19 DE FEBRERO DE 2015

LUIS GARCIA PELATTI
PRESIDENTE
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO
269 AVE. PONCE DE LEÓN
HATO REY, PUERTO RICO 00917

RE: COMENTARIOS SOBRE PLAN DE USOS DE TERRENOS
PROY. URB. HACIENDA LAS MARIAS
CARR. PR 155, BO. BARAHONA
MOROVIS, PUERTO RICO
220 UNIDADES RESIDENCIALES INTERES SOCIAL
CASO JUNTA DE PLANIFICACION: 2003-38-00023-JPU-ISV
CATASTROS: 108-000-005-20, 108-000-005-21, 108-000-005-22, 108-000-005-23, 108-000-005-24, 109-031-101-01, 109-031-101-02

ESTIMADO PLANIFICADOR GARCIA PELATTI:

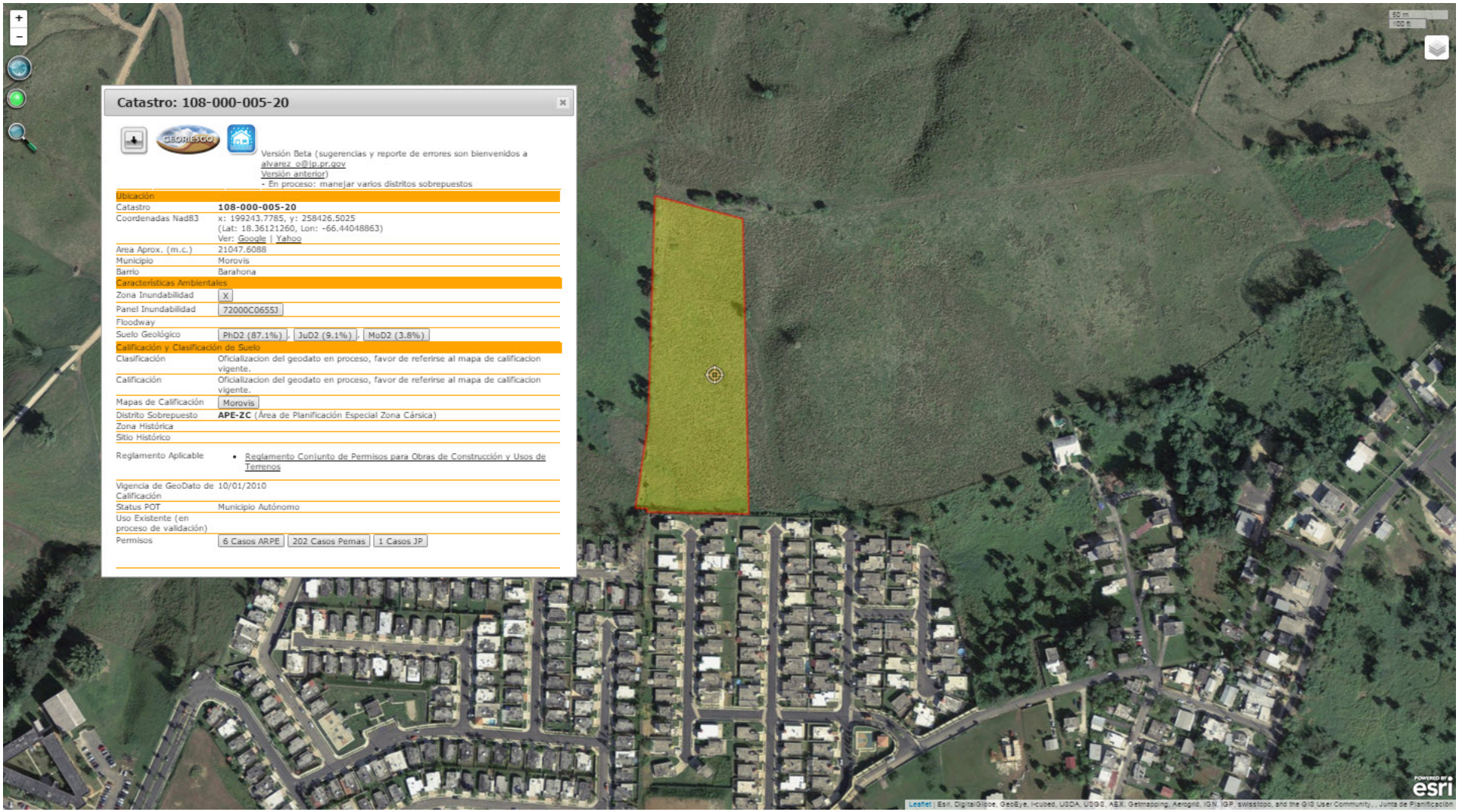
El PROYECTO DE REFERENCIA UBICA VARIAS FINCAS CUYA CABIDA SUMAN EL TOTAL DE 30.1692 CUERDAS CON CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO (SU) DE ACUERDO A LA APROBACION DE LA CONSULTA DE UBICACIÓN DE REFERENCIA Y TIENE UNA CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL INTERMEDIO (R-I). AL PRESENTE EL DESARROLLO ESTA CLASIFICADO COMO SUELO RUSTICO SRC COMUN SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MOROVIS,

