

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

25 de enero de 2011

Novena Extensión a la
Consulta Número 2008-79-0504-JGU

RESOLUCIÓN

El 1 de octubre de 2008, el Fideicomiso para Ciencia, Tecnología e Investigación de Puerto Rico (en adelante, el "Fideicomiso" o "Proponente"), por conducto del ingeniero Pedro A. Janer Vilá de la firma CMA Architects & Engineers, LLP, al amparo de la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación la Consulta Número 2008-79-0504-JGU para la ubicación de un desarrollo extenso de uso mixto denominado como la "Ciudad de las Ciencias". La finca objeto de consulta tiene una cabida de 69.96 cuerdas y está ubicado al sur de la Carretera PR-21, Barrio Monacillo Urbano del Municipio Autónomo de San Juan.

Luego de varios trámites procesales y para considerar y conocer sobre los planteamientos y prueba de la parte proponente, partes interesadas y público en general, se celebró una vista pública el 31 de marzo de 2009, en el Salón Nelson E. Soto, Piso 14 del Edificio Norte del Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella (antes Minillas) en Santurce, previa la publicación de un aviso de vista pública en la página 7 del periódico El Vocero, edición del 14 de marzo de 2009. El 24 de marzo de 2009, se sometió evidencia de publicación correspondiente.

Del expediente del caso, así como de la prueba aportada en la vista pública formulamos las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHO

1. Se propone la ubicación de un proyecto mixto denominado *La Ciudad de las Ciencias* que consiste del desarrollo de un complejo de investigación científica de alta tecnología que albergará instalaciones, tales como laboratorios y espacios para el desarrollo y producción de nuevas ideas y productos (denominado *incubadoras de ideas*) y usos mixtos, tales como un hotel, centro de conferencias, oficinas, centro cívico con escuela de nivel elemental e intermedio, locales comerciales, viviendas multifamiliares, áreas recreativas y un paseo lineal. La propuesta incluye la rehabilitación del edificio de la antigua Penitenciaría Estatal dentro de un concepto de reutilización adaptativa (*adaptive reuse*), conforme a los requisitos de preservación histórica aplicables y en cumplimiento con las recomendaciones de las agencias pertinentes.

RSHZ.

A continuación se incluye un desglose de la propuesta:

- a. Los usos mixtos de biotecnología y turísticos del proyecto consisten de laboratorios, incubadoras y otros usos de investigación y biotecnología, hotel (100 habitaciones), centro de conferencias, oficinas y unidades residenciales multifamiliares (100 unidades). Estos usos estarán distribuidos en varios conjuntos con una extensión de aproximadamente 19.1 cuerdas.
- b. Los usos dotacionales de equipamiento (institucionales) del proyecto consisten de una escuela de niveles de kindergarten a octavo grado y centro multiusos en un predio de aproximadamente 1.8 cuerdas.
- c. Los usos dotacionales para parques, plazas y áreas verdes consisten de espacio abierto para uso recreativo con una cabida de aproximadamente 9.0 cuerdas.
- d. Los usos dotacionales de conservación consisten de una franja de terreno colindante con la Quebrada Buena Vista para uso de recreación pasiva (paseo lineal) en una extensión de aproximadamente 2.4 cuerdas.
- e. Los usos mixtos residenciales y comerciales consisten de 2,375 unidades de vivienda multifamiliar con usos comerciales locales e intermedios, distribuidos



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

en varios conjuntos que tendrán una extensión total de aproximadamente 29.1 cuerdas.

- f. Los usos mixtos residenciales, comerciales y oficinas consisten de comercios locales e intermedios, oficinas y 180 unidades de vivienda en una parcela de aproximadamente 4.3 cuerdas.
- g. Se propone la construcción de una planta de cogeneración de energía para los cuatro (4) edificios de laboratorios de investigación.
- h. Se propone la lotificación del predio en veinte (20) lotes para la construcción de estructuras para los distintos usos del proyecto; tres (3) áreas para recreación pasiva y áreas verdes; y un (1) área de conservación a lo largo de la Quebrada Buena Vista. En específico, los lotes propuestos como parte del proyecto se desglosan como sigue:
- **Solar B1**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.3 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 30,000 pies cuadrados y el área residencial con 200 unidades de vivienda. Se proponen 406 espacios de estacionamiento.
 - **Solar B2**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.6 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 30,000 pies cuadrados y el área residencial con 200 unidades de vivienda. Se proponen 405 espacios de estacionamiento.
 - **Solar B3**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.4 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 80,000 pies cuadrados y el área residencial con 200 unidades de vivienda. Se proponen 580 espacios de estacionamiento.
 - **Solar B4**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.1 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 25,000 pies cuadrados y el área residencial con 160 unidades de vivienda. Se proponen 285 espacios de estacionamiento.
 - **Solar B5**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 3.2 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 100,000 pies cuadrados y el área residencial cuenta con 320 unidades de vivienda. Se proponen 830 espacios de estacionamiento.
 - **Solares C1 y C2**, para usos de biotecnología que incluye laboratorios, incubadoras y otros usos de investigación y biotecnología con una cabida de 3.5 cuerdas cada uno. Se propone un área bruta de construcción total de 250,000 pies cuadrados en cada solar y un total de 520 espacios de estacionamiento.
 - **Solar C3**, para usos mixtos con una cabida de 5.2 cuerdas. Se propone un uso comercial con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados, 36,000 pies cuadrados para uso de oficinas, 60,000 pies cuadrados para área de conferencias, 100 unidades de vivienda y un hotel de 100 habitaciones. Se proveen 380 espacios de estacionamiento.
 - **Solares C4**, para usos de biotecnología que incluye laboratorios, incubadoras y otros usos de investigación y biotecnología con una cabida de 3.5 cuerdas. Se propone un área bruta de construcción de 250,000 pies cuadrados y 260 espacios de estacionamiento.
 - **Solares C5**, para usos de biotecnología que incluye laboratorios, incubadoras y otros usos de investigación y biotecnología con una cabida de 3.4 cuerdas. Se propone un área bruta de construcción de 250,000 pies cuadrados y 260 espacios de estacionamiento.
 - **Solares C6**, para usos dotacionales de equipamiento (Institucionales) con una cabida de 1.8 cuerdas: escuela de niveles de kindergarten a octavo

BGHZ



grado y centro multiusos con un área bruta de construcción de 90,000 pies cuadrados. Se proponen 80 espacios de estacionamiento.

- **Solar D1**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 1.9 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial con 108 unidades de vivienda. Se proponen 180 espacios de estacionamiento.
- **Solar D2**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 1.6 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial con 84 unidades de vivienda. Se proponen 145 espacios de estacionamiento.
- **Solar D3**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 1.8 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial cuenta con 121 unidades de vivienda. Se proponen 200 espacios de estacionamiento.
- **Solar D4**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.2 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial con 141 unidades de vivienda. Se proponen 230 espacios de estacionamiento.
- **Solar D5**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.5 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial con 185 unidades de vivienda. Se proponen 300 espacios de estacionamiento.
- **Solar D6**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 2.0 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 5,000 pies cuadrados y el área residencial cuenta con 206 unidades de vivienda. Se proponen 350 espacios de estacionamiento.
- **Solar E1**, para usos mixtos (residencial y comercial) con una cabida de 3.2 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 10,000 pies cuadrados y el área residencial con 354 unidades de vivienda. Se proponen 560 espacios de estacionamiento.
- **Solar E2**, para uso residencial con una cabida de 1.2 cuerdas. Se proponen 96 unidades de vivienda y 150 espacios de estacionamiento.
- **Solar E3**, para usos mixtos (comercial, oficinas y residencial) con una cabida de 4.3 cuerdas. El uso comercial cuenta con un área bruta de construcción de 10,000 pies cuadrados, 360,000 pies cuadrados para uso de oficinas y 180 unidades de vivienda. Se proponen 1,258 espacios de estacionamiento.
- **Solares C7, R1 Y R2**, para uso dotacional para parques, plazas y áreas verdes: Espacio abierto para uso recreativo (parque) con una cabida de aproximadamente 9.0 cuerdas.
- **Uso Dotacional de Conservación:** Franja de terreno colindante con la Quebrada Buena Vista para uso de recreación pasiva (paseo lineal) en una extensión aproximada de 2.4 cuerdas.

RDH

2. El 5 de marzo de 2009 el Proponente sometió información actualizada, incluyendo una representación gráfica revisada, la cual meramente aclara la lotificación propuesta para el proyecto. El proyecto no reflejó cambios al número de unidades de vivienda, áreas de ocupación y construcción, cabida del proyecto o número de estacionamientos. Tampoco hubo redistribución de unidades.
3. El Proponente solicitó que se le autorice las redistribuciones de unidades y pies cuadrados de construcción necesarias en etapas posteriores de planificación sin necesidad de enmienda a la consulta de ubicación, siempre que no se aumente la densidad e intensidad total del proyecto propuesto.

