16 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. PORTALES DE JACABOA II**
**CARR. PR 758 KM. 1.20 BO. JACABOA**
**PATILLAS, PUERTO RICO**
**102 UNIDADES RESIDENCIALES INTERES SOCIAL**
**CASO JUNTA DE PLANIFICACION: 2004-73-0509-JPU-ISV**
**CATASTRO: 428-000-003-38**

ESTIMADO PLANIFICADOR GARCIA PELATTI:

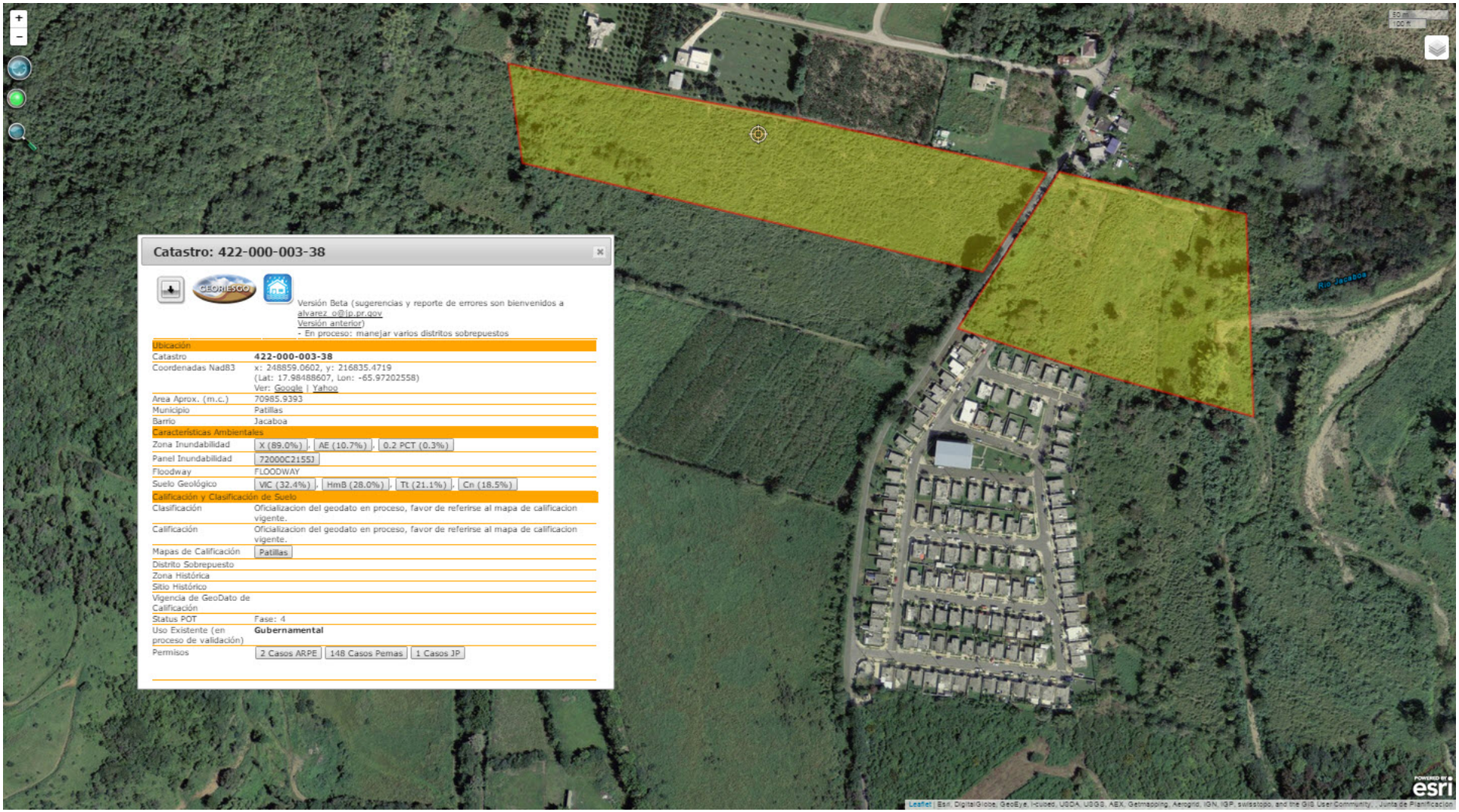
El PROYECTO DE REFERENCIA UBICA EN UNA FINCA DE 20.8468 CUERDAS CON CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO (SU) DE ACUERDO A LA APROBACION DE LA CONSULTA DE UBICACIÓN DE REFERENCIA Y TIENE UNA CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL INTERMEDIO (R-I).

