vez genera demandas excesivas por servicios públicos. En este distrito se incluyen terrenos no urbanos ni desarrollados de una capacidad productiva en las clases de capacidad del V al VII, según clasificados por el servido de Conservación de Suelos Federal.

En la Sección 1.07 del Reglamento Especial dispone que toda disposición del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), que no sea específicamente enmendada o substituída por otra disposición de este suplemento, que sea aplicable a las áreas especiales no urbanas objeto de zonificación, se mantendrá en vigor. El Reglamento de Zonificación, (Reglamento de Planificación 4), se considerará complementado por este suplemento y, viceversa, el reglamento complementará el suplemento.

Por tal razón, acudimos de manera supletoria al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, Reglamento de Planificación de Puerto Rico con vigencia de 5 de noviembre de 2000, el cual en su Sección 4.03 dispone lo siguiente:

> "4.03 Casos de Solares con Dos Clasificaciones - Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o mas partes con zonificación diferente se le aplicara a cada parte del solar los requisitos que le correspondiente de acuerdo con el distrito en que ubiquen.
>
> La Junta en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión de un distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un solo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen.

Es decir, que la Junta puede extender un distrito existente a toda la propiedad perteneciente a un mismo dueño, que ostenta dos zonificaciones distintas, como el caso que nos ocupa. La Junta considerará el predio objeto de consulta a la luz de lo dispuesto para Distritos Agrícolas Tres (A-3) esto, considerando las características prevalecientes en el sector aledaño al predio objeto de la consulta.

Surge de la Sección 18.04 del Reglamento Especial que entre otros usos a permitirse en un Distrito A-3 se encuentra el uso de la comunidad residencial. De los documentos que obran en el expediente administrativo se desprende que el comportamiento del sector es residencial. El predio objeto de consulta colinda con terrenos desarrollados en donde imperan desarrollos residenciales. Entre estos, se identifican el proyecto Brisas de la Ceiba; el proyecto Paseos de la Ceiba. Al este del predio se construye un proyecto residencial de interés social el cual será conocido como Laderas de Juncos. El sector cuenta con la infraestructura necesaria para servir a los desarrollos existentes.

Conforme a las cartas emitidas por las agencias relacionadas con la infraestructura, existe o se puede proveer la infraestructura al desarrollo propuesto, sujeto al cumplimiento de mejoras que se deberán realizar a costa del desarrollo. Esto incluye, el que la parte proponente participe del Combinado Valenciano según requerido por la Autoridad de Acueductos y Transportación. Cabe señalar que se estima la aportación dineraria de la parte proponente, RUGAM Corp., en unos dos (2) millones de dólares para el Proyecto del Embalse Valenciano.

El Documento Objetivos y Políticas Públicas establece en su Objetivo 1.01 que se debe identificar por medio de los Planes de Usos de Terrenos en diferente escala, Planes de Ordenación Territorial, Mapas de Expansión Urbana y aplicación de instrumentos de implantación como zonificación y nuevas competencias, hacia aquellos lugares donde *es deseable encauzar el crecimiento urbano.*

El proyecto propuesto cumple con la meta general de proteger el ambiente planificando el desarrollo urbano de forma compacta en localizaciones designadas según la intensidad de usos, proteger los terrenos, la calidad de agua y mantener estrictamente los estándares de calidad de aire, y proveer alternativas de transportación colectiva a la población. El proyecto cumple con la meta de propiciar comunidades, pueblos y ciudades densas y compactas.

De otra parte, el costo aproximado de las unidades de vivienda fluctúan en $150,000. En ese sentido, el proyecto propuesto cumple con la meta de incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados.

El Plan de Desarrollo Integral, con vigencia de abril de 1979, dispone en lo pertinente al Area de Desarrollo del Bienestar Social, *Sector II de Vivienda* en su política pública I, estimular la provisión de vivienda adecuada para todas las familias.[4] Entre los Objetivos Específicos se establece el ofrecer facilidades mínimas y servicios básicos en áreas residenciales, arrabales, comunidades rurales y residenciales públicos."[5] Surge que se proponen un proyecto residencial a un costo de $150,000 por unidad de vivienda lo que contribuye a proveer viviendas adecuadas a un costo moderado a familias del sector.

