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

14 de junio de 2006

Consulta Número 2003-57-0888-JPU

RESOLUCIÓN

El licenciado Miguel Herrero, por conducto del ingeniero José A. Ramos, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de la Junta de Planificación la Consulta Número 2003-57-0888-JPU, para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar, en una finca con cabida de 17.12 cuerdas, en el Barrio Lajas en el Municipio de Lajas.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 8 de junio de 2004, a las 10:00 a.m., en el Salón de la Legislatura Rafael Pancorbo del Municipio de Lajas.

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 y propuesta rezonificación de un distrito R-1 a un distrito R-2, tiene una cabida de 67,301.4466 metros cuadrados (17.1213 cuerdas), según se desprende de la Escritura de Segregación y División de Comunidad que acredita la propiedad del predio y obra en el expediente. Según la misma, el predio radica en el Barrio Lajas del término municipal de Lajas. El mismo está delimitado por el Norte, por los solares uno (1), cuatro (4) y cinco (5) segregados de la misma finca matriz y con la calle municipal ; por el Sur con terrenos de don Dolores Morales y con el remanente de la finca principal en las parcelas denominadas "A", "C", "D" y "E"; por el Este con el solar número uno (1) y el solar número cuatro (4), con la calle municipal y con el remanente de la finca principal en las áreas denominadas parcela "Ä" y parcela "Ë"; por el Oeste con los solares número dos (2) y cinco (5).

2. El proyecto propuesto para el predio objeto de consulta es un desarrollo residencial unifamiliar a llamarse "Urbanización Yita Frank" destinado a familias con ingresos bajos o moderados. El mismo consistía en la creación de noventa y cuatro (94) solares con cabida mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y una cabida máxima de aproximadamente quinientos cuarenta (540) metros cuadrados en una finca de 17.4786 cuerdas.

[*]

cuarenta (540) metros cuadrados en una finca de 17.4786 cuerdas. [2]

La Junta, en su reunión del 11 de febrero de 2005, dejó en suspenso para que la parte proponente sometiera representación gráfica de la propuesta, donde se ilustrara el cuerpo de agua que discurre por la propiedad objeto de consulta. La parte proponente, el 31 de marzo de 2005, sometió el plano ilustrando el área de humedal donde hubo una reducción a 90 solares.

3. Surge del expediente que la Junta en su reunión del día 8 de octubre de 2003, estudio la referida consulta y acordó dejar la misma en suspenso para solicitar y recibir comentarios de las agencias pertinentes, así como para referir la propuesta al Departamento de la Vivienda, para que lleve a cabo el trámite ambiental correspondiente para el uso propuesto.

Continuación: Consulta Número 2003-57-0888-JPU

4. El área aledaña al predio objeto de consulta muestra un comportamiento mayormente residencial, pero existen locales comerciales cerca del área.

5. Los terrenos bajo consulta ostentan una zonificación R-1 y están dentro del área de expansión urbana del Municipio.

6. El Municipio de Lajas no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos y tiene aprobada, al momento. En el mismo el predio tiene una clasificación propuesta de Suelo Urbano (SU) y una calificación como Distrito RU-3 (Residencial Urbano 3) y DOR (Desarrollo Ordenado), según la Hoja Núm. 5 del propuesto Mapa de Calificación del Municipio de Lajas.

7. El proyecto propuesto fue endosando favorablemente por el Gobierno Municipal de Lajas en comunicación del 22 de enero de 2004.

8. El predio objeto de consulta actualmente se encuentra vacante y posee una topografía llana y semi-llana.

9. De acuerdo con las Hojas Núm. 35-C y 35-D del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones de la Junta de Planificación, vigente, el predio objeto de consulta ubica fuera de zona susceptible a inundaciones.

