

Resolución para Consulta de Ubicación
Proyecto Residencial Turístico

DATOS DE LOCALIZACION

Dirección Física Carretera Estatal PR-301, Km. 5.2 Barrio Boquerón Municipio de Cabo Rojo	Nombre del Proyecto: Proyecto Esencia
Municipio: Cabo Rojo	Proponente: Cabo Rojo Land Acquisition, LLC
Calificación Distrito(s) de Calificación: U-R; RT-I; ARD; R-G; DTS; CR; y P-R	Número(s) de Catastro: 403-000-002-02; et al
Tipos de Suelo: AgF, AtD, AtF, BhB, BmC, BmD, BmF, CgD, CgF, FrB, GyB, GyC, GyD, LnA, MdA, MnC, Pt, Sa, SsB, SsC, TfA	Casos de Referencia: 2024-579429-REA-300560 2024-579429-SAP-300024 2024-579429-DIA-300042 2024-579429-SRA-300493 2024-579429-SRI-305010 2024-579429-SRI-305011 2024-579429-SRI-305012 2024-579429-SRI-305013 2024-579429-SRI-305014 2024-579429-SRM-300487 2024-579429-SRU-300506 2024-579429-SRU-300507 2024-579429-SRU-300508 2024-579429-SRU-300509 2024-579429-SRU-300510 2024-579429-SAP-300024 2024-579429-SRI-311571 2024-579429-SRI-317354 2024-579429-SRA-302016 2024-579429-SRA-302072 2024-579429-SRI-327208
Distritos en el Mapa de Inundabilidad: X (86%); X 0.2 sombreada (1%); A (2%); AE (9%); VE (0.5%)	

I. INTRODUCCION Y ACCION PROPUESTA

El 14 de julio de 2026, Cabo Rojo Land Acquisition LLC, (en adelante, “Proponente “), por conducto de la firma de arquitectos Álvarez-Díaz & Villalón, presentó ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) la solicitud de consulta de ubicación **2026-693109-CUB-013470**, la cual fue tramitada conforme al procedimiento expedito dispuesto en el Artículo 3.4 de la Ley Núm. 161-2009 y la Orden Administrativa OGPE-2026-002. La consulta propone el desarrollo de un proyecto residencial turístico en múltiples parcelas localizadas en la Carretera Estatal PR-301 del Barrio Boquerón en el Municipio de Cabo Rojo. De los documentos que obran en el expediente administrativo, esta Junta Adjudicativa de la OGPe llega a las siguientes:

II. DETERMINACIONES DE HECHO

A. Descripción y Datos de la Propiedad:

1. El Proponente es dueño de 78 parcelas de terreno localizadas en la Carretera Estatal PR-301 del Barrio Boquerón en el Municipio de Cabo Rojo (Propiedad).
2. El número de catastro de la parcela de mayor cabida es el 403-000-002-02-901, y los números de catastro de las demás parcelas obran en el expediente administrativo.
3. Las coordenadas del centro del proyecto son: 17.99855°, -67.186089°.
4. La cabida superficial total de la Propiedad es aproximadamente 5,650,124 m², equivalentes a 1,437.5 cuerdas.
5. De las 1,437.5 cuerdas que componen la Propiedad, aproximadamente 151 cuerdas (~10.5%) fueron delimitadas como Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre (BDPMT) en la Certificación de Deslinde emitida por el DRNA el 12 de mayo de 2025 y notificada el 8 de junio de 2026. De las restantes 1,286.5 cuerdas (~89.5%) de terreno desarrollable, se estima que, en la etapa final del proyecto, alrededor de 292.8 cuerdas (~22.7%) estarán ocupadas por estructuras y superficies impermeables, 345.5 cuerdas (~26.9%) se destinarán a áreas de conservación y 648.2 cuerdas (~50.4%) permanecerán libres de edificaciones, destinadas a áreas abiertas y permeables.
6. Se desprende de las Hojas 379, 380, 402 y 403 del Plano de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de Cabo Rojo, con vigencia del 1 de octubre de 2010, que la Propiedad cuenta con los siguientes distritos de calificación: DTS (Desarrollo Turístico Selectivo) 65%; U-R (Terrenos Urbanizables) 8%; RT-I (Residencial Turístico Intermedio) 1.5%; ARD (Área Rural Desarrollada) 10%; R-G (Rural General) 3%; C-R (Conservación de Recursos) 2.5%; y P-R (Preservación de Recursos) 10%.
7. La Propiedad posee las siguientes clasificaciones según el *Mapa de Clasificación del Territorio, Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico* del 30 de noviembre de 2015: Suelo Rústico Común (SRC), 42%; Suelo Rústico Urbanizable No Programado (SURNP), 8%; y Suelo Rústico Especialmente Protegido – Ecológico (SREP-E), 50%.
8. Conforme a los *Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados* de la Junta de Planificación de Puerto Rico, con vigencia del 13 de abril de 2018, la Propiedad ubica en las siguientes zonas: Zona X (87.5%); b) Zona X, 0.2 pct – sombreada (aproximadamente 1% de la cabida del proyecto); c) Zona AE (9%); d) Zona A Costera (2%); y Zona VE (0.5 %). No se propone desarrollo alguno en las áreas de la Propiedad que ubiquen en las Zonas VE y A.
9. La Propiedad ubica en la Zona Especial Sobrepuesta de Interés Turístico de Cabo Rojo.

