

Hon. Luis G. Fortuño
Gobernador

Ing. Edwin A. Irizarry Lugo, J.D.
Director Ejecutivo

**BRADBURRY FUNDS INC
MCS PLAZA SUITE 809
AVE. PONCE DE LEON #255
SAN JUAN PR. 00917**

Fecha: FEB 15 2012

**Núm. De Caso 10AX6-00000-04904
Carr. 137 Int PR 644, Bo. Pugnado Afuera,
Vega Baja PR**

Estimado (a) señor (a):

Cumpliendo con las disposiciones autorizado conforme a lo dispuesto en el artículo 12.1 de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2010. Ley para Reforma de Procesos de Permiso y par su notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Agradeceré acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,


**Carmen Roldán Figueroa
Gerente Interina
Oficina de Secretaria**

Anejo

/lacen

Resolución de Consulta de Construcción

10AX6-00000-04904

DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

El 29 de octubre de 2010 Bradbury Funds, Inc., representada por el ingeniero Camilo Almeyda Eurite presentó ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) hoy la Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe), Centro de Servicios de Bayamón, una solicitud de anteproyecto (consulta de construcción) para la ubicación de una estación de gasolina.

Dirección Física
PR-137, Int. PR-644,
Bo. Pugnado Afuera
Municipio
Vega Baja

Dueño(s)
Bradbury Funds, Inc.

Proponente
Ing. Camilo Almeyda Eurite

Calificación
I-L

Número de Catastro
09-057-000-002-11



DETERMINACIONES DE HECHO

Para discutir públicamente la propuesta, escuchar planteamientos de la parte proponente, partes interesadas y del público general se celebró una vista pública el 30 de noviembre de 2011 en la Oficina de Gerencia de Permisos de Arecibo Puerto Rico.

1. La parte proponente, Bradbury Funds, Inc. representada por el Ing. Camilo Almeyda Eurite y la presencia del Lcdo. Pablo Dardet, presidente de la compañía propietaria, discutió los siguientes aspectos del caso:
 - a. El caso tiene su origen en la Consulta de Ubicación número 2006-09-0542-JPU mediante la cual la Junta de Planificación autorizó la creación de cuatro (4) solares para usos industriales livianos (IL) de los cuales el solar número uno (1) es el que se dedicará a la estación de gasolina.
 - b. La solicitud fue radicada el 29 de octubre de 2010 cuando estaba vigente el Reglamento de Planificación #4 del 11 de enero de 2009 conocido como Reglamento de Calificación de Puerto Rico. Las disposiciones reglamentarias que aplicaban al caso lo eran las Secciones 53.00 Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolinas y 55.00 Estaciones de Gasolinas en Distritos I-1 e I-P.
 - c. El Artículo 18.2 (Solicitudes Pendientes de Trámite) de la Ley 161 del 1 de diciembre de 2009 conocida como la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico establece lo siguiente:

"Las solicitudes de permisos, certificación para la prevención de incendios, certificación de salud ambiental, debidamente presentadas en la Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Planificación o las Entidades Gubernamentales Concernidas antes de la fecha de efectividad de esta Ley, serán transferidas a la Oficina de Gerencia para que emita una determinación final bajo las disposiciones de ley aplicables al momento de la presentación de dichas solicitudes. Sin embargo, en caso de que bajo las disposiciones de esta Ley pudiera expedirse un permiso o recomendación así solicitado, que de aplicarse las disposiciones de leyes anteriores no podría expedirse, entonces la Oficina de Gerencia lo expedirá bajo esta Ley o el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma." (énfasis suplido)

- d. Sobre el mismo tema de las solicitudes pendientes la Regla 5.2 (Cláusula de Transición) del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos establece lo siguiente:

"Regla 5.2 Cláusula de Transición

- a. Las solicitudes de permisos debidamente presentadas ante la ARPE previo a la fecha de efectividad de este Reglamento serán transferidas a la OGPe. Las demás solicitudes ante las demás Entidades Gubernamentales, serán culminadas en la agencia correspondiente.
 - b. La OGPe emitirá su determinación final en torno a estos casos utilizando las disposiciones reglamentarias y de ley aplicables al momento de la presentación de las mismas ante la ARPE. (énfasis suplido)
 - c. Sin embargo, si al aplicar dichas disposiciones anteriores no pudiese autorizarse la petición, entonces la OGPe evaluará el caso bajo las disposiciones adoptas en este Reglamento o la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009."
- e. Basado en lo anteriormente indicado el caso fue discutido basándose en las disposiciones del Reglamento de Planificación #4 del 11 de enero de 2009. El proyecto cumple cabalmente con todas las disposiciones de la reglamentación anteriormente citada.
 - f. Sobre la viabilidad del proyecto se informó que dentro del área de mercado comprendida por un círculo de 1,600 metros de radio existían en el año 2000 un total de 3,042 habitantes que proyectados hasta el año 2010 aumentarían a un total de 3,303 personas. Que el índice de vehículos de motor por habitantes en el Municipio de Vega Baja para el año 2010 es de 1.29 habitantes por vehículo lo que resulta en unos 2,560 vehículos dentro del área de mercado.

El movimiento vehicular de la carretera PR-137 para el año 2004, reportado por la Autoridad de Carreteras y Transportación, fue de 13,600 VPD que proyectados al año 2010 resultó en 16,048 VPD.

Que calculada la demanda total del área de mercado, incluyendo los vehículos de fuera de esta área que pasan por la carretera PR-137, resulta ser de 4,466,448 galones por año y que de acuerdo con el estudio de viabilidad la gasolinera propuesta podría tener una venta total de 770,382 galones por año lo que haría la misma viable y conveniente. Informó la parte proponente que dentro del área de mercado no existe ninguna otra gasolinera.

Resolución de Consulta de Construcción

2. La Asociación de Detallistas de Gasolina representada por el Lcdo. Carlos Montañez presentó los siguientes argumentos:
- Alegó el Lcdo. Montañez que el Reglamento que aplicaba al caso era el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos ya que durante la presentación del caso no se había sometido la certificación de haber notificado a todos los distribuidores, mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina ubicadas dentro del área de mercado según lo requería la Sección 53.02 del Reglamento de Planificación #4. Que dicha certificación había sido sometida el 31 de mayo de 2011 en contestación a un requerimiento de la Oficina de Gerencia de Permisos del 17 de mayo de 2011. Y que es en ese momento que el caso queda completamente sometido.
 - Que en la notificación de la vista pública no se había incluido al Centro Unido de Detallistas el cual dentro de su membresía incluían detallistas de gasolinas. Lo cual alegadamente no cumplía con la Ley #154 del 18 de junio de 1980.
 - Que la petición fue radicada en el solar #1 con un área diferente al área indicada en la Resolución de la Junta de Planificación para el solar #1 de la Consulta de Ubicación 2006-09-0542-JPU.

3. El ingeniero Almeyda contestó los planteamientos del Lcdo. Montañez indicando lo siguiente:

- La Sección 53.02 del Reglamento de Planificación #4 requiere que se acompañe con la radicación una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores, mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad". La Sección 53.03 establece el perímetro antes referido como aquella área dentro de un círculo de 1,600 metros cuadrados. Dentro de ese perímetro no existe ninguna estación de gasolina por lo que no era necesario certificar a ninguna persona y que en adición el estudio de viabilidad sometido establecía claramente la ausencia de estaciones de gasolina dentro de ese perímetro y que así se lo había indicado a la Oficina de Gerencia de Permisos en el primer párrafo de la carta contestando el requerimiento del 17 de mayo de 2011. En ningún momento la reglamentación vigente requiere que se certifique que no existe nadie a quien notificar que basta con indicarlo en los documentos radicado como así se hizo.
- La Ley 154 del 18 de junio de 1980 requiere que exista una "notificación previa a la oficina de energía, al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de servicio comprendida dentro del perímetro anteriormente establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dicha estaciones de servicio, a las asociaciones existentes de detallistas de gasolina....." (énfasis suplido). El Centro Unido de Detallistas no es una asociación de detallistas de gasolina por el contrario lo que realmente es una asociación de detallistas generales que no necesariamente tiene que ser detallistas de gasolina para pertenecer a la misma.