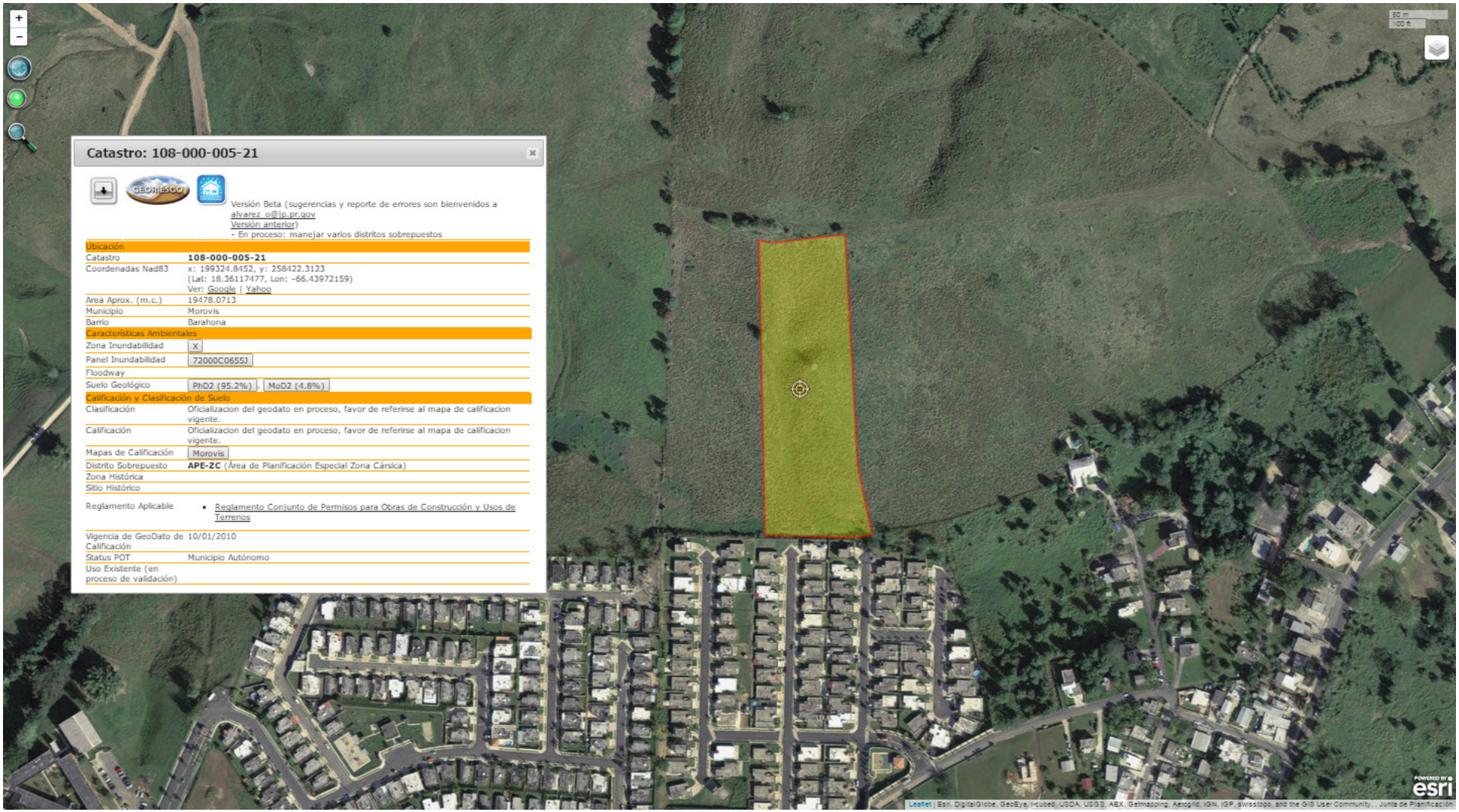
AHORA, LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN, EN SU NUEVA PROPUESTA DEL PLAN DE USOS DE TERRENOS INCLUYENDO EL NUEVO MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO PROPONE UNA CALIFICACIÓN DE **SREP-A** LO QUE ALTERA LA CALIFICACIÓN APROBADA Y ANULARÍA LAS APROBACIONES OBTENIDAS HASTA EL PRESENTE PARA EL DESARROLLO. ADJUNTO LE PRESENTAMOS RESOLUCIONES.

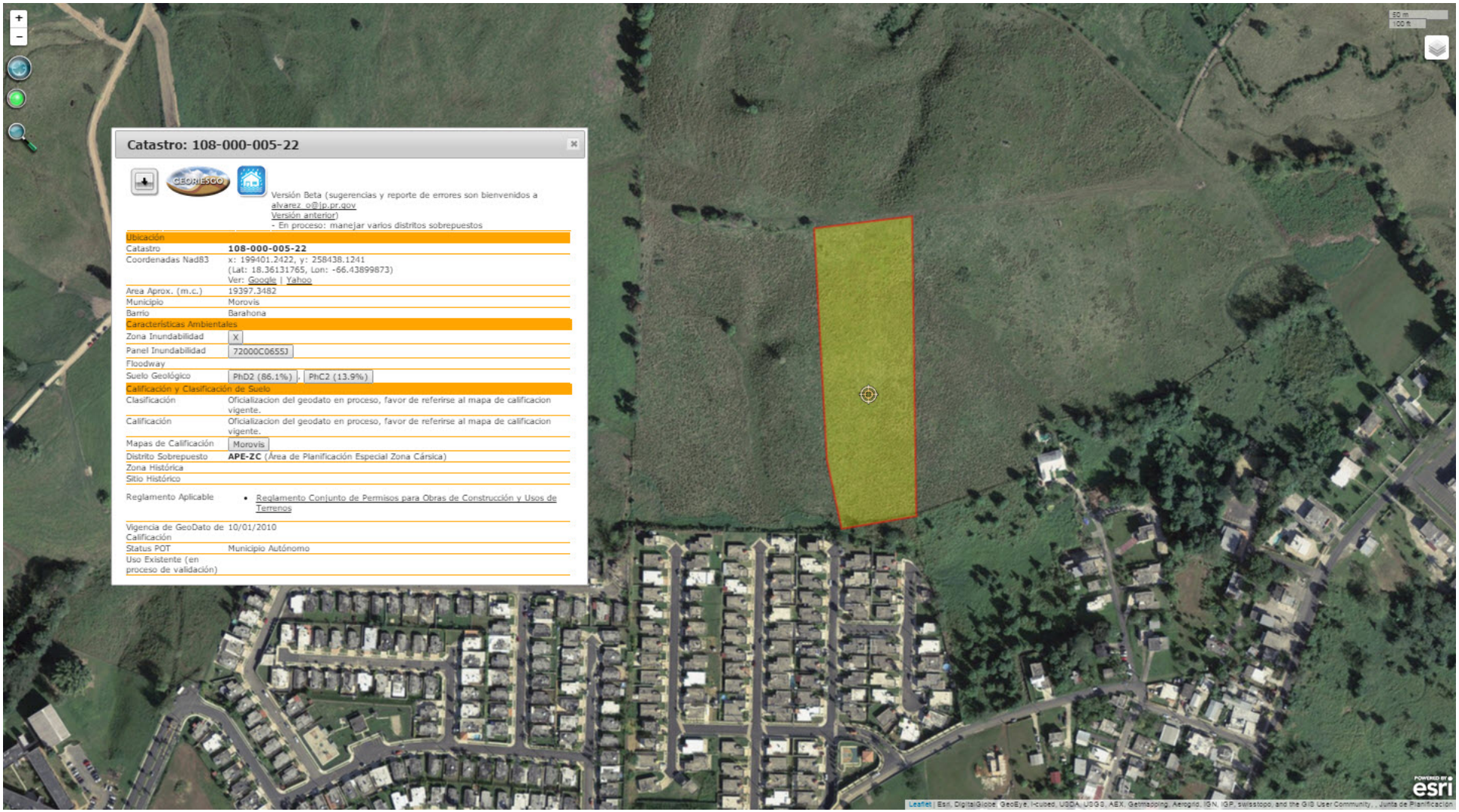
ANTE ESTOS HECHOS, ESTAMOS SOLICITANDO SE RECONSIDERE POR PARTE DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN LA PROPUESTA ENMIENDA Y SE PERMITA QUE PERMANEZCA EL USO EXISTENTE DE SUELO URBANO (SU) Y CALIFICACIÓN RESIDENCIAL DE RESIDENCIAL INTERMEDIO (R-I).

