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

Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Ave. De Diego, Pda. 22, Santurce
PO Box 41119, San Juan, PR 00940-1119

11 de mayo de 2009

BRADBURY FUNDS, INC
BANK TRUST PLAZA STE 809
255 AVE PONCE DE LEÓN
SAN JUAN PR 00917

Consulta Número: 2006-09-0542-JPU

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, incluimos copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

De interesar solicitar reconsideración a dicho acuerdo deberá radicar una solicitud a esos fines, en la Secretaría de esta Junta acompañada con dos (2) copias de la misma y copia de la resolución.

Le agradeceremos acuse recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Cynthia Sosa Rivera
Secretaria Interina

Anejo

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

14 de abril de 2009

Sexta Extensión a la
Consulta Número 2006-09-0542-JPU

RESOLUCION

El 4 de agosto de 2006, Bradbury Funds, Inc., representada por el Ing. Camilo Almeyda Eurite, presentó ante la consideración de la Junta de Planificación, en adelante la Junta, la consulta de ubicación de epígrafe para un proyecto industrial liviano en el barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

Examinados los documentos presentados por la parte proponente, la Junta emitió Resolución el 30 de agosto de 2006, la cual fue notificada el 19 de septiembre de 2006. Dicho acuerdo deja la consulta en suspenso para recibir comentarios de agencias especialmente el Departamento de Recursos Naturales (DRNA). En reunión de 15 de marzo de 2007, la JP dejó en suspenso por treinta (30) días la consulta para que la parte proponente comentara la comunicación del DRNA del 2 de marzo de 2007, éste acuerdo fue notificado el 29 de marzo de 2007. El ingeniero Almeyda presentó, ante la JP, evidencia de haber solicitado una reconsideración ante el DRNA.

El 24 de mayo de 2007 la JP dejó en suspenso la consulta para referir el trámite ambiental de la misma a la Compañía de Fomento Industrial (CFI) para el cumplimiento con la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y por sesenta (60) días para que la parte proponente presente los documentos para la celebración de una vista pública en el procedimiento.

El 7 de septiembre de 2007, la parte proponente presentó los documentos requeridos para la celebración de la vista pública, según solicitado por la JP. En reunión de 20 de septiembre de 2007, la JP mediante acuerdo, notificado el 27 de septiembre de 2007, dejó en suspenso la consulta hasta que la CFI presentara evidencia de que circuló el documento ambiental.

La JP, en reunión de 13 de marzo de 2008 dio el visto bueno para la celebración de la vista pública, este acuerdo fue notificado el 27 de marzo de 2008.

El 18 de septiembre de 2008, la CFI informó que la JCA emitió una comunicación, certificando el cumplimiento con el Artículo 4B-3 de la Ley de Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416, supra.

Posteriormente, el 16 de diciembre de 2008, el Ing. Camilo Almeyda presentó unos planos enmendados, mediante los cuales surge que de la finca principal se segregaron 415 cuerdas como resultado de la construcción de la Carretera Estatal Núm. 137. En los planos se ilustra la calle marginal a construirse, la faja de terrenos que quedará entre los solares y la calle marginal y la servidumbre que adquirió la Autoridad de Carreteras y Transportación para la construcción de la Carretera PR # 137, antes mencionada. La JP, en reunión de 17 de diciembre de 2008, acoge esta enmienda. Esta determinación fue notificada mediante resolución el 19 de diciembre del mismo año.

Para discutir públicamente la propuesta, escuchar planteamientos de la parte proponente, partes interesadas y del público general se celebró una vista pública el día 20 de enero de 2009, a las 10:00 a.m. en el Salón de la Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Vega Baja. El aviso de vista pública fue publicado en el periódico El Vocero el día 19 de diciembre de 2008 a la página 28

La parte proponente estuvo representada por el Ing. Camilo Almeyda Eurite. En representación del Municipio de Vega Baja compareció el Planificador Francisco Fernández Caballero, Director Interino de la Oficina de Ordenación Territorial.

