Continuación: Consulta Número 2001-55-0774-JPU-ISV

Por la presente, 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, **DECLARA NO HA LUGAR SOLICITUD DE EXIMIR DE UNA DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL Y DEJA EN SUSPENSO** la Consulta Número 2001-55-0774-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en el Barrio Monte Grande del Municipio de Cabo Rojo.

DISPONIENDOSE que de no someterse la información requerida dentro del término de tiempo estipulado la Junta podrá tomar la acción que corresponda, inclusive podría archivar la consulta por falta de interés.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Reb-Clar, Inc., P. O. Box 5600, Mayagüez, Puerto Rico 00681; Ing. René Guerra Menéndez, Box 3994, Mayagüez, Puerto Rico 00681; Abraham Segarra Toro, Box 799 Carr. 102 Km. 22.8, Barrio Monte Grande, Cabo Rojo, Puerto Rico 00623; Diego Gracia, 257 Calle Anduana, Suite 130, Mayagüez, Puerto Rico 00681; Ildefonso Colón Aponte, Box 613, Carr. 300 El Salto, Cabo Rojo, Puerto Rico 00623; Luis E. Toro, P. O. Box 135, Cabo Rojo, Puerto Rico 00623; William Santaliz Toro, Urb. La Concepción, 71 Calle Isolina, Cabo Rojo, Puerto Rico 00623. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

ANGEL D. RODRIGUEZ
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 11 JUL 2008

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

MERCED, GUERRA & ASSOCIATES
Engineers & Land Surveyors

JUNTA DE PLANIFICACION
RADICADO
OFICINA DEL SECRETARIO
03 JUN -5 AM 11: 19

28 de mayo de 2003

Ing. Ángel David Rodríguez
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico
Apartado 41119
Santurce, Puerto Rico 00940

Ref: Consulta Núm. 2001-55-0774-JPU-ISV
Proyecto Residencial Unifamiliar
de interés social en la Carretera P.R. 102
Km. 22.0 Barrio Monte Grande, Cabo Rojo, P.R.

Estimado ingeniero Rodríguez:

Mediante resolución fechada el 6 de diciembre de 2002, la Junta de Planificación de Puerto Rico dejó en suspenso por ciento veinte (120) días la consulta de referencia, para que la parte proponente sometiera una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P).

Sobre el particular solicitamos respetuosamente de la Junta de Planificación, reconsidere el acuerdo adoptado y nos permita someter una Evaluación Ambiental en sustitución de la DIA, amparándonos en la Regla 252.4 del Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental. En la página treinta y cuarto (34) del Reglamento, regla 252.4 la Junta de Calidad Ambiental define como acciones que requerirían una DIA, los siguientes factores:

1. Cualquier acción que pueda degradar significativamente los usos del ambiente.

2. Cualquier acción cuya realización conlleve la utilización de una parte sustancial de la infraestructura disponible en el área de la ubicación propuesta. Dicha determinación será respaldada y tomada por la, o las instrumentalidades públicas que habrán de proveer dicho servicio o infraestructura.

P.O. Box 3994, Mayagüez, P.R. 00681-3994
Phone: (787) 833-6444, (787) 833-7748 · Fax: (787) 265-3670
e-mail: guerrame@coqui.net

3. Cualquier acción que pueda impactar significativamente un área en donde existan recursos naturales o valores de importancia ecológica, recreativa, social, cultural o arqueológica.

4. La instalación de cualquier sistema de relleno sanitario.

5. La instalación de cualquier Fuente Mayor de Emisión.

Entendemos que este proyecto en particular no tiene un impacto significativo sobre la calidad del ambiente por las siguientes razones:

1. El uso propuesto está en armonía con los usos existentes en el área en los que predominan unidades unifamilares ocupadas por familiares de recursos moderados.

2. La utilización de la infraestructura existente en el área no será de tal magnitud que puedan afectarse los servicios a la comunidad existente en el área. Entendemos que la Autoridad de Energía Eléctrica, la Compañía de Aguas y demás agencias a cargo de la infraestructura emitieron sus respectivos endosos.

3. En el área donde ubica el proyecto no existen recursos naturales o valores de importancia ecológica, recreativa, social, cultural o arqueológica que puedan ser afectadas significativamente por el desarrollo del proyecto presentado a consideración.

4. El proyecto presentado no contempla una fuente mayor de emisión.

5. El área donde ubica el proyecto está bastante desarrollada y se han autorizados proyectos similares los cuales han cumplido con la Ley de Política Pública Ambiental elaborando una Evaluación Ambiental y no una DIA como se nos requiere en nuestro proyecto.

6. Este proyecto es uno de interés social el cual es una continuidad del proyecto previamente aprobado mediante la consulta número **98-55-0205-JPU-ISV** en el que se han construido y están próximas a entregar cincuenta unidades de vivienda de interés social.

7. Los desarrolladores del proyecto han provisto la infraestructura necesaria para el proyecto y en coordinación con la Autoridad de Acueductos se ha hecho posible que comunidades adyacentes al proyecto puedan beneficiarse del sistema de alcantarillado sanitario instalado, mejorando el ambiente de la comunidad.

8. El Departamento de la Vivienda endosó este proyecto como uno de interés social y está en espera de la aprobación de esta consulta de ubicación para incluirlo en la novena emisión de bonos, de la Agencia.

9. El área de la finca donde ubica el proyecto presentado se encuentra vacante y su vegetación está constituida por pastos en estados de abandono, lo que ha propiciado que personas sin escrúpulos utilicen estos predios como vertederos clandestinos y depósito de chatarra, afectando negativamente la calidad del ambiente.

10. Entendemos que el desarrollo del proyecto presentado mejorará el ambiente y por ende la calidad de vida de los vecinos del sector proveyendo mejoras a la infraestructura.

11. El proyecto presentado a consideracion es cónsono con la política del Gobierno de utilizar los terrenos aptos para la construcción de vivienda de interés social para familias de ingresos moderados.

12. Cada día nos visitan familias interesadas en adquirir estas viviendas de interés social, la mayoría de estás con la aprobación del programa "La llave para el hogar", con vales de $15,000.00. Muchas de estas familias se sienten frustrados al no poder adquirir viviendas, aún cuando el Departamento de la Vivienda le ha otorgado los beneficios de los programas de vivienda que el Gobierno auspicia, pero que no existen viviendas disponibles en los lugares que ellos prefieren.

13. Acompañamos copia de la carta de endoso del Municipio de Cabo Rojo, la cual se explica por si sola.

Cordialmente,

Agrim. René Guerra Menéndez
Proponente

JP-817 Rev.
2/enero/2001

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

19 DIC 2002

RENE GUERRA MENENDEZ
BOX 3994
MAYAGUEZ PR 00681

Consulta Número: 2001-55-0774-JPU-ISV

Estimado(a) señor(a):

Cumpliendo con las disposiciones de las Leyes Número 75 del 24 de junio de 1975 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, y para vuestra notificación oficial, le envío copia certificada del acuerdo adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en relación con el asunto de epígrafe.