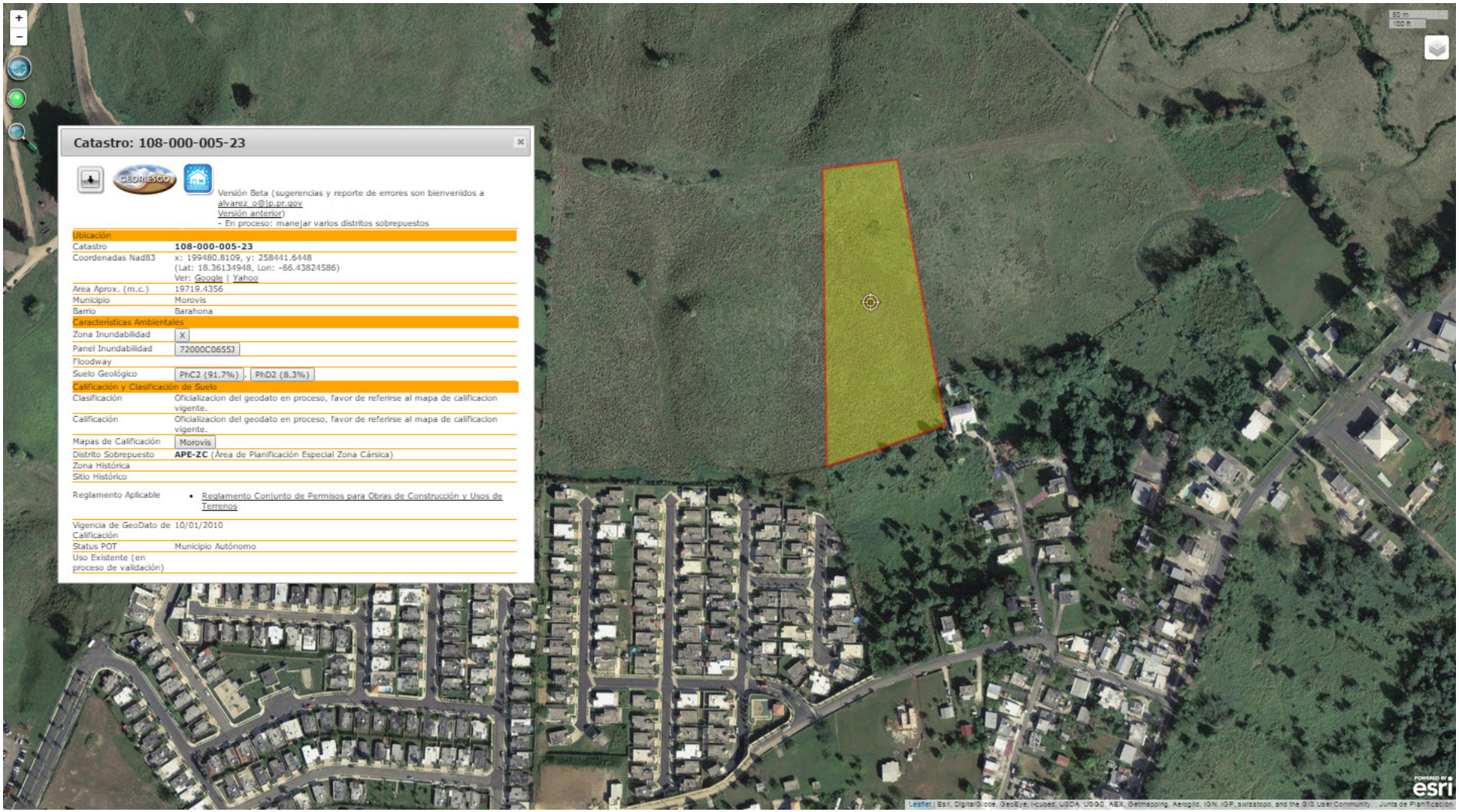
SIN OTRO PARTICULAR QUEDO DE USTEDES.