No hubo representación de ninguna agencia gubernamental. Durante la vista pública se les dio oportunidad a los ciudadanos del sector que comparecieron a participar de los procedimientos llevados a cabo.

El 30 de enero de 2009, la parte proponente presentó un memorando mediante, el cual propone unas determinaciones de derecho y conclusiones de derecho. También, en la misma fecha presentó copia de las cartas de agencias según solicitadas en la Vista Pública.

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

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

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de la presente consulta tiene una cabida de 3.132 cuerdas (equivalentes a aproximadamente 12,308.700 metros cuadrados) y radica al Oeste de la Carretera Estatal Núm. 137 y al Sur de la Carretera Estatal Núm. 644, en el Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja. El mismo está delimitado según escritura: por el Norte, con la Carretera Estatal Núm. 644; por el Sur, con finca propiedad del Sr. Antonio Corretjer; por el Este, con la Carretera Estatal Núm. 137 y por el Oeste, con Puerto Reconstruccion Administration.

2. Se propone la ubicación de un proyecto industrial que consiste de la formación de cuatro (4) solares para usos industriales livianos, con cabidas de 4,291.9617 metros cuadrados, 2,010.5001 metros cuadrados, 233.6155 metros cuadrados y 2,505.1396 metros cuadrados.

3. De aprobarse la consulta, la misma conllevaría una enmienda al Mapa de Zonificación (Calificación) de Vega Baja para la recalificación de los terrenos objeto de la consulta, de un Distrito Residencial Cero (R-0) considerado como Terrenos Urbanizables (UR), a un Distrito Industrial Liviano (I-L).

4. El Municipio de Vega Baja, cuenta con un Plan de Usos de Terrenos que data de 12 de febrero de 1981. Por otro lado, el Municipio de Vega Baja se encuentra elaborando su Plan Territorial que hasta el momento se encuentra en la Etapa-Fase IV (Final)

5. El predio objeto de consulta se encuentra fuera de la áreas especiales de riesgo a inundación según el Panel 72000C0095OH de los Mapas sobre Tasas del Seguros de Inundaciones (FIRM, por sus siglas en inglés), vigencia de 19 de abril de 2005.

6. Mediante información suministrada por el Subprograma de Sistemas de Información Geográfica el predio objeto del presente informe es moderadamente susceptible a deslizamiento.

7. Según se desprende de la foto aérea que obra en el expediente administrativo ante nuestra consideración, el área aledaña al predio objeto de consulta ha sido impactada por la construcción de la Carretera Estatal PR-137. El predio de terreno es un bolsillo entre la Carretera PR-137 y la PR-644, residencias y ranchones privados.

8. El costo estimado de inversión para el proyecto es dos millones (2, 000,000.00). Se estima que se crearán 25 empleos directos en la etapa de construcción.

9. El acceso vehicular al proyecto propuesto será a través de una calle marginal que se construirá como parte del proyecto la cual interceptara la carretera PR-644.

   Para el acceso, la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), mediante carta de 1 de diciembre de 2006, señaló una serie de recomendaciones y requisitos para el proyecto propuesto, entre los que se encuentran:

   a. Dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la franja de terreno propuesta para completar la sección de 53.20 metros para la Carretera PR-137, mediante la escritura correspondiente. En donde la servidumbre de paso existente sea mayor que la requerida, la misma permanecerá inalterada.

   b. Dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas la franja de terreno propuesta para contemplar la sección de 15.00 metros para la Carretera PR-644, mediante la escritura correspondiente. En donde la servidumbre de paso existente sea mayor que la requerida, la misma permanecerá inalterada.

   c. Se construirán las obras de ensanche para la Carretera PR-137 de acuerdo a la media sección requerida de 26.60 metros.

   d. Se construirán las obras de ensanche para la Carretera PR-644 de acuerdo a la media sección requerida de 7.50 metros.

   e. La distancia mínima entre el acceso a la marginal y la carretera PR-137 deberá ser veinticinco (25) metros medidos desde el punto de tangencia de la curva de enlace.

   f. El radio de la curva de enlace con la carretera PR-137 no será mayor de treinta (30) metros ni menor de diez (10)

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

g. Se deberá consultar al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sobre el mogote existente.