Continuación: Consulta Número 2008-79-0504-JGU

4. El desarrollo propuesto será uno orientado hacia la transportación colectiva (*Transit-Oriented Development* o *T.O.D.*, por sus siglas en inglés), por estar ubicado entre las estaciones del Tren Urbano de Cupey y Centro Médico. El proyecto será desarrollado por fases durante un período de aproximadamente 20 años.
5. Este tipo de desarrollo a la escala urbana de una comunidad no existe actualmente en Puerto Rico, por lo que la *Ciudad de las Ciencias* será uno de los primeros en su clase a ser ubicados en el corredor del Tren Urbano.
6. El Fideicomiso tiene la responsabilidad bajo la Ley Núm. 214 de 18 de agosto de 2004 de delinear la política pública para el desarrollo económico de la Isla, reorientando el mismo a la Economía del Conocimiento mediante la búsqueda de alternativas en los campos de las ciencias, tecnología e investigación. El proyecto se propone como parte de esta política pública. A su vez, el proyecto también está enmarcado dentro del concepto de desarrollo orientado al transporte colectivo conforme a la política pública establecida en la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000, la Resolución de la Junta de Planificación JP-2005-268 y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de San Juan, con vigencia de 13 de marzo de 2003.
7. El predio objeto de la consulta tiene una cabida total de aproximadamente 69.96 cuerdas, según escritura y mensura. El mismo está delimitado por el **Norte**, con la Carretera PR-21; por el **Sur**, con la Avenida José de Diego; por el **Oeste**, con la Carretera PR-18; y por el **Este**, con la Quebrada Buena Vista. El predio colinda con áreas desarrolladas actualmente para usos urbanos.
8. La finca objeto de consulta es de propiedad privada del Fideicomiso. En el expediente administrativo de la consulta obra la escritura que acredita la titularidad y la legitimación del Proponente para presentar la consulta.
9. Dichos terrenos se utilizaron desde los años 1930's para la Penitenciaría Estatal *Oso Blanco* hasta que ésta cesó operaciones oficialmente en el 2007. Al presente, el Departamento de Corrección y Rehabilitación de Puerto Rico y el Departamento de la Policía de Puerto Rico arriendan varios edificios dentro de los límites del predio, para usos administrativos y de adiestramiento, bajo acuerdos con el Fideicomiso. El resto del predio no recibe un uso particular y está desocupado.
10. De acuerdo a la información sometida por el Proponente, dentro del predio no existe ningún sistema natural de valor ecológico ni especies de flora o fauna clasificadas como críticas, amenazadas o en peligro de extinción. Tampoco existen áreas ecológicamente sensitivas dentro del predio ni dentro de un radio de 400 metros desde el límite del mismo. El predio colinda con la Quebrada Buena Vista, no obstante, la misma no será impactada como parte del proyecto.
11. El terreno tiene una topografía mayormente llana, con declives en algunas áreas entre 5 y 12 por ciento. El mismo no está clasificado como susceptible a deslizamientos.
12. Según el Estudio de Impacto Económico que obra en el expediente de consulta, el Municipio de San Juan representa el 30% de todos los empleos en Puerto Rico, a pesar de tener sólo el 11% de la población. Esto demuestra que el Municipio de San Juan ofrece mayores oportunidades de empleo que otros municipios de la Isla.

Boh

En el Estudio de Necesidad e Impacto Económico de Espacio Comercial se indica que el proyecto de desarrollará en dos (2) fases de diez (10) años cada una. En la 1ra fase se desarrollarán el laboratorio, hotel, centro de conferencias y los componentes del centro cívico. La 2^{da} fase incluirá la construcción de las oficinas del laboratorio, las unidades residenciales y el área comercial.

En este Estudio se expresa que: *El pietaje comercial total para el proyecto no va ser desarrollado como parte de un centro comercial. Este espacio comercial va a ser localizado en edificios relativamente pequeños y en los primeros niveles de edificios propuestos para oficinas y uso residencial. El área comercial proveerá servicios a las personas que trabajan y residen en el proyecto propuesto.*



Continuación: Consulta Número 2008-79-0504-JGU

13. El acceso vial al proyecto será a través del actual acceso desde la Carretera PR-21, al Norte del predio y por el Sur a través de una vía propuesta desde la Carretera PR-18. El proyecto proveerá, además, mejoras viales que consisten de un Bulevar de las Ciencias que permitirá conectar a la Ciudad de las Ciencias con el Centro Médico de Río Piedras, el Centro de Cáncer (futuro) y el Centro de Ciencias Moleculares de la UPR (en construcción), al igual que con unas mejoras en la intersección de este Bulevar de las Ciencias con la Carretera PR-21 y otras en la intersección de la Avenida José de Diego con la PR-18.
14. El proyecto propone la implantación de ciertas medidas de conservación ambiental, incluyendo pautas de diseño a tono con la tendencia de minimizar la demanda de energía eléctrica, reusar parcialmente el agua de lluvia y reciclar materiales, entre otras. El proyecto propone obtener la certificación conocida como *Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)* que otorga el Consejo Americano de Edificios Verdes (*U.S. Green Building Council*). Estas medidas se clasifican como sigue: *Medidas de Manejo de Hidrología; Superficies Ecológicas; Sistemas Sustentables en los Edificios e Identidad Únicas de las Vías de Circulación.*
- a. Como parte de las *Medidas de Manejo de la Hidrología*, se propone la descarga paulatina de aguas de escorrentía al sistema pluvial mediante el uso de un sistema de escorrentía pluvial dentro del proyecto que dirija las aguas hacia vejigas bajo las estructuras, las cuales podrán percolar al nivel freático y/o descargar a una charca de retención de agua para su posible reuso para riego, agua recolectada (*grey water*) y/o sistema de enfriamiento. El proyecto propone, además, implantar medidas como alfarjes de escorrentía (*stormwater gutters*), bahías de infiltración de escorrentía (*stormwater infiltration bays*) y sistemas de recolección de agua proveniente de los techos.
 - b. Las medidas de *Superficies Ecológicas* incluye medidas para la conservación de energía, incluyendo el uso de techos verdes (*green roofs*) o jardines techos (*roof gardens*) en los topes de los edificios; uso de celdas fotovoltaicas para generar electricidad; jardines de refrescamiento (*cooling gardens*); el uso de la charca de retención como un campo geotermal capaz de operar bombas del sistema de enfriamiento; y el uso de un campo de viento mediante una cubierta de palmas.
 - c. Como parte de los *Sistemas Sustentables en los Edificios* para la certificación LEED, el proyecto implantará distintos componentes sostenibles que mejoran la calidad de vida, limitan los gastos y disminuyen el impacto al ambiente. Las medidas incluyen: (a) bombas geotermales para enfriamiento; (b) micro turbinas de viento; (c) chimenea termal; (d) paneles solares; (e) paneles fotovoltaicos; (f) cortinas de sombra de día y naturales; (g) jardines en los techos; (h) agua recolectada (*grey water*) para riego; y (i) agua recolectada (*grey water*) para re-uso interior.
 - d. Como parte de la *Identidad Única de las Vías de Circulación* se propone el diseño de calles con paisajes con carácter vegetativo y dimensiones espaciales a tono con su distrito y uso principal. Se propone una identidad única de las vías dentro del proyecto como sigue: (1) Avenidas Principales (Gateway): el Bulevar de las Ciencias y el Bulevar de la Avenida José de Diego; (2) Institucional: calles primarias de venta al detal y calles de laboratorios; (3) Doméstico: calles secundarias de venta al detal y calles residenciales; (4) Activas: el paseo lineal a lo largo de la Quebrada Buena Vista, el circuito peatonal y de bicicleta, y los caminos de sombra.
15. Para evaluar el posible impacto ambiental del proyecto durante el proceso de planificación del proyecto, el Proponente realizó estudios ambientales detallados sobre el predio y sobre los posibles impactos del proyecto sobre el área. Los mismos forman parte de la declaración de impacto ambiental ("DIA") del proyecto.
16. El predio objeto de consulta está comprendido dentro de un distrito de clasificación Suelo Urbano (SU), un distrito de calificación Dotacional de Equipamiento (DE), y los distritos sobrepuestos de Redesarrollo 1 (RD-1) y Tren Urbano (TU), según el Mapa de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de San Juan vigente.

BAHZ.

17. Según la representación gráfica sometida, se propone cambiar la calificación subyacente de DE a distintas calificaciones de la siguiente manera:

Distrito de Ordenación Existente	Distrito de Ordenación Propuesto	Area (cuerdas)	Lotes
DE	C-2/TU *	23.4	B1 al B5, C1 al C5 y E3
	R-5/TU*	29.1.	D1 al D6, E1 y E2
	DE	1.8	C6
	DV	9.0	C7, R1 y R2
	CPN	2.4	Servidumbre de Quebrada Buena Vista
	Calles	4.2	
Total		69.9	

Se propone incorporar las bonificaciones del distrito sobrepuesto TU para los lotes calificados C-2 y R-5 para permitir una mayor intensidad de desarrollo (que la que permite el distrito subyacente) de acuerdo a los parámetros de desarrollo del Plan Maestro del proyecto.