Evaluada la evidencia que obra en el expediente administrativo, entendemos que el proyecto residencial propuesto constituye una extensión o ampliación de unos usos residenciales existentes. El predio objeto de consulta colinda con un área desarrollada. A la luz de lo anterior, concluimos, tomando en consideración la realidad existente, y las expresiones del Municipio de Juncos sobre la intención del municipio de calificar los terrenos como Uso Residencial Tres (UR-3), *cuyo Plan de Ordenación Territorial se encuentra en su Fase Final*, que los terrenos colindantes al predio objeto de consulta, han sido objetos del proceso urbanizador, por lo que éstos han perdido las características de uso agrícolas.

El Programa de Inversiones de Cuatro Años 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 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. 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.

Conforme a *Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación*, *2000 TSPR 3*, se reconocen en calidad de parte en el procedimiento de consulta de ubicación de autos a: 1) el proponente 2) los colindantes inmediatos por los 4 puntos cardinales y 3) Municipio de Juncos.

ACUERDO

1. Se extiende el Distrito Agrícola Tres (A-3) a toda la finca objeto de consulta a tenor con lo dispuesto en la Sección 4.03 del Reglamento de Zonificación Núm. 4, supra.

2. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a un Distrito de Zonificación Residencial Tres (R-3).

Recomendamos que el Municipio de Juncos reconozca el suelo objeto de consulta como UR-3 en los Planos de Calificación de Suelos de dicho municipio.

3. La parte proponente deberá formar parte del Combinado Valenciano según requerido por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

4. La parte proponente deberá presentar la correspondiente Solicitud de Determinación Jurisdiccional ante el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos.

---

[4] Véase Plan de Desarrollo Integral, página 69.
[5] 1.02.

5. Deberá solicitar los correspondientes permisos de Fuente de Emisión, para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos y para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.

6. Deberá tomar todas las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

7. Deberá mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.

8. De tener alguna descarga de aguas de escorrentía a cualquier cuerpo de agua, deberán preparar y someter un plan de mejores prácticas de manejo, para prevenir que contaminantes ganen acceso a los mismos. Se deberá consultar con la EPA para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES".

9. Deberá cumplir con todos los requerimientos realizados por la Junta de Calidad Ambiental, el Municipio de Juncos y todas las demás agencias gubernamentales que comentaron la propuesta.

10. Se cumplirá además, con las disposiciones aplicables de los siguientes Reglamentos de Planificación:

a. Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Urbanización y Lotificación, Secciones 14.00 sobre Manejo de Aguas Pluviales y 20.00 sobre Desperdicios Sólidos y cualquier otra disposición aplicable.

b. Reglamento de Planificación Núm. 25, Reglamento de Siembra, Corte Y Forestación de Puerto Rico.

c. Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, con vigencia de 5 de noviembre de 2000.

d. Reglamento de Planificación Núm. 21, Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano, con vigencia del 15 de septiembre de 1992.

11. De surgir cambios que afecten el diseño de la propuesta que no puedan ser atendidos por la Administración de Reglamentos y Permisos, la parte proponente deberá presentar ante la Junta enmienda a la consulta.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la ARPE 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 etapas posteriores.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden 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 2004-49-0611-JPU para la ubicación de un proyecto residencial en el Barrio Ceiba Norte del Municipio de Juncos.

DISPONIENDOSE: 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 periodo de vigencia de esta Resolución; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año 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.

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 periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

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

Continuación
Consulta Número: 2004-49-0611-JPU

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:

La parte proponente Rugam Corp. a través de su representante legal, Lcdo. Luis F. Juarbe Jiménez de Báez & Juarbe, Avenida Barbosa Núm. 618, Barbosa Building, Suite 103, San Juan, Puerto Rico, 00918; Sr. José Urrutia, PO Box 1640, Juncos Puerto Rico, 00777; Sr. Javier Rivera, PO Box 477 Juncos, Puerto Rico 00777; Palo Blanco Development, PO Box 190249, San Juan, Puerto Rico 00919; Sr. Javier Rivera, PO Box 477, Juncos, PR 00777 y Municipio de Juncos, Hon. Alfredo Alejandro Carrión, PO Box 1706, Juncos, Puerto Rico, 0077.

