ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
CENTRO DE SERVICIOS DE MAYAGÜEZ

AUTORIZANDO PLANO DE DESARROLLO PRELIMINAR
PARA PROYECTO RESIDENCIAL EN EL MUNICIPIO DE LAJAS

Solicitud: 07DX3-00000-01704
Zonificación: R-0-2
No Inundable

APR 14 2008

Catastro: 57-405-000-001-02
Finca: 2,454
Folio: 145
Tomo: 70 de Lajas

Altos de La Parguera, Inc. por conducto del ingeniero Edison Lluch García y amparándose en las disposiciones de la reglamentación vigente radicó ante el Centro de Servicios de la Administración de Reglamentos y Permisos un desarrollo preliminar para este caso relacionado con un proyecto residencial en una finca con cabida de 62.4655 cuerdas, radicada en la PR-304 Final en el Barrio Parguera del Municipio de Lajas.

El proyecto de referencia ha sido considerado por Centro de Servicios de la Administración de Reglamentos y Permisos, la cual sobre la base de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente y la obtenida por esta oficina, llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

De acuerdo a la información suministrada se propone un proyecto consistente en la formación de diecinueve (19) solares residenciales unifamiliares con cabidas no menor de 1377 metros cuadrados, en los cuales se utilizará la conexión al sistema de alcantarillado sanitario para la disposición de las aguas usadas. Dicho proyecto incluirá además la construcción de calles locales con secciones de 13.00 metros de ancho, la dedicación de un predio para área de parque y la reserva de un predio remanente.

El tamaño del lote no se ajusta a la cabida mínima de 8,000 metros cuadrados, requerida para un Distrito R-O-2, según lo dispuesto en el Artículo 3.00 de las Normas Que Aplicarán a los Casos Especiales Que Surjan dentro de las Áreas Especiales Establecidas en los Distritos R-0 en el Mapa de Zonificación del Área de la Parguera en el Municipio de Lajas, Revisadas.

El Municipio de Lajas mediante comunicación del 29 de enero de 2008 endosó el proyecto propuesto.

La parte proponente consulto y obtuvo los comentarios preliminares de las agencias concernidas con relación a este proyecto.

El proyecto armoniza con el desarrollo del sector y cumple con los objetivos y política pública sobre el desarrollo de terrenos.

En armonía con las anteriores determinaciones de hecho se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

Administración de Reglamentos y Permisos

El predio a desarrollarse radica dentro de los límites de un Distrito de Zonificación R-0-2 de acuerdo al mapa de zonificación vigente para el Municipio de Lajas.

Según lo dispuesto en el Artículo 3.00 de las **Normas Que Aplicarán a los Casos Especiales Que Surjan dentro de las Áreas Especiales Establecidas en los Distritos R-0 en el Mapa de Zonificación del Área de la Parguera** todo solar formado en un Distrito R-O-2, tendrá un área no menor de 8,000 metros cuadrados

La Sección 83.00 del Reglamento de Zonificación, supra, establece que se podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento de Planificación Número 4.

La Sección 23.00 del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) delega las variaciones a las disposiciones de ese Reglamento cuando la aplicación literal del mismo resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad.

Mediante la Orden Administrativa ARP-87-4 del 29 de mayo de 1987 el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos delega en el director de este Centro de Servicios la evaluación y trámite de desarrollos preliminares.

La Sección 4.01 Inciso C del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3) establece que compete a la Administración de Reglamentos y Permisos considerar las solicitudes de variación en cabida de proyectos de urbanización que no constituyan un desarrollo extenso en área zonificada.

