



RECOMENDACIONES

13 de mayo de 2024

Lcdo. Félix Rivera Torres
Secretario Auxiliar
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de PR
Oficina de Gerencia de Permisos
Apartado 41179
San Juan, PR 00940-1179

CASO NÚM.: 2023-525317-SRI-302425
CASO NÚM.: 2023-525317-SRI-302427
ESTANCIAS DE LEDÉE
(78 UNIDADES DE VIVIENDA UNIFAMILIARES)
CARRETERA PR-180, KM 0.5
BARRIO AGUIRRE, SALINAS

Estimado licenciado Rivera Torres:

Hacemos referencia a los documentos recibidos digitalmente el 6 de marzo de 2024, en la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad, relacionados con este asunto.

En el Programa de Construcción de Mejoras Permanentes de Cinco Años, vigente, de esta Autoridad, y en el Plan de Transportación a Largo Plazo 2050, vigente, no existen proyectos de carretera que afecten el proyecto propuesto.

No obstante, esta Autoridad revisó el plano y los documentos radicados en el SBP del caso mencionado en el asunto e informó que **será condición “Sine Qua Non”** que se deberán cumplir con los siguientes comentarios, recomendaciones y requisitos:

1. El plano del proyecto deberá estar debidamente firmado y sellado por un profesional licenciado y colegiado, autorizado a ejercer en Puerto Rico.

W

2. Se deberán ilustrar en el plano un esquemático de la finca principal y los solares que han sido segregados de dicha finca principal. Se deberá someter el plano y la resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos, la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación en donde se aprueban dichas segregaciones. Además, se deberá someter el endoso de esta Autoridad o del Departamento de Transportación y Obras Públicas a dichas segregaciones. Se deberán ilustrar los nombres de los colindantes, así como las calles, caminos y carreteras existentes, si alguna, colindantes a dicha finca principal.
3. Se deberá someter un plano “As-Built”, preparado por un agrimensor licenciado colegiado o un ingeniero licenciado colegiado, incluido en el Registro Permanente de Agrimensura (RPA) que incluya, pero sin limitarse a, las servidumbres de paso existentes de las carreteras estatales y municipales con sus respectivas dimensiones, las dimensiones de los diferentes elementos de la sección transversal de dichas vías estatales y municipales, el kilómetro exacto de la carretera estatal, las medidas operacionales existentes (rótulos, marcado de pavimento o encintado), materiales y tipo de pavimento existentes, los colindantes con sus respectivos nombres, los accesos existentes en ambos lados de las carreteras estatales y municipales en un radio de 25.00 metros, medidos desde los límites de propiedad del predio de terreno a ser desarrollado, con sus respectivas dimensiones y las distancias de dichos accesos al proyecto propuesto, localización preliminar de tuberías de agua, registros, parrillas y desagües, puntos de elevación identificables existentes o a establecerse por el proyectista, elevaciones de descarga de registros y parrillas, tipos de encintados, badenes y las utilidades existentes en dichas vías estatales y municipales (AEE, AAA, Teléfono, Cable TV, sistemas de semáforos, etc.).
4. Se deberá preparar un estudio de sonido ambiental en donde se determinen los niveles de ruido al que estarán expuestas las unidades de vivienda y áreas comunes, debido al tránsito actual y proyectado a 20 años en la vía estatal colindante con la propiedad a desarrollarse y proveer como parte del desarrollo las medidas de mitigación que resulten necesarias construir para no sobrepasar los niveles de ruidos permitidos por la reglamentación vigente.
5. La media sección futura de la Carretera PR-180 será de 21.60 metros, medidos desde el eje central de dicha vía estatal. Se deberá ilustrar en el plano dicha media sección futura, más los taludes que sean necesarios para completar la misma. Se deberá incluir en el plano una sección transversal en donde se ilustre dicha media sección futura y los taludes necesarios para completar la misma, si alguno.
6. Se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la franja de terreno adicional necesaria para completar dicha media sección futura de 21.60 metros de la Carretera PR-180, más los taludes que sean necesarios, mediante la escritura correspondiente. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha franja de terreno como “Franja De Terreno A Ser Dedicada A Uso Público A Favor Del Departamento De Transportación Y Obras Públicas” e incluir una tabla de estado de área para dichas franjas. En donde la servidumbre de paso existente de la carretera sea mayor o igual que la

requerida, la misma permanecerá inalterada, por lo que se deberá obtener una Certificación de Conformidad de Colindancia de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de esta Autoridad, para asegurarse que los puntos de colindancia de la propiedad están conformes con la servidumbre de paso existente de dicha vía estatal. El proponente puede comunicarse con dicha oficina al 787-721-8787, extensiones 51239 y 51267 o al siguiente correo electrónico: iayala@act.pr.gov. De lo contrario, se deberá presentar el plano del proyecto de carretera de esta Autoridad que ilustre dicha servidumbre de paso existente.