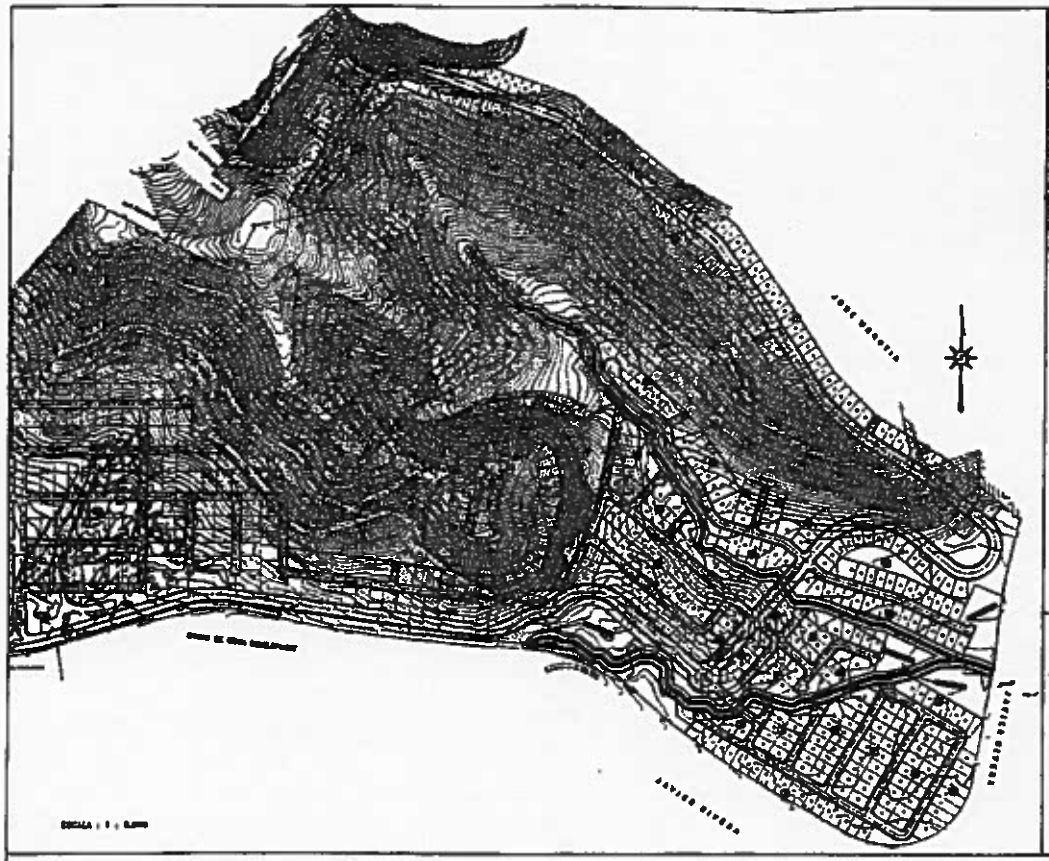
Ángel D. Rodríguez
Presidente

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 03 OCT 2007

CARMEN TORRES MELÉNDEZ
SECRETARIA

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



MAPA DE LOCALIZACION 1:20,000

DUEÑO: RUGAM, S.E.
P.O. BOX 190249
SAN JUAN, P.R. 00919-0249
TEL. (787) 763-3636

PROPONENTE:
ING. ADOLFO HERNANDEZ CRUZ. P.E.
LIC.# 7238
P.O. BOX 667 GUAYNABO, P.R. 00970-0667
TEL. (787) 283-8741

CONSULTA DE UBICACION
VALLE DE LA CEIBA
P.R. # 935 KM. 3.5
BO. CEIBA NORTE, JUNCOS, P.R.