Independientemente de que la invitación a vista pública la hace la Oficina de Gerencia de Permisos la parte proponente invitó al DACO, Departamento de Justicia, Administración de Asuntos de Energía, la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico, Autoridad de Carreteras y Transportación, Lcdo. Carlos Montañez (Asesor Legal de la Asociación de Detallistas de Gasolina) y a todos los vecinos dentro de un radio de 60 metros cumpliendo cabalmente con lo requerido por las leyes y reglamento relacionadas al caso.

- Sobre el tamaño del solar indicó el ingeniero Almeyda que la solicitud fue radicada para el solar #1 que de acuerdo con la Resolución de la Junta de Planificación tendría un tamaño de 4,291.9617 metros cuadrados. Que el plano radicado en la Junta de Planificación era uno conceptual donde los tamaños de los solares eran aproximados. Que el solar #1 se vería afectado por los requerimientos de la Autoridad de Carreteras y Transportación para la construcción de una calle marginal pero que esto no quería decir que el solar fuera uno diferente en cuanto a localización y al uso aprobado por la Junta de Planificación.
 - El señor Rafael Mercado representando al señor José Morales, presidente de la Asociación Recreativa Cívica Cultural Sector La Línea Monteverde leyó una carta donde principalmente se solicitaba que como parte de los trámites del Anteproyecto se sometieran a las agencias la necesidad de instalar un semáforo en la intersección de las carreteras PR-137 y PR-644 ya que en los accidentes ocurridos en ésta intersección han ocasionado muertes y pérdidas materiales. Aclaró que no se oponían al proyecto siempre y cuando se cumpliera con sus recomendaciones.
4. La parte proponente indicó que sobre la recomendación hecha por la Asociación Recreativa antes indicada se depende de los requerimientos que haga la Autoridad de Carreteras y Transportación los cuales se tendrían que cumplir en la radicación del proyecto final.
5. El señor Félix L. Rodríguez indicó ser propietario de una estación de gasolina que alegadamente existe en las cercanías del proyecto, sin embargo no indicó cual es la gasolinera y cual es su localización exacta. Alegó también que la nueva estación de gasolina afectaría las ventas de la suya. No ofreció información alguna de cuales eran sus ventas y como en particular se verían afectadas.
6. La señora Idaly Russé Meléndez representó a la Junta de Calidad Ambiental y la economista Denisse Sánchez Benítez representando al Departamento de Justicia asistieron a la vista pública pero no tuvieron participación alguna.

A tenor con las anteriores determinaciones de hecho llegamos a las siguientes conclusiones de derecho:

CONCLUSIONES DE DERECHO

La Orden Ejecutiva del Gobernador de P.R. (Boletín Administrativo Núm. OE-2010-037) Sección 8^{va} establece que, en virtud de las disposiciones del Artículo 19.13 de la Ley Núm. 161, se autoriza al Inspector General de Permisos de la OIGPE a adoptar aquellas medidas necesarias para que se efectúe la transferencia ordenada a las nuevas estructuras y para cumplir con las disposiciones de esta Orden Ejecutiva.

La Orden Administrativa OA-OIGPE-2010-03 faculta a la Oficina del Inspector General de Permisos (OIGPE) a adoptar medidas transitorias relacionadas al trámite de querrelas y otros procesos relacionados pendientes ante la ARPE al 1 de diciembre de 2010.

