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

ARPE
Administración de Reglamentos y Permisos

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

Solicitud: 06DX3-00000-02071
Zonificación: R-2

Catastro: 57-405-000-001-02
Finca: 2454
Folio: 145
Tomo: 70 de Lajas

23 MAR 2007

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 unifamiliar en una finca con cabida de 62.4655 cuerdas, radicada en la PR-304 Final en el Barrio La 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 setenta y cuatro (74) solares residenciales unifamiliares con cabidas no menor de 450 metros cuadrados, la construcción de un sistema de alcantarillado sanitario para la disposición de las aguas usadas mediante la conexión al sistema existente. Dicho proyecto incluirá además la construcción de calles locales con secciones de 13.00 metros de ancho faja de siembra de 1.00 metros a cada lado y 1.50 metros cuadrados de acceso a cada lado, la dedicación de un predio para área destinada a la facilidades comunales, recreativas, educativas y culturales con cabida de 3,413.40 metros cuadrados y la reserva de un predio remanente.

El acceso al proyecto será a través de tres (3) calles de uso publico existentes entre la urbanización Ocean View y la Urb. Vista de la Bahía.

El tamaño de los lotes se ajustan a la cabida mínima de 450 metros cuadrados, requerida para un Distrito R-2 y un ancho mínimo de 15.0 metros, según lo dispuesto en la Subsección 12.04 del Reglamento de Zonificación vigente (Reglamento de Planificación Número 4).

Como parte del proceso evaluativo se celebró una Vista Pública el día 13 de diciembre del 2006 en el Salón de Audiencias del Centro de Servicios de la ARPE en Mayagüez. Luego el Oficial examinador rindió un informe sobre la prueba presentada.

Con relación al desarrollo del proyecto emite sus comentarios el Municipio de Lajas a través del Sr. Alcalde, Hon. Marcos Irizarry en carta del 13 de julio del 2006 donde expresa no tener objeción alguna en endosar favorablemente el proyecto, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por ley.

El proyecto ubica en un área que se ha desarrollado y el mismo ha de colindar con los proyectos entre otros, Ocean View y Vista de la Bahía, los cuales son proyectos similares en desarrollo.

El Departamento de Agricultura mediante comunicación del 30 de agosto de 2006 no objetó el proyecto propuesto.

La parte proponente consultó 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

El predio a desarrollarse radica dentro de los límites de un Distrito de Zonificación R-2 de acuerdo al mapa de zonificación vigente para el Municipio de Lajas y fuera de un área inundable según el Mapa Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones.

Es de aplicación al caso que nos ocupa la Sección 2.00 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 4), lo cual en su Sección de definiciones establece:

"Desarrollo Extenso comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) mas familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menos de diez mil (10,0000) personas, treinta (30) o mas familias o solares entre diez mil a cuarenta mil personas y cuarenta (40) o mas familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil personas, conforme a los resultados del último censo poblacional".

El desarrollo que nos ocupa es uno de setenta y cuatro (74) solares o familias por lo que conforme definido resulta ser un desarrollo residencial extenso.

Dispone la Sección 80.00, Subsección 81.00 y 82.00 del Reglamento de Zonificación, Supra.

> 80.01 – Disposición General: La ARPE o el Municipio Autónomo podrán considerar proyectos extensos cuando los mismos estén conforme se indican en esta Sección.

80.02 - Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en Cualquier Distrito de Acuerdo con lo siguiente:

1) El tamaño del solar propuesto para el proyecto estará conforme con lo establecido para el distrito en el que ubica, según lo dispuesto específicamente en las Secciones 10.04, 11.04, 12.04, 13.04, 14.04, 15.04, 18.04, 20.04, 21.05, 22.04, 23.04, 35.04, 36.04, 37.04, 38.04, 39.04, 40.05, 41.05, 42.05, 473.05, 44.03, 48.03 de este Reglamento. La facultad de ARPE se limita exclusivamente a lo dispuesto en las citadas secciones.

2) Se celebrara Vista Publica con notificación a los dueños o residentes de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal a la cual acceden mas de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde la entrada del proyecto.

3) Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos esta disponible o puede proveerse.

Los tamaños de los solares para el proyecto propuesto son de 450 metros mínimo, por lo que cumple con las disposiciones de la Subsección 12.01 y 12.04 del Reglamento de Zonificación Supra, para el proyecto que ubica en área R-2.

Dispone también la Sección 4.00, Subsección 4.01 (2)b del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), del 30 de junio del 2005 que:

b) toda urbanización en Área Zonificada sea en Zona Rural o Urbana, en la cual los solares cumplan con lo establecido en el Reglamento de Zonificación aplicable por el distrito en que ubica, sea presentado ante la ARPE, la cual resolverá a base de las disposiciones reglamentarias y demás política publica.

Ambas disposiciones antes señaladas facultan a la Administración de Reglamentos y Permisos a atender en solicitudes como la que nos ocupa.