Le agradeceré acuse de recibo de esta notificación.

Cordialmente,

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Anejo

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACION

6 de diciembre de 2002

Consulta Número 2001-55-0774-JPU-ISV

RESOLUCION

REB-CLAR, Inc., por conducto del Ingeniero René Guerra Menéndez, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 2001-55-0774-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social en una finca con cabida de 22.9663 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal Número 102, kilómetro 22.8, en el Barrio Monte Grande del Municipio de Cabo Rojo. Dichos terrenos están clasificados como Suelo Rústico Común y calificados como A-4, según el Plan Territorial de Cabo Rojo, vigente.

De acuerdo a la información suministrada, la parte proponente contempla la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar de interés social consistente de 108 solares con cabida de 300 metros cuadrados.

Del estudio de dicha consulta, esta Junta de Planificación, en su reunión del 6 de diciembre de 2002, acordó la elaboración de una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P). Por lo tanto la Junta acordó dejar en suspenso la presente consulta por los próximos ciento veinte (120) días, a partir de la fecha de notificación de esta resolución, para que la parte proponente someta la información solicitada.

Se deberá someter a esta Junta dos copias avanzadas de la DIA-P para cotejar que la misma esté de acuerdo en formato y contenido con la Regla 253 (Requisito de Contenido de la DIA) del Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental (JCA). La misma deberá estar redactada en español y deberá incluir y discutir los comentarios generados por el público y las agencias durante el período de participación pública y cualquier otro documento concerniente a éste, incluyendo esta resolución. Si el estudio del borrador demuestra que el mismo es adecuado, procederemos a solicitar las copias adicionales que sean necesarias. Dicho documento deberá evaluar el efecto acumulativo del proyecto objeto de consulta y el de la Consulta Número 99-55-0977-JPU-ISV en el área.

Además, se deja en suspenso por treinta (30) días para que la parte proponente someta documentos de vista pública y para actualizar los comentarios de las agencias incluyendo el municipio.

Para que dicha audiencia pública se realice a la mayor brevedad posible y en forma satisfactoria, es necesario nos suministre la siguiente información:

1. Lista de direcciones postales de:

   a) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.

   b) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

2. Identificar, en un plano, las propiedades incluídas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.

3. Certificar mediante declaración jurada que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 2001-55-0774-JPU-ISV

4. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8" x 14", si posible, reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.

5. Nueve (9) copias de plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24" x 36" aproximadamente.

6. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán logo alguno).

Por la presente, 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, **DEJA EN SUSPENSO LA PRESENTE CONSULTA.**

DISPONIENDOSE que de no someterse la información requerida dentro del término de tiempo estipulado la Junta podrá tomar la acción que corresponda, inclusive podría archivar la consulta por falta de interés.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Ing. René Guerra Menéndez, P.O Box 3994, Mayagüez, PR 00681; Reb-Clar, Inc., P.O Box 5600, Mayagüez, PR 00681; Luis E. Toro, P.O Box 135, Cabo Rojo, 00623; Ildefonso Colón Aponte, Buzón 613, Carr. 300, El Salto, Cabo Rojo, PR 00623; Abraham Segarra Toro, Buzón 799, Carr. 102, Km. 22.8, Bo. Monte Grande, Cabo Rojo, PR 00623; William Santaliz Toro, Calle Isolina Núm. 71, Urb. La Concepción, Cabo Rojo, PR 00623; Diego García, Suite 130, 257 Calle Aduana, Mayagüez, PR 00681. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.