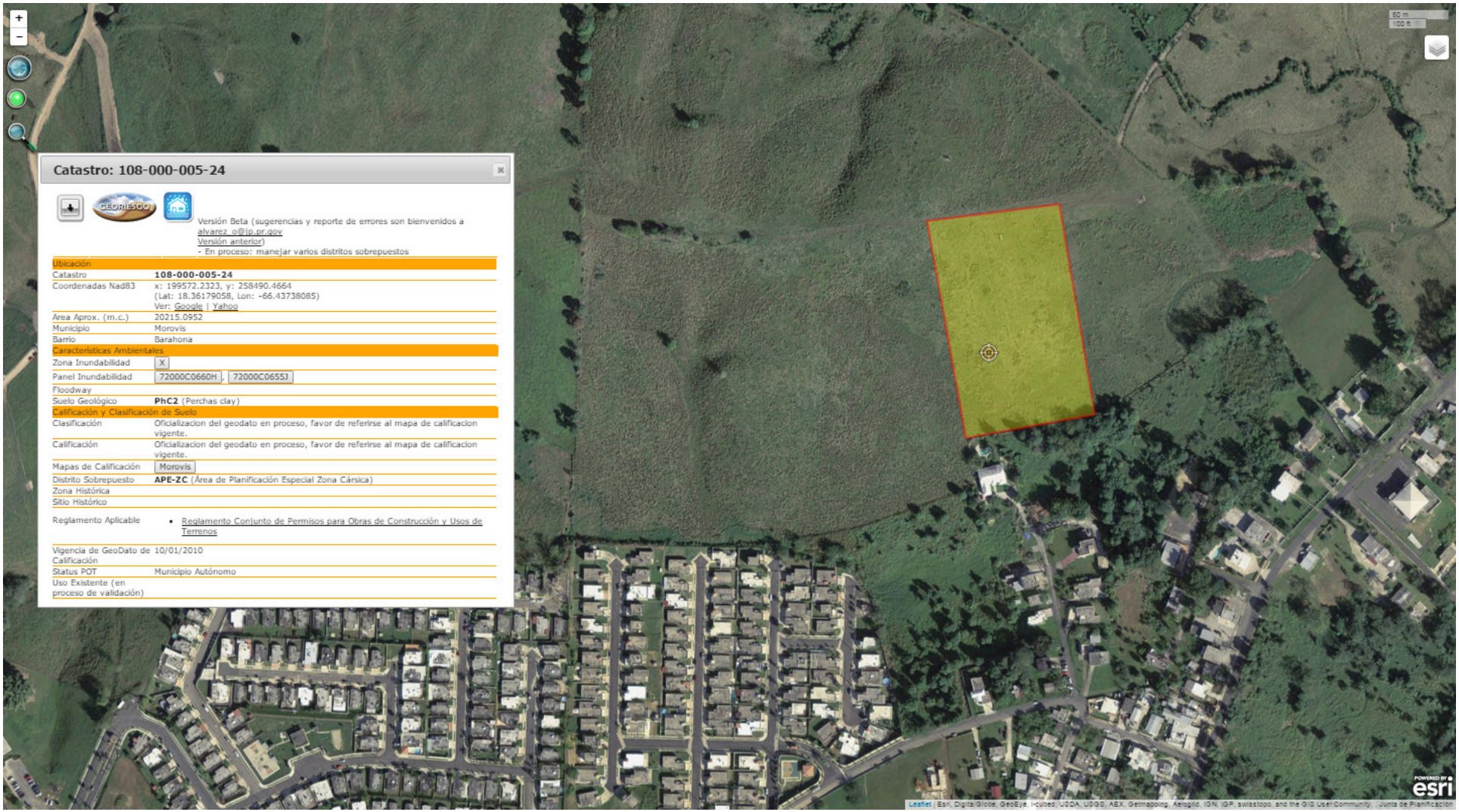
ING. ERWIN U. RODRIGUEZ LAMBLE, PE
LIC. 5574

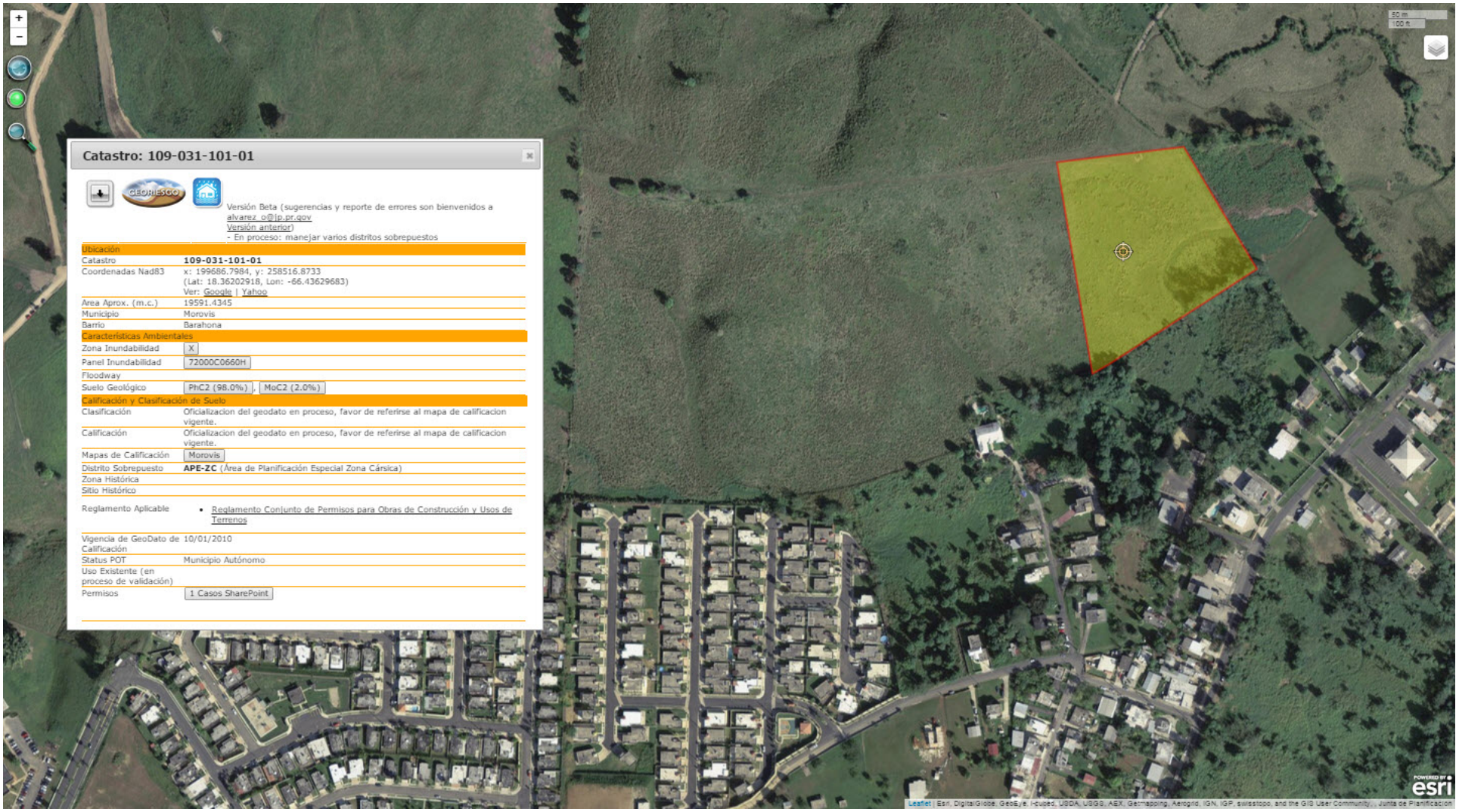

Catastro: 108-000-005-20
GEOMESCO
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@ip.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 108-000-005-20
Coordenadas Nad83 x: 199243.7785, y: 258426.5025
(Lat: 18.36121260, Lon: -66.44048863)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 21047.6088
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0655J
Floodway
Suelo Geológico PhD2 (87.1%) , JuD2 (9.1%) , MoD2 (3.8%)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable
Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Permisos 6 Casos ARPE 202 Casos Permas 1 Casos JP
50 m
100 ft
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, , Junta de Planificación
POWERED BY esri