18. El predio objeto de consulta no ubica en terrenos susceptibles a inundaciones de acuerdo con las hojas correspondientes de los mapas de FEMA de 19 de abril de 2005 adoptados por la Junta de Planificación. El Proponente realizó un Estudio Hidrológico-Hidráulico ("HH") para propósitos del manejo de aguas pluviales establecidas bajo el Reglamento del POT de San Juan. En específico, se propone la construcción de una charca de retención de escorrentía pluvial según las recomendaciones del estudio.
19. Se estima que el proyecto requerirá una inversión de aproximadamente \$1,799 millones durante un período aproximado de veinte (20) años. Asimismo, se estima que el proyecto generará 25,545 empleos directos e indirectos durante la fase de construcción, y durante la fase de operación, el proyecto generará 5,442 empleos directos e indirectos anualmente. Los empleos directos e indirectos generarán salarios anuales ascendentes a \$119.2 millones.
20. El 21 de noviembre de 2008, la Compañía de Fomento Industrial, agencia proponente para propósitos del cumplimiento con la Ley Sobre Política Pública Ambiental ("LPPA"), Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, sometió una Declaración de Impacto Ambiental Preliminar ((JCA-08-0032 (CFI)) para el proyecto a la Junta de Calidad Ambiental ("JCA") y demás agencias pertinentes, de conformidad con lo dispuesto en la LPPA y en el *Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales*. Mediante Resolución R-10-39-4 de 10 de diciembre de 2010, la Junta de Calidad Ambiental certificó el cumplimiento con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416, supra.
21. La Autoridad de Energía Eléctrica, mediante carta de 12 de agosto de 2008, endosó la aprobación de la consulta y emitió recomendaciones en cuanto al desarrollo de la infraestructura eléctrica dentro del predio y extramuros que servirá al proyecto.
22. El Municipio Autónomo de San Juan en comunicación de 20 de octubre de 2008, emitió sus comentarios sobre la consulta. Éstos giraban en torno a: (1) cumplimiento con la LPPA; (2) la preparación de un Plan Estratégico o de Área por ubicar el predio dentro del Ámbito de Reordenación Especial ARE 2.4; (3) la preparación de un Plan de Ensanche por el gran potencial de desarrollo del predio; (4) la preparación de un estudio de tránsito; (5) la preparación de un estudio de viabilidad económica para el componente comercial; (6) la preparación de una DIA; (7) la preparación de un estudio de justicia ambiental; (8) la provisión de mayores áreas de parques, plazas y áreas verdes; (9) la obtención del endoso del Instituto

AGKZ.



de Cultura Puertorriqueña ("ICP") y la Oficina Estatal de Preservación Histórica ("SHPO", por sus siglas en inglés); y (10) cumplimiento con el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo ("TDD") y Retiros Mandatarios bajo el POT.

23. El Proponente respondió a estos comentarios del Municipio de San Juan de manera satisfactoria mediante comunicación de 20 de marzo de 2009. El Proponente estableció: (1) que se sometió una DIA, un estudio de tránsito, un estudio de viabilidad económica del componente comercial y un estudio de justicia ambiental; (2) que no le aplica la preparación de un Plan Estratégico y que la consulta es el mecanismo para cumplir con el POT; (3) que no es necesario un Plan de Ensanche por que el predio ubica en suelo urbano; (4) que la provisión de 9.0 cuerdas de áreas verdes, espacios públicos y áreas recreativas (12.9% del predio) satisface el requisito del POT; (5) que se obtendrán todos los endosos aplicables; y (6) que se cumplirá con el Programa TDD según aplicable y se solicitará una variación de los Retiros Mandatorios.
24. Esta Junta entiende que el Proponente atendió satisfactoriamente todos los comentarios del Municipio de San Juan, según obra en el expediente administrativo de la presente consulta.
25. El Departamento de Trabajo y Recursos Humanos, mediante carta de 17 de diciembre de 2008, no objeta el proyecto y emitió sus recomendaciones al mismo.
26. La Oficina de Planificación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), mediante comunicación de 18 de diciembre de 2008, no objeta el proyecto y emitió sus comentarios en torno a la infraestructura de alcantarillado sanitario extramuros que servirá al mismo.
27. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), mediante comunicación de 18 de diciembre de 2008, endosó el proyecto propuesto. En dicha comunicación, el DRNA recomienda una franja de conservación mínima de 5 metros desde el borde de la Quebrada Buena Vista y requiere que el paseo lineal propuesto ubique fuera de dicha franja. El proyecto propone una franja de 10 metros de acuerdo al requisito del Reglamento de San Juan, la cual excede la requerida por el DRNA.
28. La Oficina de Tren Urbano de la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), mediante carta de 19 de diciembre de 2008, endosó el proyecto en cuanto a uso y ubicación se refiere, por ser el mismo *compatible con las metas y objetivos de desarrollo urbano establecidos por la Ley 207 de 25 de agosto de 2005, la Resolución de la Junta de Planificación JP-2005-268, y la Orden Ejecutiva de Ciudad Red.*

RPHZ.

Además, en cartas de 8 de mayo de 2009 y 6 de abril de 2010, el Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de la **ACT** endosó el proyecto propuesto e indicó que el mismo no se afecta por proyectos de carreteras incluidos en el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años vigente.

El Área de Control de Acceso de la **ACT** mediante carta de 30 de octubre de 2009, presentó sus comentarios y recomendaciones al estudio de tránsito sometido como parte del proyecto.

Por otra parte, el Área de Diseño de la **ACT** en carta de 3 de junio de 2009, señaló que no tienen comentarios al estudio HH preparado como parte del proyecto y la Oficina de Estudios Ambientales señaló que están de acuerdo con el estudio de sonido ambiental preparado para el proyecto.

29. El Consejo para la Protección del Patrimonio Arqueológico Terrestre del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) emitió sus recomendaciones y requerimientos en carta de 9 de enero de 2009. El Programa de Arqueología e Etnohistoria del **ICP** emitió sus comentarios en carta de 30 de marzo de 2009. Además, endosó el Estudio Arqueológico Fase IA mediante carta de 30 de marzo de 2009.
30. La Autoridad de Desperdicios Sólidos mediante carta de 6 de febrero de 2009, endosó el proyecto según propuesto y emitió recomendaciones para el desarrollo

Continuación: Consulta Número 2008-79-0504-JGU

del mismo. El proyecto cumplirá con los requisitos aplicables sobre reciclaje en la Ley Núm. 411 de 8 de octubre de 2000 y la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002.

31. El Departamento de Agricultura mediante cartas de 29 de octubre de 2008 y 2 de junio de 2009, endosó el proyecto según propuesto.
32. El Departamento de Educación endosó el proyecto propuesto mediante carta de 23 de junio de 2009.
33. La Oficina de Salud Ambiental del Departamento de Salud, mediante carta de 26 de enero de 2009, indicó que no tiene objeción al proyecto según propuesto.
34. Mediante carta de 16 de marzo de 2009, Oficina Estatal para la Preservación Histórica (SHPO) emitió comentarios preliminares sobre el propuesto uso del edificio principal de Oso Blanco, el cual está incluido en el Listado Federal de Lugares Históricos ("NRHP", por sus siglas en inglés).
35. Mediante carta de 28 de abril de 2009, la Compañía de Comercio y Exportación ("CCE"), indicó que no tiene objeción a que se autorice el proyecto propuesto. Posteriormente, también emitió su endoso al proyecto mediante carta de 22 de mayo de 2009.
36. Mediante carta de 11 de mayo de 2009, el Departamento de Recreación y Deportes no objeta el proyecto, dado que no impacta áreas recreativas y deportivas pertenecientes a ella.
37. El Proponente sometió prueba fehaciente sobre la instalación de los rótulos correspondientes anunciando la vista pública de la consulta.
38. Para considerar la prueba del Proponente que obraba en el expediente oficial de la consulta, los planteamientos de las partes interesadas y el público, la Junta de Planificación celebró una vista pública el 31 de marzo de 2009 en el Salón Nelson Soto del Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella.
39. Durante la vista pública celebrada el 31 de marzo de 2009, el Proponente presentó a sus peritos técnicos de las firmas Toro Ferrer Arquitectos PSC y CMA Architects & Engineers LLP. El arquitecto José J. Toro presentó una descripción general del proyecto. Posteriormente, la técnica Nydia Cardona y el ingeniero Pedro Janer de CMA proveyeron una descripción detallada del proyecto, de los programas y obras que se proponen, de la infraestructura existente y programada, y de las medidas ecológicas que implantará el proyecto. CMA también prestó testimonio sobre lo siguiente: una descripción del predio y los estudios ambientales realizados, incluyendo justicia ambiental; los comentarios y endosos de las diferentes agencias; un análisis reglamentario de la consulta (el cual se discute en las Conclusiones de Derecho); los beneficios económicos y sociales del proyecto; los parámetros utilizados para el cálculo de estacionamientos en un desarrollo TOD como éste; la viabilidad económica del componente comercial; y las variaciones solicitadas por el proyecto y los fundamentos que justifican las mismas.
40. Durante la vista pública, el Fideicomiso presentó y justificó su propuesta, conforme a la Sección 11.04, las disposiciones sobre proyectos de desarrollos extensos contenidas en la Sección 4.04(a), 4.04(c)(7) del Reglamento de Ordenación Tomo III del Plan de Ordenación Territorial de San Juan, además de su propuesta a la luz de cualquier otra disposición reglamentaria, legal o de política pública aplicable al caso. Se discutió el proyecto a tono con el *Plan de Usos de Terrenos del Área Metropolitana de San Juan*, que identifica estos terrenos dentro de una zona de redesarrollo; con la Sección 4.02 del Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación vigente; la Ley Núm. 313 del 19 de diciembre de 2003 y la Ley 207 del 25 de agosto de 2000; la base legal bajo la cual radicó la propuesta y a la luz del Plan Territorial de San Juan vigente. Además, discutió el proyecto, conforme a los parámetros de diseño establecidos para los Distritos: Comercial Central Intermedio (C-2), según la Sección 8.03; Residencial de Apartamentos con Alta Densidad (R-5), según la Sección 8.02; y Conservación del Patrimonio Natural (CPN), según la Sección 11.03 del Reglamento del Plan Territorial antes citado.