10. Los terrenos objeto de desarrollo se encuentran sobre el acuífero aluvial del Valle de Lajas, el cual, conforme a la DIA aprobada, tiene el potencial de producir en exceso de diez (10) millones de galones diarios de agua.
11. La topografía de los terrenos refleja variaciones en elevación que oscilan desde aproximadamente 1 metro hasta 107 metros sobre el nivel del mar.
12. La Propiedad tiene las siguientes colindancias: Norte, con el Caño Boquerón y el Refugio de Vida Silvestre; Oeste, con el Mar Caribe; y Sur y Este, con desarrollos residenciales unifamiliares y multifamiliares, áreas no desarrolladas y la Carretera Estatal PR-301. Los terrenos colindantes hacia el Sur y el Este son, en su mayoría, áreas designadas para usos urbanos como se desprende del *Plano de Calificación de Suelo del Municipio Autónomo de Cabo Rojo*.
13. La Propiedad colinda con desarrollos residenciales multifamiliares, así como con desarrollos unifamiliares. En áreas adyacentes que no colindan directamente con la Propiedad, predominan usos residenciales, de alojamiento a corto plazo y usos comerciales, particularmente a lo largo de vías de tránsito principales y hacia la costa oeste en la comunidad El Combate.
14. En el entorno inmediato de la Propiedad se identifican múltiples áreas de interés turístico, incluyendo: el Balneario Público de Boquerón; el Poblado de Boquerón; el Club Náutico de Boquerón; así como diversos comercios, restaurantes, hoteles, paradores y propiedades residenciales utilizadas como alojamientos a corto plazo, entre otros. El proyecto se localiza, además, próximo a atractivos naturales tales como el Refugio de Vida Silvestre de Boquerón, la Playa El Combate y otros puntos de interés que sirven a la actividad turística en el área.
15. Según surge del Memorial Explicativo presentado por el Proponente, en el área del proyecto se encuentran las facilidades de un aeropuerto privado.
16. La mayor parte de las parcelas que componen la Propiedad se encuentra sin desarrollar. En varios predios se observan usos no consolidados, tales como facilidades de *glamping*, áreas para vehículos recreativos (RV Park) y estructuras en desuso previamente destinadas a residencias unifamiliares. Los terrenos también son utilizados por grupos y organizaciones externas para actividades recreativas como ciclismo de montaña, carreras de vehículos todoterreno y senderismo.

B. Determinaciones relacionadas a la Propiedad/Proyecto:

1. Surge del expediente administrativo que los predios objeto de desarrollo han sido previamente evaluados mediante tres consultas de ubicación para proyectos residenciales turísticos. Dos de estas, presentadas en 1994 (1994-55-0899-JPU y 1994-55-0779-JPU) y aprobadas el 1 de julio de 1996, contemplaban el desarrollo de 1,300 habitaciones de hotel, 2,590 residencias, así como áreas comerciales, amenidades y clubes de playa en aproximadamente 950 cuerdas.

Una tercera consulta, presentada en 2007 (2007-55-0312-JPU) y aprobada el 29 de enero de 2009, proponía 550 habitaciones de hotel, 670 residencias, áreas comerciales, un campo de golf, amenidades y un club de playa en aproximadamente 186 cuerdas. En conjunto, estas consultas aprobaron 1,850 habitaciones de hotel, 3,260 residencias y usos complementarios en una extensión aproximada de 1,136 cuerdas, de lo cual surge que los terrenos han sido evaluados para este tipo de desarrollo de usos residenciales turísticos y desarrollos de naturaleza similar a los aquí propuestos.

2. El 30 de septiembre de 2024, el Comité *Ad Hoc* para Proyectos Estratégicos adscrito a la Junta de Planificación, mediante certificación determinó que la acción propuesta cualificaba como Proyecto Estratégico, conforme al Artículo 84 de la Ley 19-2017 y al reglamento aplicable. Dicha certificación obra en el expediente administrativo y constituye la base para la evaluación del proyecto bajo los mecanismos y procedimientos especiales aplicables a este tipo de proyectos.
3. El 12 de diciembre de 2024, el Proponente presentó la solicitud de Recomendación Ambiental 2024-579429-REA-300560, acompañada del borrador de la DIA, en el cual se evaluaron los impactos ambientales del proyecto. Tras la celebración de vistas públicas y la consideración de comentarios de agencias y del público, se emitió el 3 de octubre de 2025 la Recomendación Ambiental 2024-579429-REA-300560, autorizando la presentación de la versión final de la DIA, sujeta al cumplimiento de sus determinaciones y requerimientos.
4. El 9 de diciembre de 2025, el Proponente presentó la DIA, bajo el número 2024-579429-DIA-300042. Luego de evaluar el documento ambiental y el expediente administrativo relacionado, el 23 de diciembre de 2025 la Junta Adjudicativa de la OGPe emitió la Determinación de Cumplimiento Ambiental correspondiente, mediante la cual concluyó que el documento ambiental cumplió con los requisitos legales y reglamentarios aplicables y dio por concluido el proceso de evaluación ambiental, sujeto al cumplimiento de los términos y condiciones establecidos.
5. En la Determinación de Cumplimiento Ambiental 2024-579429-DIA-300042 se establecieron diversas condiciones de cumplimiento ambiental cuyo cumplimiento correspondía a distintas etapas del desarrollo propuesto. Entre estas, se incluyeron ciertos requisitos cuya atención correspondía a la etapa de la Consulta de Ubicación o cuya evaluación resultaba necesaria para la consideración de la presente solicitud, a saber:
 - a. La preparación de un estudio de conformidad de colindancias con los terrenos adyacentes al Bosque Estatal de Boquerón y al Refugio de Vida Silvestre Iris L. Alameda Martínez. En cumplimiento con dicha condición, el Proponente preparó el referido estudio y lo presentó ante el DRNA el 3 de marzo de 2026, mediante el trámite número O-AG-