Catastro: 108-000-005-21
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 108-000-005-21
Coordenadas Nad83 x: 199324.8452, y: 258422.3123
(Lat: 18.36117477, Lon: -66.43972159)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 19478.0713
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0655J
Floodway
Suelo Geológico PhD2 (95.2%), MoD2 (4.8%)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable
Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, , Junta de Planificación


Catastro: 108-000-005-22
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 108-000-005-22
Coordenadas Nad83 x: 199401.2422, y: 258438.1241
(Lat: 18.36131765, Lon: -66.43899873)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 19397.3482
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0655J
Floodway
Suelo Geológico PhD2 (86.1%) , PhC2 (13.9%)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable
Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, , Junta de Planificación
esri


Catastro: 108-000-005-23
GEOPESCO
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 108-000-005-23
Coordenadas Nad83 x: 199480.8109, y: 258441.6448
(Lat: 18.36134948, Lon: -66.43824586)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 19719.4356
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0655J
Floodway
Suelo Geológico PhC2 (91.7%) . PhD2 (8.3%)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable
Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Incubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community , Junta de Planificación
esri


Catastro: 108-000-005-24
GEORIESGO
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 108-000-005-24
Coordenadas Nad83 x: 199572.2323, y: 258490.4664
(Lat: 18.3617905B, Lon: -66.43738085)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 20215.0952
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0660H , 72000C0655J
Floodway
Suelo Geológico PhC2 (Perchas clay)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable
Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community , Junta de Planificación
esri

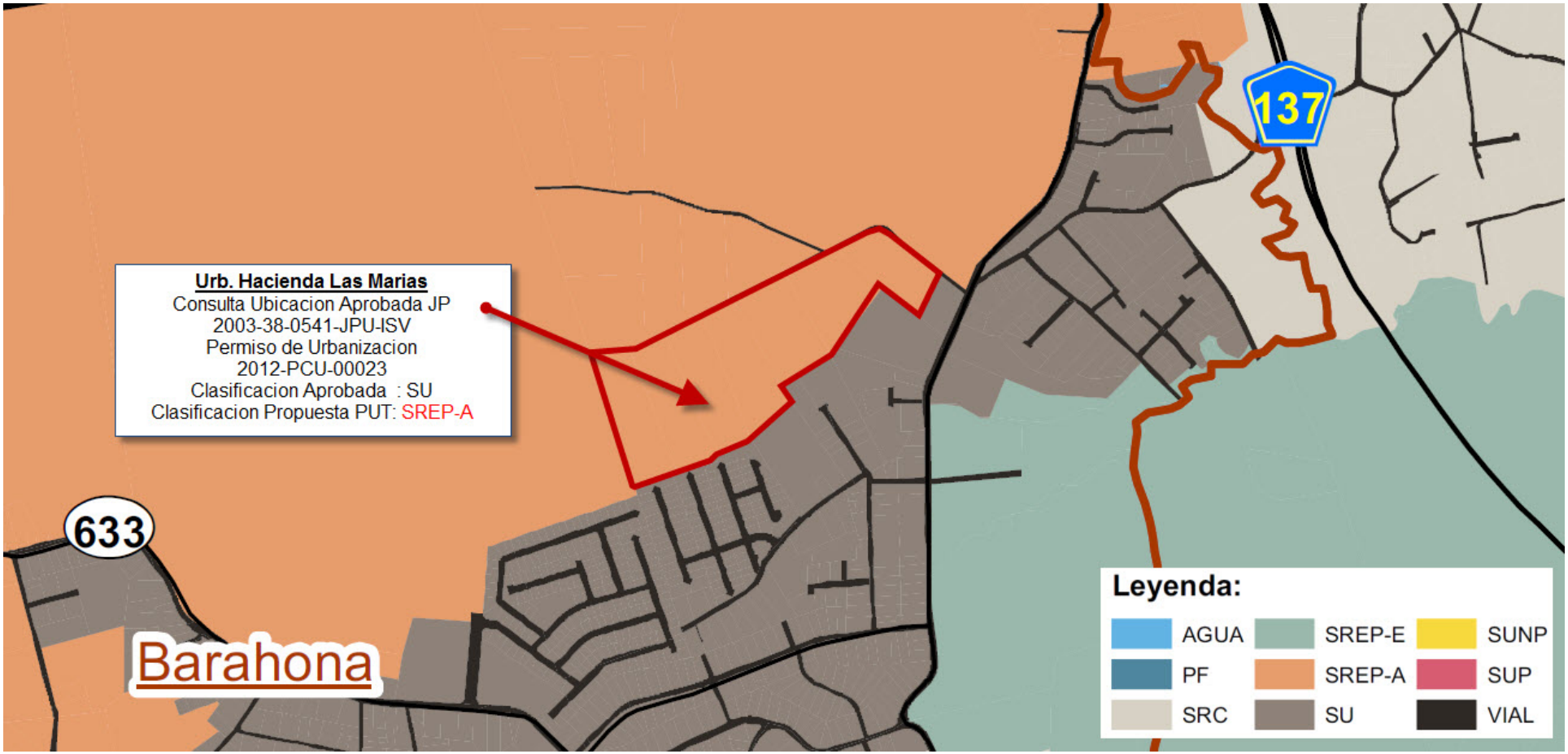

Catastro: 109-031-101-01
GEORIESGO
Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos
Ubicación
Catastro 109-031-101-01
Coordenadas Nad83 x: 199686.7984, y: 258516.8733
(Lat: 18.36202918, Lon: -66.43629683)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 19591.4345
Municipio Morovis
Barrio Barahona
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X
Panel Inundabilidad 72000C0660H
Floodway
Suelo Geológico PhC2 (98.0%), MoC2 (2.0%)
Calificación y Clasificación de Suelo
Clasificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación Morovis
Distrito Sobrepuesto APE-ZC (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica
Sitio Histórico
Reglamento Aplicable • Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos
Vigencia de GeoDato de Calificación 10/01/2010
Status POT Municipio Autónomo
Uso Existente (en proceso de validación)
Permisos 1 Casos SharePoint
50 m
100 ft
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, , Junta de Planificacion
esri

Catastro: 109-031-101-02

Versión Beta (sugerencias y reporte de errores son bienvenidos a alvarez_o@jp.pr.gov
Versión anterior)
- En proceso: manejar varios distritos sobrepuestos