Resolución sobre Solicitud de Prórroga

CASO NUM. 2011-PRR-00340

DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

El Sr. Ricardo Rubí, solicita una prórroga al caso número 08DX2-CET02-04243, el cual es un Desarrollo Preliminar de construcción para un desarrollo residencial multifamiliar de 482 unidades.

Dirección Física
Carr. P.R. #945 km. 3.5, Barrio Celba Norte

Municipio
Juncos

Calificación
A-3 Parámetros R-3

Dueño(s)
RUGAM CORP.

Proponente
Ing. José A. Meléndez Santana

Número(s) de Catastro
49-227-000-000-90-000

DETERMINACIONES DE HECHO

El Gerente del Centro de Expreso de Tramites de la ARPE, mediante resolución notificada el 25 de junio de 2010, autoriza el Desarrollo Preliminar para la construcción de un proyecto residencial para 482 unidades.

Ahora, la parte proponente, el sr. Ricardo Rubí mediante carta radicada el 8 de junio de 2011 presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) una solicitud de prórroga. Informa que la razón para solicitar la misma es que debido a los procesos de financiamiento con las instituciones bancarias no ha sido posible completar el trámite del préstamo de construcción para el proyecto y poder continuar con el proceso de permisología.

CONCLUSIONES DE DERECHO

En relación al caso ante nuestra consideración, la parte proponente solicita una prórroga del caso 08DX2-CET00-04243, La solicitud de prórroga se presentó el día 8 de junio de 2011.

Como puede apreciarse, procede una reapertura en aquellos casos en que no se haya expedido el correspondiente permiso, entiéndase que existe una notificación de aprobación y no hayan transcurrido tres (3) años desde el momento en que la determinación perdió su vigencia. Por estos hechos, el presente caso fue presentado en término para el remedio solicitado. De esta forma se garantiza una transición efectiva entre el reglamento Núm. 4 y el nuevo Reglamento Conjunto.

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

> ***Sección 5.2.7 Prórroga a la Vigencia de Permiso de Construcción y Permiso de Urbanización***
>
> *a. Prórroga a Permisos de Construcción*
>
> *1. Los términos de vigencia indicados se considerarán definitivos para todos los efectos legales. Sin embargo, los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y **siempre que la petición de prórroga se someta con anticipación a la fecha de expiración del permiso de construcción expedido**.*
>
> *2. Se deberá señalar los motivos en que se basa la petición y será acompañada de una certificación del proyectista y especialistas, si algunos, a los efectos de que el proyecto de construcción aún continúa conforme con las leyes y reglamentos aplicables.*
>
> *3. **Solamente se concederá un máximo de dos (2) prórrogas de un (1) año.*** (Énfasis Suplido)

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

ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, normas y órdenes administrativas vigentes, el Director Ejecutivo **AUTORIZA** la solicitud de Reapertura al Desarrollo núm. 08DX2-CET02-04243, el cual autoriza un Proyecto residencial multifamiliar. De ninguna manera se entiende que esta

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

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

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

Al revisar las actuaciones, determinaciones finales y resoluciones, la Junta Revisora dispondrá del recurso dentro de un periodo de ciento veinte (120) días naturales. Dicho término podrá ser prorrogado por treinta (30) días adicionales contados a partir de la radicación del recurso, en casos excepcionales, según disponga el Reglamento Interno.

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

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

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

FIRMAS Y SELLOS

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Ricardo Rubí, PO Box 190249, San Juan PR 00919-0249

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

En San Juan, Puerto Rico hoy

Ing. Edwin Irizarry Lugo
DIRECTOR EJECUTIVO

SRA. CARMEN ROLDAN FIGUEROA
GERENTE INTERINA OFICINA DE SECRETARIA

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

18 de abril de 2007

DADA:0866-07

Arq. Federico del Monte
Secretario Auxiliar
Secretaría de Planificación y Servicios Técnicos
Departamento de la Vivienda
P.O. Box 21365
San Juan, Puerto Rico 00928-1365