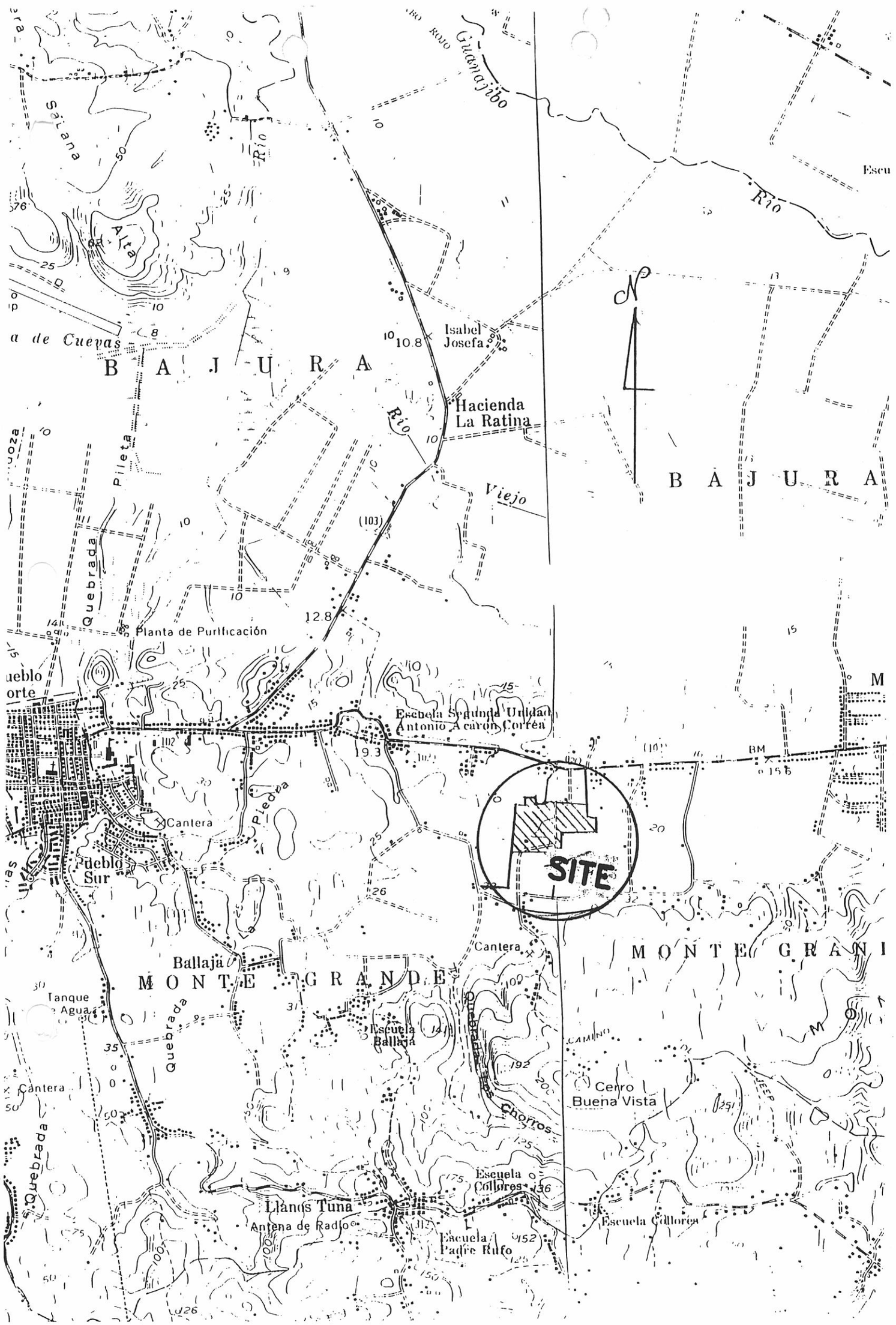
Angel D. Rodríguez
Presidente

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 19 DIC 2002

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION



CONSULTA NUMERO 2001-55-0774-JPU-ISV

COORDENADAS LAMBERT

Y = 28,203 X = 79,177

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

11 de diciembre de 1998

Primera Extensión a la
Consulta Número 98-55-0205-JPU

RESOLUCIÓN

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 12 de marzo de 1998, dejó en suspenso la Consulta Número 98-55-0205-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en una finca con cabida de 11.7493 cuerdas, que radica en la Carretera Estatal Número 102, kilómetro 21.8 (interior), en el Barrio Monte Grande del Municipio de Cabo Rojo.

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 4 de septiembre de 1998, a las 10:00 A.M., en el Salón de Asambleas de la Casa Alcaldía del Municipio de Cabo Rojo.

De expediente del caso de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Reb-Clar, Inc., una corporación debidamente autorizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, radicó ante la Junta de Planificación, por conducto del Agrimensor René Guerra, una consulta de ubicación para la formación de 100 solares con una cabida mínima de trescientos (300) metros cuadrados cada uno.

2. La finca a ser desarrollada tiene una cabida superficial de 11.749 cuerdas. Por el norte, colinda con remanente de la finca principal; por el sur, con el Camino Municipal conocido como Vega Alegia; por el este, con varios solares pertenecientes al Sr. Diego García y Reb-Clar, Inc., y, por el oeste, con varios solares segregados de la finca colindante.

3. Actualmente el predio objeto de la consulta se encuentra vacante.

4. En el área existe facilidades de tubería de acueducto de 4"de diámetro, línea eléctrica de 4,160 voltios y líneas telefónicas.

   A tales efectos la Autoridad de Energía Eléctrica (A.E.E.) mediante carta fechada del 15 de abril de 1998, endosó la propuesta, de igual forma la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (A.A.A.), mediante comunicación del 3 de septiembre de 1998, endosó la propuesta.

5. La Carretera Municipal que sirve de acceso al proyecto tiene una sección de 11.00 metros con un rodaje de 6.00 metros y paseos nivelados. Las calles internas del proyecto tendrán secciones de 11.00 y 13.00 metros de ancho.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

Durante la actividad de movimiento de tierra se tomarán todas las medidas necesarias para control de contaminación de ruido, emisión de polvo fugitivo, erosión, sedimentación, etc.

5. El costo de infraestructura para los solares se estima en $750,000.00. El financiamiento será mediante la banca privada. Se contempla construir viviendas para familias de clase media. El costo promedio de cada vivienda se ha estimado en $75,000.00. Se crearán treinta (30) empleos en la fase de construcción.

6. La parte proponente solicitó se tomara conocimiento oficial del proyecto 97-55-0535-JPU, el cual ubica en la Carretera Estatal 102, kilómetro 22.8 en el Barrio Bajura de Cabo Rojo, frente al proyecto propuesto, el cual fue aprobado por la Junta de Planificación, mediante Resolución fechada del 29 de diciembre de 1997.

   Entre las similaridades que destacó la parte proponente, entre ambos proyectos, está que ambas consultas proponen la formación de cien (100) solares con cabida mínima de trescientos (300) metros, ambas están comprendidas dentro de un Distrito A-4, y el Departamento de Agricultura no endosó ambas propuestas.

   La consulta autorizada por la Junta de Planificación, ubica en un área inundable 1-2, mientras que la propuesta a ser considerada por la Junta no ubica en zona inundable. El Municipio de Cabo Rojo endosó la propuesta 97-55-0535-JPU-ISU, no así la consulta objeto de análisis, estando ambas contiguas a los límites de expansión programado para el casco urbano del municipio de Cabo Rojo, comentando el Municipio que el área se encuentra bastante desarrollada.

   El proponente indicó que a base de un estudio del sector por medio de mapas topográficos, archivo gráficos, mapas de catastro, se puede determinar que el sector está desarrollado y la consulta propuesta armoniza con los desarrollos existentes.

8. Las agencias consultadas se expresaron como sigue:

   a) La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, mediante comunicación del 3 de septiembre de 1998, informa que existen instalaciones para el sistema de acueducto. El proponente deberá mejorar (y/o hacer aportaciones para) el sistema existente. Las mejoras y/o aportaciones serán determinadas en consultas posteriores a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

      Además, informa que no existen instalaciones para el sistema de alcantarillado sanitario.

      No obstante lo anterior, la parte proponente indica que el sistema de alcantarillado sanitario de Monte Grande se está instalando y se espera que dentro de un (1) año esté en operación.

   b) La Autoridad de Energía Eléctrica, mediante comunicación del 4 de marzo de 1998, informa no tienen objeción a la consulta.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

c) La Autoridad de Carreteras y Transportación, mediante comunicación del 25 de marzo de marzo de 1998, informa lo siguiente:

"En el Programa de Construcción de esta Autoridad para los próximos cinco años no se contempla proyecto alguno que afecte el desarrollo de referencia.

Se deberá consultar al Municipio de Cabo Rojo con relación a los accesos por las vías municipales.

Cualquier mejora a la calle de acceso existente en su intersección con la Carretera PR-102 o cualquier otra obra que sea necesaria en la zona de esta vía requiere un permiso de la Oficina Regional de Mayagüez de la Directoría de Obras Públicas."

d) El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante comunicación del 11 de mayo de 1998, informa no tener objeción a la consulta de ubicación del proyecto propuesto.

e) El Departamento de Agricultura, mediante comunicación del 17 de marzo de 1998, informa que objeta la consulta.

No obstante lo anterior el proyecto propuesto ubica cerca de áreas desarrolladas, proyectos aprobados por esta Junta y cuenta con la infraestructura necesaria.

9. En carta fechada a 8 de junio de 1998, el Municipio de Cabo Rojo indicó, que no endosará proyectos residenciales de nueva creación localizados en suelos designados como Rústico Común. La propuesta objeto de la consulta radica fuera del área de expansión urbana programada, los terrenos poseen potencial agrícola y no se recomienda la lotificación.

10. La Junta de Calidad Ambiental mediante carta del 26 de mayo de 1998, indicó que se ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4 (c) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada.

11. Los vecinos del sector que comparecieron a la vista manifestaron su preocupación de que el proyecto cumpliera con lo explicado en la vista y no se diera acceso por las calles de su vecindad.

