Resolución de Consulta de Ubicación

DATOS DE LOCALIZACIÓN

El Sr. Heriberto Santiago Martínez, representante de Herisan Group, Inc., por conducto del Ing. Pedro Rivera Rivera (Lic. Núm. 7637), y amparándose en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, radicaron el 31 de octubre de 2011, ante la consideración de esta Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), una solicitud de consulta de ubicación en una finca ubicada en:

Dirección Física:
Carretera Número PR-706 Km. 3.1
Barrio Aguirre

Municipio:
Salinas

Calificación:
Área No Calificada

Dueño(s): Herisan Group, Inc., representada por El Sr. Heriberto Santiago Martínez

Proponente:
Ing. Pedro Rivera Rivera (Lic. Núm. 7637)

Número de Catastro:
69-418-000-004-03 (Solar Número 4)

Referencia Número Ambiental:
DEA-11-0031/DN 10-0763 (ARPE)/
10EA2-CET00-03818

DETERMINACIONES DE HECHO

El Sr. Heriberto Santiago Martínez ("Herisan Group, Inc."), por conducto del Ing. Pedro Rivera Rivera (Lic. Núm. 7637) ("Naye Group, Inc."), proponen un desarrollo residencial unifamiliar ("Herisan Villages"), que consiste en la segregación y formación de 28 solares de 1,200.00 m² aproximadamente y la construcción de 27 unidades de vivienda, en un predio de terreno que se compone de dos parcelas (solar núm. 2 de 19,652.58 m² y solar núm. 4 de 19,722.49 m²), a ser "agrupados", para un total de 39,375.07 metros cuadrados, localizados en la Carretera Número PR-706, Kilómetro 3.1, Barrio Aguirre del Municipio de Salinas.

> ***Rústica***: *Solar Número 2 - Parcela radicada en el Barrio Aguirre del Municipio de Salinas, Puerto Rico, con una cabida de 19,652.5755 metros cuadrados (5.00 cuerdas), y en colindancia por el* ***Norte****, con la parcela "A" dedicada a "Uso Público" y el Solar Núm. 3; por el* ***Sur****, con camino que dá acceso al remanente; por el* ***Este****, con el Solar Núm. 3 y Solar Núm. 4; y con el* ***Oeste****, camino de acceso a la finca principal y en otra parte con parcela "A" a dedicarse a "Uso Público" (Escritura de Compraventa Número 6 del 7 de febrero de 2007), se identifica con el Número de Catastro* ***69-418-000-003-10****.*
>
> ***Rústica***: *Solar Número 4 - Parcela radicada en el Barrio Aguirre del Municipio de Salinas, Puerto Rico, con una cabida de 19,722.4930 metros cuadrados (5.01 cuerdas), y en colindancia por el* ***Norte****, con parcela "A" dedicada a "Uso Público"; por el* ***Sur****, con camino de acceso a remanente de la finca; por el* ***Este****, con Solar Núm. 5 y por otra parte con el remanente de la finca principal; y por el* ***Oeste****, con los Solares Números 2 y 3, según el Plano de Inscripción, (Escritura de Compraventa Número 93 del 4 diciembre de 2006), se identifica con el Número de Catastro* ***69-418-000-004-03****.*

La misma se ilustra gráficamente en el "Plano Herisan Village", preparado por Naya Group, Inc., (no tiene firma y sello).

Los predios de terrenos propuestos, objeto de consulta de ubicación, se encuentran en "área susceptibles a inundaciones", por el evento de inundación de un (1) porciento, "**Zona X**", según el "Flood Insurance Rate Plan" (FEMA), Panel Núm. 72000C2105J, vigente.

Conforme surge de los documentos preparados por "El Servicio de Conservación de Suelos Federales" ("Natural Resources Conservation Service, United State Department of Agriculture"), los terrenos propuestos, objeto de consulta, son de tipo "Descalabrado Clay Loam" (DeE2), Capacidad Agrícola VIIs y Susceptibilidad "Baja" a Deslizamientos.