CER05-SJ-00028-06052026. Como parte de la documentación técnica complementaria sometida para sustentar dicho estudio, obra en el expediente el informe titulado “*Caracterización de las Colindancias de los Terrenos Propuestos para el Desarrollo del Proyecto Esencia con el Refugio de Vida Silvestre Iris L. Alameda Martínez y el Bosque Estatal de Boquerón, Cabo Rojo, Puerto Rico*”, preparado en junio de 2026 por Ambianta Inc. El referido informe documenta y caracteriza las condiciones ambientales, ecológicas y paisajísticas existentes en la franja colindante con las referidas áreas protegidas, concluyendo que las condiciones actualmente observadas responden principalmente a perturbaciones históricas y contemporáneas preexistentes. De igual forma, el informe concluye además que las medidas de restauración ecológica, revegetación, control de acceso, manejo de escorrentías, establecimiento de zonas de amortiguamiento, fortalecimiento de la conectividad ecológica, educación ambiental y monitoreo continuo contempladas para el proyecto contribuirán a mejorar la funcionalidad ecológica de la franja de colindancia, reducir las presiones existentes sobre las áreas protegidas adyacentes y fortalecer la compatibilidad paisajista, ecológica y funcional del Proyecto con dichas áreas.

6. El Proyecto cuenta con las siguientes recomendaciones:

- a. **Instituto de Cultura Puertorriqueña** (2024-579429-SRA-300493; 2024-579429-SRA-302016; 2024-579429-SRA-302072): El 27 de septiembre de 2024, el Programa de Patrimonio Histórico Edificado del ICP evaluó el proyecto conforme a la reglamentación aplicable y concluyó que las parcelas no constituyen monumentos históricos ni se ubican en zonas históricas, por lo que emitió una no objeción al desarrollo propuesto en su etapa conceptual. El 29 de diciembre de 2025, el Programa emitió una comunicación mediante la cual extendió la vigencia de su determinación de no objeción al desarrollo propuesto en su etapa conceptual.

Por su parte, el 6 de noviembre de 2024, el Programa de Arqueología y Etnohistoria del ICP indicó la posibilidad de impacto a recursos arqueológicos y requirió la preparación de una evaluación arqueológica Fase IA-IB, la cual fue sometida por la parte proponente el 21 de noviembre de 2025. Posteriormente, el 21 de enero de 2026, dicha agencia señaló deficiencias en el estudio y requirió su revisión, por lo que la parte proponente sometió el 24 de abril de 2026 una versión revisada para atender los requerimientos y continuar el proceso de evaluación.

- b. **Autoridad de Acueductos y Alcantarillados** (2024-579429-SRI-305010; 2024-579429-SRI-311571) – El 10 de julio de 2025, la AAA indicó que la Planta de Filtración Betances no cuenta con capacidad para suplir la demanda del desarrollo y que serían necesarias mejoras significativas a la infraestructura para poder recomendar el servicio. El 15 de julio de 2025, la AAA reiteró dicha limitación, aunque reconoció la disposición

del proponente a realizar las mejoras requeridas, señaló que evaluaría alternativas en sistemas aledaños para reforzar el abasto de agua y tomó conocimiento de los avances en los pozos de prueba y monitoreo conforme a los requisitos del DRNA. La Autoridad tomó además conocimiento de que el Proponente propone suplir la demanda de agua potable mediante pozos y sistemas privados de tratamiento ubicados dentro del proyecto, sujetos a la obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes.

- c. **Autoridad de Energía Eléctrica** (2024-579429-SRI-305013): El 20 de marzo de 2025, la AEE indicó que el sistema hidroeléctrico y de riego del Valle de Lajas no cuenta con capacidad para suplir aumentos en la extracción de agua sin afectar su operación. Posteriormente, el 10 de noviembre de 2025, reiteró que no existe capacidad adicional para proveer agua, incluso en escenarios de emergencia, y que cualquier conexión al sistema requeriría evaluaciones ambientales y permisos correspondientes. La AEE tomó conocimiento de que el Proponente se suplirá mediante fuentes de agua propias.
- d. **Departamento de Agricultura** (2024-579429-SRU-300506) - El 18 de julio de 2024, el Departamento emitió una recomendación sin objeción al desarrollo propuesto al concluir que no se impactan terrenos de alto valor agrícola. Posteriormente, el 5 de marzo de 2025, reconoció el potencial turístico y económico de la acción propuesta, señalando que, aunque se ubica fuera de las Reservas Agrícolas de Guanajibo y Lajas, existe preocupación por la posible competencia por los recursos de agua y energía eléctrica con actividades agrícolas cercanas.
- e. **Municipio Autónomo de Cabo Rojo** - Mediante comunicación del 8 de agosto de 2024, el Municipio emitió una recomendación favorable al proyecto, destacando su aportación al desarrollo turístico y económico, así como medidas de sostenibilidad relacionadas al uso de aguas tratadas, manejo de aguas usadas, preservación de escorrentías y diseño vial adecuado. Posteriormente, el 27 de octubre de 2025, el Municipio reiteró su recomendación favorable, validando la permisibilidad de los usos propuestos y resaltando beneficios adicionales como el componente de salud, el diseño de veredas seguras y el manejo sostenible de recursos, sujeto al cumplimiento de condiciones en etapas posteriores.
- f. **Compañía de Turismo** (2024-579429-SRU-300509) - El 18 de marzo de 2025, la Compañía de Turismo emitió una recomendación reconociendo que la acción propuesta constituye una inversión turística significativa para la región de Porta del Sol, destacando su diseño integral, la incorporación de elementos de sostenibilidad, el uso de energía renovable y el manejo independiente de recursos, así como su compatibilidad con la política pública de turismo sostenible. La agencia