El proponente indicó, que no se daría acceso por la urbanización colindante ya que el proyecto tendría entrada independiente.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

En armonía con las anteriores Determinaciones de Hechos, se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. Los terrenos objeto de consulta están comprendidos dentro de un Distrito A-4, según el Mapa de Zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial de Cabo Rojo, vigente. Los terrenos están clasificados Suelo Rústico Común (SRC).

2. Entre los usos a permitirse en un distrito A-4 conforme a la Sección 48.00 del Reglamento de Zonificación, Reglamento de Planificación Número 4, no está permitido un uso como el contemplado. Tampoco se permite, vía excepción, conforme a la Sección 99.06.

3. La Sección 48.03 supra, señala que las lotificaciones en Distrito A-4 tendrán un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las Sección 98.00 del Reglamento, ante, citado.

   Es decir, que la Junta podrá autorizar variaciones a los requisitos establecidos en el Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros los siguientes factores:

   a. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la infraestructura.

   b. La variación solicitada no afectará adversamente entre otros, los siguientes factores:

      - La disponibilidad de la infraestructura.
      - Al contexto en el que ubica.
      - El ambiente de la calle.
      - La seguridad y tranquilidad de los vecinos.

   c. Se logra un desarrollo urbano más compacto.

   d. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.

   e. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

La variación solicitada es necesaria para asegurar el uso propuesto y es la alternativa para alcanzar la formación de cien (100) solares con cabida mínima de trescientos (300) metros cuadrados.

La variación no afectará la disponibilidad de la infraestructura ya que las agencias consultadas endosaron el proyecto y el proponente indicó que efectuaría todas las aportaciones y mejoras que le indiquen las agencias concernidas. Además, se indicó que la finca en cuestión posee dos (2) accesos hacia la Carretera 102.

En relación al contexto en que ubica el proponente indicó que en el solar ya se han autorizado otras segregaciones. Tal es el caso Núm. 97-55-

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

0535-JPU-ISV, para cien (100) solares que estarían colindantes. Se indicó, además que el proyecto bordea el área de expansión urbana.

El ambiente de la calle habrá de mejorarse ya que en estos momentos se encuentra vacante y en pastos.

Además, se construirán casas de vivienda.

Asimismo, la densidad solicitada no conlleva convertir el distrito en otro y la variación es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita así con la política pública ya que se permiten vía reglamentación casas individuales para una o dos familias en cada solar y se permite aumentar la densidad poblacional mediante la reducción en el tamaño de los solares a ser lotificados o segregados, cuando existan segregaciones legales con cabidas muy similares o menores a las solicitadas a una distancia menor de doscientos (200) metros lineales medidos a lo largo de la vía que sirve de acceso, cuando se demuestre que exista infraestructura y se ubiquen fuera de áreas susceptibles a deslizamiento de terrenos o fuera de los cauces mayores designados.

En los doscientos (200) metros lineales existen segregaciones similares, existe la infraestructura y el proyecto no ubica en terrenos susceptibles a deslizamientos y se ubica en terreno fuera de los cauces mayores designados.

4. El Plan Territorial de Cabo Rojo fue adoptado el 1ro. de mayo de 1996, y aprobado el 12 de junio de 1996, por el Gobernador de Puerto Rico, Honorable Pedro Roselló. Esta consulta de ubicación fue radicada a nivel del Gobierno Central conforme lo dispone la Ley Número 81 (Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico), aprobado el 30 de agosto de 1991, según enmendada en octubre de 1995 (Ley Número 84).

5. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 11, Inciso 14, autoriza expresamente a la Junta de "hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esta ley o cualquier otra ley aplicable para tales casos.

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 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 etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial unifamiliar que consiste de la formación de 100 solares con una cabida mínima de 300 metros cuadrados.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

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. Deberá cumplir con los requerimientos de las agencias.

4. Se coordinará con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto a sus sistemas y para las mejoras o aportación que dicha agencia estime necesaria.

5. Previo a dar comienzo a movimiento de tierra o etapa de construcción se deberá someter ante la consideración de la Junta de Calidad Ambiental para su aprobación, un Plan para el Control de la Erosión y Sedimentación de Terrenos (Plan CEST) con medidas preventivas que se utilizarán a fin de evitar que las aguas de escorrentía arrastren sólidos o sedimentos hacia cuerpos de agua, vías y estructuras cercanas que pudieran ser afectadas.

6. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantenr el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo.Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.

7. Se solicitarán los permisos de la Junta de Calidad Ambiental para una fuente de emisión de polvo fugitivo (PFE), previo al inicio del movimiento de terreno y para una actividad generadora de desperdicios sólidos (Formulario DS-3).

8. Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.

9. Se observará el período de operación que establece el Reglamento paa la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.

10. Los vehículos y maquinarias a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").

11. Se coordinará con el Departamento de Obras Públicas Municipal para el acceso al proyecto.

12. Se coordinará con la Autoridad de Carreteras y Transportación todo lo relacionado con obras de carreteras.

13. El proyecto propuesto utilizará parametros de diseño conforme un Distrito R-3.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

14. Deberá cumplir con las siguientes recomendaciones de la Junta de Calidad Ambiental:

    a) Cumplir con las recomendaciones y requisitos emitidos por las agencias consultadas:

    - Autoridad de Carreteras y Transportación en comunicación del 25 de marzo de 1998.

    - Departamento de Recursos Naturales y Ambientales en comunicación del 11 de maayo ded 1998.

    - Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en comunicación del 10 de marzo de 1998.

    - Autoridad de Energía Eléctrica en comunicación del 4 de marzo de 1998.

    - Departamento de Agricultura en comunicación del 17 de marzo de 1998.

    b) Previo a dar comienzo a la construcción o efectuar algún movimiento de tierra, deben obtener de dicha Junta los siguientes permios:

    1- Permiso Fuente de Emisión (PFE) para el [illegible]

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de dicha agencia, previo a su conexión. De no poder conectarse, deberán someter otra alternativa para la disposición final de las aguas usadas generadas por el proyecto. Esta alternativa debe ser evaluada mediante una enmienda a este documento ambiental.

f) Coordinar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en relación a las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.

g) 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 la reglamentación vigente.

h) Durante la fase de construcción 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 puedieran 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 98-55-0205-JPU para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Monte Grande del Municipio de Cabo Rojo.