La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), a través de la División de Cumplimiento Ambiental (DECA), carta fechada el 12 de enero de 2011 (DEA-11-0031/DN 10-0763-ARPE-10EA2-CET00-03818), y al amparo de los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 y el Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RETDA), luego de revisado y analizado el expediente administrativo y discutidos todos los méritos del documento ambiental, resuelve:

- *El documento ambiental (EA) sometido para la acción propuesta cumple con todos los requisitos de la Ley sobre Política Pública ambiental, Ley Número 416 del 22 de diciembre de 2004, según enmendada, y con el RETDA habiéndose considerado y analizado adecuadamente los impactos ambientales que conlleva la acción. Por consiguiente, se aprueba el documento ambiental presentado dando así por terminado el proceso de evaluación del documento ambiental de referencia.*

- *De conformidad con el RETDA, las medidas de mitigación expresadas en el documento ambiental serán obligatorias y constituirán las medidas mínimas a tomarse en consideración para proteger el ambiente. Requerirá a las agencias con jurisdicción que incluyan las medidas de mitigación como condición indispensable de sus permisos.*

- *Deberá procurar que al momento de llevarse a cabo el desarrollo del proyecto, se consideren adecuadamente las recomendaciones emitidas. Asimismo, será responsable de que la acción propuesta, se desarrolle acorde con la información suministrada en el documento ambiental presentado, apercibiéndose que los permisos que administran las entidades gubernamentales en relación al cumplimiento de las mismas estén en conformidad a la información y datos contenidos en el documento ambiental.*

El proyecto propuesto consiste en la construcción de un desarrollo residencial unifamiliar con una cabida de 39,357.06 metros cuadrados en un predio de 10.1096 cuerdas. Este se compone de cuarenta y dos (42), unidades de vivienda. El proyecto contará con un sistema de tratamiento privado a construirse para la disposición de las aguas usadas. Este se ubica en un distrito no zonificado y se localiza en la carretera PR-706, km. 3.1 en el Barrio Aguirre en Salinas.

Para una mejor realización de la acción propuesta la División de Cumplimiento Ambiental (DECA), emite las siguientes recomendaciones:

1. *Deberá obtener de la OGPe el Permiso General Consolidado para la construcción del proyecto.*
2. *Deberán solicitar y obtener los correspondientes permisos del Área de Calidad de Agua de la Junta de Calidad Ambiental, para la construcción y operación del sistema de tratamiento propuesto, a tenor con el Reglamento para la Certificación de Planos y Documentos.*
3. *Consultar con la División de Infraestructura de la OGPe en relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.*
4. *Deberá cumplir con las disposiciones del Capítulo 17 del Tomo IV del Reglamento Conjunto, con relación al manejo de aguas pluviales.*
5. *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 el Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Sólidos No Peligrosos, vigente.*
6. *Durante la construcción y operación del proyecto, se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.*
7. *Las recomendaciones y requisitos presentados en esta comunicación, no eximen de cualquier otro requerimiento o permiso de esta Oficina y otras agencias concernidas, que sean aplicables a la acción propuesta.*
8. *Cuando surjan cambios sustanciales a la acción propuesta o nueva información sobre las condiciones o impactos ambientales que no hayan sido evaluados, la agencia proponente deberá determinar si se requiere una enmienda o nuevo documento ambiental.*

Más adelante, la División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental (DECA), de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), mediante carta fechada el 30 de enero de 2012, (Pre-Consulta 2012-PRE-05029/Determinación de Variación No Sustancial/DEA-11-0031 (JCA)-10-0763/ARPE), indica lo siguiente:

La División de Evaluación de Cumplimiento Ambiental (DECA), tiene bajo consideración la solicitud para determinación de una variación no sustancial. La acción propuesta consiste en reducir el número de unidades de vivienda, de 47 a 27, manteniendo todas las otras especificaciones del proyecto residencial Harisan Village tal y como se habían evaluado originalmente.

Luego de la evaluación correspondiente y basado en la Regla 112 F del Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos ambientales de la Junta de Calidad Ambiental, la DECA entiende que la petición sometida ante la OGPe no constituye una variación sustancial al concepto original presentado para el proyecto en términos de su impacto ambiental, por lo que no requerirá de ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental. A tales efectos, la Determinación de Cumplimiento Ambiental emitida a la Evaluación Ambiental DEA-11-0031, continúa vigente incorporándose a la misma la variación propuesta.

Le recordamos que deberá presentar esta comunicación con la Determinación de Cumplimiento Ambiental al momento de acudir a las Entidades Gubernamentales concernidas donde se le requiera la correspondiente evidencia de cumplimiento ambiental.

CONCLUSIONES DE DERECHO

El proyecto y terreno propuesto, objeto de consulta de ubicación, esta fuera de área calificada, según el mapa de calificación de suelos del Municipio de Salinas, vigente.

La Junta Adjudicativa adscrita a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), es el organismo facultado por Ley para evaluar, conceder o denegar determinaciones finales y permisos discrecionales, artículos 2.1, 2.5, capítulos VI, VIII y IX, Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico". La Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos (Junta Adjudicativa), es la entidad gubernamental con facultad para evaluar los proyectos que se presentan mediante consulta de ubicación.