indicó que la mayoría de sus señalamientos corresponden a requisitos técnicos y operacionales a atenderse en etapas posteriores o dentro de su jurisdicción. Posteriormente, el 12 de junio de 2025, la Compañía reiteró y formalizó su endoso al proyecto en la etapa ambiental y de uso, resaltando su impacto económico y la creación de empleos, y estableciendo condiciones relacionadas con la secuencia de desarrollo, la operación de las facilidades turísticas y la preparación de planes y certificaciones a ser atendidos en fases posteriores.

- g. **Autoridad de Carreteras y Transportación** (2024-579429-SRI-305011; 2024-579429-SRI-317354; 2024-579429-SRI-327208) - El 11 de julio de 2025, la ACT evaluó el estudio de tránsito del desarrollo y requirió la presentación de información adicional, incluyendo análisis de intersecciones, distribución de tráfico, proyecciones a 10 años y evaluación de mejoras viales, así como la revisión del estudio para atender sus señalamientos. El 10 de marzo de 2026, la parte proponente sometió el estudio de tránsito revisado en cumplimiento con dichos requerimientos.

Luego de analizar el estudio de tránsito revisado, la ACT emitió el 22 de mayo de 2026 comentarios adicionales sobre el proyecto propuesto, concluyendo que éste resulta viable desde la perspectiva de tránsito, sujeto al cumplimiento de las medidas de mitigación y mejoras viales identificadas en su comunicación. En particular, la Autoridad dispuso que resulta indispensable que la ampliación de la Carretera PR-100, correspondiente al Proyecto AC-010029, se encuentre construida y en operación para garantizar capacidad vial adecuada para absorber el tránsito adicional generado por el desarrollo. De igual forma, requirió la incorporación de mejoras geométricas, reconfiguración de intersecciones, reprogramación de semáforos, rotulación, marcado de pavimento, plan de mantenimiento de tránsito y la presentación de planos y documentación técnica complementaria para su evaluación. Surge del expediente administrativo que las obras asociadas al Proyecto AC-010029 han iniciado su fase de construcción.

- h. **Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos** - El 28 de abril de 2025, el Servicio expresó preocupaciones sobre posibles efectos del desarrollo en especies en peligro y corredores ecológicos. En su comunicación señaló que el diseño conserva un total de 386.7 cuerdas (375 acres) de áreas de manglar y salitrales y no contempla intervenciones en cuerpos de agua, evitando impactos directos a especies marinas. La agencia manifestó su disposición a continuar colaborando en la evaluación y el fortalecimiento de medidas de conservación y sostenibilidad aplicables.
- i. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales** - El 5 de marzo de 2025, el DRNA emitió comentarios al borrador de la DIA, los cuales fueron atendidos por el Proponente mediante comunicaciones del 28 de

abril y 7 de julio de 2025. Como resultado de dicho proceso el Proponente presentó un rediseño sustancial del desarrollo que incluyó la relocalización de componentes, reducción de unidades e infraestructura, ampliación de zonas de amortiguamiento y eliminación de usos en áreas sensitivas del predio. Posteriormente, el 10 de septiembre de 2025, el DRNA emitió comentarios adicionales sobre la versión revisada del proyecto, reconociendo que ésta incorpora modificaciones dirigidas a atender los señalamientos previamente formulados por dicha agencia, incluyendo la ampliación de las áreas de conservación, la exclusión de manglares y humedales de la huella de desarrollo y la incorporación de corredores naturales y medidas para mantener la continuidad ecológica. La Determinación de Cumplimiento Ambiental emitida el 23 de diciembre de 2025 por esta Junta evaluó y adjudicó de forma final dichos señalamientos, quedando atendidos dentro del proceso de evaluación ambiental.