El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto es de $40,370.24 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del proyecto.

En vista de la deferencia que merece la agencia gubernamental experta en el tema de la infraestructura necesaria para atender las necesidades del tránsito en el país, a nuestro juicio, se puede proveer la infraestructura necesaria para absorber el tránsito que genere el proyecto, siempre y cuando, se cumpla con lo requerido por la ACT.

10. Sobre la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario y energía eléctrica, las agencias emitieron sus comentarios:

a. **Autoridad de Acueductos y Alcantarillado (AAA)**

1. En reunión de 30 de agosto de 2006, la JP dejó en suspenso la consulta para recibir los comentarios de las agencias. Entre las agencias consultadas se encuentra la AAA. No obstante, no obra en el expediente administrativo, ante nuestra consideración, comunicación de la AAA en cuanto a disponibilidad de la infraestructura necesaria para brindar el servicio de acueducto y alcantarillado. Sin embargo como parte del trámite ambiental del proyecto la JCA determinó que con respecto al uso de pozo séptico y filtrante para la disposición de las aguas usadas generadas en este proyecto, se deberá obtener un permiso en el Área de Calidad de Agua de esta Junta, para la construcción y operación de éste a tenor con el Reglamento para la Certificación de Planos y Documentos ante la Junta de Calidad Ambiental y el Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea. De no ser viable el uso del mismo deberán someter una enmienda al proyecto con una alternativa viable para la disposición de los efluentes sanitarios.

b. **Autoridad de Energía Eléctrica (AEE)**

La AEE, mediante comunicación de 28 de septiembre de 2006 informó que no objeta que la JP apruebe el desarrollo del proyecto propuesto. En la misma fecha establece unas condiciones a satisfacer por el proponente para que se satisfaga el servicio de energía eléctrica necesario.

Por tanto, concluimos que al proyecto propuesto se le puede proveer la infraestructura necesaria para atender sus necesidades de energía eléctrica.

11. Las siguientes agencias emitieron sus comentarios con respecto al proyecto propuesto:

a. **Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP)**

Mediante carta de 28 de septiembre de 2006, archivó la consulta hasta que se solicite la evaluación arqueológica correspondiente.

Consideramos que la evaluación arqueológica se puede realizar en la etapa operacional ante la ARPE, de aprobarse la consulta de ubicación de referencia.

b. **Departamento de Agricultura (DA)**

Mediante comunicación de 23 de agosto de 2004 no presenta objeción porque "[l]os suelos muestran limitaciones para el uso agrícola." Posteriormente, mediante comunicación de 15 de noviembre de 2006, el DA se reafirma en no objetar la propuesta porque "los terrenos en cuestión muestran bajo potencial agrario."

c. **Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS)**

No surge del expediente administrativo, ante nuestra consideración, que se hayan solicitado comentarios a la ADS, para la presente consulta. No obstante, conforme a la Directriz de Junta de 3 de abril de 2007, sobre los casos que... "[se encuentren en trámite], al momento de la aprobación se deberán condicionar a que cumpla con las siguientes leyes: Ley Núm. 70 de 23 de junio de 1978, según enmendada, conocida como la Ley de la "Autoridad de Desperdicios Sólidos"; la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, según enmendada, conocida como la "Ley para la Reducción y Reciclaje de Desperdicios sólidos"; la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002, según enmendada, conocida como la "Ley para Crear las

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

Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda; y la Ley Núm. 310 de 2 de septiembre de 2000, según enmendada, conocida como "Ley para la Prevención de Contaminación."

d. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)

El DRNA mediante comunicación de 2 de marzo de 2007, emite sus comentarios en torno a la consulta de ubicación objeto del presente informe. El DRNA indicó que "[d]e la evaluación del Plano del Proyecto, en unión con la interpretación de las fotos aéreas del predio, se desprende que el proyecto propuesto presenta un impacto directo sobre el área de mogotes que cubre la mayor parte del predio. Al momento, se observa que el área de mogotes ha sido fragmentada como resultado de las actividades de la remoción de material de la corteza terrestre para la construcción del PR-137."