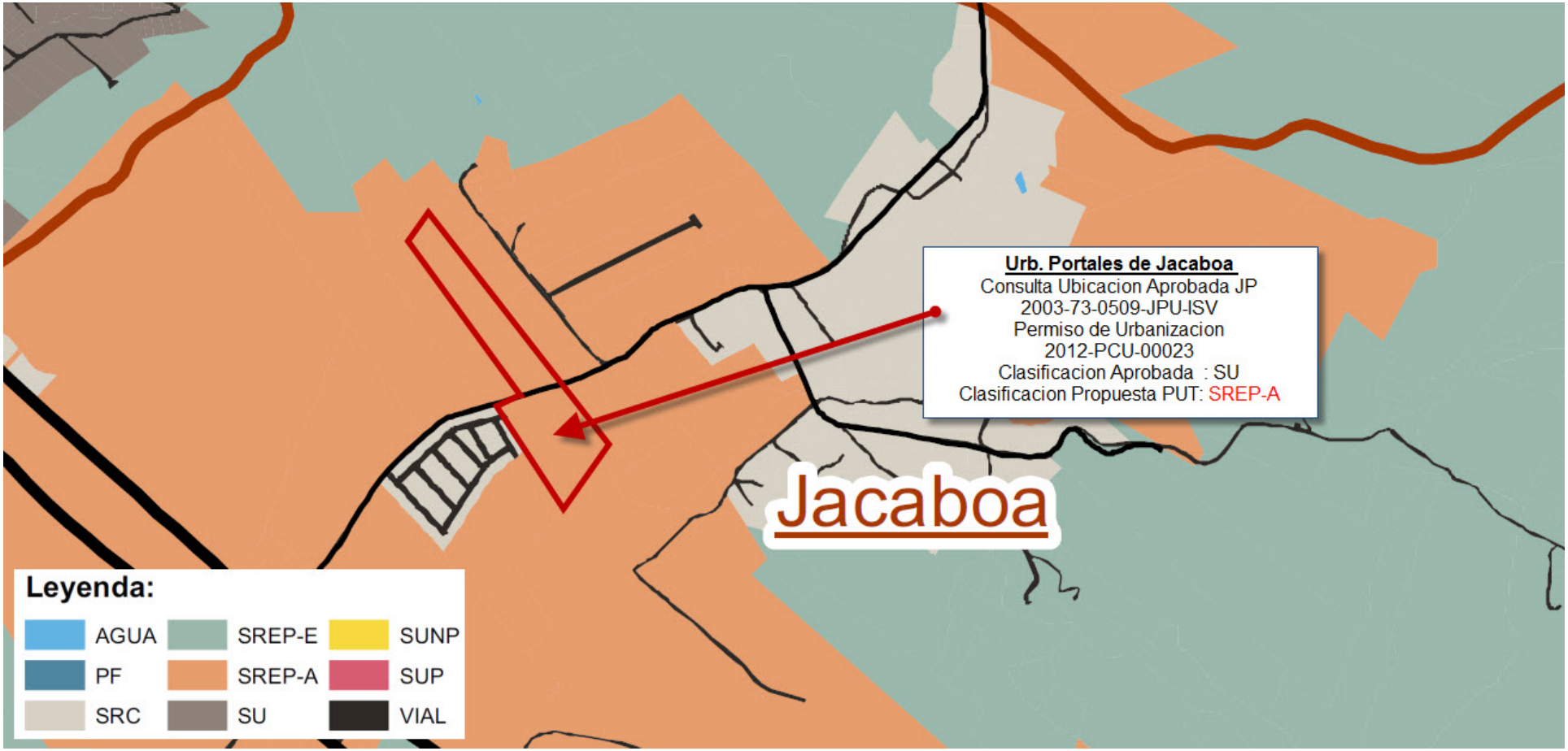
AHORA, LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN, EN SU NUEVA PROPUESTA DEL PLAN DE USOS DE TERRENOS INCLUYENDO EL NUEVO MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO PROPONE UNA CALIFICACIÓN DE **SREP-A** LO QUE ALTERA LA CALIFICACIÓN APROBADA Y ANULARÍA LAS APROBACIONES OBTENIDAS HASTA EL PRESENTE Y OCASIONARIA PERDIDAS ECONOMICAS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

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 LAMBOY, PE
LIC. 5574


Catastro: 422-000-003-38
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 422-000-003-38
Coordenadas Nad83 x: 248859.0602, y: 216835.4719
(Lat: 17.98488607, Lon: -65.97202558)
Ver: Google | Yahoo
Area Aprox. (m.c.) 70985.9393
Municipio Patillas
Barrio Jacaboa
Características Ambientales
Zona Inundabilidad X (89.0%) . AE (10.7%) . 0.2 PCT (0.3%)
Panel Inundabilidad 72000C2155J
Floodway FLOODWAY
Suelo Geológico VlC (32.4%) . HmB (28.0%) . Tt (21.1%) . Cn (18.5%)
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 Patillas
Distrito Sobrepuesto
Zona Histórica
Sitio Histórico
Vigencia de GeoDato de Calificación
Status POT Fase: 4
Uso Existente (en proceso de validación) Gubernamental
Permisos 2 Casos ARPE 148 Casos Permas 1 Casos JP
Río Jacaboa
Leaflet | Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community, , Junta de Planificación