ROK



41. Adicionalmente, el Fideicomiso presentó prueba durante la vista pública sobre los accesos vehiculares al proyecto; el impacto del tránsito que pudiese generar el proyecto sobre las vías existentes en el sector; los servicios públicos existentes y a proveerse, tales como: alcantarillado sanitario y pluvial, abasto de agua potable, energía eléctrica, método de disposición de los desperdicios sólidos, área a servir el proyecto, empleos a crearse en fases de construcción y operación; disponibilidad de terrenos apropiados para uso mixto, provisión de espacios para estacionamientos, y contestó las interrogantes de agencias del gobierno y particulares que asistieron a la vista pública.
42. Durante la vista pública, el Panel Examinador solicitó aclaraciones en torno a ciertos asuntos, incluyendo los distintos endosos de la ACT; uso de un distrito R-3 versus R-5; viabilidad de estacionamientos en calles internas; anchos de vía; comentarios de la AAA; mantenimiento de la charca de retención; cumplimiento con el Programa TDD del Municipio; viabilidad comercial; y el endoso de la CCE.
43. Se marcaron como Exhibits los siguientes documentos sometidos por el Proponente durante la vista pública: declaración jurada de CMA sobre notificaciones (Exhibit 1); nota aclaratoria sobre la vista pública (Exhibit 2); carta del ICP de 30 de marzo de 2009 (Exhibit 3); carta de la ACT de 19 de diciembre de 2008 (Exhibit 4); carta de la AAA de 18 de diciembre de 2008 (Exhibit 5); carta de la AEE de 12 de agosto de 2008 (Exhibit 6); carta de SHPO de 16 de marzo de 2009 (Exhibit 7); carta del DRNA de 18 de diciembre de 2008 (Exhibit 8); carta del DTRH de 17 de diciembre de 2009 (Exhibit 9); carta de ADS de 6 de febrero de 2009 (Exhibit 10); carta del Departamento de Salud de 26 de enero de 2009 (Exhibit 11); carta de 20 de marzo de 2009 con las respuestas del Proponente a los comentarios del Municipio (Exhibit 12); y copia de la ponencia del Proponente en la vista pública (Exhibit 13).
44. Durante la vista pública de la consulta, la señora Mirella Rosa compareció en representación del Municipio de San Juan. La señora Rosa formuló preguntas al Proponente sobre (a) el acopio de desperdicios biomédicos, (b) garantías a la seguridad en los laboratorios de investigación, (c) número de espacios de estacionamiento, (d) el ancho de la vía principal del proyecto propuesto y (e) demanda comercial, en adición a los comentarios escritos previos del Municipio de 20 de octubre de 2008. Para éstos últimos, el Proponente señaló que dichos comentarios fueron contestados mediante comunicación de 20 de marzo de 2009.

Rosa

En respuesta a las preguntas de la Sra. Rosa y del Municipio, el Proponente señaló que: (a) en cuanto a los desperdicios biomédicos se estará dando cumplimiento en el proyecto propuesto a los requerimientos de la Junta de Calidad Ambiental y a la Ley para el Manejo de los Desperdicios Biomédicos Regulados, Ley Núm. 180 del 6 de agosto de 2008, según enmendada y que el área específica de acopio se determinaría al presentarse el proyecto en su próxima etapa de permisos; (b) los edificios de laboratorio tendrán control de acceso y otras medidas de seguridad para evitar que personas ajenas a éstos tengan acceso a los mismos; (c) éste es un proyecto orientado al uso de la transportación colectiva que provee el Tren Urbano (TU), según reconocido por la Resolución 2000-263 los espacios de estacionamiento y que de acuerdo al análisis de estacionamiento compartido del Estudio de Tránsito preparado, el proyecto propuesto tendrá la capacidad de cubrir la necesidad de estacionamientos para el mismo; (d) la calle principal del proyecto tendrá un ancho de 30 - 23 metros y; (e) que de acuerdo al estudio de Necesidad de Espacio Comercial preparado, y endosado por la Compañía de Comercio y Exportación mediante carta de 28 de abril de 2009, existe un excedente de demanda de espacio comercial en San Juan de 1,777,544 pies cuadrados, y al restarle los 320,000 pies cuadrados de pietaje comercial para el proyecto propuesto, le demanda desatendida será de 857,544 pies cuadrados.

Entendemos que la parte Proponente contestó satisfactoriamente todas las preguntas y planteamientos del Municipio de San Juan.

45. En la vista pública el Sr. Carlos Soto Seijo, en representación de la Compañía de Comercio y Exportación, indicó que el Estudio de Viabilidad Económica estaba bajo evaluación de su oficina, no obstante el 28 de abril de 2009 esta agencia emitió su endoso al estudio.



46. La Sra. Angélica Cortés (también conocida como Angélica Plá), vecina de la Urbanización Villa Nevarez, solicitó una copia de la ponencia del Proponente (la cual fue provista al momento) y un término pos-vista para someter sus comentarios por escrito. Sin embargo, la Sra. Cortés no presentó sus comentarios a la consulta.
47. El Sr. Mario Ramírez, vecino de la Urbanización Antonsanti, realizó preguntas, las cuales fueron contestadas por los consultores del Fideicomiso. El Fideicomiso posteriormente sometió un escrito pos-vista mediante el cual también respondió a estos comentarios.
48. La Sra. Ana M. Donacasel, vecina de la Urbanización Antonsanti, realizó una pregunta en torno a la falta de un puente peatonal en el área para lograr acceder las estaciones del Tren Urbano.
49. El Sr. Juan Angulo, vecino de la Urbanización Villa Nevarez, indicó que desde hace décadas existen problemas de estancamiento de agua y sedimentos en una ubicación aguas arriba del proyecto como consecuencia de una tubería que cruza la Quebrada Buena Vista. El Fideicomiso indicó que, dado la ubicación de la tubería próxima a la carretera, esa preocupación debe ser presentada a la ACT y el proyecto no es responsable del asunto presentado por ser uno que ocurre aguas abajo del predio del proyecto.
50. El Sr. Víctor Ramírez, vecino de la Urbanización Antonsanti, comentó que existe una contradicción entre las obras de mejoras a la PR-21 y la propuesta Ciudad de las Ciencias, porque mientras la última promueve la utilización del transporte colectivo y mejorar los accesos a éstos, la ACT realiza obras que no contribuyen a la utilización del sistema colectivo.
51. El Proponente sometió un escrito pos-vista mediante el cual respondió a todos los comentarios vertidos durante la vista pública.
52. Mediante carta de 25 de mayo de 2010, el Departamento de la Vivienda endosó el proyecto sujeto a ciertas condiciones y comentarios relacionados con el posible impacto de la Ciudad de las Ciencias con el proyecto de vivienda pública Las Amapolas.

