

AUTORIZANDO A ANTEPROYECTO ALTERNO CONDICIONADO EN EL BARRIO SÁBALOS DEL MUNICIPIO DE MAYAGÜEZ

Legal Plaza Corp. por conducto del arquitecto Enrique Figueroa Hernández ha sometido ante la consideración de esta Oficina un anteproyecto alterno al aprobado mediante el Caso Número 97-29-B-347-MPA, el cual consiste en la construcción de estructura en hormigón armado y bloques de ocho (8) plantas comerciales y de oficinas, con facilidades de tres niveles para área de estacionamiento, en un predio con cabida superficial de 22,734.809 metros cuadrados, ubicado en la Carretera 2, Km. 156.5 en el Barrio Sábalo del Municipio de Mayagüez.

En memorial explicativo sometido por la parte proponente se indica entre otras cosas que se solicita una enmienda al anteproyecto aprobado mediante el Caso Número 97-29-B-347-MPA, la cual consiste en un cambio de configuración en el diseño del edificio propuesto anteriormente, aumento en pies cuadrados y el cambio de nombre a Legal Plaza, Corporation. Se propone construir un edificio de aproximadamente 190,000 pies cuadrados. El mismo tendrá ocho (8) plantas comerciales y de oficinas y tres (3) plantas que servirán de estacionamiento, dos (2) de ellas serán soterradas. Se propone la construcción de 735 espacios de estacionamientos, 7,768 metros cuadrados en área de ocupación de estacionamiento y de 180,680 pies cuadrados en espacio habitable.

Considerando la información obrante en el expediente, sometida por la parte proponente, la obtenida por esta Oficina de sus documentos de referencia, tales como, los Mapas de topografía, de Catastro, de Zonas Susceptibles a Inundaciones, de Zonificación; los Reglamentos de la Junta de Planificación, en especial el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico¹, Reglamento de Lotificación², Reglamento de Edificación³ y el Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones⁴, etc.; llegamos a las siguientes:

✱ DETERMINACIONES DE HECHO

Se propone la construcción de estructura en hormigón armado y bloques, de ocho (8) plantas comerciales y de oficinas, con facilidades de tres niveles para área de estacionamiento, dos (2) de ellas soterradas. El proyecto sometido generará un área de construcción de aproximadamente 32,327 metros cuadrados, según memorial explicativo sometido por el arquitecto Figueroa.

Los accesos al solar se proponen a través de futura marginal en carretera # 2 y por la Avenida Cuatro Hermanos.

El sector donde ubica la pertenencia tiene características y comportamiento de tipo comercial.

Se presentó: Certificación Sobre Inundabilidad (Forma ARPE 15.129) donde se indica que el solar no ubica en zona inundable.

Se presentó copia de Contrato de Opción de Compra a favor de Legal Plaza Corporation, el mismo no se encuentra debidamente notariado.

No se ha sometido copia de escrituras de compraventa del solar a favor de Office Park, Inc.

El solar donde se propone el proyecto se encuentra aprobado por la A.R.P.E. en Caso Núm. 91-29-A-428-MPL.

La construcción propuesta observaría los siguientes patios: delantero de 0.00 metros hacia Avenida Hiram D. Cabassa y hacia Carretera Núm. 2, lateral derecho mayor de 10.00 metros y una altura de ocho (8) plantas con facilidades de tres niveles para área de estacionamiento, dos (2) de ellas soterradas.

Proponen 735 espacios de estacionamiento, según memorial explicativo sometido por el arquitecto Figueroa.

La estructura propuesta generaría un área de ocupación aproximada de 34.00 % del área del solar y un área bruta de piso aproximada de 142.00 % del área del solar.

En estudio de usos del sector realizado por personal de esta Agencia se pudo determinar que existe gasolinera, venta de carros centro comercial, venta de pintura, ect.

Mediante Consulta Número 91-29-1636-JPU (Quinta Extensión), la Junta de Planificación reabre y autoriza Resolución el 16 de diciembre de 1996, para proyecto institucional-comercial, con facilidades de 66,550 pies cuadrados para uso institucional, 24,900 pies cuadrados para uso comercial y facilidades para trescientos sesenta (360) espacios de estacionamientos. Se especifica que se utilizarán parámetros de diseño de un Distrito de Zonificación C-2.