También se expresó a los efectos de indicar que "[l]a fragmentación y la eliminación de mogotes en el área objeto de desarrollo podría afectar la composición biótica (flora y fauna) de lugar, acción que es contraria a las disposiciones de la Ley Núm. 241 del 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico". La Ley Núm 241, supra, establece que es *"Política Pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de vida silvestre y en particular del hábitat natural de dichas especies"*.

Lo dicho fueron los fundamentos utilizados por el DRNA para no endosar la propuesta. El 17 de abril de 2007, el dueño del predio objeto de esta consulta solicitó reconsideración a la determinación del Departamento.

Posteriormente, mediante comunicación de 30 de mayo de 2007 el DRNA reconsidera sus comentarios previamente vertidos e indica que "[l]a ubicación del proyecto demuestra la existencia de una finca de esquina con parte de un remanente de mogote ya sustancialmente impactada por la previa construcción de la PR-137 por la Autoridad de Carreteras y Transportación [...]. Se aprecia una fragmentación en todas sus colindancias, con el Norte con la Carretera PR-644, por el Sur con terrenos de las áreas lineales verdes de la Carretera PR-137 y terrenos de la finca de Antonio Corretger, por el Este con la propia Carretera PR-137, y por el Oeste con residencias unifamiliares. El inventario de flora y fauna no demuestra la existencia de especies vulnerables o en peligro de extinción, sino de especies comunes de vida silvestre. El ecosistema existente en dicha ubicación ya impactada no demuestra ser de alto valor natural, o que sirva de corredor debido a su fragmentación. Aclarado todos los comentarios del DRNA en nuestra comunicación del 2 de marzo de 2007, no tenemos objeción a la creación de los solares propuestos."

De otra parte, impuso cumplir con lo siguiente:

i. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).

ii. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 del 1 de julio de 1975, enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del DRNA.

iii. Deberá de obtener el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación o cualquier otro permiso que requiera la Junta de Calidad Ambiental.

iv. De descubrirse en el predio algún cuerpo de agua superficial o subterránea, sea perenne o intermitente, cueva o sumidero, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar los hallazgos de ese tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevara una renovación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

e. Compañía de Fomento Industrial (CFI)

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

Mediante comunicación de 18 de septiembre de 2008, el Sr. Luís A. Rivera Justiniano, Gerente de la División de Servicios Especiales de la CFI, informó el cumplimiento de evaluar los aspectos ambientales de la presente consulta. Acompañó dicha comunicación la carta de la Junta de Calidad Ambiental certificando el cumplimiento con la Ley de Política Publica Ambiental.

f. **Junta de Calidad Ambiental (JCA)**

Mediante cara de 30 de abril de 2008, la JCA determinó que:" [a]l preparar el documento ambiental su agencia ha cumplido con el Artículo 4B (3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, (Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004)."

No obstante, la JCA impuso, a la parte proponente de la consulta, cumplir con las siguientes recomendaciones:

2. Deberán 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.

3. 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 los siguiente:

    a. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.

    b. Permiso para el Control de 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.

4. Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles y otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.

5. Respecto a la descarga de escorrentía a los cuerpos de agua colindantes durante la construcción, deberán consultar con la Agencia Federal de Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso "NPDES" de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x)

6. Respecto al uso de pozo séptico y filtrante para la disposición de las aguas usadas generadas en este proyecto, se deberá obtener un permiso en el Área de Calidad de Agua de esta Junta, para la construcción y operación de éste a tenor con el Reglamento para la Certificación de Planos y Documentos ante la Junta de Calidad Ambiental y el Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea. De no ser viable el uso del mismo deberán someter una enmienda al proyecto con una alternativa viable para la disposición de los efluentes sanitarios.