Ubicación	
Catastro	**109-031-101-02**
Coordenadas Nad83	x: 199828.0536, y: 258501.6736 (Lat: 18.36189187, Lon: -66.43496028) Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.)	21215.1516
Municipio	Morovis
Barrio	Barahona
Características Ambientales	
Zona Inundabilidad	X
Panel Inundabilidad	72000C0660H
Floodway	
Suelo Geológico	MoC2 (53.0%), PhC2 (47.0%)
Calificación y Clasificación de Suelo	
Clasificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Calificación	Oficializacion del geodato en proceso, favor de referirse al mapa de calificacion vigente.
Mapas de Calificación	Morovis
Distrito Sobrepuesto	**APE-ZC** (Área de Planificación Especial Zona Cársica)
Zona Histórica	
Sitio Histórico	

Reglamento Aplicable
- Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos


Urb. Hacienda Las Marias
Consulta Ubicacion Aprobada JP
2003-38-0541-JPU-ISV
Permiso de Urbanizacion
2012-PCU-00023
Clasificacion Aprobada : SU
Clasificacion Propuesta PUT: SREP-A
137
633
Barahona
Leyenda:
AGUA
PF
SRC
SREP-E
SREP-A
SU
SUNP
SUP
VIAL

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

11 de diciembre de 2006

Tercera Extensión a la
Consulta Número 2003-38-0541-JPU-ISV

RESOLUCIÓN

Carens Development Corp., por conducto del Ing. Juan Rodríguez Claudio, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 2003-38-0541-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, en una finca con cabida de 30.1692 cuerdas, en el Barrio Barahona en el Municipio de Morovis.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 1 de diciembre de 2003, a las 10:00 a.m., en el Salón de la Legislatura Municipal del Municipio de Morovis.

Del expediente del caso de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de consulta está clasificado como suelo rústico común, según el mapa de clasificación de suelos del Plan Territorial del Municipio Autónomo de Morovis y está comprendido en un distrito de calificación R-0. Mediante la presente consulta se propone su recalificación a un distrito residencial intermedio (R-3). Dicho predio radica al Este de la carretera PR-155, a la altura del Km. 10.2, en el Barrio Barahona del Municipio de Morovis. El mismo está delimitado por el Norte y Este, con la propiedad del señor Méndez Calaf; por el Sur, con la propiedad de Empresas Natal y señor Ramón Martínez Maldonado y por el Oeste, con la propiedad del señor José Aulett.

2. La consulta de ubicación de referencia, contempla desarrollar seis fincas contiguas, con cabidas aproximadas de cinco cuerdas cada una, resultando en un predio a desarrollarse con cabida agregada de 30.1692 cuerdas, según mensura y contrato de opción de compra, para desarrollar un proyecto residencial unifamiliar que consiste de 220 unidades de vivienda de interés social. Además, el proyecto propone facilidades vecinales y áreas verdes. Según se determina más adelante, el proyecto sufrió una modificación y se reduce a 220 unidades de vivienda. Esto, como consecuencia de no haberse ilustrado en los planos esquemáticos del proyecto el cauce de la quebrada que discurre por el predio de acuerdo con la realidad física del área.

3. El predio objeto de la consulta tiene una topografía semi-accidentada, se encuentra en pastos y está vacante.

4. El área aledaña al predio objeto de la consulta muestra el siguiente comportamiento: por la colindancia norte existen grandes extensiones de terrenos sin urbanizar, mientras que por el linde sur del predio se encuentran dos urbanizaciones unifamiliares; además de usos residenciales al margen de carretera PR-155, al este del proyecto.

5. De acuerdo con la Hoja 17A del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones, vigente desde el 26 de febrero de 1988, el predio objeto de la consulta ubica fuera de la zona susceptible a inundaciones.

6. En cuanto al aspecto de la infraestructura, la enumeramos a continuación:

   a. El desarrollo propuesto contempla canalizar su acceso a través de una prolongación de la calle Principal existente, al norte de la propiedad, la cual enlazaría con la Carretera PR-155. La sección

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

de la carretera de acceso será de 13.0 metros de ancho, con rodaje de 8.0 metros de ancho.

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) se manifestó respecto a la consulta de ubicación de referencia en carta de 14 de enero de 2004. Cabe señalar que esta comunicación fue presentada por la parte proponente ante la Secretaría de la Junta el 20 de enero de 2003. En síntesis, la ACT señaló que el proyecto de referencia no se afecta por vías propuestas en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes vigente. Por lo cual, no tiene objeción al mismo. Ahora bien, indicó que cualquier obra a realizarse en la calle municipal existente en su intersección con la vía estatal o en la servidumbre existente de ésta, requerirá del permiso reglamentario de la Oficina Regional de Arecibo. Además, recomendó que para la calle de acceso, se complete un pavimento de rodaje de 8.00 metros, con radios de curvatura en su enlace con la PR-155 de 6.00 metros y se consulte con el municipio de Morovis respecto a los accesos y mejoras a las vías municipales. Finalmente, señaló que el proyecto de referencia estaría sujeto a una aportación por concepto de exacción por impacto.

b. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), mediante comunicación fechada el 31 de julio de 2003, expresó no tener objeción a la aprobación del desarrollo de epígrafe. No obstante, realizará un estudio para indicarle a la parte proponente el punto de conexión y las aportaciones a las que estaría sujeto el proyecto, para mejorar el sistema eléctrico existente. Además, indicó que el proponente deberá: someter la carga en KVA que absorberá el proyecto; mostrar y respetar las servidumbres de paso de líneas eléctricas que afectan al proyecto y obtener el endoso de la División de Servicio de Riego, Represas y Embalses de la AEE, en caso de que el proyecto afecte algún sistema de riego.

La parte proponente estuvo dispuesta a cumplir con los requerimientos de la AEE y aclaró que el predio no está afectado por ningún sistema de riego.

c. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), mediante carta de 8 de septiembre de 2003, indicó que existen facilidades de los sistemas de acueducto y alcantarillado en la Carretera PR-155 para servir al proyecto. No obstante, expresó que se requieren mejoras a dichos sistemas. Respecto al sistema de acueducto, manifestó que se deberá esperar a que se terminen las mejoras de la Planta de Filtros de Morovis Sur o proveerse una fuente de abasto de agua potable alterna y una aportación de $100.00 (interés social)/ $500.00 (regular). En cuanto al sistema de alcantarillado, comentó que deberá esperar a que se hagan las mejoras y/o expansión de la planta de alcantarillado de Ciales y hacer una aportación de $100.00 (interés social)/ $500.00 (regular).