Resolución de Consulta de Ubicación

El Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto), tiene el propósito de detallar el sistema integrado de permisos relacionado al desarrollo y uso de terrenos, conforme a la política pública esbozada en la Ley Núm. 161 a través de normas claras, objetivas y uniformes para el manejo ágil y eficaz de procesos, consolidando en un solo lugar, en un orden lógico y sin duplicación innecesaria, todas las reglas aplicables a los mismos, (Capítulo 3, reglamento conjunto).

Esta consulta de ubicación se radicó al amparo de las siguientes disposiciones reglamentarias:

Capítulo 5 "Disposiciones Generales", **Regla 5.3** "Presentación de Servicio"

- Se presentó la consulta según se dispone en esta Sección; se requirió información adicional para subsanar las deficiencias encontradas, las cuales fueron cubiertas en su totalidad.

Capítulo 6 "Procedimientos Adjudicativos: en General", **Regla 6.3** "Requisitos Aplicables a la Presentación y Evaluación de Asuntos Discrecionales"

- La parte peticionaria cubrió los asuntos concernientes a esta Sección.

Capítulo 8 "Procedimientos Adjudicativos: Consultas", Regla 8.1.3 "Proyectos que requieren Consulta". El asunto presentado en la consulta no es de índole ministerial y es discrecional para esta Junta Adjudicativa. La parte proponente justificó su proyecto a base de los siguientes argumentos:

- Las facilidades de infraestructura están accesibles al proyecto propuesto.
- El acceso es por un camino municipal existente.

Como se puede apreciar, el presente proyecto, según expuesto en lo anterior, requiere la presentación de una consulta de ubicación. La parte proponente presentó correctamente su solicitud ante la agencia.

Capítulo 27 "Proyectos Privados en Áreas No Calificadas" y "Parámetros" Regla 27.2.1 y 27.2.3.

- Se identifican en esta Sección los proyectos privados en áreas no calificadas a ser considerados por la Junta Adjudicativa y se establecen los criterios a seguir para nuevas construcciones en éstas. Entre estos usos se, permiten casas de una o dos familias. Los parámetros establecidos en áreas no calificadas, se incluyen en la Tabla siguiente:

TABLA DE PARAMETROS:

PARAMETROS	DESCRIPCION
Altura (máxima en metros)	• Dos plantas o nueve (9) metros de altura. • Los edificios no residenciales permitidos podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
Tamaño Mínimo del Solar (metros cuadrados)	• Sin alcantarillado sanitario: 600 o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor, cumpliendo con la Sección 17.9.2 • Con alcantarillado sanitario: mínima de 400.
Ancho Mínimo del Solar (metros)	• 11 metros
Area Máxima de Ocupación (%)	• 50% del área del solar cuando observe dos (2) patios laterales requeridos • 55% cuando observe un (1) solo patio requerido • 60% cuando no observe patios laterales requeridos
Area Bruta de Piso Máxima (%)	• 100% del área del solar cuando observe dos (2) patios laterales requeridos • 110% cuando observe un (1) solo patio requerido • 120% cuando no observe patios laterales requeridos
Patio Delantero	Fondo no menor de tres (3) metros para edificios residenciales y seis (6) metros para edificios comerciales a menos que existieran otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios menores o mayores que permitan conservar la armonía del conjunto.

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, en su Capítulo I, Artículo 1.5, Inciso 13, define Consulta de Ubicación como el "...procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, 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 sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos; b) proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito; c) proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción; d) propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24); e) propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos supraregionales; f) **propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación**; g) toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación."

Resolución de Consulta de Ubicación

La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995 en el siguiente aspecto:

a. Objetivo 1.02

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 exista la accesibilidad e infraestructura adecuada hacia las áreas de servicios y facilidades públicas.

En mérito de todo lo antes expuesto, la parte proponente justificó el uso *residencial unifamiliar* de la consulta de ubicación propuesta en autos. En específico, los proponentes señalaron que (1) la finca no representa una unidad agrícola, (2) el sector donde ubica la finca, y los lotes a segregarse, están desarrollados; (3) de aplicar la reglamentación vigente, resultaría en una prohibición o restricción irrazonable del disfrute de la propiedad; y (4) entre los criterios que puede tomar en cuenta esta Junta Adjudicativa en áreas no calificadas se encuentran los usos que permiten una o dos familias.

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por la OGPe, a la luz de la información suministrada por la parte proponente, las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental, entendiéndose que se ha cumplido con todas las disposiciones antes citadas.