10. El acceso al proyecto será a través de la Calle San Blas existente al Este de la propiedad.

Al requerírsele comentarios sobre el proyecto, la Autoridad de Carreteras manifestó en comunicación del 5 de noviembre de 2003 que según la ubicación indicada en los planos sometidos, el proyecto objeto de consulta no se afecta por vías propuestas en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes, vigente, por lo que no tienen objeción al mismo. Indicaron además, que el acceso será por la calle San Blás, al este de la propiedad y que a esos efectos se deberá consultar al municipio de Lajas con relación a los accesos y mejoras de las vías municipales. [*]

se deberá consultar al municipio de Lajas con relación a los accesos y mejoras de las vías municipales. [3]

La parte proponente manifestó en la audiencia pública de referencia que cumplirán con todos los requisitos exigidos por la ACT y el Municipio en relación a la infraestructura vial y los accesos que servirán el proyecto.

11. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) en comunicación del 6 de noviembre de 2003 manifestó que evaluaría el proyecto propuesto y que no tiene objeción a la aprobación de la consulta que nos ocupa. Dicha evaluación fue realizada y en carta del 15 de diciembre de 2003 indicaron los detalles técnicos de caso como el voltaje de alimentación, las líneas y puntos de conexión, entre otros. Se enumeró en dicha comunicación las responsabilidades que corresponden al dueño del proyecto, por ejemplo, localización y coordinación de la reubicación de líneas eléctricas, extensión del alimentador requerido, mostrar las servidumbres de paso, y realizar las aportaciones y pagos por concepto de trabajo necesarios para realizar las mejoras necesarias al sistema eléctrico. Aclararon que la misma no constituye una revisión al plano de diseño y por ende no constituye un endoso al mismo. De las comunicaciones de la AEE concluimos que existe la infraestructura necesaria para instalar el servicio de energía eléctrica al proyecto propuesto.

12. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) indicó en comunicación del 24 de mayo de 2004 que recomiendan favorablemente el proyecto propuesto, no obstante el mismo deberá cumplir con las siguientes condiciones:

    1) Deberá esperar por la realización de las mejoras a la planta de filtro de Lajas. La misma debe estar funcional y operable.

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

2) Debe construir un tanque de 0.1 mgd con estación de bombas y líneas de distribución.

3) Proveerá una estación de bombas de aguas negras para el sistema de alcantarillado sanitario del proyecto.

El servicio de acueducto y de alcantarillado sanitario para el proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la línea y cloaca sanitaria, respectivamente, existentes en la Calle San Blás.

13. El método para la disposición de los desperdicios sólidos en la etapa de construcción será a través de compañías privadas dedicadas a estos fines. Para la etapa operacional, el proponente ha manifestado que realizará acuerdos con el Municipio de Lajas para que provea este servicio. El Municipio no se ha expresado a estos efectos, pero respalda el proyecto de referencia.

14. El Departamento de Agricultura en comunicación del 17 de noviembre de 2003, manifestó que no tiene objeción a la consulta propuesta debido a que la misma no afecta actividad agrícola alguna.

15. El Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) señaló, mediante carta fechada del 22 de octubre de 2004, que procederá con el archivo de los documentos relacionados con la consulta de autos, hasta tanto la parte proponente presente ante su División de Arqueología la correspondiente solicitud de evaluación arqueológica para efectos de endoso por dicha institución. Este es un aspecto que puede atenderse en la etapa operacional del mismo ante la ARPE.

16. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en carta del 4 de mayo de 2005, emite sus comentarios e indica que se deberá cumplir con los siguientes aspectos:

1) Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación de Puerto Rico). El Reglamento dispone, entre otras cosas, que al momento de someter el proyecto ante la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos, se deberá someter un documento que incluya la información presentada en el anejo de esta comunicación.

2) Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental, el Permiso para el Control de Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua cercanos al proyecto. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.

3) Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación [*]

3) Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales). Además, deberá someter el diseño pluvial para su evaluación. Este deberá tomar en consideración la aportación hídrica al humedal antes y después del desarrollo. [2]

4) Deberá mantener el área del humedal en su estado natural y establecer una franja de amortiguamiento (también en su estado natural) 5 metros de ancho medidos desde el borde del mismo. Al inicio de los cinco metros, deberá ubicar una verja de alambre eslabonado para la protección del humedal.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR

Continuación: Consulta Número 2003-57-0888-JPU

Una vez se tomen en consideración las recomendaciones antes indicadas, el DRNA no tiene objeción al proyecto propuesto.

Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente de este Departamento.

17. El Departamento de la Vivienda, agencia proponente para el trámite ambiental de la presente consulta, informó que el 14 de octubre de 2003 recibió el documento ambiental para el proyecto de referencia y que en comunicación fechada 7 de noviembre de 2003 solicitó corregir y proveer información adicional para el mismo. En dicha comunicación señalaron la existencia de un cuerpo de agua que discurre por el predio objeto de consulta y solicitaron se ilustre el mismo en el plano de situación. Según el diseño actual del proyecto, se propone edificar sobre dicho cuerpo de agua. Además, solicitaron que se aclararan las cabidas, tanto de la finca principal, como de los terrenos donde se propone el proyecto y el remanente, y que se indicara si se propuesta o existe la posibilidad de expansiones futuras. El 27 de agosto de 2004 se recibió en la Oficina de Consultas y Evaluaciones Ambientales del Departamento de la Vivienda el Documento Ambiental enmendado. A esos efectos, la agencia proponente en comunicación dirigida a la parte proponente, fechada 1ro de septiembre de 2004, indicó que dicho documento no incorporaba la información y análisis por ellos solicitado en su comunicación del 7 de noviembre del 2004. Señalando que ese de Departamento había realizado una visita a la finca en cuestión el 5 de noviembre de 2003, donde constataron la presencia de un cuerpo de agua con vegetación asociada al mismo (humedales) dentro de la finca. Debido a que la parte proponente no reconoce el mismo como un cuerpo de agua e identifica el mismo como un desagüe natural que ubica en el remanente o colindancia de la finca, solicitaron una Determinación Jurisdiccional con el Cuerpo de Ingenieros de Estados Unidos para dilucidar definitivamente si el proyecto propuesto impacta o no algún cuerpo de agua o humedal. Según indicara el Departamento de la Vivienda el pasado 11 de [*]

definitivamente si el proyecto propuesto impacta o no algún cuerpo de agua o humedal. Según indicara el Departamento de la Vivienda el pasado 11 de enero de 2005, el proponente entregó una EA incorporando en la ilustración del predio un área de humedales. La agencia proponente solicitó copias adicionales del documento para circularlo al DRNA y al Cuerpo de Ingenieros de EE.UU. con la intención de corroborar que la delimitación hecha a los humedales es correcta. [3]

En carta de 28 de marzo de 2006, el Departamento de la Vivienda somete carta de la Junta de Calidad Ambiental del 13 de marzo de 2006 donde se emite el cumplimiento con la Ley 416 del 22 de septiembre de 2006 (Ley Sobre Política Pública Ambiental), según enmendada.

18. El costo o inversión estimada del proyecto propuesto es de siete millones novecientos mil dólares ($7, 900,000.00), a ser financiados mediante la banca local.

19. El aviso de prensa anunciando la celebración de la vista pública sobre el desarrollo propuesto fue publicado en el periódico The Sar Juan Star correspondiente al día 23 de mayo de 2004, a la página 119.

20. La población urbana censal de Lajas es de 21,330 habitantes.

En consideración a las anteriores determinaciones de Hechos, formulamos las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

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

Continuación: Consulta Número 2003-57-0888-JPU

1. La Junta de Planificación es el organismo facultado por ley para guiar el desarrollo integral del país y hacer las determinaciones sobre los usos de terrenos en Puerto Rico, Artículos 4 y 11, inciso 14 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 L.P.R.A. secciones 62 y 62j (14).

2. 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, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta. Véase la Sección 2.00 (7) del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, con vigencia del 12 de noviembre de 1999.