7. Según el inciso 1h de la Sección A del Apéndice A del Reglamento para el Control de Inyección Subterránea. la base (fondo) del tanque séptico debe estar a una distancia no menor de 4 pies sobre el nivel freático.

8. Deberán cumplir con las recomendaciones expresadas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Autoridad de Carreteras y Transportación en sus comunicaciones con fecha del 30 de mayo de 2007 y 1 de diciembre de 2006 respectivamente.

9. Deberán obtener los correspondientes endosos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

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

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

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

12. Municipio de Vega Baja

El Planificador Francisco Fernández Caballero, Director Interino de la Oficina de Ordenación Territorial El Municipio de Vega Baja, durante la vista pública, manifestó que el Municipio endosaba el proyecto. Posteriormente, mediante comunicación de 20 de enero de 2009 el Municipio emitió sus comentarios por escrito en relación a esta consulta. En la referida carta indica: "[e]ntendemos, ante la necesidad de tener áreas identificadas para el desarrollo de industria liviana que produzcan, generen y contribuyan al fortalecimiento económico de nuestra ciudad, la Administración Municipal de Vega Baja se propone endosar el cambio solicitado."

13. Obra en el expediente, certificación de la Unidad de Vistas Públicas de la Oficina de Secretaría de la Junta, fechada 18 de diciembre de 2008, a los efectos de que se notificó a los vecinos colindantes sobre la celebración de la vista pública. Conforme a la hoja de notificación preparada por el técnico que tiene a cargo la presente consulta, en total se enviaron sesenta y siete (67) notificaciones. Del total de las notificaciones, cuarenta y dos (42) eran de vecinos dentro del radio de notificación. Se recibieron dos (cartas) devueltas por el Servicio de Correo Federal. Esto equivale al 5% de las notificaciones enviadas.

Durante la vista pública se acreditó, mediante declaración jurada y fotos, la instalación del rótulo, cumpliendo con la Sección 9.03 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, vigente. Por lo que, a nuestro juicio, hubo una notificación adecuada del procedimiento.

14. En la audiencia pública de referencia se generó la siguiente participación ciudadana

a. Sadó Santos Molina, José A. Morales, David Olivera, Gabriel Feliciano Rodríguez y Alberto de Jesús Mercado.

Todos son vecinos del sector donde ubica el proyecto. En síntesis todos mostraron preocupación el tránsito y cómo éste se afectaría con la aprobación de la propuesta. También mostraron inquietud por la naturaleza del proyecto y la posibilidad de utilizar dinamita para demoler lo que queda del mogote. De otra parte, informaron que los terrenos están afectados por las corrientes de aguas y les preocupa como se manejaran las aguas de manera que no se afecten sus propiedades.

El proponente explicó cómo, en la etapa operacional, se manejarán las aguas de escorrentías de aguas pluviales conforme lo establece el Reglamento de Planificación Núm. 3. También les aclaró a los comparecientes que el predio objeto de consulta estaba fuera de las áreas susceptibles a inundación y que los terrenos están afectados por las escorrentías de las aguas pluviales según fueron canalizadas por la Autoridad de Carreteras y Transportación.

En términos del planteamiento sobre el tránsito la ACT, agencia experta en satisfacer las necesidades del tránsito en el país, no expresó objeción al proyecto, al contrario estableció unas condiciones que de ser cumplidas por la parte proponente, mejorará las condiciones del tránsito en el sector. Por otro lado, de aprobarse la consulta de ubicación, le corresponde a la ARPE, en la etapa operacional, hacer requerimiento de obras de manejo de las aguas conforme a la reglamentación vigente.

En consideración a las anteriores Determinaciones de Hechos, llegamos a las siguientes:

CONCUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral y determinar el uso de los terrenos en nuestra jurisdicción, Artículo 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA, Sec. 62c y 67j (14).

2. Al amparo del Artículo 13.001 de la Ley de Municipios Autónomos, los municipios tienen la facultad de preparar un Plan de Territorial que abarque la totalidad del municipio. Una vez dicho plan entre en vigor, se pueden traspasar a los municipios algunas competencias de la JP y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). El Municipio de Vega Baja no tiene un Plan Territorial aprobado, por lo que, no se le han transferido jerarquías y le corresponde a la JP

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

evaluar y adjudicar la presente consulta de ubicación, conforme al Reglamento de Calificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) y al Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, vigentes.