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 además, que cualquier parte afectada por esta desición podrá formular una solicitud de reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de los primeros 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. 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 moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión 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 de treinta (30) días para solicitar Revisión Judicial empezará 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 dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de dicha solicitud. Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la solicitud de

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 98-55-0205-JPU

reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada una solicitud acogida para resolución, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar 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 periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

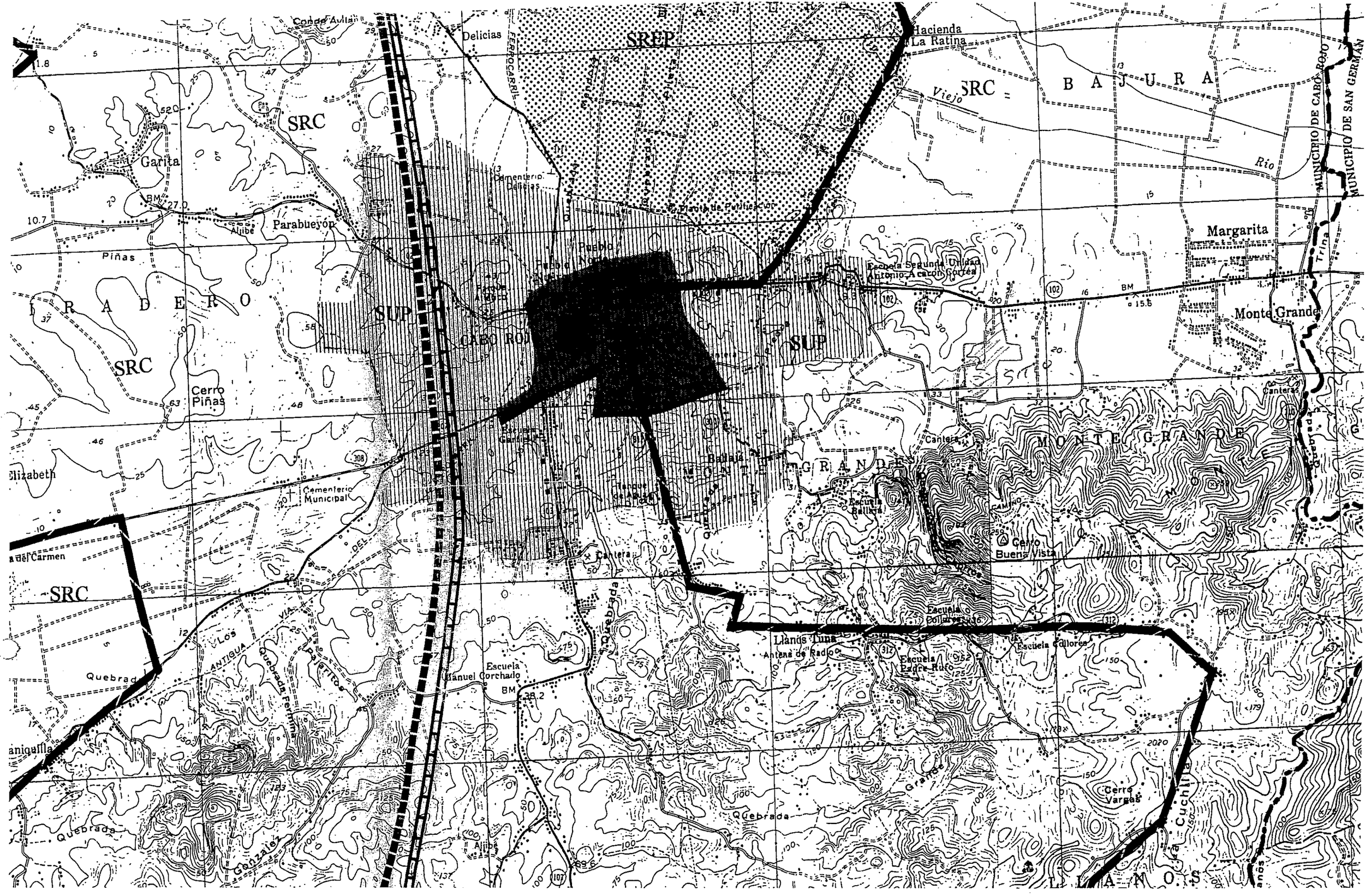
De no optarse por el procedimiento de solicitud de reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

JOSE R. CABALLERO MERCADO
Presidente

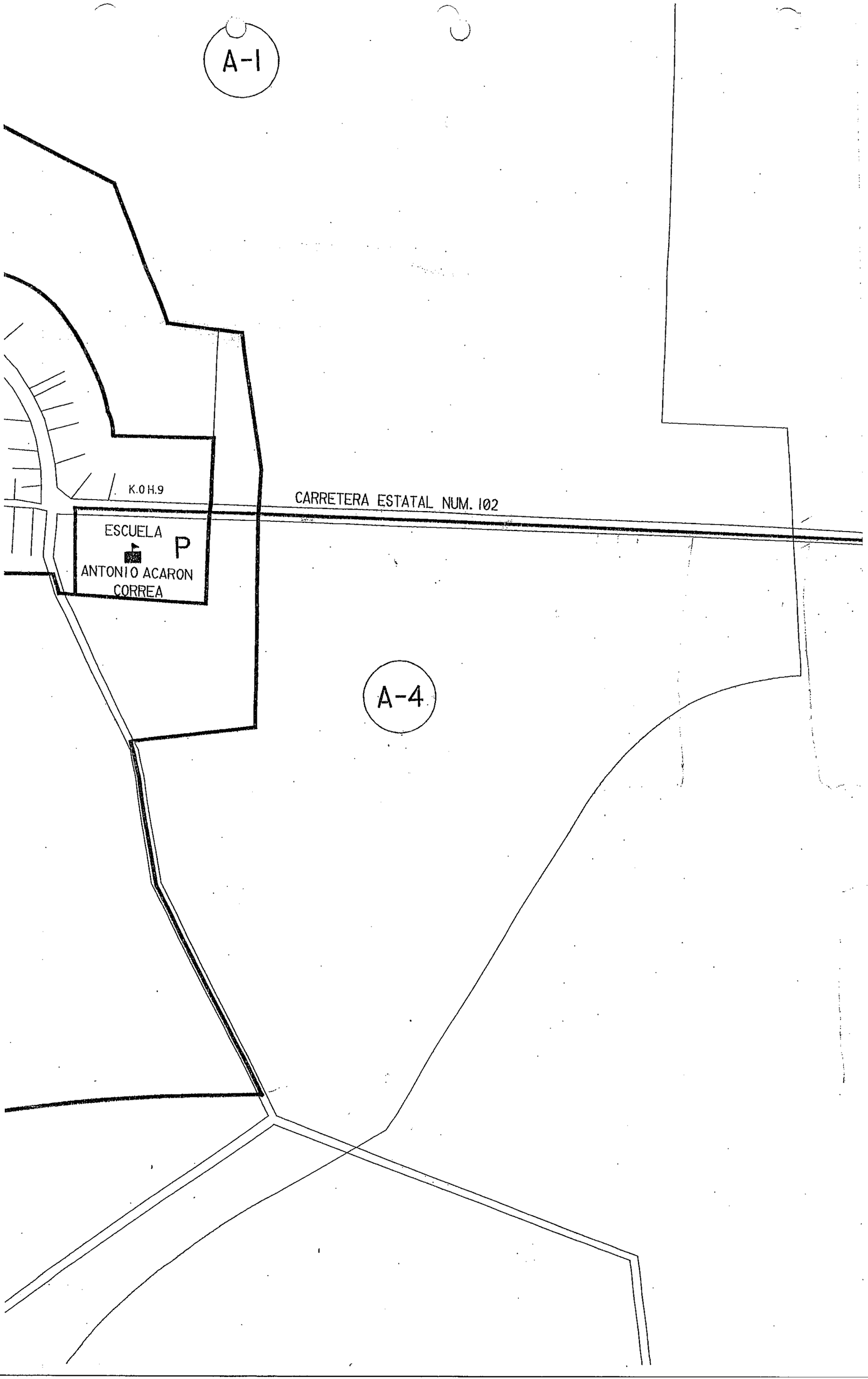
CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada y emitida en la consulta de epígrafe por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del día **11 de diciembre de 1998**, y para uso general y para su conocimiento y acción pertinente archivo en autos y le notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy 22 DIC 1998