Resolución de Consulta de Construcción

en Puerto Rico en su Artículo 2.20. - "Transferencia de Funciones" dispone que se transferirá de la Administración de Reglamentos y Permisos a la Oficina de Gerencia, para que las utilice para los fines y propósitos de esta Ley, cualquier facultad o función ejercida por el Administrador, por la Administración de Reglamentos y Permisos o por la Junta de Planificación que no hubiere sido transferida o encomendada expresamente, por Ley, a la Oficina de Gerencia, será ejercida, a partir de la vigencia de esta Ley, por la Oficina de Gerencia, a menos que resulte incompatible con esta Ley, las disposiciones de la Ley Núm. 75, supra, o cualquier otra Ley posterior que disponga lo contrario.

De otra parte el Artículo 18.2 de la Ley Núm. 161, supra, establece que las solicitudes de permisos, certificación para la prevención de incendios, certificación de salud ambiental, debidamente presentadas en la Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Planificación o las Entidades Gubernamentales Concernidas antes de la fecha de efectividad de esta Ley, serán transferidas a la Oficina de Gerencia para que emita una determinación final bajo las disposiciones de ley aplicables al momento de la presentación de dichas solicitudes. Sin embargo, en caso de que bajo las disposiciones de esta Ley pudiera expedirse un permiso o recomendación así solicitado, que de aplicarse las disposiciones de leyes anteriores no podría expedirse, entonces la Oficina de Gerencia lo expedirá bajo esta Ley o el Reglamento Conjunto que se adopte al amparo de la misma.

1. Conforme al Mapa de Zonificación del Municipio de Vega Baja el predio objeto de consulta está comprendido en un Distrito Residencial Cero (R-0) considerado como Terrenos Urbanizables (UR) y con parámetros de Industrial Liviano (IL) autorizados en la Consulta de Ubicación #2006-09-0542-JPU.
2. De acuerdo con las disposiciones del Artículo 18-2 de la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico y la Regla 5.2 del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos el Reglamento de Planificación #4 del 11 de enero de 2009 es el que aplica en éste caso. En especial las Secciones 53.00 y 55.00 que indican lo siguiente:

"SECCIÓN 53.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

53.01 Ejecución

La ARPE entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

53.02 Iniciativa

Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

53.03 Estudio de Viabilidad

Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional
2. La concentración del tránsito vehicular
3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
4. Negocios similares existentes dentro del sector.
5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
7. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

53.04 Vistas Públicas

En todos los casos, la ARPE podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina o ampliación a una existente, previa celebración de vistas públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

53.05 Separación Entre Estaciones de Gasolina

La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente previamente autorizada se determinará de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no linden por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RT-1 para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así

Resolución de Consulta de Construcción

designadas por la Junta mediante resolución.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que lindan por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RT-I para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

3. En los casos de estaciones de gasolina en Distritos A-G, R-G y AD se observarán las disposiciones sobre separaciones mínimas establecidas en la Sección 55.00 de este Reglamento.

4. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

5. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

- a. La vía se encuentra interceptada en ambos márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.
- b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.
- c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.

6. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección. Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

53.06 Separación con Respecto a Otros Usos

Cualquier solar en que se proyecte construir o ampliar una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de: centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfanato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria. La separación a observarse en zonas escolares será de 200 metros. En el caso de escuelas públicas o privadas o institución educativa postsecundaria la separación será en un radio de mil (1,000) pies (305 metros), según dispuesto en la Ley Núm. 169 de 26 de julio de 2003.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerará como "proyectado" toda escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfanato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual la Junta haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se tratare de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental o para lo cual la ARPE haya aprobado los planos de construcción, cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

53.07 Medida de las Separaciones Requeridas

La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

53.07 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina

Para estaciones de gasolina o ampliaciones no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción, si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloque de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente, tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de

Resolución de Consulta de Construcción

colindancia.

53.09 Área a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación

La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

En distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.

53.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina

La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros cincuenta y siete centímetros (4.57) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis punto cero nueve (6.09) metros o las distancias que la Autoridad de Carreteras y Transportación determine.

53.11 Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina

Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

53.12 Acceso para Estaciones de Gasolina

Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.

53.13 Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina

Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas, al encargado del servicio o al motorista, de los efectos de la intemperie, siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:

1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.