A continuación se presenta la descripción del proyecto y el desglose de los diferentes usos del terreno, según considerado viable, el cual está conforme con las disposiciones de la zonificación de los terrenos Distrito R-0-2 y fue evaluado a la luz de la Ley Sobre Política Pública Ambiental de Puerto Rico e incluye la formación de diecinueve (19) solares residenciales:

USO	CUERDAS	POR CIENTO
Residencial	12.3541	19.78
Calles y acceso público (A dedicarse a uso público)	2.8826	4.61
Area de parque (A dedicarse a uso público)	0.1586	0.25
Segregados anteriormente	10.9056	17.46
Remanente	36.1646	57.90
TOTAL	**62.4655**	**100**

ARPE Administración de Reglamentos y Permisos

Este plano de desarrollo preliminar aprobado incluye el patrón de calles y acceso que regirá en este proyecto, así como las secciones típicas de las mismas, la formación de los solares residenciales, la localización y configuración del predio a dedicarse para facilidades recreativas y culturales, y otros detalles indispensables para la preparación de los planos de construcción correspondientes para las obras de urbanización de este proyecto residencial.

DECISIÓN

Este plano de desarrollo preliminar fue considerado por el Gerente del Centro de Servicios de Mayagüez de la Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 11 de abril de 2008, que luego del debido análisis y sobre la base de las anteriores determinaciones de hecho y conclusiones de derecho considero el proyecto viable y autoriza la variación en cabida a tenor con la Sección 83.00 del Reglamento de Planificación Número 4 y la Sección 23.00 del Reglamento de Planificación Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) tomando en consideración el comportamiento del sector.

DISPONIÉNDOSE QUE ESTA APROBACIÓN ESTA CONDICIONADA A LO SIGUIENTE:

1. Las estructuras a construirse en este proyecto deberán cumplir con los parámetros de diseño para un distrito R-1, según el Reglamento de Planificación Número 4 (Reglamento de Zonificación).

2. Se proveerán todas las instalaciones necesarias para que el sistema de distribución eléctrica y alumbrado público sea de forma soterrado conforme a los requisitos y normas de la Autoridad de Energía Eléctrica.

3. La disposición de las aguas usadas en el proyecto será mediante conexión al sistema de alcantarillado sanitario. Deberá cumplir con todas las disposiciones de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

4. Junto con los planos de construcción correspondientes para las obras de urbanización certificarse deberá someter evidencia de haber concluido la fase ambiental del proyecto tramitándose en la solicitud 07EA3-00000-03677 y que se observen las recomendaciones de nuestra Oficina de Revisión y Asesoramiento Ambiental y de la Junta de Calidad Ambiental.

5. Deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 10.04 del Reglamento de Planificación Número 3 en cuanto a los requerimientos de facilidades recreativas y culturales. Esto es proveer un área de terreno con cabida mínima de 623.20 metros cuadrados y un área techada para actividades de la comunidad de 9.5 metros cuadrados.

6. Como parte del permiso de urbanización para las obras de urbanización a servir al proyecto deberán de incluirse las obras a construirse en el camino de 13.00 metros de ancho que conecta el proyecto con la Fase I del Desarrollo Altos de La Parguera.

7. Deberá cumplir con la Sección 9.0 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3) con vigencia del 30 de junio de 2005 en relación a las pendientes para las calles propuestas.

8. El proyecto cumplirá con todos los requisitos establecidos por todas las agencias con jurisdicción para que el desarrollo sea viable.

9. Deberá sustituir el área de escuela requerida por la aportación en efectivo equivalente a favor del Departamento de Educación. El área será computada conforme lo establecido en la sección 10.04-2 del Reglamento de Planificación Núm. 3. Dicha aportación deberá realizarse en proporción al número de solares cuya segregación sea solicitada.

10. Deberá someter un desarrollo preliminar y anteproyecto de construcción correspondiente para las facilidades vecinales el cual debe de contar con la aprobación de esta Administración, previo a la certificación de planos de construcción alguno.