Mediante Consulta Número 91-29-1636-JPU (Quinta Extensión), la Junta de Planificación reabre y autoriza Resolución el 16 de diciembre de 1996, para proyecto institucional-comercial, con facilidades de 66,550 pies cuadrados para uso institucional, 24,900 pies cuadrados para uso comercial y facilidades para trescientos sesenta (360) espacios de estacionamientos. Se especifica que se utilizarán parámetros de diseño de un Distrito de Zonificación C-2.

En Caso Número 97-29-B-347-MPA se autorizó anteproyecto condicionado para la construcción de proyecto institucional-comercial para brindar servicios clínicos a pacientes ambulatorios del Hospital Bella Vista, a ser desarrollados en tres (3) edificios para usos institucional y comercial, a conectarse a una plaza peatonal localizada en

¹ Reglamento de Planificación Núm. 4, Edición Revisada, vigencia del 5 de noviembre de 2000, y que será denominado en este informe como el Reglamento.

² Reglamento de Lotificación y Edificación (Reglamento de Planificación Número 3), con vigencia del 29 de noviembre de 1992, y que será

Con fecha del 29 de octubre de 1998 se autorizó reapertura y prórroga al anteproyecto aprobado en Caso Número 97-29-B-347-MPA.

CONCLUSIONES DE DERECHO

La pertenencia objeto de esta solicitud ubica en un Distrito de Zonificación R-3 y no se encuentra afectada por zona inundable alguna, según el Mapa de Zonificación y el Mapa Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, vigentes para el Municipio de Mayagüez, respectivamente.

Dispone la Subsección 13.02 del Reglamento en lo referente a los usos en Distritos R-3 que se usarán los terrenos o los edificios para los fines expuestos a continuación:

- 2.1 Casas de una o dos familias.
- 2.2 Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 64.00 y 65.00 de este Reglamento.
- 2.3 Centros de cuidado para niños y envejecientes, y otros.

Mediante Consulta Número 91-29-1636-JPU (Quinta Extensión), la Junta de Planificación especifica que se utilizarán parámetros de diseño de un Distrito de Zonificación C-2.

Dispone la Subsección 22.02 del Reglamento en lo referente a los usos en Distritos C-2 que se usarán los terrenos o los edificios para los fines expuestos a continuación.

- 2.1 Agencia de lotería.
- 2.3 Agencia de viajes.
- 2.4 Agencia hípica y otros.

Dispone la Subsección 22.03 del Reglamento que en un Distrito C-2 se permitirá una altura de cinco (5) plantas. Propone una variación de tres (3) plantas en altura.

Dispone la Subsección 22.06 del Reglamento que el área de ocupación en un Distrito C-2 no excederá de 95.00 % del área del solar. No propone variación en el área de ocupación permitida.

Dispone la Subsección 22.07 del Reglamento que el área bruta de piso en un Distrito C-2 no excederá de 475.00 % del área del solar. No propone variación en el área bruta de piso permitida.

Dispone la Subsección 22.08 del Reglamento que en un Distrito C-2 se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de 3.00 metros. Propone variación de 3.00 metros en el patio delantero requerido hacia calle Hiram D Cabassa y hacia Carretera Núm 2

Dispone la Subsección 22.09 del Reglamento que en un Distrito C-2 se requerirá un patio lateral derecho con un ancho no menor de 2.00 metros. No propone variación en el patio lateral derecho requerido.

Dispone la Subsección 74.03 Inciso 3 del Reglamento que se requieren 628 espacios de estacionamiento para este proyecto y se proponen 735 espacios, según memorial explicativo sometido por el arquitecto Figueroa. No propone variación en el número de espacios de estacionamiento requeridos.

La Sección 83.00 del Reglamento, autoriza a la ARPE a otorgar variaciones a los requerimientos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito.