La parte proponente estuvo dispuesta a cumplir con los requerimientos de la AAA. Asimismo, expresó que evaluaría la alternativa de hincar pozos y que por tratarse de un proyecto de interés social, la aportación requerida es de $100.00 por unidad de vivienda, para los sistemas de acueducto y alcantarillado, respectivamente.

d. Desperdicios Sólidos: La parte proponente aportó prueba testifical no controvertida a los efectos de que los desperdicios sólidos que se generen en la construcción del proyecto serán recolectados por una compañía privada y los que se generen en la operación del proyecto serán manejados por el Municipio de Morovis.

7. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), se ha manifestado en dos ocasiones sobre la consulta de referencia. En comunicación de 11 de agosto de 2003, el DRNA indicó que debido a la magnitud del proyecto, recomienda la preparación de un documento ambiental en el cual se discutan, pero sin limitarse, los siguientes aspectos: estudio detallado de flora y fauna, impacto [del proyecto] sobre los cuerpos de agua; sistemas ecológicos a impactarse; disposición de aguas pluviales, las medidas para el control de erosión y sedimentación e impactos acumulativos. Una vez se le presente el documento ambiental, el Departamento continuará con la evaluación del proyecto.

Luego, en carta de 6 de noviembre de 2003, el Departamento señala que el documento ambiental elaborado para el proyecto de referencia es de su conformidad y que no tiene objeción al desarrollo propuesto, siempre que se cumpla con los siguientes requerimientos: se deberá dedicar a uso público una faja de terreno comprendida entre el centro de la quebrada colindante y el borde de la misma, más una franja adicional de cinco (5) metros de ancho, medidos desde el borde de dicha quebrada; en donde se propone la formación de taludes, si alguno, en la colindancia con la quebrada, la base de éstos descansará fuera de la faja de terreno de dicha quebrada; se tomará en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión; se deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico; se deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental (JCA), el permiso para el Control de Erosión y Sedimentación y cualquier otro permiso que dicha Agencia requiera para realizar el proyecto propuesto y aplicar las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), sección 14, relativa al "Manejo de Aguas Pluviales." Para cualquier obra de construcción sobre cuerpos de agua, el proponente deberá someter en etapa subsiguiente los planos y cómputos hidrológicos-hidráulicos que determinarían el diseño de la obra. Dichos cómputos deben estar basados en una tormenta con un periodo de recurrencia de cien años. Por último, el DRNA recomienda que se diseñen obras de canalización, para los desagües naturales que atraviesan el proyecto, basadas en un estudio hidrológico-hidráulico.

8. Durante la audiencia la parte proponente, a través del Ing. Carlos González, expresó que para el proyecto bajo estudio se había preparado una Evaluación Ambiental preliminar, en la que se discutieron todos los asuntos requeridos por el DRNA. Además, éste aportó prueba testifical a los efectos de que, el 24 de noviembre de 2003, el Departamento de la Vivienda (DV) había formulado un requerimiento para que se corrigiera la Evaluación Ambiental preliminar y que se estaba trabajando en las correcciones y esperaba presentar ante el DV la Evaluación Ambiental corregida en los próximos días.

9. La señora Anette Conde, del DV, expresó que la solicitud de corrección estaba dirigida a atemperar la EA a los comentarios del DRNA de 6 de noviembre de 2003. Además, se requirió la corrección de la ilustración del cauce de la quebrada en el plano esquemático del proyecto, tal y como discurre por el predio. Esto, debido a que el trazado de la misma en el plano esquemático no está de acuerdo con la realidad física del área.

10. El Ing. Rodríguez Claudio aportó prueba testifical a los efectos de que luego de corregir el plano esquemático, según requerido por el DV, el proyecto se reduce a 220 unidades de vivienda y las facilidades vecinales se ubican en una sola área. Ante esta modificación, se le concedió a la parte proponente un plazo de quince (15) días para presentar ante la Junta el memorial explicativo y los planos del proyecto enmendados.

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

11. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), mediante carta de 28 de agosto de 2003, señaló que conforme al Reglamento para la Radicación y Evaluación Arqueológica de Proyectos de Construcción y Desarrollos, el proponente deberá presentar una solicitud de evaluación arqueológica para efectos de endoso por dicha institución.

    Anteriormente, en carta de 7 de julio de 2003 dirigida a la parte proponente, el ICP señaló que la información provista por el proponente del proyecto es insuficiente para determinar si el desarrollo contemplado en la consulta de referencia podría impactar recursos culturales. Por lo tanto, el ICP requirió que previo a cualquier movimiento de tierra, se presente los documentos que acrediten la aprobación de la consulta de ubicación por esta Junta y los mapas de localización del proyecto para la evaluación del proyecto y determinar qué tipo de estudio arqueológico se realizaría, de ser alguno necesario.

La parte proponente estuvo dispuesta a cumplir con el requerimiento del ICP.

12. El Gobierno Municipal Autónomo de Morovis ha manifestado su respaldo al proyecto de referencia a través del Secretario Municipal, Sr. Héctor Valeriano Rivera González, en su comparecencia durante la audiencia pública y mediante cartas de 9 de junio de 2003 y 25 de agosto de 2003. Además, dicho Municipio señaló que su Oficina de Reciclaje proveerá el servicio de recogido de los materiales reciclables en la etapa operacional del proyecto. Sin embargo, el Municipio no fundamentó en derecho la procedencia de un desarrollo de naturaleza urbana en un predio clasificado bajo la categoría de suelo rústico común.

13. En carta de 13 de mayo de 2003, la Autoridad Para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico certificó que el proyecto de Hacienda Las Marías de 230 unidades de vivienda unifamiliar en el Barrio Barahona de Morovis es considerado en su totalidad por dicha Autoridad como uno de interés social; ya que cumple con la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y su programa de Nueva Vivienda. De acuerdo con la Ley Núm. 47, supra, el desarrollador deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. Satisfacer los parámetros reglamentarios establecidos en la Resolución JP-242; 2. Cumplir con todos los reglamentos de construcción y edificación requeridos por las agencias del gobierno estatal y federal; 3. Vender el 75% de las viviendas del proyecto al precio de $70,000.00; 4. El precio de venta del remanente del proyecto, 25% de las unidades de vivienda, no pueden exceder de $85,000.00.