Nuestro Honorable Tribunal Supremo, conforme a Junta de Planificación vs. Cordero Badillo, 2009 TSPR 160 (2009), considera como partes a los proponentes Sr. Heriberto Santiago Martínez, Herisan Group, Inc., por conducto del Ing. Pedro Rivera Rivera (Lic. Núm. 7637).

ACUERDO

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante las leyes, los reglamentos y las normas y órdenes administrativas vigentes, la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), **APRUEBA** la consulta de ubicación número 2011-787271-CUB-28620, para el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar, localizado en la Carretera Número PR-706, Kilómetro 3.1, en el Barrio Aguirre del Municipio de Salinas.

Antes de poder expedir cualquier permiso a tenor con esta Consulta de Ubicación, la parte proponente tendrá que someter a la OGPe la siguiente evidencia:

- **Obtener las recomendaciones y/o endosos de todas la Agencias Estatales y/o Federales concernidas.**

Disponiéndose que: (1) la acción tomada por esta Junta Adjudicativa sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), dentro del periodo 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, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos.

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

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

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

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

La vigencia de la presente Consulta de Ubicación será de dos (2) años, a partir de su notificación, según dispuesto en el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (Reglamento Conjunto).

FIRMAS Y SELLOS

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres se mencionan a continuación: **Sr. Heriberto Santiago Martínez**, PO BOX 6011, PMB 155, Carolina PR 00984-6011; **Ing. Pedro Rivera Rivera** (Naye Group, Corp.), PO BOX 6011, PMB 155, Carolina PR 00984-6011; **Harison Group, Inc.**, PO BOX 1679 Guayama PR 00785-1679; **Allied Wasted of Ponce**, PO BOX 51986 Toa Alta PR 00950-1956; **Ochoa Poultry Farms, Inc.**, PO BOX 11593, San Juan PR 00922-1593; **Ángel L. Cruz Colón**, PO BOX 309, Aguirre PR 00704; **Ana M. González Rodríguez**, Barrio Aguirre, Finca Orégano, Salinas PR 00704; **Gloria E. Martínez**, PO BOX 524, Aguirre PR 00704; **Benjamín Colon Benítez**, HC-01 BOX 6393, Abonito PR 00705; **Robert Rivera**, Urb. Valencia 1-B Calle Julio López, Juncos PR 00777; **Luis Cintrón Marrero**, Cond. La Mancha 6300, Ave. Isla Verde, PH-2 Carolina PR 00979; **Vicente Guzmán Sierra**, HC-06 BOX 75583, Caguas PR 00725; **Roberto Ramos Colon**, PO BOX 1818, Cidra PR 00739-1818; **Coop Agrícola Amoros**, PO BOX 800782, Cotto Laurel PR 00780.

CERTIFICO: Que la Junta Adjudicativa en 11 de julio de 2012 acordó lo aquí expuesto.

En San Juan, Puerto Rico hoy 2 de agosto 2012

ING. JORGE GARCÍA FANEYTT
PRESIDENTE - LA JUNTA ADJUDICATIVA

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma, a **Sr. Heriberto Santiago Martínez**, PO BOX 6011, PMB 155, Carolina PR 00984-6011; **Ing. Pedro Rivera Rivera** (Naye Group, Corp.), PO BOX 6011, PMB 155, Carolina PR 00984-6011; **Harison Group, Inc.**, PO BOX 1679 Guayama PR 00785-1679; **Allied Wasted of Ponce**, PO BOX 51986 Toa Alta PR 00950-1956; **Ochoa Poultry Farms, Inc.**, PO BOX 11593, San Juan PR 00922-1593; **Ángel L. Cruz Colón**, PO BOX 309, Aguirre PR 00704; **Ana M. González Rodríguez**, Barrio Aguirre, Finca Orégano, Salinas PR 00704; **Gloria E. Martínez**, PO BOX 524, Aguirre PR 00704; **Benjamín Colon Benítez**, HC-01 BOX 6393, Abonito PR 00705; **Robert Rivera**, Urb. Valencia 1-B Calle Julio López, Juncos PR 00777; **Luis Cintrón Marrero**, Cond. La Mancha 6300, Ave. Isla Verde, PH-2 Carolina PR 00979; **Vicente Guzmán Sierra**, HC-06 BOX 75583, Caguas PR 00725; **Roberto Ramos Colon**, PO BOX 1818, Cidra PR 00739-1818; **Coop Agrícola Amoros**, PO BOX 800782, Cotto Laurel PR 00780.

En San Juan, Puerto Rico hoy AUG 3 - 2012

CARMEN ROLDAN FIGUEROA
GERENTE INTERINA DE SECRETARIA

OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS · AGILIDAD · TRANSPARENCIA · INTEGRIDAD