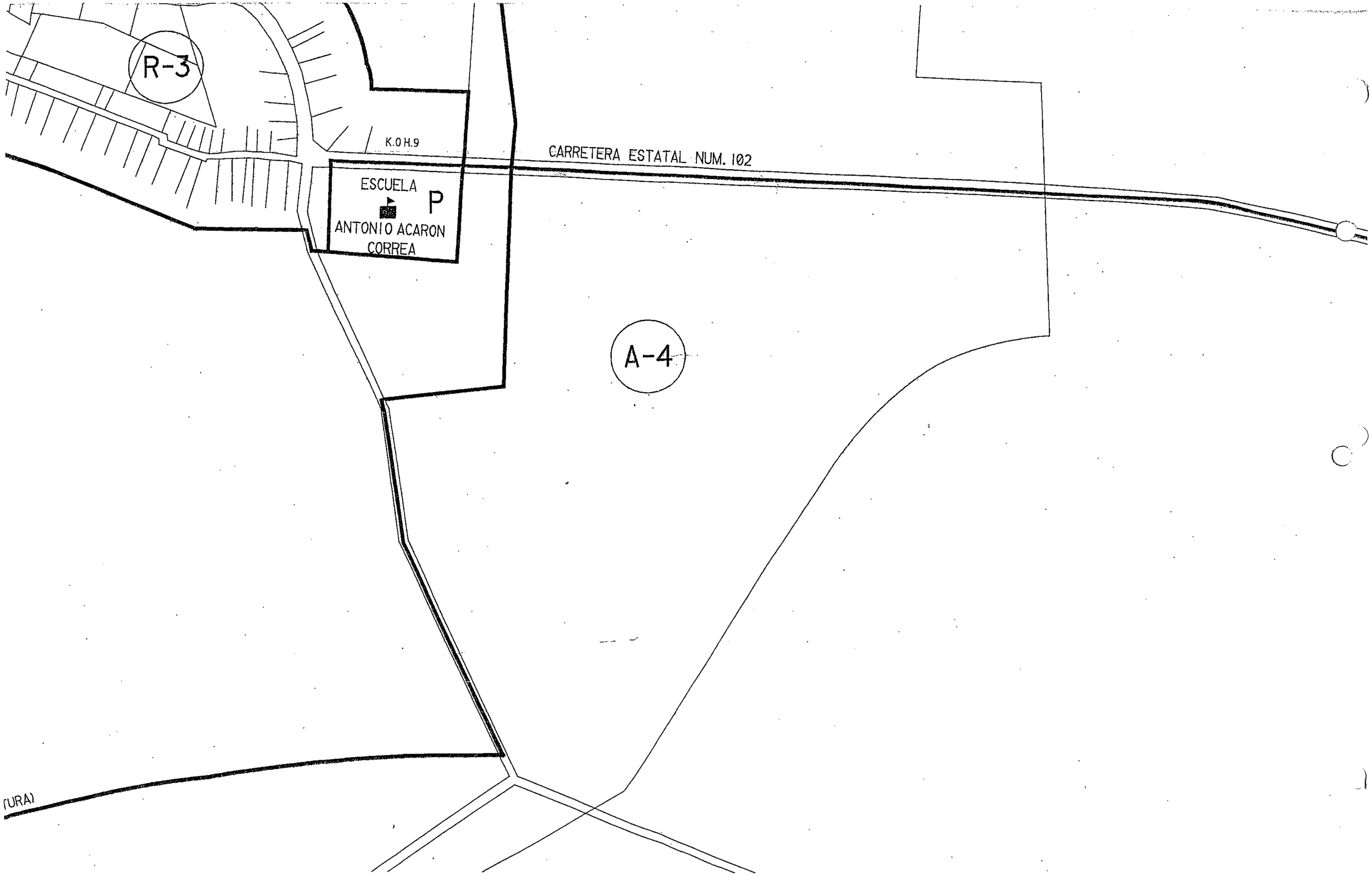
Por:
Max L. Vidal Vázquez
Secretario

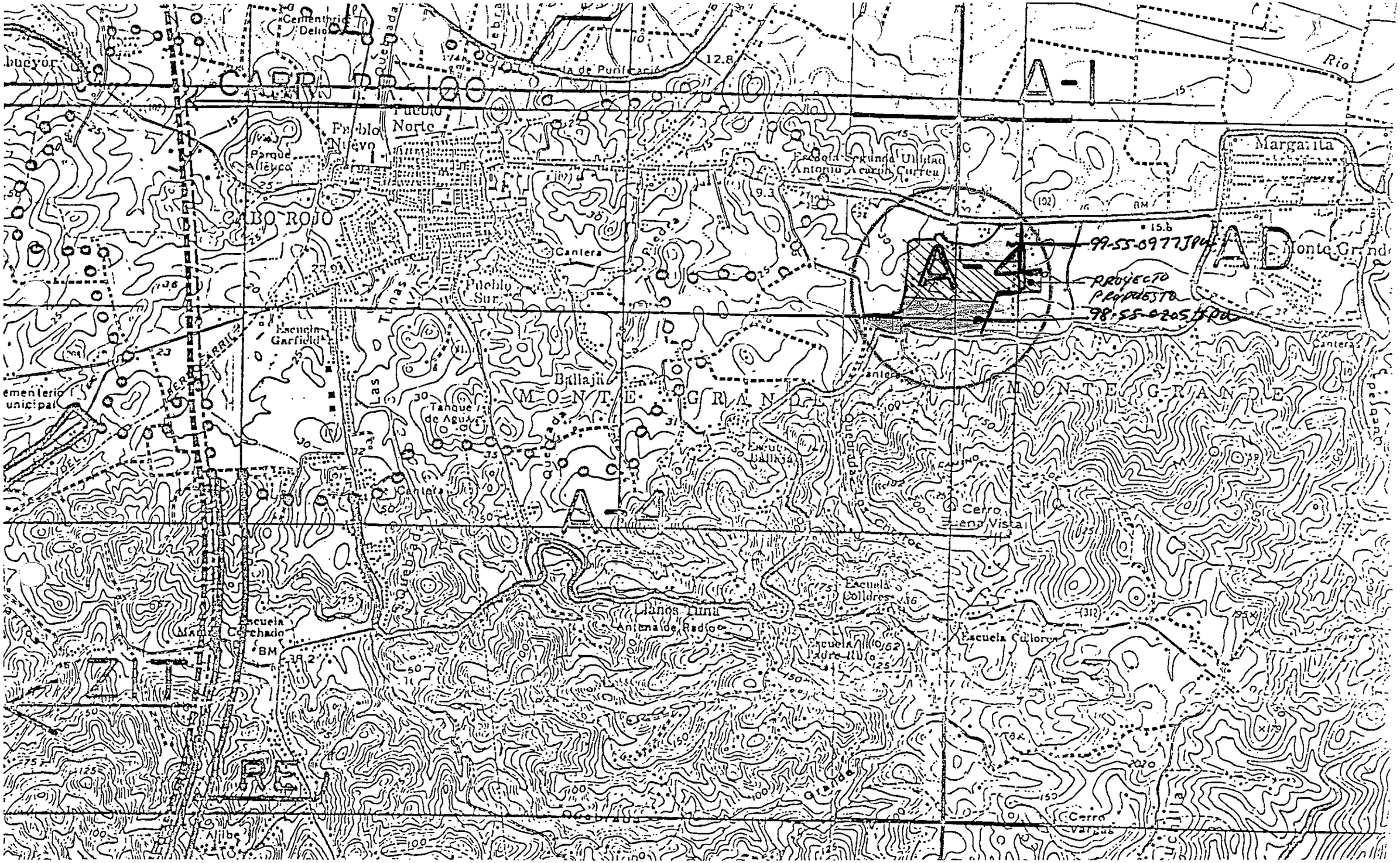
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