3. La consulta de ubicación es "el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:

   a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta de Planificación."

   Conforme al Mapa de Zonificación (Calificación) del Municipio de Vega Baja, el predio objeto de la consulta está comprendido en un Distrito Residencial cero (R-0) considerado como Terrenos Urbanizables (UR). Se propone recalificar el mismo a un Distrito Industrial Liviano (I-L). Véase a esos efectos la Determinación de Hechos Número 3.

4. La Sección 10.01 del Reglamento de Planificación Núm. 4 dispone que el Distrito UR "... se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; optimizar la utilidad de la infraestructura e identificar terrenos clasificados como Suelo Urbanizable. Este distrito incluirá los terrenos anteriormente calificados como Distrito R-0, excepto aquellos que hallan sido desarrollados o que por sus características particulares no sean aptos para el desarrollo urbano."

   Establece la misma sección que "[e]n los municipios que al momento de aprobarse este Reglamento no cuenten con un Plan Territorial, se utilizarán los siguientes criterios para la ubicación de proyectos, los cuales se presentarán mediante el mecanismo de consulta de ubicación":

   a. Los usos estarán en armonía con otros usos existentes en el lugar.

      Según discutimos en la determinación de hechos núm. 6, el área aledaña al predio objeto de consulta ha sido impactada por la construcción de la Carretera Estatal Núm. PR-137. Por otro lado, el predio es un bolsillo entre la Carretera Núm. 137 y la Carretera Estatal Núm. 644, haciéndolo adecuado para el uso que se propone.

   b. No pondrán en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes,

      No encontramos nada en el expediente ante nuestra consideración que nos haga pensar que el proyecto ponga en peligro la salud, el bienestar o la seguridad de los presentes y futuros habitantes del área.

   c. La infraestructura necesaria para el uso propuesto esté disponible o en vías de proveerse,

      Ver determinaciones de hechos núm. 8 y 9.

      En cuanto a infraestructura vial y la deferencia a los comentarios de la agencia gubernamental experta en este tema, a nuestro juicio, se puede proveer la infraestructura necesaria para absorber el tránsito que genere el proyecto, siempre y cuando, se cumpla con lo requerido por la ACT.

   d. Los terrenos no ubiquen en áreas especiales de riesgo a inundación.

      Como discutimos en la determinación de hechos núm. 5, el predio objeto de la presente consulta se encuentra fuera de las áreas especiales de riesgo a inundación.

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

      De la determinación de hechos núm. 6 surge la susceptibilidad del predio a deslizamiento. No obstante existen las medidas de ingeniería adecuadas para mitigar dicha condición.

5. Conforme a la sección 3.03 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, de 11 de enero de 2009, en cuanto a Proyectos que Requieren Consulta:

   "1. Propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de

aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron (cambios de calificación indirectos)."

El proyecto objeto del presente informe propone un uso no permitido ministerialmente pero que la reglamentación vigente permite su presentación y evaluación conforme lo establecen las secciones 57.00 y 58.00 del Reglamento de Planificación Núm. 4.

6. La sección 57.00 del Reglamento de Planificación Núm.4, sobre "PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN", en su subsección 3 establece los "Criterios Generales de Evaluación"

   i. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.

   El Municipio de Vega Baja, cuenta con un Plan de Usos de Terrenos que data de 12 de febrero de 1981, en el mismo se presenta un enfoque general del sector donde se propone ubicar la presente consulta. Por otro lado, el Municipio de Vega Baja se encuentra elaborando su Plan Territorial que hasta el momento se encuentra en la Etapa-Fase IV (final).

   Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigencia: 31 de octubre de 1995

   Entre las Metas y Objetivos de Política Pública de Desarrollo Urbano el objetivo 1.01 dispone que:

   "1.01 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. Teniendo como criterios normativos los siguientes:

   - ...
   - Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos), terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde exista o se puedan mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

     El proyecto propuesto ubica en un área impactada por la construcción de la Carretera Estatal PR-137. También el predio es un bolsillo entre las carreteras PR-137 y PR-644. Además, cuenta con la infraestructura para atender las necesidades que demandará el proyecto, esto tomando en consideración los comentarios de las agencias de infraestructura consultadas y que los terrenos están fuera de las áreas especiales de riesgo a inundación.

     Por lo antes dicho, el proyecto según propuesto cumple con este criterio.

   - Descartar para usos urbanos aquellos terrenos donde ubiquen recursos naturales de importancia que sean ambientalmente críticos o donde exista una condición de contaminación ambiental que represente un riesgo a la salud, así como el uso de terrenos sumamente escarpados, susceptibles a erosión a, deslizamientos y de alto riesgo a desastres naturales.

     A pesar de que el proyecto objeto de la presente consulta ubica en terrenos moderadamente deslizables, se cuenta con comentarios favorables del DRNA. Ver comentarios del DRNA en la determinación de hechos núm. 10 (d).

     Por otro lado, surge de la determinación de hechos núm. 10 (e) que la JCA mediante comunicación de 30 de abril de 2008 certificó el cumplimiento con el Artículo 4B (3) de la Ley Núm. 416, *supra*.

     Por lo antes expuesto, el proyecto según propuesto cumple con este criterio.

     Entre las Metas y Objetivos de Política Pública de Desarrollo Industrial el Objetivo 5.00 dispone el "5.00 Concentrar los desarrollos industriales en los terrenos más apropiados para ese uso y promover a su vez el uso más intensivo posible de esos terrenos"

     La localización de los terrenos entre las carreteras PR-137 y PR-644, hace de estos terrenos unos muy accesibles. Además, los terrenos han sido impactados por la construcción de la Carretera PR-137, haciéndolos adecuados para el fin de Industrial Liviano que se solicita.

Ver comentarios del DRNA en la determinación de hechos núm. 10 (d).

Por otro lado, surge de la determinación de hechos núm. 10 (e) que la JCA mediante comunicación de 30 de abril de 2008 certificó el cumplimiento con el Artículo 4B (3) de la Ley Núm. 416, *supra*.

En cuanto a infraestructura ver Determinaciones de Hechos 8 y 9

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

El acceso vehicular al proyecto propuesto será a través de una calle marginal que se construirá como parte del proyecto la cual intersecta la carretera PR-644. A tenor con los comentarios y recomendaciones emitidos por la ACT, una vez cumplido sus requerimientos, se puede proveer la infraestructura necesaria para absorber el tránsito que genere el proyecto.

En cuanto a la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario, no obra en el expediente administrativo ante nuestra consideración comunicación de la AAA en cuanto a disponibilidad de la infraestructura necesaria para brindar el servicio de acueducto y alcantarillado. No obstante será condición Sine Qua Non que el proyecto se conecte a un sistema de acueducto autorizado por la Autoridad de Acueducto y Alcantarillado.

Sobre la infraestructura para la energía eléctrica, la AEE informa que no tiene objeción a que la JP apruebe el desarrollo del proyecto propuesto. No obstante, establece unas condiciones a satisfacer por el proponente para que se satisfaga el servicio de energía eléctrica necesario.

Por otro lado, y es muy importante señalar, que conforme a la Ley Núm. 139 del 9 de agosto de 2002, de aprobarse el proyecto todo tipo de instalación ya sea eléctrica, de servido de cable, de teléfono u otros servicios que utilicen cables externos y sean requeridos en el proyecto, deberá realizarse por conducto de servicio bajo tierra o soterrado.

iii. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto

- Entendemos que desde una perspectiva de infraestructura física el proyecto es viable. En cuanto a su adecuacidad, la JCA mediante comunicación de 30 de abril de 2008 certificó el cumplimiento con el Artículo 4B (3) de la Ley Núm. 416, *supra*. Por lo tanto, a la luz de la Ley de Política Pública Ambiental al presente el mismo es adecuado.