ASUNTO: DN 07-0144(DV); Caso # 2004-49-0611-JPU
VALLE DE LA CEIBA
JUNCOS, PR

Estimado arquitecto del Monte:

La Junta de Calidad Ambiental ha analizado el documento ambiental sometido para el proyecto de referencia. El mismo consiste en la construcción de 482 unidades de vivienda unifamiliares, en solares con cabida de 350 metros cuadrados, en una finca con cabida de 128.53 cuerdas. Este proyecto contará con sistema de alcantarillado sanitario para la disposición de las aguas usadas y también tendrá un movimiento de tierra de 750,000 metros cúbicos. Como parte de la información sometida se incluye un estudio de flora y fauna revisado, un estudio de tránsito y un nuevo plano en el que se ilustran para preservación los cuerpos de agua dentro del predio propuesto. Este proyecto se encuentra localizado en la Carr. PR-935 km. 3.5, Bo. Ceiba Norte en Juncos.

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 deberán preservar los cuerpos de agua existentes dentro del predio propuesto, incluyendo las áreas aledañas donde podrían existir suelos hídricos y flora asociada a humedales. A estos efectos, se deberá coordinar con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales la delimitación de dichas

áreas y la zona de amortiguamiento a establecerse.

2. El proyecto propuesto no incluye construcción, alteración o relleno de los humedales que se identifiquen en el área propuesta. De proponerse algunas modificaciones o construcciones en los mismos se deberá someter una enmienda o nuevo documento ambiental donde se evalúen los impactos ambientales de dicha acción en cumplimento con el Articulo 4 B-3 de la Ley Sobre Política Pública Ambiental.

3. Cumplir con las recomendaciones y requerimiento de la Autoridad de Carreteras y Transportación referente al estudio de transito realizado y las mejoras de los accesos al proyecto.

4. Obtener el endoso del Intituto de Cultrua Puertorriqueño sobre el proyecto propuesto.

5. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) en su comunicación fechada 14 de marzo de 2007, expresó preocupaciones respecto a la zonificación de los terrenos propuestos y los objetivos de protección y conservación que establece el Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque), que pueden no ser compatibles al proyecto propuesto. Por lo tanto, recomendamos que la Junta de Planificación, en el uso de su discreción que le otorga la facultad legal sobre el uso de terrenos de Puerto Rico, considere las objeciones y planteamientos sometidos por el DRNA, sobre el mejor uso de los terrenos propuestos.

6. 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 ($900m^2$) 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.

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

8. Deberán consultar con el Cuerpo de Ingenieros del Departamento del Ejercito de los Estados Unidos, para determinar si es necesario obtener un permiso conforme a la Ley de Ríos y Puertos del 1899 y la Sección 404 de la Ley Agua Limpia (Clean Water Act).

9. Durante la fase de 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

10. Consultas y cumplir con los requerimientos de la AAA para la conección del proyecto al sistema sanitario de esa Autoridad.

11. De tener alguna descarga de aguas de escorrentías a cualquier cuerpo de agua durante la construcción, deberán consultar a la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA por sus siglas en inglés) para determinar si se requiere un permiso conocido por sus siglas en inglés como NPDES.

12. Deberán tomar las medidas necesarias durante la fase de construcción, para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como aceites, combustibles u otras sustancias químicas generadas durante la construcción del proyecto, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

13. Mantener las vías públicas y los alrededores del proyecto libres de acumulación de escombros y desechos. Los mismos deberán manejarse y disponerse de acuerdo a la reglamentación vigente.

14. El almacenaje, manejo y disposición o reciclaje de los desperdicios sólidos a generarse durante las fases de construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con la reglamentación vigente.

15. Deberá confirmar que el servicio de recogido que van a utilizar para el acarreo de los desperdicios líquidos (aguas usadas) durante la construcción tenga la debida autorización del Área de Control de Contaminación de Terreno de esta Junta..

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

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

Cordialmente,

Lcdo. Carlos W. López Freytes
Director Ejecutivo
Junta de Calidad Ambiental