3. El predio objeto de consulta está comprendido en un Distrito Residencial Uno (R-1), conforme al Mapa de Zonificación, vigente. Sin embargo, los parámetros para el desarrollo propuesto son los de un Distrito Residencial Dos (R-2), según notificado en el edicto convocando a la audiencia pública celebrada en el procedimiento de consulta de ubicación de referencia.

4. Conforme a la Sección 11.01 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia del 5 de noviembre de 2000, el Distrito de Zonificación R-1 "se establece para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano en diferentes tipos de viviendas o para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más "

5. Conforme a la Subsección 12.01 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), con vigencia del 5 de noviembre de 2000, el Distrito de Zonificación R-2 es un distrito de baja densidad poblacional que "se establece para facilitar, según se justifique, las necesidades de crecimiento urbano en diferentes tipos de viviendas o para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más."

   El proyecto ante nuestra consideración cumple con la cabida mínima del distrito solicitado.

6. Entre los usos permitidos en los distritos zonificados R-1, conforme a la Sección 11.02 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *supra*, no se contemplan los proyectos residenciales con las características del desarrollo propuesto mediante la presente consulta. Sin embargo, el Distritos R-1 tolera los desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de dicho Reglamento.

7. La Sección 2.00 sobre Definiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *supra*, establece la definición de Desarrollo Extenso:

[*]

Rico, *supra*, establece la definición de Desarrollo Extenso:

> "Comprende 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 (40,000) personas, conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en

> terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación."

Conforme a la descripción del proyecto de referencia, a la luz de la definición del concepto, el desarrollo que nos ocupa constituye un desarrollo extenso que comprende un desarrollo residencial de más de treinta solares en un pueblo con una población urbana censal de 21,330 habitantes.

8. La sección 79.04 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *Supra*, dispone que todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño o proponente autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

El proponente cumplió con este requisito, según se desprende del primer párrafo de la Relación del Caso.

9. La Sección 79.03 sobre Criterios del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, *supra*, establece algunos de los factores 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 serán discutidos a continuación por separado:

   A. Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos o al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

De la Determinación de Hechos número 6 surge que el Municipio de Lajas no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos, ni con un Plan Territorial. Por tal razón, corresponde evaluar la presente consulta conforme a los Objetivos y Políticas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, con vigencia del 31 de octubre de 1995. De las metas generales establecidas por el documento, el proyecto propuesto adelanta las siguientes: a) lograr el uso intensivo de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y a la

adelanta las siguientes: a) lograr el uso intensivo de los terrenos en las áreas urbanas, mediante el estímulo a la formación de núcleos urbanos y a la densificación de estas áreas en general; b) incentivar la construcción de vivienda asequible planificando los desarrollos de vivienda orientados a las familias de ingresos bajos y moderados. De los objetivos de política pública para los desarrollos urbanos el proyecto propuesto adelanta el 2.00 de intensificar el uso de los terrenos en las áreas urbanas en la medida que propone una mayor densidad, para el predio objeto de consulta, que la permitida por el distrito de zonificación que ostenta actualmente. [3]

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

De las Determinaciones de Hecho Núm. 11, 12, 13 y 14 surge que el proyecto cuenta con la infraestructura física necesaria o puede proveerse con relativa facilidad, mediante mejoras requeridas por las agencias, las cuales la parte proponente está dispuesta a realizar según manifestado en la audiencia pública de referencia.

C. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantienen o mejora las condiciones existentes.

Desde una perspectiva de comportamiento del sector, el proyecto propicia el desarrollo integral del sector, ya que el predio ubica dentro del área urbana del Municipio de Lajas y propone la construcción de viviendas orientadas a familias de ingresos moderados. Además, el predio actualmente se encuentra vacante, no tiene productividad agrícola y en el área aledaña al mismo se pueden encontrar usos que concuerdan con el propuesto. Sin embargo, este análisis está sujeto a la determinación jurisdiccional del Cuerpo de Ingenieros. Entendemos que en esta etapa

es necesario determinar si el predio objeto de consulta y el diseño del proyecto son apropiados para el uso residencial propuesto ante la posibilidad de la existencia de humedales en el predio. No obstante, de no corroborarse la presencia de humedales o algún cuerpo de agua en el predio, entendemos el proyecto sería conveniente. De aprobarse el proyecto definitivamente habrá un impacto en el sector donde radica el predio objeto de consulta, pues aumentara la densidad poblacional del área, pero las agencias concernidas entienden que con el cumplimiento de ciertas condiciones, aportaciones y mejoras podrán servir el proyecto sin que el sector se vea afectado o cambien significativamente las condiciones existentes.

D. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

Desde una perspectiva de infraestructura física, el proyecto es viable, siempre y cuando se cumplan las condiciones impuestas por las agencias comentadoras, como es el caso del sistema de alcantarillados. (Véase Det. de Hechos Núm. 13) La conveniencia del proyecto radica en el ofrecimiento de nuevos espacios para residencias para el Municipio de Lajas y el mismo es cónsono con los usos actuales del sector donde radica el predio.

10. La sección 81.00 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, supra, establece, los proyectos de desarrollos extensos a considerarse por la Junta. En lo pertinente, la sección 81.01 indica que la Junta de Planificación podrá considerar proyectos de desarrollos extensos, solos o combinados, independiente del distrito en que se propongan sin que se considere una variación a las disposiciones reglamentarias aplicables.

11. La Sección 81.02 del referido Reglamento establece otros criterios con los cuales deberá cumplir un desarrollo residencial extenso como el que nos ocupa. Los mismos serán señalados y discutidos por separado a continuación:

a. "Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del Municipio correspondiente, dentro de una zona de interés turístico o un área desarrollada. La Junta podrá considerar este tipo de desarrollo fuera del área de expansión urbana, cuando se demuestre que exista o pueda proveerse la infraestructura necesaria para servir el proyecto."

Según se desprende de la Determinación de Hechos Número 6, el predio objeto de consulta radica dentro de la zona de Expansión Urbana del Municipio de Lajas.

b. "La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos vigente."

De la Determinación de Hechos Número 6 surge que el Municipio de Lajas no cuenta con un Plan de Usos de Terrenos ni con un Plan Territorial aprobado. Sin embargo, la cabida mínima de los solares propuestos mediante la presente consulta está de acuerdo con la establecida en el Distrito R-2 solicitado.

c. "Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00 metros y por la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto."

Para el procedimiento de consulta de ubicación se celebró vista pública, conforme a la Sección 4.09 del Reglamento de Zonificación, supra, y lo resuelto por nuestro Tribunal Supremo en el caso de Municipio vs. Bosque Real, 2003 TSPR 031, donde el Tribunal interpretó que cualquier consulta que conlleve un cambio de

zonificación, incluyendo aumento en densidad, requerirá la celebración de vista pública.

d. "Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse."

Este aspecto fue analizado en la Conclusión de Derecho 8 (B), supra.

e. "El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo."

El proyecto propone la formación de 90 solares con cabida mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados en una finca de 17.48 cuerdas, para la edificación de viviendas unifamiliares con parámetros de un Distrito R-2.

f. "Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social y las circunstancias así lo justifiquen."

Este criterio no es de aplicación al presente caso por no tratarse de vivienda de interés social.

12. Conforme a la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002, mejor conocida como "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Materiales Reciclables en los Complejos de Vivienda", de aprobarse el proyecto, es necesario que se provea un área para atender los fines contemplados en dicha ley.

13. Conforme a la Ley Núm. 139 del 9 de agosto de 2002, de aprobarse el proyecto todo tipo de instalación ya sea eléctrica, de servicio de cable, de teléfono u otros servicios que utilicen cables externos y sean requeridos en el proyecto, deberá realizarse por conducto de servicio bajo tierra o soterrado.

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, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el

propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos: [2]

1. Se autoriza un proyecto residencial unifamiliar que consiste de 90 solares con mínima de 450 metros cuadrados en finca al 17.4736 cuerdas.

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, 4,21, y 25.

4. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a un Distrito de Zonificación R-2.

5. En etapa posterior ante la Administración de Reglamentos y Permisos, la parte proponente deberá someter la Determinación de Jurisdicción aprobada por el Cuerpo de Ingenieros.

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

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

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

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

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

   2) Deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar material, desechos de relleno y/o de construcción cubiertos con toldos, mientras estén en movimiento para evitar generación de emisiones de particulado.

   3) Durante la fase de construcción, deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e [*]

3) 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.

4) 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).

5) Previo a iniciar cualquier movimiento de terreno o iniciar la construcción de proyecto deberán obtener los correspondientes endosos de Instituto de Cultura Puertorriqueña. De ser necesario modificar sustancialmente el proyecto para no afectar el sitio histórico PRLJ021 o cualquier otro hallazgo cultural existente en el predio, deberán someter una enmienda al documento ambiental.

6) Si durante el desarrollo del proyecto se encuentran otros depósitos arqueológicos o históricos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Continuación: Consulta Número 2003-57-0888-JPU

7) Deberán cumplir con las recomendaciones establecidas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en su comunicación con fecha del 4 de mayo de 2005.

8) Deberán consultar y obtener la aprobación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en relación a la conexión del proyecto a su sistema sanitario. De no ser posible dicha conexión deberán enmendar el documento ambiental del proyecto incluyendo una alternativa viable para la disposición de los efluentes sanitarios.

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

10) Durante las fases de 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.

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 2003-57-0888-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Lajas del Municipio de Lajas.

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 periodo 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.

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

Continuación: Consulta Número 2003-57-0888-JPU

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.

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: **Lcdo. Miguel H Herrero, Banco Cooperativo Plaza Ofcina 205 Ave. Ponce de León 623 San Juan PR 00917; Ing. José A. Ramos Rivera, PO Box 41195 San Juan PR 00940; Municipio de Lajas, PO Box 910 Lajas PR 00667.** Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

Ángel D. Rodríguez
Presidente

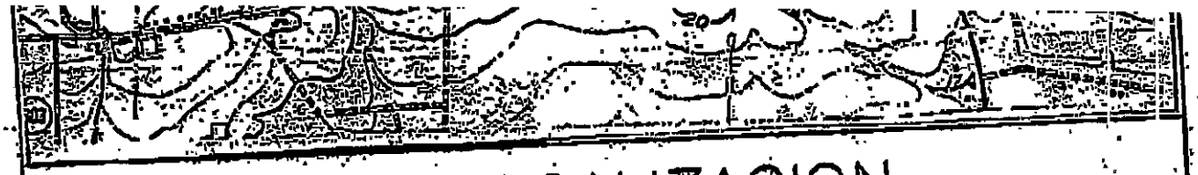
CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 05 SEP 2006

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

[*]

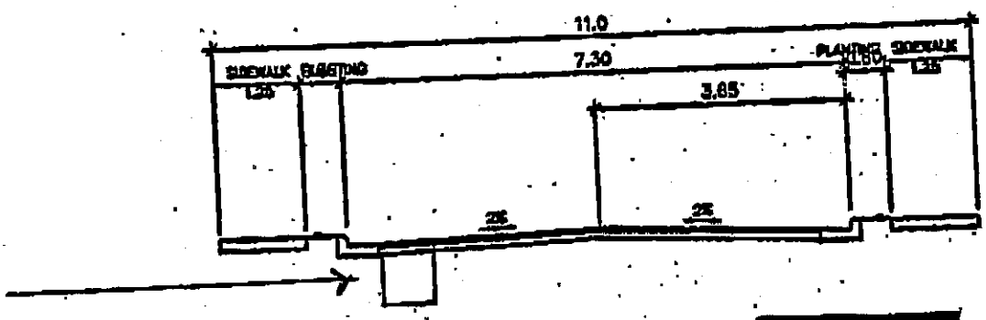
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION



PLANO DE LOCALIZACION

ESCALA 1:20000

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



[redacted]