PAHZ

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

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. De conformidad con la Ley Núm. 75 de 25 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación está facultada para "[h]acer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", con sujeción a las normas y requisitos aplicables. Véase 23 LPRA §62(j)(14).
2. El Artículo 14 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación requiere que "[t]oda obra o proyecto a ser realizado por cualquier persona o entidad deberá estar de acuerdo con las recomendaciones de los planes de usos de terrenos, una vez adoptadas por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador." *Id.*, §62m. El mismo artículo dispone que "[l]os planes de usos de terrenos, así como la disponibilidad y programación de la infraestructura física y social, serán la base para la preparación y revisión de los mapas de zonificación." *Id.* A continuación se discute la relación entre los usos del terreno y los cambios de zonificación propuestos a tenor con los planes de usos de terrenos vigentes y demás normas aplicables.
3. En la presente consulta se solicita que la Junta de Planificación pase juicio sobre los usos de terreno que se proponen para el predio en cuestión y sobre los cambios de ordenación que se requieren como resultado de los mismos. No se proponen cambios a los planes de usos de terrenos vigentes.



4. La consulta de ubicación se presentó al amparo de la Sección 3.03 del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación vigente al momento, el cual establecía que los siguientes proyectos requieren una consulta de ubicación: "En áreas zonificadas, proyectos cuyo uso e intensidad no son permitidos ministerialmente por el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Zonificación 4) o por un Plan de Ordenación Territorial [en este caso, el POT de San Juan], sino que dicha reglamentación permite que los mismos puedan ser autorizados por la Junta, en el ejercicio de sus facultades discrecionales, siguiendo el trámite de consulta de ubicación."
5. La Sección 58.5.1 del Tomo XIII del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (en adelante Reglamento Conjunto) establece que la Junta estudiará, tramitará y resolverá una consulta de ubicación, tomando en consideración, entre otros, los siguientes documentos y elementos de juicio: 1º – Políticas Públicas: Ley Orgánica de la Junta de Planificación; Ley de Municipio Autónomos; Planes de Usos de Terrenos; Mapas de Zonificación; Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones; Planes de Ordenación Territorial; Reglamentos de Planificación y otra reglamentación aplicable; 2º - Contexto del Proyecto: localización específica del proyecto, usos existentes en el sector; situación de la infraestructura física y social en el lugar (calles, acueductos y alcantarillado, energía eléctrica, transportación, recogido de basura, servicio policiaco y otros); rasgos topográficos; condición de inundabilidad; condición de subsuelo; densidad poblacional; grado de contaminación del ambiente; distancia entre los terrenos y las áreas construidas; importancia agrícola, ambiental o turística de los terrenos; y otras condiciones sociales, económicas y físicas análogas; y 3º - Comentarios de las Agencias y otras entidades públicas y privadas.
6. Conforme a la Ley de Municipios Autónomos, una vez el POT de San Juan entró en vigor, toda decisión sobre el uso del suelo se deberá hacer en conformidad con el mismo. Véanse 21 LPRÁ §4610; Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24), §7.01. No obstante, los demás reglamentos de la Junta de Planificación o la ARPE continuarán en vigor y se aplicarán a los municipios. Véanse 21 LPRÁ §4618; Reglamento de Planificación Núm. 24, §5.02.
7. El predio objeto de consulta está comprendido dentro de un Distrito Dotacional de Equipamiento (DE). Además, ubica en los distritos sobrepuestos de Redesarrollo 1 (RD-1) y Tren Urbano (TU), según el Mapa de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de San Juan vigente. El proyecto no será de tenencia pública sino privada, por lo cual es necesario un cambio de ordenación que viabilice el mismo.
8. El proyecto constituye un desarrollo extenso bajo el Reglamento del POT de San Juan, en específico la Sección 4.04 y las Definiciones. Éste dispone que la Junta de Planificación podrá considerar desarrollos extensos, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan y sin que ello se considere una variación a las disposiciones reglamentarias. Específicamente, la Junta de Planificación puede considerar desarrollos extensos para diversos tipos de usos, por sí solos o en combinaciones, incluyendo usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios.
9. Corresponde la consideración del proyecto a tenor con las Secciones 4.04(a) y 4.04(c)(7) del Reglamento de San Juan. La Sección 4.04(a) contiene los criterios generales y la Sección 4.04(c)(7) los que aplican específicamente al proyecto.

RGHZ.

Los criterios generales establecidos en la Sección 4.04(a) del Reglamento de San Juan, aplicables a todo tipo de desarrollo extenso y la forma en la cual el proyecto cumple con los mismos, a base de las Determinaciones de Hechos arriba, se presentan a continuación:

"Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde este haya sido adoptado o estudiado."

Como se discute en detalle más adelante, el proyecto cumple los *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* de 1995, el *Plan de Usos del Terreno de la Región Metropolitana de San Juan* de 1982, el *Programa de*



Inversiones de Cuatro Años (PICA), el Plan de Desarrollo Integral (PDI) y el Plan de Ordenación Territorial de San Juan de 2003. Se desprende de las anteriores Determinaciones de Hechos que el Municipio de San Juan emitió comentarios favorables al proyecto por estar de conformidad con el POT.

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

La prueba aportada por el proponente y los comentarios de las agencias que obran en el expediente demuestra la disponibilidad de la infraestructura existente, así como la programación y las mejoras propuestas por el proyecto para servir la demanda proyectada y necesidades de los nuevos usos sin comprometer el servicio de los usos circundantes existentes.

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

El proyecto propiciará el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes porque los usos, los programas y las obras propuestas aportarán beneficios significativos a Puerto Rico, a la Región Metropolitana de San Juan y a las comunidades del área en general. El proyecto propone la construcción de un complejo de investigación científica que persigue incentivar la Economía del Conocimiento en Puerto Rico conforme a la Ley 214 del Fideicomiso. Además, el proyecto cumple con las políticas públicas dirigidas a la densificación y diversificación de usos y el desarrollo orientado al transporte colectivo.

"La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto."

La viabilidad, adecuación y conveniencia de los usos propuestos en el proyecto fueron establecidas por nuestra Legislatura mediante la aprobación de la Ley 214 que establece el Fideicomiso para promover la política pública de Puerto Rico sobre la Economía del Conocimiento y la Ley 207 y los Planes de Usos de Terreno aplicables (incluyendo el POT de San Juan) que establecen la política pública sobre el desarrollo orientado al transporte colectivo y sobre la densificación y diversificación de usos. Mediante la consulta de ubicación solicitada, incluyendo los cambios de ordenación, el proyecto logrará los beneficios esperados para Puerto Rico.

RRKZ.

10. Los criterios específicos establecidos en la Sección 4.04(c)(7) del Reglamento de San Juan y la forma en la cual el proyecto cumple con los mismos se presentan a continuación:

"Otros desarrollos extensos podrán incluir aquellos proyectos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos podrán incluir usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios."

El proyecto contará con diversos tipos de usos tales como laboratorios e incubadoras, hotel con centro de conferencias, oficinas, centro cívico con escuela de nivel elemental e intermedio, locales comerciales, viviendas multifamiliares, áreas recreativas y paseo lineal. En base a esto, se concluye que el proyecto cualifica como "otro desarrollo extenso" bajo esta sección.

"El proyecto estará conforme con el Plan de Usos de Terrenos [PUT] vigente y con el Plan de Ordenación Territorial."

Como se discute a continuación, el proyecto y los cambios de ordenación propuestos están conformes con los planes de usos de terrenos aplicables y el POT de San Juan.

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

Los estudios incluidos en el documento ambiental, la evidencia aportada por el proponente y los comentarios de las agencias demuestran que la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto y mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o será provista.

"Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades".

Obran en el expediente de la Junta de Planificación las direcciones de los dueños de las propiedades dentro del radio de cien metros de los límites del predio. A dichos propietarios se les notificó debidamente de la presentación de la consulta, de la solicitud de cambio de ordenación, y de la celebración de la vista pública. Según indicado anteriormente, la Junta de Planificación celebró una vista pública el 31 de marzo de 2009 en el Salón Nelson Soto del Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella en el Municipio de San Juan.

"El proyecto deberá indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de ordenación que solicitan para las diversas porciones del predio."

El Memorial Explicativo y la Representación Gráfica que acompañan la consulta describen la distribución de los componentes del proyecto, las obras que se proponen, e incluyen tanto la calificación existente como los cambios de ordenación propuestos. La Ciudad de las Ciencias estará dividida en veinte (20) lotes para usos de biotecnología, turísticos, comerciales, oficinas y residenciales más tres (3) áreas de parque y recreación pasiva y la servidumbre de la Quebrada Buena Vista.

"Cuando se proyecte la combinación de usos permitidos por este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados."

RPHZ.