Urb. Portales de Jacaboa
Consulta Ubicacion Aprobada JP
2003-73-0509-JPU-ISV
Permiso de Urbanizacion
2012-PCU-00023
Clasificacion Aprobada : SU
Clasificacion Propuesta PUT: SREP-A
Jacaboa
Leyenda:
AGUA
SREP-E
SUNP
PF
SREP-A
SUP
SRC
SU
VIAL

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

12 de enero de 2007

Tercera Extensión a la
Consulta Número 2004-73-0509-JPU-ISV

**RESOLUCIÓN**

Brisas de Jacaboa, Inc., por conducto del Ing. Luís del Nido, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Honorable Junta de Planificación la consulta número: 2004-73-0509-JPU-ISV, para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Jacaboa del Municipio de Patillas, Puerto Rico. Dichos terrenos radican fuera de los límites del área zonificada del Municipio de Patillas.

Para considerar y conocer sobre los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y del público en general se celebró una audiencia pública el día 15 del mes de diciembre del año 2006, a las 10:00 a.m. en el Salón de Legislatura Municipal de la Casa Alcaldía del Municipio de Patillas, previa publicación del aviso de vista pública en la página 73, del Periódico The San Juan Star edición del 27 de noviembre de 2006, en la cual se notificó la celebración de la vista pública y notificación alterna.

La parte proponente estuvo representada legalmente por los Lcdos. Daniel Martinez Oquendo y Daniel Martinez Aviles y el Ing. Miguel Mercado Pagan.

Durante la vista pública no hubo representación del Municipio de Patillas u otras dependencias o agencias gubernamentales. Por otro lado, se contó con la asistencia del Legislador Municipal Honorable Héctor S. Lind Dávila y otra participación ciudadana.

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 cosulta tienen una cabida 20.8468 cuerdas según Plano de Mensura radica al Este y Oeste de la Carretera Estatal Número 758, del Barrio Jacaboa del Municpio de Patillas. El mismo está delimitado por el Norte con terrenos de Eugenio Sansón; por el Sur con más tierras de la finca principal; por el Oeste con la parcela número 1, o sea tierras de la finca principal que se adjudica a Margarita Stella Ortiz y por el Este con terrenos de la sucesión de Enrique Veglio. El predio objeto de consulta radica fuera del área zonificada del Municpio de Patillas y se encuetra fisicamente segregado por la PR-758.

2. Se propone el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interes social, consistente en la construcción de 102 unidades de viviendas en solares con cabidas de 250 metros cuadrados. Se contempla dejar un remanente con una cadida 7.6664 cuerdas según plano de mensura certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sometido por el proponente durante la vista publica.

3. El predio objeto de consulta esta fuera del área zonificada según se desprende de los Mapas de Zonificación del Municipio de Patillas vigentes. También, de acuerdo al Flood Inurance Rate Map (72000C2155H) vigente, el predio objeto de la consulta ubica en una Zona X.

4. El área aledaña al predio objeto de consulta muestra un comportamiento rural, con varios usos residenciales de baja densidad lotificaciones simples, y otro de alta densidad consistente en la Fase I del proyecto de epígrafe Urb. Portales de Jacaboa. También, se identificaron otros usos de carácter industrial, consistente de una hormigonera y fabrica.

5. Sobre los aspectos de infraestructura las agencias concernidas emitieron los siguientes comentarios:

    a. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), mediante carta de 11 de septiembre de 2004, indicó los requisitos de la infraestructura, voltaje, capacidad, puntos de conexión, mejoras, entre otros requisitos, con los que deberá cumplir la parte proponente. Posteriormente, en carta de 11 de octubre de 2004, la AEE expresó no tener objeción a la aprobación de la presente consulta.

    b. Sobre la disponibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, la parte proponente sometió un "Acuerdo" entre la corporación Brisas de Tolima, Inc. y Ondeo de PR, sin fecha el que se alega que Ondeo de Puerto Rico "garantiza inmediatamente el agua potable" para los proyectos Portales de Jacaboa Fases I y II. Entre los requisitos que se exponen en el mencionado documento se indica que el proponente deberá haber comenzado la construcción de un tanque de agua potable con una capacidad de 100,000 gls; se hará aportaciones para ambas fases hasta un máximo de $24,000.00; entre otras. Se identificó en el expediente carta de 25 de enero de 2005, dirigida a Ondeo de Puerto Rico en la que la parte proponente le somete a la mencionada agencia los planos para el tanque de agua potable. La parte proponente expresó que como parte del desarrollo de la primera fase del proyecto