U

7. No se permitirá la construcción de verja ni de estructura alguna dentro de la media sección futura o de la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-180.
8. El Artículo 5, Sección III-B del Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, establece que siempre que sea posible desarrollar accesos directos a calles de servicios o superficies de rodajes locales, no se permitirán accesos directos a las vías públicas principales, por lo que, el acceso al proyecto propuesto será a través de la calle municipal existente al este de la propiedad, **ya que será condición “Sine Qua Non” que no se permitirán accesos directos desde dicho proyecto hacia la Carretera PR-180.** Se deberá ilustrar en los planos dicho camino existente con sus respectivas dimensiones.
9. Se deberá obtener el endoso del Municipio de Salinas con relación al acceso y a las mejoras que sean necesarias en las vías municipales.
10. Las Guías para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico, adoptadas por esta Autoridad el 22 de diciembre de 2004, establece que todo desarrollo residencial clasificado bajo la Zona Isla, entre 75 y 149 unidades de vivienda, deberá preparar un estudio de accesos de acuerdo con dichas guías. El mismo es recomendado para proyectos pequeños, los cuales podrán tener un impacto significativo en las intersecciones formadas por los accesos propuestos y no, necesariamente en el sistema vial. Sin embargo, debido a que la vía que dará acceso a dicho proyecto es una municipal, se deberá consultar al Municipio de Salinas si será necesario la preparación de dicho estudio de acceso.
11. Se deberá instalar una verja sobre un muro de hormigón de 8 pulgadas de alto o la medida de mitigación de ruido que recomiende el estudio de sonido ambiental requerido en todo el límite de colindancia de la propiedad con la media sección futura o la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-180, la que sea mayor. Se deberá ilustrar e identificar en el plano dicha verja sobre el muro e incluir un detalle transversal del mismo.
12. El diseño del proyecto propuesto deberá cumplir con los criterios establecidos por el “American With Disabilities Act” (ADA) para el diseño de aceras y accesos peatonales, los cuales deberán facilitar el acceso y la movilidad de todas las personas,

independientemente de su edad, capacidad o habilidad. Las rampas de impedidos deberán diseñarse de acuerdo con los planos modelos de esta Autoridad, deberán estar alineadas entre sí y no podrán estar ubicadas en los radios de curvatura del acceso. Se deberá hacer referencia a los planos modelos de esta Autoridad, ADA 01 – 08 de junio de 2012.

13. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será de \$78,000.00, para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del mismo, según establecido en el Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de esta Autoridad, para obtener el permiso reglamentario, estará condicionado al pago de dicho cargo, mediante cheque certificado a nombre de la Autoridad de Carreteras y Transportación o a la formalización de un Acuerdo de Pago con la Oficina de Finanzas de esta Autoridad. Puede comunicarse con dicha Oficina de Finanzas al 787-721-8787, extensión 52715.
14. El Artículo 31 del Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción en las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado, establece que el concesionario vendrá obligado a relocalizar cualquier poste del tendido eléctrico, de teléfono, de alumbrado o de otro tipo o tuberías utilizadas para servicios públicos y cualquier obstáculo que pudiera interferir con las obras o facilidades propuestas para lo cual deberá obtener el permiso de la agencia o compañía correspondiente. Los gastos en que se incurran serán sufragados por dicho concesionario. A su vez, se deberá cumplir con el “Roadside Design Guide”, vigente.
15. De requerirse la instalación de infraestructura nueva o la relocalización de infraestructura existente (tales como: tubería de agua potable, sanitaria, Cable TV, etc.) dentro de la servidumbre de paso existente de la Carretera PR-180 éstas deberán cumplir con la Política de Acomodo de Utilidades dentro del ROW de Carreteras de esta Autoridad, con el “Roadside Design Guide”, vigente y las normas de seguridad de la “American Association Of State Highway and Transportation Officials” (AASHTO). Se deberán someter los planos incluyendo la nueva infraestructura propuesta o a ser relocalizada para la evaluación correspondiente, si aplica.
16. Todas las dimensiones y detalles geométricos del diseño de la calle municipal y del acceso deberán ser ilustrados en los planos en escala métrica y se deberá incluir una escala gráfica.

Hasta que no se cumplan con todos nuestros comentarios y requisitos indicados anteriormente, no recomendamos el proyecto propuesto, según presentado.

El proponente deberá solicitar una nueva recomendación a la Oficina de Gerencia de Permisos, en donde se deberán someter el plano “As-Built”, el estudio de sonido ambiental y los planos corregidos en formato digital protegido (PDF) y en formato DXF georeferenciado con las

Lcdo. Félix Rivera Torres
Caso Núm.: 2023-525317-SRI-302425
13 de mayo de 2024
Página 5/5

coordenadas NAD83, de acuerdo con nuestros comentarios y requisitos, y a las recomendaciones de dicho estudio de sonido ambiental, y ésta deberá consultar a la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad para la evaluación correspondiente. Los documentos y planos requeridos deberán estar firmados y sellados por un profesional colegiado autorizado y deberán cumplir con los requisitos de presentación de esta Autoridad. Se deberá hacer referencia al número de esta recomendación en la nueva solicitud.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, **no constituye un endoso** ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna, por lo que se deberán cumplir con los requisitos indicados en la misma, y aplica al proyecto “Estancias de Ledée”, de 78 unidades de vivienda unifamiliares, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a la Oficina de Gerencia de Permisos para la evaluación y comentarios que apliquen

Para cualquier aclaración o información adicional relacionada con este asunto, puede comunicarse con la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad al 787-721-8787, extensión 52805, haciendo referencia al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,



Lissette Lugo Colón, PE
Directora
Oficina de Ingeniería Confidencial

5005-JRZH-GAG-grh
C#5005-24-103