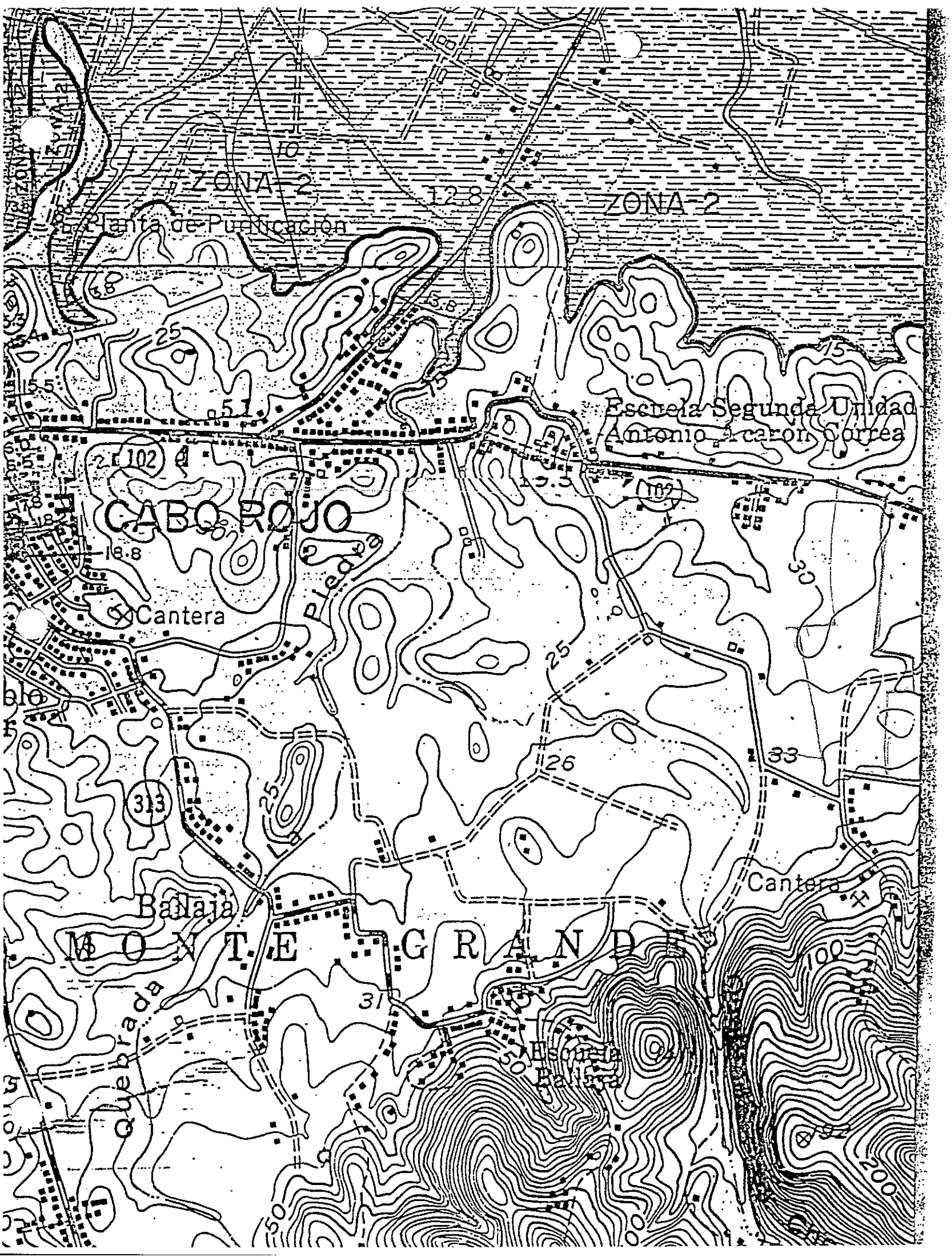


Conde Avila
Delicias
SREP
Hacienda
La Ratina
SRC
B A J U R A
Viejo
Rio
MUNICIPIO DE CABO ROJO
MUNICIPIO DE SAN GERMAN
Garita
Parabueyón
Aljibe
Cementerio Delicias
Pueblo
Margarita
Escuela Segunda Unidad Antonio Acacon Cortés
Monte Grande
Trina
Piñas
I R A D E R O
SUP
CABO ROJ
SUP
SRC
Cerro Piñas
Canteras
Cantera
M O N T E G R A N D E
Elizabeth
Cementerio Municipal
Escuela Ballaja
Cerro Buena Vista
a del Carmen
SRC
Cantera
Quebrada
Escuela Collores
Llanos Tuna
Antena de Radio
Escuela Padre Rufo
Escuela Collores
Los
ANTIGUA
VIA
Quebrada Fermina
Pajaritos
Escuela Manuel Corchado
BM
Quebrada
aniquilla
Grande
Cerro Vargas
Cuchilla
Quebrada
Aljibe
Gonzalez
L L A N O S


A-1
K.0 H.9
CARRETERA ESTATAL NUM. 102
ESCUELA
P
ANTONIO ACARON
CORREA
A-4


R-3
K.0 H.9
CARRETERA ESTATAL NUM. 102
ESCUELA
P
ANTONIO ACARON
CORREA
A-4
TURA)