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

localizada al sur del predio objeto de consulta, se tomó en consideración la segunda fase, por lo que la infraestructura existe. Además, la parte proponente testificó que como parte de las mejoras se ha concertado el reacondicionar un tanque de agua existente al norte del predio, lo que incluirá a su vez el aumentar la capacidad del mismo.

c. La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) mediante carta de 8 de noviembre de 2004, solicitó un Estudio de Tránsito entre otras cosas. Posteriormente, mediante carta de 9 de noviembre de 2005, la ACT expresó que luego de haber evaluado el Estudio de Tránsito y los planos sometidos el mismo es uno viable siempre que se tomen en consideración sus recomendaciones. Con los comentarios emitidos por la ACT tenemos que el acceso de las residencias a ser construidas al Este de la PR-758 será a través del acceso existente para Portales de Jacaboa I y deberá ser diseñado según se estableció en las recomendaciones para Portales de Jacaboa I mediante comunicación de 29 de agosto de 2002. Para las residencias a ser desarrolladas al Oeste de la PR-758 el acceso será por la misma PR-758 conforme al diseño establecido. El cargo de exacción por impacto se de $102,000.00.

Los señalamientos de la AEE no fueron controvertidos y la parte proponente estuvo dispuesta a cumplir con los requerimientos de la AEE, por lo que en vista de la deferencia que amerita el organismo especializado encargado de proveer y atender las necesidades de energía eléctrica en Puerto Rico, concluimos que al proyecto propuesto se le puede proveer la energía eléctrica para su desarrollo. Por otro lado, varios vecinos mostraron preocupación por el manejo de las aguas usadas y servicio sanitario, y aunque el testimonio de la parte proponente nos induce a pensar que la misma podría estar disponible o proveerse, somos de la opinión que hasta que no obren en el expediente los comentarios formales de la AAA para el proyecto de epígrafe no podemos concluir que para el proyecto propuesto se le puede proveer el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario. Nótese que la parte proponente deberá certificar que se comenzó la mejora o construcción del mencionado tanque. Sobre la infraestructura vial contamos con el endoso de la ACT agencia especializada en dicha materia y cuyos comentarios no fueron controvertidos por lo que concluimos que la infraestructura vial tendrá la capacidad para absorber el impacto del proyecto propuesto.

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

a. La Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento (BGF) mediante carta de 14 de septiembre de 2006, certificó que la Fase II de Portales de Jacaboa es considerado en su totalidad como un proyecto de interés social, conforme a la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, "Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda". Entre los requisitos o condiciones hechas por el BGF destacamos que el 75% deberá venderse $80,000.00 y el restante 25% a $95,000.00.

b. El Departamento de Recursos Naturales (DRNA), mediante varias comunicaciones relacionadas con la consulta de epígrafe hizo una serie de requerimientos los cuales fueron atendidos por la parte proponente. A tal efecto, mediante comunicación de 6 de diciembre de 2006, el DRNA indicó que no tenia objeción a la aprobación de la presente consulta siempre que se cumpla con los requisitos hechos por dicha agencia.

c. La Junta de Calidad Ambiental (JCA) luego de evaluar el documento ambiental mediante comunicación de 16 de diciembre de 2006, indicó que la propuesta actividad a cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental para la acción propuesta de acuerdo con el Artículo 4 B (3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 de 22 septiembre de 2004, según enmendada. Además, la JCA procedió a hacer una serie de requerimientos y condiciones con los que tendrá que cumplir la parte proponente.

d. El Departamento de Agricultura (DA) mediante carta de 27 de diciembre de 2004, indicó que objeta la aprobación de la presente consulta por entender que el suelo tiene excelente capacidad par uso agrícola, el desarrollo residencial en el área es mínimo, la cabida de la finca es adecuada para siembras agrícolas y el predio es uno mecanizable, cuenta con buenos accesos y se encuentra cerca de los canales de mercadeo de productos agrícolas. El aprobar la consulta de ubicación de epígrafe contribuiría a incrementar la presión sobre los terrenos de uso agrícola con la consecuencia de que eventualmente se elimine la actividad agrícola o agropecuaria existente.