11. Conjuntamente con la certificación del permiso de urbanización debe someter los endosos y/o permisos de las siguientes agencias:

    Municipio de Lajas
    Departamento de Recursos Naturales
    Departamento de Transportación y Obras Públicas
    Autoridad de Carreteras – (Aportación por exacción)
    Instituto de Cultura Puertorriqueña
    Departamento de Turismo
    Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.
    Autoridad de Energía Eléctrica.
    Junta de Calidad Ambiental (**Evidencia de haber culminado el trámite ambiental**, así como evidencia del tramite efectuado para obtener los permisos de DS-3, PFE y Plan CEST.)
    Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico (Sistema de distribución telefónica)

12. El movimiento de tierras mantendrá los rasgos topográficos lo más posible y se limitará a la porción de terrenos que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se mantendrá el área húmeda para evitar la generación del polvo fugitivo. Asimismo se establecerán las áreas verdes que hayan sido despojadas de su cubierta vegetal como resultado de las operaciones relacionadas en el desarrollo y/o construcción del proyecto, sembrando y manteniendo especies de plantas y árboles que se adapten a las condiciones existentes. Ademas, se tomarán las medidas correspondientes para minimizar la erosión de los terrenos y así evitar el arrastre de sedimentos hacia las vías y estructuras cercanas y la sedimentación de los cuerpos de agua que pudieran estar afectados.

13. Cumplir con los requerimientos de la Administración de Reglamentos y Permisos no exime a una parte de cumplir con las Leyes Federales "Fair Housing Act" y "Americans With Disabilities Act" cuando estas apliquen.

Cualquier variación u omisión de detalle que existiere en los planos preliminares aquí aprobados se interpretara como aprobado de acuerdo con el Reglamento y no en la forma sometida. Variaciones o excepciones que no estén expresamente aceptadas en esta resolución no se aceptan como válidas y el proponente esta obligado a certificar las obras en el permiso de urbanización en estricta armonía con los requisitos reglamentarios.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, y en virtud de las facultades conferidas mediante Leyes, Reglamentos y Ordenes Administrativas vigentes, el Director Regional Ddel Centro de Srvicios de la Administración de Reglamentos y Permisos en Mayagüez, Puerto Rico, **APRUEBA** el desarrollo preliminar para este caso, según descrito y AUTORIZA la preparación de los planos de construcción para las obras de urbanización en la forma requerida en esta resolución y conforme al plano de desarrollo preliminar aprobado.

Este acuerdo estará vigente por un periodo de un (1) año a partir de la fecha de notificación de esta resolución, **ENTENDIÉNDOSE** que de no certificarse los planos de construcción para las obras de urbanización de este proyecto dentro del periodo de vigencia concedido, esta Administración entenderá que a desistido del caso y el mismo quedara **AUTOMATICAMENTE ARCHIVADO** para todos los efectos legales.

Esta determinación es revisable ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, pero la parte podrá radicar una moción de reconsideración ante el Centro de Servicios correspondiente de la Administración de Reglamentos y Permisos.

La parte adversamente afectada por una resolución final podrá, dentro del término de **VEINTE (20) DIAS** desde la fecha de archivo en autos de la notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría del Centro de Servicios correspondiente, que emitió la decisión. El Centro, dentro de los **QUINCE (15) DIAS** de haberse presentado dicha moción, deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los **QUINCE (15) DIAS**, el término de **TREINTA (30) DIAS** para solicitar revisión ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha decisión o desde que expiren esos **QUINCE (15) DÍAS**, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión ante el Tribunal empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución del Centro resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los **NOVENTA (90) DIAS** siguientes a la radicación de la moción. Si la Agencia dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los **NOVENTA (90) DIAS** de haber sido radicada, el Centro 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) DIAS**, salvo que el Centro, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver, por un período que no excederá de **TREINTA (30) DIAS**.

La moción de reconsideración no será jurisdiccional para poder solicitar revisión judicial.

La presentación de un recurso de revisión administrativa no paralizará la determinación de la Agencia hasta tanto se expida el auto de revisión o cuando el Tribunal con jurisdicción determine otra cosa.

ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

ING. JANICE MEDINA ELIZA
GERENTE CENTRO DE SERVICIOS

Administración de Reglamentos y Permisos

Certifico: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Gerente del Centro de Servicios en Mayagüez de la Administración de Reglamentos y Permisos en su reunión del 14 de abril de 2008.

Para conocimiento general expido la presente copia y notifico a todas las partes interesadas a las direcciones que constan en nuestros archivos.

En Mayagüez, Puerto Rico, hoy APR 18 2008

JESÚS M. REYES MARTÍNEZ
SUBSECRETARIO