Dispone la Subsección 80.02 (2) del Reglamento de Zonificación que se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños o residentes de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial tenga un acceso a una calle municipal a la cual accesarán mas de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta metros (250) metros.

En el caso que nos ocupa se cumple con dicho requisito de celebración de Vista Pública y se certifica haber cumplido con dicha notificación.

Dispone el Inciso 3 de la Subsección 80.02 del Reglamento Núm. 4, Supra, como criterio adicional, a considerar lo es, si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto y para mitigar sus efectos directos e indirectos esta disponible o puede proveerse.

De la evidencia presentada y de expediente del cual se desprende que el área propuesta es una desarrollada con facilidades de infraestructura, y que el desarrollado esta en disposición de construir las obras necesaria para cumplir con todas las facilidades.

Analizando el proyecto propuesto a la luz de las disposiciones del Reglamento de Lotificaciones y Urbanizaciones, Supra, el mismo dispone en su Subsección 5.01 y 5.02 lo siguiente:

5.01 – Propósito – La distribución de lo lotes o unidades a ser segregados propiciara el desarrollo de un ambienta agradable, eficiente y adecuado a las actividades anticipadas y responderá y complementara el contexto en que ubica al momento de autorizarse la lotificación o urbanización, reduciendo al mínimo los efectos negativos del desarrollo sobre el ambiente natural o cultural o las posibilidades de desarrollo futuro y el uso optimo de los terrenos y distribuyendo convenientemente los espacios y facilidades comunes.

5.02 – Cualquier solicitud de lotificación requerirá la presentación de un memorial explicativo que discuta lo siguiente:

1) La conformidad del proyecto con el documento: Objetivos y Políticas del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico; Planes de Usos de Terrenos, Plan Territorial, Mapas de Zonificación, Mapas de Calificación o de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Reglamentos y demás documentos de Planificación.

2) Un análisis de las características que se indican en este inciso y se justifique el diseño del proyecto, acorde con estas:

a. contexto en que ubica
b. geología, suelos y drenajes existentes
c. topografía
d. Inundabilidad, conforme a los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones

e. vegetación existente
f. estructuras existentes
g. calles o carreteras
h. infraestructura disponible
i. aspectos visuales
j. usos anteriores y actuales del predio
k. aspectos arqueológicos detectables

23 MAR 2007

El tamaño de los lotes se ajustan a la cabida mínima de 450 metros cuadrados, requerida para un Distrito R-2 y un ancho mínimo de 15.0 metros, según lo dispuesto en la Subsección 12.04 del Reglamento de Zonificación vigente (Reglamento de Planificación Número 4). El desarrollo preliminar presentado cumple con las disposiciones reglamentarias para un distrito de zonificación R-2.

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 Gerente 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.

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.

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-2 y fue evaluado a la luz de la Ley Sobre Política Pública Ambiental de Puerto Rico e incluye la formación de setenta y cuatro (74) solares residenciales:

USO	CUERDAS	POR CIENTO
Residencial	6.6891	10.71
Calles y acceso público (A dedicarse a uso público)	3.4999	5.60
Arrea de parque (A dedicarse a uso público)	0.6485	1.04
Remanente	51.6280	82.65
TOTAL	**62.4655**	**100**

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 20 de marzo de 2007, que luego del debido análisis y sobre la base de las anteriores determinaciones de hecho y conclusiones de derecho consideró el proyecto viable. Se toma en consideración El proyecto es uno que esta en armonía con la Zonificación que ostenta el predio, su objetivos y políticas públicas y para el cual se ha considerado el contexto donde ha de ubicar los suelos los cuales son de poca productividad agrícola, topografía y drenaje existente.

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-2, 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 contodas las disposiciones de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

4. Previo a someter los planos de construcción certificados para las obras de urbanización, deberá someter evidencia de haber culminado la evaluación ambiental tramitándose en la solicitud 06EA3-00000-03137.

5. Deberá cumplir con todas y cada una de las recomendaciones que emitirá nuestra Oficina de Revisión y Asesoramiento Ambiental y la Junta de Calidad Ambiental luego de evaluar la Consulta Ambiental que finalmente se culmine en esta Agencia.

6. 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.

7. El proyecto cumplirá con todos los requisitos establecidos por todas las agencias con jurisdicción para

que el desarrollo sea viable.

8. 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.

9. 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.

10. Deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 10.00 del Reglamento de Planificación Número 3 en cuanto a los requerimientos de facilidades recreativas y educativas.

11. Esta aprobación está condicionada al cumplimiento de todas y cada unas de las disposiciones establecidas en el **Anejo A** que acompaña esta resolución.

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 Gerente Regional del Centro de Servicios 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

ARPE
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 20 de marzo de 2007.

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 29 MAR 2007

JESÚS M. REYES MARTÍNEZ
SUBSECRETARIO