Sobre esta comunicación la parte proponente envió una comunicación al DA solicitando reconsiderar la determinación de objetar la consulta, explicando el tipo de proyecto y el fin del mismo. Entre otras cosas, indicó que el sector cuenta con la infraestructura necesaria para servir el proyecto. Durante la vista pública la parte proponente sostuvo, que si bien los terrenos objeto de consulta son de alta

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

productividad agrícola, dada la situación que existe la infraestructura en el sector, si se tuviera que sacrificar terrenos agrícolas para proveer viviendas a personas de escasos recursos estos son los terrenos más apropiados. También, tanto la parte proponente, como varios vecinos del sector indicaron que en el remanente existe una siembra de plátanos, que los vecinos disfrutan.

e. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) mediante varias cartas expresó la necesidad de que se preparen los estudios de evaluación arqueológica Fase 1A-1B y realizar un proceso de forma paralela ante la Oficina de Zonas y Monumentos del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Este trámite puede ser realizado durante la etapa operacional del proyecto ante la Administración de Reglamentos y Permisos.

7. El método de disposición de los desperdicios sólidos durante las etapas de construcción será por una compañía privada y durante la operación será por conducto de municipio.

8. El costo o inversión estimada del proyecto propuesto es de ocho punto seis millones dólares aproximadamente. Se estima que se habrán de generar cien empleos directos e indirectos en la fase de construcción.

9. El Municipio de Patillas mediante carta de 13 de octubre de 2004, emitió su endosó a la consulta de ubicación de epígrafe.

## CONCLUSIONES DE DERECHO

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

2. El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación en la Sección 2.00, inciso 7, nos define Consulta de Ubicación, "...procedimiento ante la Junta de Planificación, para que evalué, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. En áreas no zonificadas, incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social, pudiesen afectar, significativamente, el desarrollo de un sector. Esta consulta se identificara, como publica o privada, dependiendo de quien la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Num. 4), y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Num. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Num. 24)."

3. La Sección 3.01 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos supra, dispone en cuanto a la "CAPACIDAD JURIDICA (STANDING) - Las consultas, enmiendas, prorrogas y reaperturas, podrán ser sometidas por el proponente de los terrenos o su representante autorizado, en casos de proyectos privados; y por el jefe de la agencia, o su representante autorizado, en casos de proyectos públicos. La evidencia de propiedad lo será, tanto en proyectos privados como en proyectos públicos, la escritura correspondiente; debiendo someterse, además, en los proyectos privados, copia de la declaratoria de herederos y autorización de todos los herederos, cuando se trate de un bien hereditario, o de todos los dueños, cuando los terrenos pertenezcan a más de una persona. Cuando una propiedad, para la cual se haya aprobado una consulta o un desarrollo conceptual, sea vendida a varias personas, cualquiera de ellos podrá radicar solicitudes de prorroga, enmienda, reapertura o cualquiera otra acción, presentando evidencia de la aceptación de todos los dueños de la acción solicitada." La parte proponente cumplió con la sección de presentar los documentos requeridos.

4. La presente consulta fue tramitada al amparo de la Sección 3.03 del Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, según enmendado. Dicha sección establece, en lo pertinente, aquellos proyectos en áreas no zonificadas que requieren consulta de ubicación ante la Junta. Indica que todos aquellos proyectos cuya naturaleza y magnitud tienen un impacto significativo en el ámbito físico, económico y social del sector en que han de ubicarse como resultado de lo cual puede esperarse un cambio en los patrones de conducta general de ese sector entre los cuales nos incluye el grado de contaminación en el ambiente. Esta sección contiene a su vez una tabla, a modo de guía y sin ser exhaustiva de tales proyectos. En la categoría de proyectos residenciales se dispone y citamos:

"Residencial: Urbanizaciones residenciales, según definido por la Ley Num. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, excepto aquellas expresamente delegadas a la ARPE, o por motivos de un convenio con un municipio autónomo."

Según la Sección 4.00 del Reglamento de Planificación Núm. 27, Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicción de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas no Zonificadas y Establecer Criterios para su Evaluación el tipo de proyecto de epígrafe no fue de legado a la ARPE.

5. Debido a que la consulta ante nuestra consideración se encuentra en un área no zonificada se analizará conforme a la sección 7.01 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, supra. Esta sección indica que para la evaluación, tramitación y disposición de la consulta la Junta las estudiará y resolverá tomando en consideración, entre otros, los siguientes aspectos: Planes de Uso de Terrenos, Plan de Desarrollo Integral, Objetivos y Políticas Públicas de Usos de Terrenos de Puerto Rico, mapas de Zonificación; Mapas Susceptibles a Inundaciones, Planes Regionales, Reglamento de Planificación infraestructura rasgos topográficos condiciones de inundabilida, densidad poblacional, grado de contaminación, distancia entre los terrenos y las áreas construidas importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos.