DECISIÓN

Esta solicitud ha sido examinada y analizada a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y directrices de la ARPE vigentes; el estudio demuestra que el proyecto para el uso propuesto es viable a tenor con la Subsección 98.06 del Reglamento. Se considera que el uso solicitado es menos intenso al aprobado por la Junta de Planificación en Resolución del 16 de diciembre de 1996 mediante Consulta de Ubicación.

Se autoriza anteproyecto alterno al aprobado mediante el Caso Numero 97-29-B-347-MPA. Se condiciona a la construcción de estructura en hormigón armado y bloques de seis (6) plantas a utilizarse para usos comerciales y de oficinas, con facilidades de tres niveles para área de estacionamiento.

Este anteproyecto está condicionado:

- 1 Previo a permiso de construcción deberá solicitar una Determinación de Jurisdicción del Cuerpo de Ingenieros (COE) para determinar hasta donde se extiende el humedal existente en el terreno, someter la presentación de

2. A que previo al permiso de construcción deberá someter copia de contrato de compraventa del suelo a la Office Park, Inc.
3. A que el área de estacionamiento se desarrolle y asfalte conforme a lo dispuesto en la Sección 84.00 del Reglamento, y se provea un mínimo de 628 estacionamientos.
4. Se observen todas las recomendaciones y condiciones aplicables establecidas por la Junta de Planificación en la consulta de ubicación aprobada para el caso.
5. A que se observen las recomendaciones establecidas por la Junta de Calidad Ambiental en la consulta de ubicación aprobada para el caso
6. A que previo al permiso de uso deberá someter los endosos del Cuerpo de Bomberos y del Departamento de Salud.
7. Deberá de cumplir en todo momento con las disposiciones de la Ley sobre Política Pública Ambiental en especial a lo referente a ruidos y desperdicios generales.

En la reunión efectuada el 30 de noviembre de 2000, luego de considerar todas las circunstancias del caso: por la presente el Director de la Oficina Regional en Mayagüez de la ARPE a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975 (Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos) y en virtud de las facultades que le confiere la Orden Administrativa ARPE Num. 89-4 del 1 de julio de 1989, AUTORIZA ANTEPROYECTO CONDICIONADO correspondiente a la solicitud número: 00AA3-00000-06486.

Es de entenderse que esta notificación no es autorización ni permiso para iniciar las obras de construcción, que en vigencia está limitada por la sección 3.18 del Reglamento y por el Artículo I-C-8 del Reglamento de Edificación y quedará sin efecto al año de su expedición.

Deberá someter los planos finales de construcción acompañados de toda la documentación requerida, previo la recomendación final para expedición del Permiso de Construcción, entendiéndose que dicho permiso deberá obtenerse durante el período arriba mencionado y deberá cumplir con toda la reglamentación vigente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

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 "American With Disabilities Act."

Disponiéndose que: "La parte adversamente afectada por una resolución u orden parcial o final, podrá, dentro del término de veinte (20) días desde la fecha de archivo en autos de su notificación, presentar una moción de reconsideración ante la Secretaría de la oficina correspondiente que emitió la decisión. La agencia dentro de los quince (15) días, de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término de treinta (30) días para solicitar apelación ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar apelación ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución de la agencia resolviendo definitivamente la moción; cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días 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) días de haber sido radicada una moción acogida para resolución, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la apelación empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que la agencia por justa causa y dentro de esos noventa (90) días, prorrogue el término para resolver, por un tiempo razonable, período que no excederá de treinta (30) días

Si no se radica la reconsideración la parte interesada podrá optar por radicar directamente una apelación ante la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, dentro del término de treinta (30) días naturales, contados a partir de la fecha del depósito en el correo de la notificación de la determinación de la A.R.P.E. certificando haberle notificado con copia de la misma a todas las partes interesadas."

ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS


ING. ROBERTO ALEMÁN IRIZARRY
DIRECTOR REGIONAL

Certifico. Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por el Director de la Oficina Regional en Mayagüez de la Administración de Reglamentos y Permisos, en su reunión del 30 de noviembre de 2000.

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

KANNYA L. RAYMOND CORREA
SECRETARIA

ARPE
30 NOV 2000