- Según fue presentado el proyecto, ofrecerá unas a actividades industriales, adecuadas por su localización. Aparentemente, el impacto al área por la construcción de la PR-137 hace de estos terrenos unos muy accesibles y adecuados para el fin de Industrial Liviano (I-L). Por lo tanto, el uso propuesto es conveniente.

- Además, el proyecto propuesto crearía empleos durante las etapas de construcción y operación. Las actividades propuestas ofrecerían actividades que contribuirían al fortalecimiento económico del Municipio de Vega Baja, generando ingresos por conceptos de impuestos estatales, y municipales.

iv. La cabida el predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo

El tamaño máximo de una propiedad para la que se solicita un cambio de calificación a I-L es de ocho mil (8,000) metros cuadrados y según hemos discutido anteriormente, el predio objeto de la presente consulta tiene una cabida de 3.132 cuerdas (12,309.9991 metros cuadrados).

Por lo que, no puede ser evaluado mediante un cambio de calificación directo.

7. La sección 58.06 sobre Cambios de Calificación Indirectos para Proyectos de Desarrollo Industriales Livianos dispone:

a. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.

El proyecto ante la consideración de la JP consiste en la formación de cuatro (4) solares industriales. Por lo que se cumple con esta disposición.

b. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.

Ver discusión en Conclusión de Derecho núm. 6

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

8. La sección 19.02 del Reglamento de Planificación Núm. 4, supra, establece los usos permitidos en un Distrito Industrial Liviano (I-L).

   Mediante la presente consulta, no se solicitó un uso industrial específico. No obstante, el uso o los usos para el presente proyecto deberán cumplir con los establecidos para este distrito. También, se deberá cumplir con las disposiciones reglamentarias sobre los estacionamientos requeridos, conforme lo establece la Sección 52.03 del Reglamento de Planificación Núm. 4.

9. En los casos de Lugo Rodríguez v. Junta de Planificación, 150 DPR 29 (2000) y Junta de Directores v. P.D.M.C. Associates, S.E., 2008 TSPR 54 (2008), se establece quiénes serán considerados parte con derecho a ser notificados: (1) el proponente; (2) el promovido; (3) el interventor; (4) aquel que haya sido notificado de la determinación final de la agencia administrativa; (5) aquel que haya sido reconocido como parte en la disposición final administrativa; (6) aquel que participa activamente durante el procedimiento administrativo y cuyos derechos y obligaciones puedan verse adversamente afectados por la acción o inacción de la Agencia. Conforme a los mismos, consideramos partes con derecho a notificación a los siguientes:

   a. Bradbury Funds, Inc., parte proponente, representada por el Ing. Camilo Almeyda Eurite

ACUERDO

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

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

1. Se autoriza la ubicación de un proyecto industrial que consiste de la formación de cuatro (4) solares para usos industriales livianos (I-L), con cabidas de 4,291.9617 metros cuadrados, 2,010.5001 metros cuadrados, 233.6155 metros cuadrados y 2,505.1396 metros cuadrados.

2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.

3. Será condición SINE QUA NON que el proyecto se conecte a un sistema de acueducto autorizado por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, (AAA).

4. Se utilizarán prácticas adecuadas de ingeniería para mitigar la condición de susceptibilidad a deslizamientos de los terrenos

5. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo las recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental.

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

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **APRUEBA** la Consulta Número 2006-09-0542-JPU, para un proyecto industrial Barrio Pugnado Afuera del Municipio de Vega Baja.

DISPONIÉNDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término

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

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

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

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

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

De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Bradbury Funds, Inc., Ave. Ponce de León 255, Bank Trust Plaza Suite 809, Hato Rey PR-00917; Ing. Camilo Almeyda Eurite, 1519 Ave. Ponce de León, Suite 1120, San Juan, PR-00969. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

Héctor Morales Vargas
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 11 MAY 2009

Por: Cynthia Sosa Rivera
Secretaria

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