El Municipio de Patillas no tiene aprobado un Plan de Ordenación Territorial ni un Plan de Usos de Terrenos o Plano Regulador, por lo que se discutirá la conformidad con el documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. Por otro lado, el Municipio de Patillas forma parte de los Municipios considerados como parte de la Región Este de los Planes Regionales de Puerto Rico, con vigencia de 2 de septiembre de 2000. Conforme a este Plan Regional el predio objeto de consulta ubica fuera de terrenos escarpados, y en áreas de baja susceptibilidad a deslizamiento, es una de las dos áreas agrícolas del Municipio de Patillas y el mismo tiene una capacidad media alta y condicionada a este tipo de desarrollo por dicho plan. También, estos terrenos no fueron identificados o considerados como terrenos para expansión urbana.

Sobre los aspectos de la infraestructura, el mismo cuenta o está disponible y puede proveerse para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos, según se desprende de los comentarios sometidos por las agencias gubernamentales, agencias concernidas y con el peritaje en la materia con la infraestructura de energía eléctrica e infraestructura vial. Sobre los aspectos ambientales la JCA evaluó el documento ambiental sometido por la Agencia Proponente (Departamento de la Vivienda) e indicó que se había cumplido con el Articulo 4 B (3) de la Ley de Política Pública Ambiental, supra. Por otro lado, y según nos indicara el DA el predio objeto de consulta es de alta productividad agrícola por lo que objeto la consulta de epígrafe.

Los parámetros solicitados por la parte proponente son de la JP-242.

El documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico con vigencia de marzo de 1995 establece entre los objetivos para el Desarrollo Urbano el [d]escartar 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." 1.02 "Evitar y desalentar el desparramamiento urbano y el desarrollo de núcleos urbanos aislados teniendo como criterios:" ... "Condicionar el desarrollo de proyectos fuera de los límites identificados en los instrumentos oficiales, solamente para atender las necesidades de la población residente del sector. Incluyendo aquellos proyectos de carácter urbano permitidos por excepción o variación, únicamente cuando cumplan con los siguientes criterios: que sea un proyecto pequeño que no menoscabe la política de guiar y ordenar el crecimiento urbano (no crea presión ni precedente); que el proyecto se pueda integrar a núcleos de áreas edificadas existentes; que el proyecto no desvirtué o interfiera con los propósitos para los cuales fue creado el Distrito de Zonificación donde ubique; que exista la accesibilidad e infraestructura adecuada hacia las áreas de servicios y facilidades publicas; que el terreno donde ubicara el proyecto no sea de alta productividad agrícola, inundable, escarpado, contenga recursos naturales o arqueológicos de importancia, susceptible a erosión significativa deslizamientos y o sea ambientalmente critico y el Objetivo 3.04 "[p]romover el desarrollo de vecindarios y comunidades funcionales, eficientes, agradables y seguros alentando la creación de asociaciones de residentes que sean incorporadas al proceso decisional del municipio e implantando medidas efectivas para la prevención de la criminalidad."

Según indicáramos el proyecto de epígrafe ubica fuera de áreas susceptibles a inundaciones o escarpadas. En cuanto a deslizamiento la misma es un área de baja susceptibilidad a su ocurrencia. Por otro lado, el mismo es de capacidad agrícola alta por lo que el DA objeta la aprobación del mismo. No obstante, el proyecto objeto de consulta es una continuación de otro proyecto de interés social auspiciado por el Departamento de la Vivienda. El proyecto de epígrafe colinda por el Oeste con áreas residenciales. En cuanto a los aspectos de infraestructura nos remitimos a lo discutido anteriormente. Sobre los aspectos ambientales el proyecto cuenta con el cumplimiento de la Ley de Política Pública ambiental, supra.

El documento de Plan de Desarrollo Integral con vigencia de abril de 1979, dispone en lo pertinente como Política Pública el "[e]stimular la provisión de vivienda adecuada para todas las familias". Entre los Objetivos Específicos está el [o]frecer facilidades mínimas y servicios básicos en áreas residenciales, arrabales, comunidades rurales y residenciales públicos". Otra política Pública consiste en el "[d]esarrollar comunidades rurales auspiciadas por el gobierno para la

población rural en un ambiente saludable y adecuado en el que las familias puedan disfrutar de mejores viviendas y facilidades comunales".

El proyecto de epígrafe provee viviendas adecuadas y ofrece un ambiente adecuado y saludable mediante la provisión de facilidades comunales para las familias que adquieran sus propiedades en el proyecto.

## 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 vigentes 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 reabrir y autorizar condicionado a los siguientes señalamientos 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 el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interes social, consistente en la construcción de 102 unidades de viviendas en solares con cabidas de 250 metros cuadrados. Se contempla dejar un remanente con una cadida 7.6664 cuerdas según plano de mensura certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sometido por el proponente durante la vista publica.

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. Se cumplirá con los Reglamentos 3, 4, 13 y 25.

4. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a la JP-242.

5. Se cumplirá con los requerimientos de las agencias concernidas, incluyendo con los de la Junta de Calidad Ambiental enumerados a continuación:

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

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

   - Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de esta Junta los siguientes permisos:

     a. Permiso de Fuente de Emisión (PFE) para el polvo fugitivo durante la fase de construcción.

     b. Para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos (Formulario DS-3).

     c. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.

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

   - 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.

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

- En caso de instalar, reemplazar o cerrar algún tanque para almacenar combustibles, aceites o sustancias inflamables o corrosivas, deberán obtener permiso del Área de Calidad de Agua de esta Junta para la instalación, reemplazo o cierre del mismo.

- De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua 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).

- Previo al inicio de la construcción deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto propuesto de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse, las líneas y troncales estén con condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia previo a su conexión.

- Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña y a la Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés).

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

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 2004-73-0509-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial de interés social, en el Barrio Jacaboa del Municipio de Patillas.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (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.

DISPONIENDOSE, 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 por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar 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 radicación 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, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, 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.

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

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.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Brisas de Jacaboa, P.O Box 2128, San Juan, PR 00922-2128; Ing. Luis Del Nido, P.O Box 2128, San Juan, PR 00922-2128; Lcdo. Daniel Martínez Oquendo y Lcdo. Daniel Martínez Avilés, 1111 Ave. Jesús T. Piñero, San Juan, PR 00920; Municipio de Patillas, P.O Box 698, Patillas, PR 00723; Eugenio Sanson/ Erasmo Rivera Cáceres, Brisas de Tolima Inc., P.O Box 2128, San Juan, PR 00922-2128; Sucesión Luciano Stella, P.O Box 1079, Guayama, PR 00785; Sucesión Enrique Veglio, Carr. #3 y Carr. 758, Bo. Jacaboa, PR Patillas, PR 00723. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

ANGEL D. RODRÍGUEZ
Presidente

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

En San Juan, Puerto Rico, hoy 19 MAR 2007

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

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

## DATOS DE MENSURA

PARCELA "B"

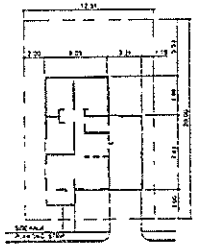
| PUNTO | LINEA | (Y) NORTE | (X) ESTE | DISTANCIA | RUMBO | DESCRIPCION |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 93 | --- | 17183.3019 | 200648.8582 | --- | --- | ESTACION DE MADERA |
| 94 | 93-94 | 17105.3164 | 200648.3814 | 78.037 | S 00°35'14" W | VARILLA EN CEMENTO |
| 95 | 94-95 | 17016.3453 | 201259.0971 | 609.751 | S 77°09'35" E | HIERRO |
| 96 | 95-96 | 17098.1953 | 201310.7319 | 94.661 | N 32°58'14" E | VARILLA ACERO |
| 97 | 96-97 | 17107.1038 | 201281.1370 | 30.939 | W 78°09'07" W | ESPIGE DE MADERA |
| 93 | 97-93 | 17183.3019 | 200648.8582 | 619.289 | N 78°33.58" W | ESTACION DE MADERA |

## DATOS DE MENSURA

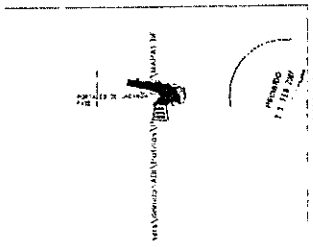
PARCELA "C"

| PUNTO | LINEA | (Y) NORTE | (X) ESTE | DISTANCIA | RUMBO | DESCRIPCION |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 111 | --- | 17084.4266 | 201237.3216 | --- | --- | TOCON DE MADERA |
| 112 | 111-112 | 17088.3331 | 201349.4456 | 38.455 | S 78°48'18" E | ARBOL DE JOBO |
| 113 | 112-113 | 17058.1983 | 201448.9731 | 101.063 | S 78°13'14" E | ARBOL DE JOBO |
| 114 | 113-114 | 17082.6308 | 201547.2118 | 98.485 | S 84°32'31" E | RAIL |
| 115 | 114-115 | 16878.8165 | 201537.6703 | 197.245 | S 05°29'48" W | ESPIGE DE MADERA |
| 116 | 115-116 | 16841.1684 | 201232.0936 | 312.309 | N 78°07'13" W | VARILLA |
| 111 | 116-111 | 17084.4266 | 201321.3216 | 162.756 | N 33°36'13" E | TOCON DE MADERA |

| LAND USE | | | |
|---|---|---|---|
| USE | SQ. MTS. | (%) | |
| RESIDential | 11,257.70 | 19.45 | 58.26 |
| STREETS | 13,254.32 | 3.38 | 16.45 |
| FACILITIES, Recreational | 1,863.22 | 3.48 | 2.26 |
| AREA TO BE DEDICATED TO PUBLIC USE | 372.08 | 0.29 | 2.26 |
| Remnant Zone 1 Road Area | 29,143.62 | 6.49 | |
| TOTAL AREA | 84,347.93 | 20.95 | 80.26 |
| Remnant Facilities Reserve | 16.00 | 00.00 | 0.00 20 58.45 |