El proyecto propone el uso de estacionamiento compartido entre todos sus componentes, según lo justifica su estudio de tránsito. Además, el proyecto propone cumplir con la política pública que rige la provisión de estacionamientos dentro de las Zonas de Influencia del Tren Urbano conforme a los criterios establecidos por la Junta de Planificación en respuesta a los objetivos de la Ley 207 de 25 de agosto de 2000 y su ordenamiento legal y como parte de una estrategia más amplia para propiciar un mayor uso de la transportación colectiva. Este enfoque refleja guías de evaluación de usos de terrenos basados en los desarrollos orientados al transporte colectivo empleadas por la Agencia Federal de Tránsito ("FTA", por sus siglas en inglés) en su evaluación de corredores futuros de transporte colectivo. Los parámetros de cálculo de estacionamientos de un TOD se discute en detalle más adelante.

11. El documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos Puerto Rico* (OPP-PUT) adoptado el 31 de octubre de 1995 constituye el documento rector de política pública sobre usos de terrenos para todo Puerto Rico. Los OPP-PUT se organizan por temas, a saber, desarrollo urbano, desarrollo industrial, desarrollo agrícola, turismo, riesgos naturales, infraestructura, y áreas de recursos naturales, ambientales y culturales.
 - a. De la evidencia obrante en el expediente, el Proponente ha demostrado que el proyecto cumple a cabalidad con este instrumento de planificación, incluyendo las Metas y Objetivos de Política Pública relevantes del Plan, en particular las Metas Generales Sobre Usos de Terrenos, las de Desarrollo Urbano y las de Desarrollo de Infraestructura. El proponente discutió su cumplimiento en la solicitud de consulta y durante la vista pública. El proyecto propone el desarrollo urbano de una ciudad de forma compacta integrando distintos tipos de usos en un solo predio. Los edificios a construirse serán edificios verdes, promoviendo la conservación del ambiente al igual que la calidad de agua, aire y energía. El proyecto provee alternativas de transporte colectivo a la



población por su cercanía a dos estaciones del Tren Urbano al igual que fácil acceso a todo tipo de transporte público.

- b. En particular, el proponente demostró que se cumple con las metas generales sobre los usos de terrenos de los objetivos y políticas del PUTPR que establecen que hay que proteger el ambiente, planificando el desarrollo urbano de forma compacta en localizaciones designadas según la intensidad de usos, proteger los terrenos, la calidad de agua y mantener estrictamente los estándares de calidad de aire, y proveer alternativas de transportación colectiva a la población. El proyecto logra el mejor uso del sistema de transportación colectiva, como un medio alternativo al uso del automóvil privado, disminuyendo así la inversión en nuevas vías y fortaleciendo los programas de mantenimiento de las vías existentes.
- c. El proyecto demostró que cumple con la Meta y Objetivo de Política Pública de Desarrollo Urbano que "[propicia] comunidades, pueblos y ciudades densas, compactas y atractivas que permitan el uso intensivo de los terrenos dentro de los perímetros urbanos, logrando una mayor eficiencia en la instalación y operación de los servicios y facilidades públicas, y facilitando el movimiento rápido y seguro de la población al hacer viable los medios de transportación colectiva y mejorando la calidad de vida urbana."
- d. El proyecto demostró que cumple con Objetivo 1.00 de Ordenar y Guiar el Crecimiento Físico-Espacial de las Áreas Urbanas, el cual persigue identificar por medio de los planes de usos del terreno en diferente escala y planes de ordenación, entre otros, aquellos lugares donde es deseable encauzar el crecimiento urbano (1.01). Asimismo, se cumple con los Objetivos que persiguen: "evitar y desalentar el desparramamiento urbano" (Objetivo 1.01); "intensificar el uso de terrenos en áreas urbanas" intensificando "la maximización de la densidad en el desarrollo de las áreas residenciales urbanas" (Objetivo 2.00); "mejorar el diseño de las comunidades, pueblos y ciudades y de sus distintos componentes, centros urbanos tradicionales, comercios, instituciones y residencias de manera que sean instrumento para mejorar la calidad de vida de los habitantes y sean lugares atractivos para residir, trabajar y para la convivencia social" (Objetivo 3.00); y "fomentar un proceso de planificación integral que propicie una mejor utilización del recurso tierra, conservando los recursos naturales, revitalizando los centros urbanos, protegiendo la calidad del ambiente y proveyendo vivienda y servicios asociados a un costo razonable para la población, en continua coordinación entre la planificación central, regional y municipal" (Objetivo 4.00). Véase, Memoria del POT, §2.9.
12. El proyecto demostró cumplimiento con las políticas públicas establecidas en el Plan de Usos de Terrenos del Área Metropolitana de San Juan (31 de marzo de 1982), el cual se basa en los siguientes cinco principios de política pública: la densificación selectiva, diversificación selectiva de usos, programación de infraestructura, conservación ambiental y conservación de energía.
- Éste también cumple con el Artículo 31.02 del PUT, el cual establece que hay que desarrollar proyectos residenciales de alta densidad en las áreas cercanas a las avenidas y calles principales, cuando la capacidad de los sistemas anteriores lo permita y cuando la densidad bruta no sea menor de 30 familias por cuerda ni mayor que la permitida en el Reglamento de Zonificación para proyectos residenciales extensos. El proyecto cumple con el objetivo, ya que propone construir 2,655 unidades de residencias, lo cual sobrepasa el mínimo permitido pero no sobrepasa el máximo permitido, y su localización colinda con el Expreso Las Américas, Avenida José de Diego y la Carretera Estatal PR-21. En adición, cumple con el Artículo 32.01 del PUT, el cual establece que hay que fomentar el desarrollo de centros de actividades mediante la ubicación en ellos de ciertos usos de importancia para los habitantes de los sectores tales como: oficinas privadas y gubernamentales, servicios profesionales y facilidades recreativas. El proyecto albergará oficinas profesionales, centro de conferencia y áreas recreativas.
13. En la consideración de esta consulta, la Junta de Planificación cumple con el PICA 2006-2007 a 2009-2010, en específico, cumple con su deber ministerial de guiar y

RQHZ.

orientar las acciones de quienes intervienen en el desarrollo de Puerto Rico. Además, se demostró cómo las demás agencias cumplirían con sus deberes y la política pública adoptada bajo el PICA.

14. El proyecto demostró, además, que cumple con los principales objetivos delineados en este Plan Regional, que son los siguientes: Propiciar la disponibilidad de terrenos para el desarrollo; Revitalizar sectores mediante la mezcla selectiva de usos y actividades; Influenciar la programación de infraestructura para que sirva de instrumento de ordenamiento urbano; Preservar y conservar los elementos favorables del ambiente natural y recursos naturales y culturales; e Influenciar el diseño de estructuras, la ubicación de centros de servicios, el desarrollo de transportación colectiva y otras actividades claves, a tono con una utilización económica y eficiente de energía.
15. El proyecto cumple con el Plan de Desarrollo Integral (PDI), ya que el mismo integra en su proyecto el desarrollo económico, social y físico. La construcción de este proyecto colocará a Puerto Rico en una posición más favorable para competir con otros países y ofrecerá grandes ventajas para sus usuarios.
16. Según la Sección 7.02(f) del Reglamento del POT de San Juan, se justifica la enmienda al mapa de ordenación por los beneficios que derivará la comunidad y el sector con respecto al mismo, en particular con relación a la densificación y diversificación de usos y la creación de un desarrollo claramente orientado y consistente con la política pública de impulsar el transporte colectivo. El proyecto proveerá un número significativo de empleos durante la fase de construcción y de operación. También se incrementarán los recaudos municipales por concepto de las contribuciones sobre la propiedad, y al erario por concepto de patentes y arbitrios. Asimismo, el proyecto contará con un sinnúmero de beneficios basados en sus medidas de conservación ambiental.
17. Además, conforme al Artículo 14 de la Ley Orgánica de la JP, el cambio propuesto debe estar en conformidad con los Planes de Usos de Terrenos vigentes. Se ha discutido en detalle el cumplimiento del proyecto con los planes de usos de terrenos, incluyendo el POT de San Juan.
18. En total, el proyecto propone un componente comercial de 320,000 pies cuadrados de área bruta y construcción, distribuidos entre los diferentes lotes. Su distribución y características se asemejan a los comercios de tipo vecinal y comunal. Cumpliendo con al Sección 8.1.4 del Reglamento Conjunto, la parte proponente preparó y sometió a esta Junta y a la CCE el Estudio de Necesidad e Impacto Económico que discutió los aspectos requeridos. El pasado 29 de abril de 2009, la CCE endosó dicho estudio, por lo que se ha cumplido con este requisito.
19. Además de cumplir con el criterio de políticas públicas de la Sección 58.5.1 (arriba), el proyecto ha demostrado ser consistente con la realidad del sector. En específico, el proyecto ha demostrado que cumple con criterios relacionados con la condición del subsuelo; densidad poblacional; contaminación del ambiente; distancia entre el predio y áreas construidas; importancia ambiental; y otras condiciones sociales, económicas o físicas análogas. También se ha demostrado que existe o se proveerá la infraestructura necesaria para absorber la demanda de servicios de infraestructura como resultado del proyecto.
20. Mediante Resolución R-10-39-4 de 10 de diciembre de 2010, la Junta de Calidad Ambiental certificó el cumplimiento para la Declaración de Impacto Ambiental Final de la Ciudad de las Ciencias (JCA-08-0032 (CFI)) con el Artículo 4(B)(3) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada (LPPA).
21. El proyecto cumple con la política pública establecida en la Ley Núm. 207 del 25 de agosto de 2000, la Resolución JP-2005-268 y el Reglamento del POT en torno al desarrollo orientado al transporte colectivo, incluyendo la densificación y diversificación de usos y en torno a la provisión de estacionamientos en un desarrollo TOD. El 19 de diciembre de 2008, la Oficina de Urbanismo de la ACT emitió un endoso al proyecto e indicó que el mismo es compatible con las metas y

RGHZ.

objetivos de desarrollo urbano establecidos por la Ley Núm. 207 de 25 de agosto de 2000.