Cuando no hayan solares calificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la vía que el solar considerado, dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.

53.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina

Las comisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

53.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina

Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta ubique.

53.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos

La ARPE no tendrá facultad para conceder variaciones a las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina."

"SECCIÓN 55.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS I-I e I-P**55.01 Disposición General**

En los Distritos I-I e I-P, se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliación, cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina Establecidas en la Sección 52.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

55.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

En los Distritos I-I e I-P, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:

1. Estaciones de Inspección
2. Lavado y engrase
3. Reparaciones menores, tales como: cambio de aceite y filtros, de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

Resolución de Consulta de Construcción

4. Servicios al motorista, tales como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades y medicamentos sin receta, cigarrillos, bebidas alcohólicas selladas, limitada esta última actividad a un espacio no mayor de cien (100) metros cuadrados de área bruta de piso y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
5. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
6. Venta de combustibles y lubricantes
7. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

55.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

55.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

55.05 Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

55.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 50.00 de este Reglamento.

55.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-I e I-P Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que no se aumente el número de bombas y se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.
3. Las bombas para el expendio de gasolina existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación."

El proyecto cumple cabalmente con las disposiciones reglamentarias antes señaladas.

El Oficial Examinador que presidió la vista recomendó lo siguiente:

1. Declarar no ha lugar los planteamientos expuestos por la Asociación de Detallistas de Gasolina por conducto de su Asesor Legal Lcdo. Carlos Montañez.
2. Autorizar el Anteproyecto bajo consideración condicionado a que se cumpla con las recomendaciones y requerimientos de las agencias concernidas.

A tenor con las anteriores Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho hacemos las siguientes:

ACUERDO y COMENTARIOS

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 Auxiliar APRUEBA la presente solicitud el día 4 de enero de 2012 para el caso 10AX6-00000-04904 relacionado con la consulta de construcción para una gasolinera y proceder con todas las recomendaciones del Oficial Examinador.

La parte proponente previo al permiso de construcción tendrá que obtener la determinación de cumplimiento ambiental.

Resolución de Consulta de Construcción

Este acuerdo será efectivo por un término de dos (2) años a partir de la fecha del informe, al cabo del cual de no haberse cumplido con lo requerido, se entenderá que se ha desistido del caso, quedando el mismo **ARCHIVADO** para todos los efectos legales.

Una parte adversamente afectada por una actuación, determinación final o resolución podrá presentar un recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir de la fecha de archivo en autos, de copia de la notificación de la actuación, determinación final o resolución. Presentada la revisión administrativa, la Oficina de Gerencia, 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 vigencia de la presente Consulta de Construcción será de dos (2) años a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

FIRMAS Y SELLOS

[Handwritten initials]
NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Asociación de Detallistas de Gasolina de PR, Sr. Héctor Gierbolini, 1760, Calle Loiza, Condominio Madrid, Oficina 302, Santurce, PR 00911; Elda Ramos, PO Box 386, Manatí, PR 00674; Edwin Vázquez, HC-1, Box 25194, Vega Baja, PR 00693; Jesús A. Salgado Figueroa, PO Box 837, Vega Baja, PR 00694; Doris Hernández, PO Box 1327, Vega Baja, PR 00694-1327; Iris E. Cordero, HC-1, Box 25197, Vega Baja, PR 00693; Moisés Tirado, HC-1 Box 25197, Vega Baja, PR 00693; José A. Morales Collazo, HC-1 Box 25213, Vega Baja, PR 00693; Bradbury Funds, Inc., MCS Plaza Suite 809, Ave. Ponce de León #255, Hato Rey, PR 00917; Ing. Camilo Almeyda, Edif. First Bank, 1519 Ave. Ponce de León, Suite 1120, San Juan, PR 00909. Notificar además, a las direcciones que obran en el expediente del caso.

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 @ de 2012.

FEB 15 2012



[Handwritten signature]
Carmen Roldán Figueroa
GERENTE INTERINA
DIVISIÓN DE SECRETARÍA