A-1
A-4
A-4
CABO ROJO
Pueblo Norte
Pueblo Nuevo
Pueblo Sur
Parque Lineal
Escuela Garfield
Cantera
Tanque de Agua
Ballajá
MONTE GRANDE
Las Tunas
Escuela Unidad Antonio Acevedo Curreu
Margarita
Cementerio Municipal
Escuela Padre Rufo
Escuela Collores
Escuela Collazo
Cerro Vista
Llanos Tuna
Antenas de Radio
Cerro Valdés
99-55-0977-JPA
PROYECTO PROPUESTO
98-55-0205-JPA


ZONA-2
Planta de Purificación
ZONA-2
Escuela Segunda Unidad
Antonio Acarón Correa
CABO ROJO
Cantera
Piedra
Cantera
Ballaja
MONTE GRANDE
Quebrada
Escuela
Ballaja
102
313
25
26
33
31
30
100
200
50

MUNICIPIO DE HORMIGUEROS
Guanajibo
ANTIGUA
Isabel Josefa
Hacienda La Ratina
Viejo
B A J U R A
Rio
MUNICIPIO DE CABO ROJO
MUNICIPIO DE SAN GERMAN
A-1
Margarita
Trina
S A B A
Escuela Segunda Unidad Antonio Acarón Correa
A-4
SITIO
AD
Monte Grande
A-4
N E
Canteras
MONTE GRANDE
GRANDE

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
BANCO Y AGENCIA DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
Apartado 190345. San Juan, Puerto Rico 00919-0345

5 de abril de 2001

Sr. Herminio Hernández Méndez
REB-CLAIR, INC.
P.O. Box 5600
Mayaguez, Puerto Rico 00681

Estimado señor Hernández:

RE: **Urb. Monte Claro, Cabo Rojo**
Carr. Est. PR 102, Km. 22.8, Sector Vega Alegre
Consulta Núm. 98-55-0203 JPU
Consulta Núm. 99-55-0977 JPU
(258 unidades de vivienda)

En relación a su presentación para el desarrollo del **Proyecto de Vivienda de Interés Social** en referencia, este Departamento le otorga su endoso. El mismo cumple, en principio con la Ley 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, y con nuestro Programa de Nueva Vivienda.

Queremos enfatizar que el precio de venta de las unidades de vivienda será el establecido en el Programa para dicho municipio. En el mismo se deberá incluir todas las aportaciones requeridas por las agencias Estatales y Municipales.

Este endoso está condicionado a que también se cumpla con todos los reglamentos de construcción y edificación requeridos por las agencias del gobierno Estatal y Federal concernidas, en especial con la Resolución **JP-242** del 18 de febrero de 1994, según enmendada.

Este endoso no constituye un compromiso de subsidiar el proyecto de acuerdo a los programas del Departamento para las viviendas de interés social, el mismo es específicamente para dicho proyecto y es intransferible.

Para este proyecto se emitieron las dos Consultas de Ubicación identificadas en el epígrafe. La petición fue sometida en dos fases.

Atentamente,

Mildred I. Goyco de Maldonado
Presidente

I.S. 2001-18

Municipio de Cabo Rojo

OFICINA DE PLANIFICACION Y DESARROLLO URBANO

Municipio Autónomo de Cabo Rojo ☆ Apartado 1308, Cabo Rojo, P.R. 00623 ☆ Tel. (787) 851-1025, Exts. 345 y 347 / Fax (787) 851-3388

2 de mayo de 2002

Sra. Marissa Tollinchi
Secretaria
Junta de Planificación de Puerto Rico
Centro Gubernamental Minillas, Edificio Norte
Apartado 41119
San Juan, P.R. 00940-1119

CONSULTAS NUM. 98-55-0205-JPU, 99-55-0977-JPU-ISV Y 2001-55-0774-JPU-ISV: PROYECTOS PARA DESARROLLO 258 UNIDADES VIVIENDA UNIFAMILIARES BARRIO MONTE GRANDE, CABO ROJO, P. R.

Saludos desde Cabo Rojo, "Capital del Turismo Interno de Puerto Rico", de su alcalde y amigo Santos E. "San" Padilla Ferrer, y de todo el personal que labora en la Oficina de Planificación y Desarrollo Urbano de nuestra Municipalidad.

El 19 de abril de 2002 la Junta de Planificación llevó a cabo una Vista Administrativa para evaluar los referidos proyectos residenciales. A dicha Vista asistieron en representación del Municipio de Cabo Rojo, el arquitecto Aníbal A. Rodríguez y el Sr. Eric Montalvo; la parte proponente, compañía *Reb Clar Inc.*, estuvo representada por el agrimensor René Guerra Menéndez, quien presentó los tres proyectos ante la Junta Examinadora.

Con respecto a estas tres consultas y a lo acontecido en la Vista, comentamos lo siguiente:

- Si bien los terrenos donde ubicarían los desarrollos propuestos están zonificados como A-4 (Rural General), actualmente los mismos no tienen ningún uso agrícola.

- Justo al frente de estos terrenos ubica la recién construída urbanización de interés social *Remanso de Cabo Rojo*, que consiste de 100 unidades --ya vendidas y en su mayoría ocupadas-- y con miras a expandirse con 223 unidades adicionales mediante el proyecto que habría de conocerse como *Parque Montegrande*.

- Estos proyectos colindarían con el Area de Expansión Urbana Programada propuesta en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Cabo Rojo, aprobado en el año 1996. Debido al comportamiento observado en el sector, cuando revisemos nuestro Plan de Ordenación en el 2004 es probable que toda esta zona se incluya en la nueva área de expansión urbana para Cabo Rojo.

- Entendemos que la zona cuenta con la dotación infraestructural necesaria para sostener los proyectos propuestos. La parte proponente deberá contar con el endoso de todas las agencias gubernamentales concernidas.

- El recogido de los desperdicios sólidos deberá estar a cargo de una compañía privada. El Municipio no puede seguir absorviendo esta responsabilidad para proyectos de envergadura de nueva creación.

- La Junta Examinadora requirió al desarrollador una Declaración de Impacto Ambiental (DIA). Consideramos que debido a las características del entorno físico bajo escrutinio --no existen recursos naturales de relevancia en el área-- este requisito no se justifica y el mismo debería ser sustituído por una Evaluación Ambiental (EA).

Basados en lo anterior, el Municipio Autónomo de Cabo Rojo **endosa** las consultas de ubicación para los tres proyectos aquí mencionados. Si necesita información adicional sobre nuestros comentarios, no dude en comunicarse con el arquitecto Aníbal A. Rodríguez Nazario al teléfono 851-1025, exts. 345 y 347.

Sin otro particular quedan,

Cordialmente,

Santos E. "San" Padilla Ferrer
Alcalde

Aníbal A. Rodríguez Nazario
Director

em