C. Propuesta de desarrollo presentada mediante la Consulta de Ubicación:

1. El Proponente, como titular de las 78 parcelas que componen la Propiedad, presenta una propuesta de desarrollo residencial turístico integrada en aproximadamente 1,437.5 cuerdas de terreno, compuesta por 307 habitaciones de hotel y 1,070 residencias turísticas, de las cuales 379 serán unifamiliares y 691 multifamiliares; una escuela con un dormitorio con capacidad para 500 estudiantes; áreas recreativas; dos campos de golf; facilidades de servicios médicos; áreas comerciales y de entretenimiento; y áreas de servicio e infraestructura. El proyecto contará con tres accesos principales al desarrollo. Adicionalmente, incluye, cuatro accesos públicos vehiculares a la playa con estacionamientos públicos, instalaciones sanitarias, accesos peatonales y facilidades para actividades recreativas como senderismo, observación de aves y ciclismo de montaña; así como dos centros de actividad (Town Centers), destinados a proveer comercios, servicios y ofertas gastronómicas, recreativas, culturales y religiosas, e incluirán residencias multifamiliares en uno de dichos centros.
2. La propuesta no contempla desarrollo en áreas que estén calificadas bajo distritos C-R y/o P-R.
3. Los terrenos que componen el proyecto serán objeto de agrupación y posterior segregación en 19 componentes según detallados más adelante y, a su vez, en los lotes correspondientes conforme a los usos aplicables. En esta etapa de consulta de ubicación, el Proponente solicita la aprobación conceptual de dichas segregaciones por componentes y/o subcomponentes, así como de los lotes correspondientes dentro de cada uno de éstos, quedando su formalización sujeta a la etapa correspondiente mediante la presentación de los planos de segregación debidamente certificados por un agrimensor autorizado.
4. El proyecto incorpora un programa integral de diseño y manejo de iluminación dirigido a minimizar la contaminación lumínica y proteger las tortugas marinas, la fauna silvestre, los corredores ecológicos y los recursos naturales presentes en las áreas costeras y de conservación, mediante la implementación de criterios de iluminación, controles operacionales y medidas de apantallamiento conformes con la Ley Núm. 218-2008, el Reglamento Núm. 8786 y los estándares de DarkSky International.

5. En el área del proyecto se identificó una cueva con valor arqueológico y ambiental, para la cual el diseño propuesto incorpora zonas de conservación y amortiguamiento, incluyendo una separación aproximada de cien (100) metros respecto a las áreas de desarrollo más cercanas, a fin de garantizar su protección y conservación permanente.

D. Accesos:

1. El proyecto contará con tres puntos de acceso: uno destinado a residentes y huéspedes; otro para el público general, residentes y huéspedes; y un tercero de servicio. El acceso principal para residentes y huéspedes se ubicará en la intersección con la Carretera Estatal PR-301, Km 5.2, mientras que el segundo acceso principal se establecerá en la intersección de la PR-301, Km 7.5, con el Camino Los Vélez. Desde este segundo acceso se extenderán las vías que conectarán con los accesos públicos vehiculares a la playa, los dos Town Centers, el Club de Deportes, la escuela y los hoteles. El tercer acceso se ubicará a través del Camino Monte Carlo, hacia el noreste del proyecto.

E. Infraestructura

En la evaluación de la infraestructura propuesta para el Proyecto, la Junta consideró conjuntamente la documentación técnica presentada por el Proponente, los estudios especializados incorporados al expediente administrativo y los comentarios emitidos por las agencias y entidades con jurisdicción sobre cada uno de los componentes evaluados.

1. Infraestructura de Agua Potable

De la evaluación del expediente administrativo surge que se propone suplir la totalidad de la demanda de agua potable del Proyecto mediante un sistema privado de captación, tratamiento y distribución de agua, sin conectarse al sistema público de distribución de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA). Conforme a la propuesta presentada, el abastecimiento de agua se realizará mediante pozos de agua subterránea ubicados dentro de los predios del Proyecto, que captarán agua del acuífero aluvial del Valle de Lajas.

Como parte de la evaluación de esta propuesta, obran en el expediente administrativo estudios hidrogeológicos, pruebas de campo, análisis técnicos y demás documentación especializada dirigidos a evaluar la disponibilidad del recurso hídrico, la capacidad del acuífero para suplir la demanda proyectada del desarrollo, la sostenibilidad de la extracción propuesta y su posible interacción con otras fuentes de abastecimiento existentes en el área. La evidencia técnica presentada estima una demanda máxima aproximada de 1.25 millones de galones diarios (MGD) de agua potable y una captación aproximada de 1.5 MGD de agua cruda para fines de tratamiento.

De igual forma, surge del expediente administrativo que la propuesta contempla la construcción y operación de una planta privada de tratamiento de agua potable para suplir las necesidades del Proyecto y que la fuente de abastecimiento propuesta es distinta a los sistemas utilizados por la AAA para el suministro de agua potable a las comunidades circundantes y al sistema de riego agrícola del Valle de Lajas.

En la evaluación de este componente, la Junta consideró conjuntamente la documentación técnica presentada por el Proponente, los estudios

especializados incorporados al expediente administrativo y los comentarios emitidos por las agencias con jurisdicción sobre el recurso hídrico.

2. Infraestructura Sanitaria

Surge que la propuesta atenderá la totalidad de las aguas residuales generadas por el Proyecto mediante un sistema privado de recolección, tratamiento y reutilización, sin conectarse al sistema público de alcantarillado sanitario de la AAA.

Como parte de la evaluación de esta propuesta, obran en el expediente administrativo memoriales, estudios técnicos y demás documentación especializada dirigida a evaluar la capacidad del sistema propuesto para atender la demanda proyectada del desarrollo, su integración con los distintos componentes del Proyecto y el manejo de las aguas tratadas conforme a los usos propuestos. La evidencia técnica presentada estima una generación máxima aproximada de 1.3 millones de galones diarios (MGD) de aguas residuales.