14. El Departamento de Agricultura (DA) en carta de 10 de septiembre de 2003, señaló, entre otros particulares, que el suelo del predio objeto de la consulta pertenece a la serie Perchas Arcilloso Lómico, con declive de 12%-20% y capacidad de uso agrícola IVe. Además, el DA indicó que en visita realizada a la finca objeto de la consulta se pudo constatar que ésta se encuentra en pangola para la ganadería y en la misma enclavan varias estructuras pertenecientes a una vaquería. El DA describió el predio y el sector en que ubica en los siguientes términos: "La topografía del terreno es semi-accidentada y la capacidad de uso agrícola del suelo es excelente para proyectos agrícolas. En la periferia se observan varias fincas dedicadas a la ganadería, varias viviendas dispersas y dos proyectos residenciales. Entendemos que la aprobación de la propuesta estimularía la fragmentación de unidades agrícolas y la eventual desaparición de la actividad agrícola existente en el área. Además, alteraría los patrones de comportamiento del sector específico donde ubica la finca y no es cónsono con las Metas, Objetivos y Políticas Públicas del desarrollo agrícola, aprobadas por la Junta de Planificación. Tomado en consideración lo expresado, el DA objeta la consulta de referencia.

    Durante la audiencia, la parte proponente, a través del Ing. Rodríguez Claudio, expresó que la fertilidad del predio objeto de la consulta es

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

mediana y que las características topográficas del predio, semi-accidentado con declives de 12%-20% y ondulaciones, impiden la mecanización del mismo. Además, señaló que el predio objeto de la consulta no constituye una unidad agrícola ya que el mismo está compuesto por seis fincas independientes, con cabidas individuales de cinco cuerdas, las cuales propone agrupar para el desarrollo residencial propuesto.

15. El costo o inversión estimada del proyecto de referencia es de $12.0 millones, a ser financiada de forma privada.

16. Se estima que la construcción de un proyecto de esta magnitud tome veinticuatro (24) meses y genere cuarenta (40) empleos directos.

17. A tenor con la sección 3.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, 3 LPRA, sec. 2163 (d) y la sección 8.14 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, el Plan Territorial del municipio de Morovis fue adoptado por la Junta mediante Resolución Núm. JP-PT-38-1 de 25 de marzo de 1999, y el mismo fue aprobado por el Gobernador, mediante Boletín Administrativo OE-1999-33, el 1 de septiembre de 1999. Además, tomamos conocimiento de que al presente no le han sido delegadas al municipio de Morovis Jerarquías Ordenación Territorial.

18. Conforme al censo del 2000, la población urbana del municipio de Morovis asciende a 27,605 habitantes.

19. El proyecto de referencia no generó participación ciudadana, excepto por la del representantes del Municipio y la funcionaria del DV.

En armonía con las determinaciones de hecho que anteceden, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Junta de Planificación es el organismo administrativo facultado en ley para, entre otros, guiar el desarrollo integral y hacer determinaciones sobre 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 62j (14). Con la aprobación de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, 21 LPRA, sec. 4601 et seq., se inició una reforma en el sistema de planificación de nuestro País, en la cual se autorizó a los municipios a adoptar Planes de Ordenación, conforme a lo dispuesto en dicha ley.

2. A tenor con el Artículo 13.012 de la Ley de Municipios Autónomos, supra, 21 LPRA, sec. 4610, una vez un municipio cuenta con un Plan Territorial, pueden transferírsele, a su solicitud, ciertas facultades de ordenación territorial.

De la Determinación de Hecho número 17 surge que el Municipio de Morovis cuenta con un Plan Territorial, pero no se le ha delegado ninguna Jerarquías de ordenación territorial. En consecuencia, la Junta es el foro con jurisdicción para entender en la consulta de ubicación de autos. La consulta de ubicación es el mecanismo mediante el cual la Junta evalúa, pasa juicio y toma la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas (calificadas). Véase Sección 2.00 (7) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación.

3. El Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81, supra, 21 LPRA, sec. 4603 y la sección 7.01 del Reglamento sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24) disponen que una vez entra en vigor un Plan Territorial, toda decisión sobre el uso del suelo se hará de conformidad con el mismo. De igual forma, el Artículo 13.020 de la Ley Núm. 81, supra, 21 LPRA, sec. 4618, establece que aquellos

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

reglamentos de la Junta que el municipio contemple sustituir, en el proceso de ordenación municipal, aplicarán hasta que los nuevos Reglamentos y Planos de Ordenación entren en vigor.

El Plan Territorial del Municipio de Morovis adoptó el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, edición de 1992, para servir de guía y controlar el uso del territorio municipal. Por lo tanto, el Reglamento de Zonificación, edición de 1992, es el cuerpo reglamentario aplicable a la consulta de ubicación de referencia, en adelante Reglamento de Zonificación.

4. El predio objeto de la consulta que nos ocupa tiene una cabida superficial de 30.1692 cuerdas, según mensura y está comprendidos en un distrito de clasificación de suelo rústico común y de calificación Residencial Cero (R-0), según el Plano de Calificación de Suelos del Plan Territorial del Municipio de Morovis.

5. La Sección 10.02 del Reglamento de Zonificación, supra, establece los usos permitidos en un distrito R-0 y, entre éstos, no se contempla el uso residencial propuesto mediante la presente consulta. Ahora bien, la Sección 97.01 del Reglamento de Zonificación, supra, dispone que se podrán presentar ante la consideración de la Junta los proyectos que constituyan desarrollos extensos, independientemente del distrito en que se propongan.

6. En la Sección 2.00 del Reglamento de Zonificación, supra, se define el concepto "desarrollo extenso" como aquel que "[c]omprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil metros."

El proyecto ante nuestra consideración constituye un desarrollo extenso por contemplar la construcción de 220 unidades de vivienda en un predio de 30.1692 cuerdas, sito en el municipio de Morovis, que cuenta con una población urbana de 27,605 habitantes.

7. La sección 95.03 sobre Criterios de Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, establece los factores mínimos que debe presentar y demostrar la parte proponente para ser evaluados por la Junta al momento de tomar la determinación en cuanto al proyecto de desarrollo extenso propuesto. Los mismos son discutidos a continuación:

- Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Cabo Rojo hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.

- El Municipio de Morovis no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos aprobado, por tal razón nos referimos para la discusión de este inciso al Plan de Ordenación Territorial. El proyecto propuesto es uno de interés social.

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

- Sobre la infraestructura las agencias concernidas, a saber, la AEE, la AAA y la ACT han hecho sus recomendaciones y requisitos, los cuales han sido aceptados por la parte proponente. En otras palabras la infraestructura para servir el proyecto de referencia existe o puede proveerse.

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