22. En torno a la provisión de espacios de estacionamientos bajo la Sección 15.03 del Reglamento de San Juan, el Fideicomiso propone cumplir con las normas de estacionamientos establecidas bajo la Ley 207, supra y las demás normativas aplicables al desarrollo orientado al transporte colectivo.
23. El proyecto cumple con los objetivos establecidos en la Resolución JP-2005-268 del 1 de junio de 2005 en cuanto a reducción de estacionamientos y promoción de actividad peatonal en un espacio público con un alto grado de seguridad y calidad de diseño urbano. Este proyecto busca la intensificación de los usos permitidos y apoya el uso del transporte colectivo a través de proveer un número de espacios de estacionamientos que estaría por debajo del requerido según el Reglamento de Ordenación de San Juan.

El proyecto, al ser uno conceptualizado como un TOD, tiene por naturaleza que alentar el uso del transporte colectivo y reducir la dependencia del automóvil. Al construir un desarrollo denso y con accesos peatonales y un sistema de alimentación conectado al Tren Urbano, se reduce grandemente la necesidad de utilizar el automóvil como único medio de transporte, lo cual a su vez reduce las emisiones de hidrocarburos y monóxido de carbono. A su vez, se generan beneficios económicos y sociales que resultan en una mejor calidad de vida.

Para lograr el objetivo de la reducción de estacionamientos establecidos en esta resolución, el proyecto propone el uso de parámetros especiales para calcular el requisito de espacios de estacionamiento que se utilizarán para diseñar las facilidades de estacionamiento asociadas con la diversidad de usos propuestos, por lo que solicita a la Junta de Planificación que se permita el cumplimiento con el requisito de provisión de estacionamiento a través de la implantación de estos parámetros especiales.

ROHZ.

24. A continuación una breve discusión de los usos a establecerse como parte del proyecto y los cálculos preparados por el proponente para el cumplimiento con los requerimientos de espacios de estacionamiento a proveerse conforme a la FTA:

Usos de Biotecnología: Laboratorios

3 espacios /1,000 pies cuadrados, utilizando el 33% del área bruta de piso dedicada a tales fines.

Oficinas

3.72 espacios / 1,000 pies cuadrados del área neta utilizada para tales fines. Se estima que el 80% del área bruta de piso será dedicada a usos de oficina de alto volumen de clientela.

Comercial (venta al detal)

5 espacios / 1,000 pies cuadrados del área neta utilizada para tales fines. Se estima que 70% del área bruta será utilizada para comercios de venta o servicios de uso local los cuales se nutrirán mayormente de los residentes de la Ciudad de las Ciencias y de los que trabajen allí. Para los desarrollos residenciales en los lotes D1 al D6, se proponen comercios locales a lo largo de las calles principales. Para estos comercios no se proveerán estacionamientos para propiciar comercios que sirvan a la comunidad de la Ciudad de las Ciencias. Las personas que acudan en sus carros privados podrán hacer uso de las facilidades de estacionamiento cercanas.

Restaurantes / Cafeterías, etc

La ubicación de estos establecimientos se desconoce actualmente. Dado a que los usos permitidos en los distritos, no se propone estacionamientos específicos para estos usos. Los usuarios de estos establecimientos serán mayormente los residentes y empleados de la Ciudad de las Ciencias. No obstante, los visitantes podrán utilizar facilidades de estacionamiento cercanas.

Hotel

Huéspedes: 1 espacio por cada 3 habitaciones

Empleados: 1.3 empleados / habitación; 1 espacio / 3 empleados



Otros usos: No se proveerá estacionamiento para otros usos comerciales dentro del hotel como venta al detal, servicios, ya que estos usos servirán a los huéspedes del hotel y no estarán enfocados en brindar sus servicios a personas fuera del mismo.

Centro de Conferencias

2 espacios / 1,000 pies cuadrados del área neta utilizada para sentar personas. Se estima que el 60% del área bruta de construcción será dedicada al área de sentar. El resto del área es dedicada a pasillos, vestíbulos, baños, etc. El tipo de conferencias que se ofrecerá en este centro serán enfocadas en la presentación de proyectos de investigación científica. Este centro servirá primordialmente a los investigadores de los laboratorios y de la academia en general. La mayoría de los asistentes serán estudiantes, profesores, investigadores del país y del extranjero de las instituciones educativas y hospitalarias que podrán hacer uso de la transportación colectiva. De hacer uso de su vehículo privado, el usuario podrá utilizar las facilidades de estacionamiento propuesto o facilidades cercanas en los edificios de laboratorios.

Usos cívicos:

Los usos cívicos vislumbrados podrían ser museo, biblioteca, etc.

1.5 espacios / 1,000 pies cuadrados.

Las actividades que se lleven a cabo servirán principalmente a la comunidad de Ciudad de las Ciencias. Aquellas actividades que estén abiertas a la asistencia de público en general, podrán hacer uso de la transportación colectiva o de las facilidades de estacionamiento cercanas.

Escuela elemental a intermedia:

Se prevé que la matrícula de estudiantes estará compuesta en un 80% de residentes de la comunidad que podrán llegar a la escuela caminando.

1.2 espacios / 1,000 pies cuadrados.

BOHZ.

Residencial

Residentes: 1.5 espacios por unidad de vivienda.

Visitantes: No se provee espacios para visitantes dentro de la estructura de vivienda. Habrá estacionamiento paralelo disponible en la calle o en facilidades de estacionamiento cercanas.

25. Tomando en consideración lo antes expuesto, el Proyecto cumple con los requisitos legales aplicables a la provisión de estacionamientos bajo estos criterios de un TOD. Además, el proyecto cumple con los requisitos del Reglamento de San Juan basado en su estudio de estacionamientos compartidos.
26. El proyecto cumple sustancialmente con los parámetros necesarios para cumplir con las normas de diseño de nuevas lotificaciones establecidas bajo las Secciones 3.00 a las 6.00 del Reglamento de San Juan. Sin embargo, el Fideicomiso ha solicitado variaciones a los siguientes parámetros de diseño: retiros mandatorios, anchos de vías, aprobación de usos comerciales en el distrito R-5, áreas de ocupación en distritos sobrepuestos que cumplan con el distrito subyacente, patios delanteros y espacios comunes, abiertos y para recreación, educación y culturales y comerciales:
 - a. El proyecto será una urbanización de usos mixtos (verticales y horizontales), de mediana a alta densidad (desarrollo residencial multifamiliar), distribuidos en varias propiedades, lo cual sería consistente con las tipologías en los incisos (i) y (ii) de la Sección 4.00 del Reglamento de San Juan.
 - b. Se solicita que se exima al proyecto del cumplimiento con la Sección 4.06 - Retiros Mandatorios. Esta solicitud se basa en que las secciones de vías ilustradas en la Representación Gráfica han sido diseñadas para incorporar requisitos para circulación vehicular, peatonal, bicicletas, y mobiliario urbano y paisajismo en correspondencia con los objetivos de diseño de un proyecto orientado al transporte colectivo. La retícula vial propuesta para el proyecto incorporará nuevas vías que cumplirán con los objetivos de de la Sección 4.05 (Sistemas de Circulación Vial) al igual que los objetivos y políticas públicas relacionadas a la recuperación del espacio público que dan base al requerimiento de retiros mandatorios en el Reglamento del POT.