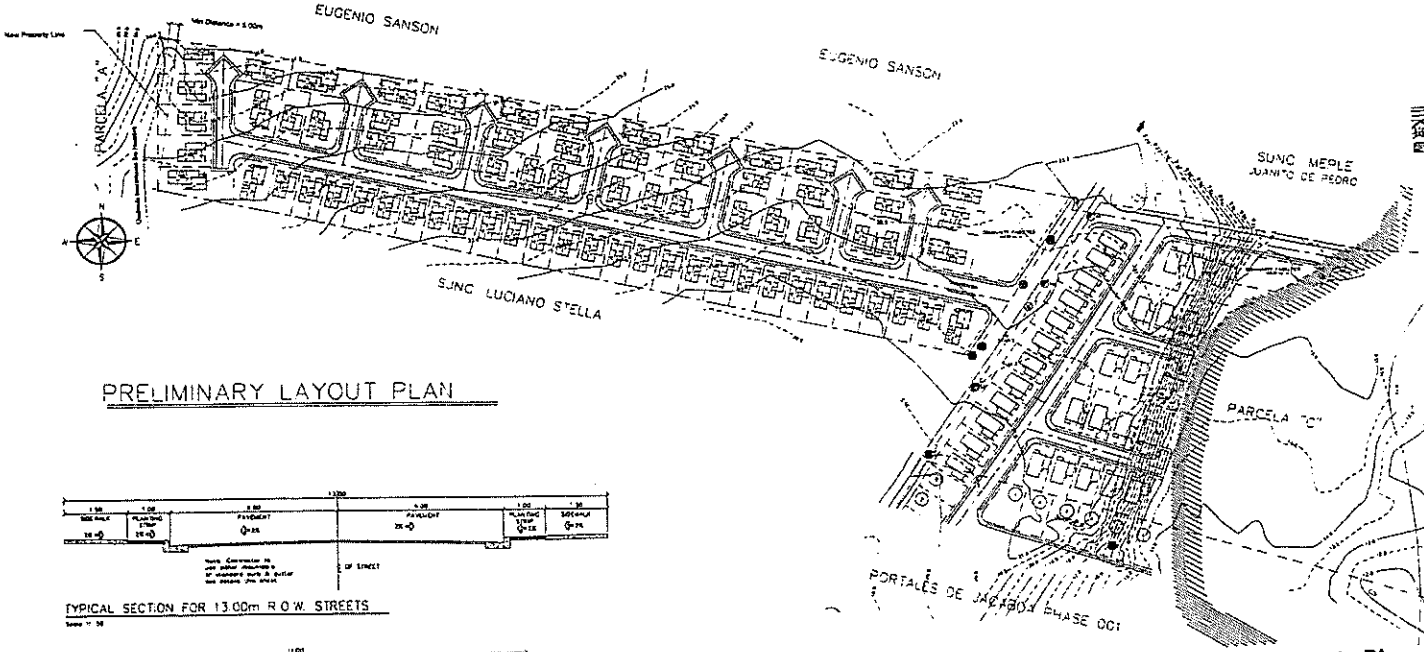


LOT MINIMUM SIZE



LOCATION PLAN

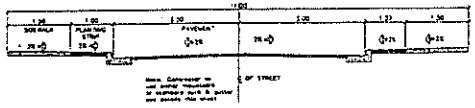
PLANOS & DISEÑOS SOMETIDOS EN VISTA PUBLICA DEL
CONSULTA NUMERO 2006-73-1597-JPA
DEL MUNICIPIO DE Patillas




# PRELIMINARY LAYOUT PLAN



TYPICAL SECTION FOR 13.00m R.O.W. STREETS



TYPICAL SECTION FOR 11.00m R.O.W. STREETS

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Representante Permiso Inter
12 ENE 2007


LUIS DEL NIDO, MCE
CIVIL ENGINEER
PO Box 2128, San Juan, PR 00922-2128
tel (787) 607-7500 fax (787) 781-8250


Title: PRELIMINARY LAYOUT PLAN
Project: PORTALES DE JACABOA PHASE III
Location: JACABOA WARD
Scale: 1" = 1000'
Drawn by:
Date:
Rev. No. | Date | Description
PATILLAS