Igualmente, surge del expediente administrativo que la propuesta contempla la construcción y operación de una planta privada de tratamiento terciario y la reutilización de las aguas tratadas para fines no potables dentro del propio Proyecto, como parte integral de la infraestructura propuesta y de la estrategia de manejo eficiente del recurso hídrico.

3. Infraestructura Eléctrica

Como parte de la evaluación de esta propuesta, obran en el expediente administrativo memoriales, estudios técnicos y demás documentación especializada dirigida a evaluar la capacidad de la infraestructura energética propuesta para atender la demanda proyectada del desarrollo, su integración con las distintas fases de implantación y la confiabilidad operacional del sistema. La evidencia técnica presentada estima una demanda máxima aproximada de 12 MW, la cual será atendida mediante una microrred (microgrid) integrada por generación de energía solar fotovoltaica, sistemas de almacenamiento de energía mediante baterías (Battery Energy Storage System – BESS), generación de respaldo y una red privada de distribución eléctrica.

De igual forma, surge del expediente administrativo que la configuración propuesta responde al objetivo de desarrollar una infraestructura energética resiliente, mediante la integración de diversas fuentes de generación y almacenamiento que reduzcan la dependencia del sistema eléctrico externo y permitan atender la demanda de los distintos componentes del Proyecto conforme éstos sean desarrollados durante las diferentes fases de implantación.

F. Empleos y Actividad Económica:

1. El proyecto generaría una cantidad significativa de empleos en el área y aumentará su atractivo para la inversión y la actividad turística. La acción propuesta conlleva una inversión de \$2,684.1 millones, que generará \$2,597.9 millones en actividad económica directa, y apoyará 4,791 empleos directos, con una nómina de \$478.9 millones durante la etapa de construcción. Además, se estiman \$145.2 millones en ingresos contributivos asociados directamente a dicha actividad. La actividad económica total durante la fase de construcción asciende a aproximadamente \$7,326.1 millones, apoyando cerca de 17,000

empleos directos, indirectos e inducidos, con \$1,493.3 millones en salarios. Durante la etapa de operación, el proyecto creará alrededor de 3,000 empleos directos.

G. Desarrollo en Fases

1. El desarrollo del proyecto se llevará a cabo en 4 fases, conforme a la programación y secuencia de desarrollo presentada por el Proponente como parte de la solicitud.

FASES	COMPONENTE	ÁREA PROYECTO (%)	USOS PROPUESTOS
1	Componente 1	12.6%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1 y ZEC-2)
	Componente 2	7.9%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1 y ZEC-2)
	Componente 8	15.7%	Campo de Golf A / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-2)
	Componente 10	1.2%	Club de Deportes
	Componente 11	0.3%	Escuela con 500 dormitorios
	Componente 12	0.4%	Club de Playa
	Componente 15	0.4%	Centro de Salud
	Componente 16	3%	Infraestructura
	Componente 17	0.4%	Residencias Multifamiliares
	Componente 18	7.2%	Vías Principales & Accesos
2	Componente 3	7.2%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1 y ZEC-2)
	Componente 14	0.5%	East Towncenter
	Componente 6	0.5%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1)
3	Componente 4	0.5%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-2)
	Componente 7	1%	West Towncenter
	Componente 13	1.1%	Comunidad de Artistas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-2)
4	Componente 5	10.4%	Hotel + Residencias Turísticas / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1 y ZEC-2)
	Componente 9	8.4%	Campo de Golf B / Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1 y ZEC-2)
1-4	Componente 19	21.3%	Zona Estratégica de Conservación (ZEC-1)

2. La distribución de los componentes por fases es estimada y podrá ajustarse en el futuro conforme a las necesidades que surjan durante el desarrollo del

proyecto, sujeto al cumplimiento de las autorizaciones, permisos y requisitos reglamentarios aplicables.

H. Discusión de los Componentes/ Sub- Componentes

1. El **Componente 1** se divide en 3 subcomponentes, identificados del C-1.0 al C-1.2.

COMPONENTE 1 RESIDENCIAS & HOTEL	
Cabida Total:	162.4 cuerdas (638,057 m²)
Clasificación:	SRC; SREP-E
Calificación Existente:	DTS; R-G; P-R ¹
Usos Propuestos: (C-1.0)	Condohotel, Hotel, Spa, Restaurantes & Barras, Sal6n de Conferencias, Casino, Venta al detal
Condohotel	10 Unidades: 2 hab = 2 3 hab = 8
Habitaciones Hotel	32
Uso Propuesto: (C-1.1 - C-1.2)	50 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 3 hab = 5 6 hab = 30 8 hab = 12 10 hab = 3

Se proponen los siguientes usos y par6metros de construcci6n para los subcomponentes del **COMPONENTE 1**:

a. Sub-Componente C-1.0 (Hotel/Condohotel)

- 1) **Cabida Aproximada:** 221,244 m²
- 2) **Descripci6n:** Se contempla como uso principal un hotel de 32 habitaciones, distribuidas en villas independientes de 1, 2 y 3 habitaciones. Estas cuentan con 6reas interiores netas que oscilan entre aproximadamente 1,412 y 7,250 p², as6 como 6reas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y descubiertas y 6reas de piscina, que var6an entre 2,100 y 4,300 p².