- c. Se solicita que se permita cumplir con la Sección 4.07 (espacios comunes, abiertos y para recreación, educación, culturales y comerciales), a través de la totalidad de los componentes del proyecto (en vez de por lotes individuales), basado en el fundamento de que estos requisitos se atenderán a través de un número de componentes del Plan Maestro, o sea, el parque recreativo central en el lote C7; facilidades cívicas e institucionales (escuela, y usos cívicos en el lote C6); el paseo lineal (peatonal y de bicicletas), a ser ubicado en una franja de terreno paralela a la Quebrada Buena Vista; y creación de áreas con gazebos, facilidades de juegos de niños, etc. (lotes R1 y R2).
27. El proyecto incorpora usos comerciales y de servicios a la comunidad en la mezcla de usos que caracteriza al Proyecto. Las instalaciones comerciales serán integradas en varios edificios de usos mixtos verticales a lo largo de las vías principales, típicamente incluyendo el uso residencial como el uso principal, consistente con parámetros de un Distrito C-2 o un Distrito R-5.
28. El proyecto proveerá un sistema de alimentación al Tren Urbano el cual permitirá a sus residentes acceso a una serie de facilidades recreativas comunitarias y regionales, entre otros.
29. Además, el proponente solicita que se le permita el cumplimiento de las Secciones 4, 5 y 6 del POT a través del establecer estas guías de diseño específicas para la Ciudad de las Ciencias que serán implantadas a medida que se vayan desarrollando los diferentes lotes.
30. Se solicita que la Junta de Planificación permita el cumplimiento con el parámetro de área de ocupación aplicable al distrito subyacente donde ubica, en vez del parámetro establecido por el distrito sobrepuesto TU. El proponente justifica su solicitud en que de esta forma se permitirá un por ciento de ocupación mayor.
31. Sobre la variación en patios delanteros bajo la Sección 10.09(f)(1) del Reglamento de POT, el distrito TU requiere un patio delantero y posterior con fondo o ancho no menor de tres (3) metros. Este requerimiento resulta una limitación al tipo de desarrollo orientado al transporte colectivo o "TOD". Se solicita a la Junta que exima al Proyecto del cumplimiento con el parámetro de patio delantero que se requiere para los distritos sobrepuestos TU, Sección 10.09(f) del POT del Municipio de San Juan. Dado a que se pretende fomentar el acceso peatonal a los diferentes usos dentro del Proyecto, es importante tener los usos comerciales y servicios de las primeras plantas de los edificios de forma tal que invite a las persona a caminar hacia ellos. Al eximir del cumplimiento del requisito de patio delantero, se propicia el desarrollo de tipologías de edificabilidad que provean "muros urbanos" flexibles y fachadas con usos activos orientados al peatón dentro de la Ciudad de las Ciencias.
32. Sobre la autorización para usos comerciales en un distrito de calificación R-5; Tabla de Usos Vía Excepción en Distritos Residenciales (Apéndice II) del Reglamento de POT, el concepto de "ciudad" que se propone con el proyecto propuesto requiere la mayor flexibilidad posible en cuanto a la mezcla de usos a permitirse. El Reglamento de San Juan no permite ministerialmente los usos comerciales en parcelas calificadas como R-5. El Fideicomiso solicita se permitan los usos comerciales en las parcelas calificadas como R-5.
33. Las variaciones solicitadas tienen el objetivo de desalentar la dependencia del automóvil y fomentar el uso del Tren Urbano y otros medios de transportación como la bicicleta. El tener usos mixtos que se sustenten y apoyen mutuamente y el proveer espacios abiertos atractivos son otros aspectos que promueven la vida en comunidad y el acceso peatonal.
34. El Artículo 9(a) de la Ley Núm. 214 de 18 de agosto de 2004 dispone que "los fines para los cuales se establecerá el Fideicomiso y para los cuales ejercerá sus poderes son propósitos para el beneficio del Pueblo de Puerto Rico. El Fideicomiso estará exento del pago de todas las contribuciones, patentes, cargos o licencias impuestas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o sus municipios."

RPHZ.



35. Sólo aquella persona que participa activamente durante el procedimiento administrativo y cuyos derechos y obligaciones puedan verse adversamente por la acción o inacción de la agencia podrá considerarse como "parte" en un procedimiento administrativo. Lugo Rodríguez v. Junta, 150 D.P.R. 29 (2000).

No son "parte" en un procedimiento administrativo: (1) el mero participante; (2) el *amicus curiae*; (3) aquel que comparece a la audiencia pública sin mayor intervención; (4) aquel que únicamente declara en la vista, sin demostrar ulterior interés; (5) aquel que limita a suplir evidencia documental; y (6) aquel que no demuestra interés que pueda verse adversamente afectado por el dictamen de la agencia. Id. Las personas notificadas de un procedimiento administrativo por encontrarse en un radio determinado del proyecto propuesto no se convierten automáticamente en "parte". Antes de designarse como parte, la agencia debe evaluar la naturaleza de la participación de las personas y/o entidades así notificadas para determinar si se trata de un mero participante o un participante activo. Junta de Directores Condominio Portofino v. P.D.C.M. Associates, S.E., 2008 TSPR 54 (2008). El mero participante es aquel que se limita a comparecer a la audiencia pública sin mayor intervención; o declara en la misma pero no demuestra interés ulterior en el asunto; o simplemente sule evidencia documental; o participa en calidad de *amicus curiae*. Junta de Directores Condominio Portofino, *supra*; Lugo Rodríguez, *supra*.

El participante activo es aquel que participa plenamente. La persona ha de demostrar que tiene un interés reconocido en el dictamen de la agencia; comparece a las vistas y presenta su posición oralmente y por escrito, y asume un rol activo en el proceso más allá de una mera participación como testigo o como amigo de la corte. Un participante activo es aquél que utiliza los remedios disponibles en aras de proteger su interés e interviene de forma tal en el proceso que resultaría injusto y arbitrario no considerarlo como parte. Lugo Rodríguez, *supra*.

Conforme a nuestra jurisprudencia, se reconoce a Fideicomiso para Ciencia, Tecnología e Investigación de Puerto Rico por conducto de la firma CMA Architects & Engineers, LLP y al Municipio Autónomo de San Juan en calidad de partes en este procedimiento de consulta de ubicación.

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 la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, leyes, reglamentos y normas de planificación vigente, 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 a la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será presentada ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe):

1. Se autoriza un proyecto mixto de biotecnología, residencial, comercial, oficinas, turístico e institucional denominado como la *Ciudad de las Ciencias*, según se describe en la Determinación de Hechos Número 1 con todos sus incisos.
2. La parte proponente deberá cumplir con los requerimientos de las agencias estatales y federales, incluyendo las recomendaciones Junta de Calidad Ambiental.
3. Se aprueba variación en parámetros de diseño para eximir de retiros mandatorios, según Subsección 4.06 y en la Subsección 10.09(f)(1) para patios delanteros. Además, variación a la Subsección 4.07 sobre espacios comunes para recreación y a la Subsección 10.09E sobre área de ocupación en Distrito TU. Se aprueban usos comerciales en Distrito R-5.



Continuación: Consulta Número 2008-79-0504-JGU

4. Se autoriza la solicitud de la parte proponente a los efectos de que las transacciones futuras y redistribuciones de unidades y pies cuadrados, sin aumentar las mismas, podrán ser evaluadas por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) en etapas futuras.
5. Se deberá cumplir con el Reglamento de Ordenación del Municipio Autónomo de San Juan y con las disposiciones aplicables del Reglamento Conjunto, vigente.
6. El proyecto propuesto tendrá parámetros de diseño conforme a un Distrito C-2 / TU para los lotes B1 al B5, C1 al C5 y E3; Distrito R-5/TU para los Lotes D1 al D6, E1 y E2; Distrito DE para el lote C6; Distrito DV para los Lotes C7, R1 y R2 y Distrito CPN para la servidumbre de la Quebrada Buena Vista.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la OGPe 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.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, **APRUEBA** la Consulta Número 2008-79-0504-JGU, para la ubicación de un proyecto mixto, denominado como la *Ciudad de las Ciencias* en el Barrio Monacillo Urbano del Municipio Autónomo de San Juan.

DISPONIÉNDOSE 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 OGPe dentro del periodo de vigencia de este informe; (2) para el uso comercial de ventas esta aprobación tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses a partir de la fecha de comienzo de la segunda etapa del proyecto para que el mismo esté en real y efectiva construcción; de no estar en real y efectiva construcción dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (3) la OGPe no podrá, de manera alguna, extender la vigencia de cuarenta y ocho (48) meses; (4) para los demás usos tendrá una vigencia de cuatro (4) años a partir de la fecha de notificación de esta Resolución; (5) de no someterse la etapa subsiguiente en la OGPe dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará AUTOMÁTICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; y (6) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

ADK

Se apercibe, 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y al Municipio Autónomo de San Juan. 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 instar el 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 presentación de dicha solicitud. El término de treinta (30) días para solicitar Revisión 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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada 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

Continuación: Consulta Número 2008-79-0504-JGU

(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. Disponiéndose que si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Fideicomiso de Ciencia, Tecnología e Investigación**, PO Box 362350, San Juan PR 00936-2350; **CMA Architects and Engineers**; PO Box 11490, San Juan, PR 00922; **Municipio Autónomo de San Juan**. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


LESLIE J. HERNÁNDEZ CRESPO
Presidenta Interina

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 03 FEB 2011


Loida Soto Nogueras
Secretaria



GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