Como parte de este mismo subcomponente, se incluyen 10 unidades tipo condohotel, distribuidas en unidades de 2 y 3 habitaciones, con 6reas interiores netas que oscilan entre 3,000 y 7,250 p². Las unidades contar6n adem6s con 6reas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina que oscilan entre 1,900 y 4,300 p², integradas al diseño arquitect6nico de cada unidad
- 3) **Calificaci6n Actual:** DTS
- 4) **Clasificaci6n:** SRC y SREP-E
- 5) **Usos Propuestos:** Hotel; Condohotel
- 6) **Usos Accesorios:** El uso de hotel incluye usos accesorios propios de la actividad, tales como lobby y 6reas p6blicas, facilidades recreativas,

¹ En ninguno de los componentes del proyecto se propone desarrollo en los terrenos calificados como P-R y/o C-R.

restaurantes y bares para huéspedes y residentes, así como áreas de servicio y apoyo operacional. Además, incorpora usos comerciales abiertos al público, incluyendo restaurantes y bares, facilidades para banquetes y reuniones, spa y áreas de bienestar, espacios de venta al detal y casino, todos integrados al funcionamiento del hotel.

- 7) **Compatibilidad de los Usos Propuestos con el Distrito DTS:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y constituyen usos a considerarse dentro de dicho distrito conforme a las disposiciones reglamentarias antes citadas.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los usos propuestos:

HOTEL (Sub-Componente C-1.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	155,251 m ²
Densidad Poblacional	22.4 UBV (1 UBV por 9,876 m ²)
Área de Ocupación	20%
Área Bruta de Piso	30%
Altura	15 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo
Patio Posterior	50 m mínimo

9) **Estacionamientos:**

Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Spa ²	465 m ² área neta servicios
------------------	--

²En el memorial explicativo de la consulta de ubicación, la parte proponente indicó que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no incluye a los “spas” en las disposiciones sobre espacios mínimos requeridos de estacionamiento, y que, conforme a la Sección 8.5.3.b, éstos se deben considerar como lugares donde se prestan servicios, por lo que el cálculo de estacionamientos debe realizarse conforme a la disposición aplicable a comercios donde se prestan servicios (§8.5.3.1.g). En ese contexto, se requiere un espacio de

	176 m² almacén 25 empleados
Restaurantes	295 m² área neta servicios 24 empleados
Salón de Conferencias	300 asientos
Casino ³	25 asientos
Venta al Detal	74 m² área neta servicios 37 m² almacén 4 empleados

Los estacionamientos requeridos para todos los usos propuestos en el hotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio principal y estacionamiento de superficie paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el hotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	183	183	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	6	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	18	18	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

Por su parte, los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel son los siguientes y se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado y estacionamiento paralelo a vías de rodaje:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	19	19	NO
Impedidos	§8.5.3.2	1	1	NO
Visitantes	§8.5.3.1	2	2	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	2	2	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

b. Sub-Componente C-1.1 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 373,206 m², subdivididos en 43 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,600 y 8,000 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4, 6, 8 y 10 habitaciones. Las unidades presentan

estacionamiento por cada 15 m² o fracción del área neta de piso donde se brindan los servicios, un espacio por cada 70 m² de área de almacenaje y un espacio adicional por cada 3 empleados. Esta Oficina acoge dicho planteamiento como correcto.

³

La parte proponente indicó también en el memorial explicativo que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no incluye a los casinos en las disposiciones sobre espacios mínimos requeridos de estacionamiento, y que, conforme a la Sección 8.5.3.b, el uso más análogo para efectos de dicho cálculo es el correspondiente a instituciones educativas y de reunión pública, el cual incluye cualquier otro sitio similar de reunión de personas. Esta Oficina acoge dicho planteamiento como correcto.

áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 7,246 p² y 12,080 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán, además, con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 1,900 y 9,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.

- 3) **Calificación Actual:** DTS; R-G
- 4) **Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 1,290 m² de área dedicada de terreno para recreación, y un mínimo de 21.5 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas. Igualmente, se proponen facilidades de apoyo al residente, tales como una casa club con área de reunión, piscina, terrazas, gimnasio y áreas de servicio, necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto residencial.
- 7) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de la totalidad de los terrenos a un Distrito D-G, el cual es compatible con las clasificaciones SRC y SREP-E. Ver Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto. De conformidad con la Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto, se propone la adopción de los parámetros de construcción correspondientes al Distrito RT-I para el desarrollo de este subcomponente, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.
- 8) **Compatibilidad del Uso Propuesto con el Distrito:** El uso propuesto constituye un uso permitido en el Distrito D-G. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 9) **Propuesta de parámetros:** Conforme a la Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto, se proponen los siguientes parámetros de construcción, correspondientes al Distrito RT-I:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-1.1)				
Parámetros	RC-2023	Permitido (RT-I)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.10.4	300 m²	2,600 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.10.4	N/A ⁴	N/A	NO

⁴ Como correctamente señaló la parte proponente en su solicitud de consulta de ubicación, la Sección 6.1.10.4 del Reglamento Conjunto no establece un parámetro específico de densidad poblacional aplicable a residencias unifamiliares de densidad intermedia bajo el esquema propuesto. No obstante, aun utilizando como referencia el criterio más restrictivo aplicable, la densidad propuesta se mantiene dentro de parámetros permisibles.

Área de Ocupación	§6.1.10.4	60%	60%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.10.4	180%	80%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	4.6 m	NO
Patio Delantero	§6.1.10.4	3 m	7 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.10.4	2 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 5 m	7 m mínimo / suma de ambos patios laterales = 14 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.10.4	3 m	3 m mínimo	NO

10) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento, según requerido por el Reglamento Conjunto.

c. **Sub-Componente C-1.2 (Unifamiliar)**

- Cabida Aproximada:** 43,607 m² y será subdividido en 7 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 3,400 y 6,800 m².
- Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4, 6, 8 y 10 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 7,246 y 12,080 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 1,900 y 9,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- Calificación Actual:** DTS; R-G
- Clasificación:** SREP-E
- Uso Propuesto:** Unifamiliar
- Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- Propuesta:** Se solicita la recalificación de la totalidad de los terrenos a un Distrito D-G, el cual es compatible con la clasificación SREP-E. De igual forma, de conformidad con la Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto, se propone la adopción de los parámetros de construcción correspondientes al Distrito RT-I para el desarrollo de este subcomponente, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.
- Compatibilidad del Uso Propuesto con el Distrito:** El uso propuesto constituye un uso permitido en el Distrito D-G. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.

9) **Propuesta de parámetros:** Conforme a la Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto, se proponen los siguientes parámetros de construcción, correspondientes al Distrito RT-I:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-1.2)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (RT-I)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.10.4	300 m²	3,400 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.10.4	N/A	N/A	NO
Área de Ocupación	§6.1.10.4	60%	60%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.10.4	180%	60%	NO
Altura	§6.1.1.11 d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	4.6 m	NO
Patio Delantero	§6.1.10.4	3 m	7 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.10.4	2 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 5 m	7 m mínimo / suma de ambos patios laterales = 14 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.10.4	3 m	3 m mínimo	NO

10) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento, según requerido por el Reglamento Conjunto.

2. El **Componente 2** se divide en 9 subcomponentes, identificados del C-2.0 al C-2.8.

COMPONENTE 2 RESIDENCIAS & HOTEL	
Cabida:	101.4 cuerdas (398,423 m²)
Clasificación:	SRC; SREP-E
Calificación Existente:	DTS; R-G; C-R; P-R
Usos Propuestos: (C-2.0)	Hotel, Spa, Restaurantes & Barras, Salón de Conferencias, Casino, Venta al detal
Habitaciones Hotel:	105
Uso Propuesto: (C-2.1 - C-2.4)	68 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 4 hab = 24 5 hab = 18 7 hab = 26
Uso Propuesto: Multifamiliar (C-2.5)	116 Unidades: 1 hab = 5 2 hab = 45 3 hab = 40 4 hab = 20 5 hab = 6
Uso Propuesto: Multifamiliar (C-2.6)	57 Unidades: 3 hab = 3 4 hab = 36 5 hab = 18

Uso Propuesto: Multifamiliar (C-2.7)	48 Unidades: 2 hab = 5 3 hab = 36 4 hab = 7
Uso Propuesto: Multifamiliar (C-2.8)	65 Unidades: 1 hab = 5 2 hab = 10 3 hab = 1 4 hab = 29 5 hab = 20

Se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción para los subcomponentes del **COMPONENTE 2**:

a. Sub-Componente C-2.0 (Hotel)

- 1) Cabida Aproximada:** 94,358 m²
- 2) Descripción:** Hotel de 105 habitaciones, distribuidas en dos modalidades de hospedaje. La primera consiste en habitaciones ubicadas dentro del edificio principal, en configuraciones de estudio, 1, 2 y 3 habitaciones, con áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 670 y 4,155 p², según su configuración. La segunda modalidad corresponde a villas independientes, en configuraciones de 1, 2 y 3 habitaciones, con áreas interiores netas aproximadas entre 1,400 y 3,850 p², cada una con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y descubiertas y áreas de piscina que oscilan entre 300 y 4,200 p².
- 3) Calificación Actual:** DTS; R-G
- 4) Clasificación:** SREP-E
- 5) Uso Propuesto:** Hotel
- 6) Usos Accesorios:** El uso de hotel incluye usos accesorios propios de la actividad, tales como lobby y áreas públicas, facilidades recreativas, restaurantes y bares para huéspedes y residentes, así como áreas de servicio y apoyo operacional. Además, incorpora usos comerciales abiertos al público, incluyendo restaurantes y bares, facilidades para banquetes y reuniones, spa y áreas de bienestar, espacios de venta al detal y casino, todos integrados al funcionamiento del hotel.
- 7) Compatibilidad de los Usos con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente los usos propuestos por la parte proponente. Ver Tabla 6.59. Por su parte, la Sección 6.1.17.2 y la Tabla 6.69 del Reglamento Conjunto establecen que en el Distrito R-G se pueden permitir otros usos mediante el mecanismo de consulta de ubicación, por lo que pueden permitirse los usos propuestos en los terrenos calificados bajo dicho distrito.
- 8) Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. De igual forma, la

Sección 6.1.17.2 y la Tabla 6.69 del Reglamento Conjunto permite que se establezcan mediante consulta de ubicación otros usos en un Distrito R-G, con sus respectivos parámetros de construcción. Conforme a dichas disposiciones, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción correspondientes al Distrito C-T, con el propósito de que el desarrollo propuesto se rija por un conjunto uniforme de parámetros de diseño compatibles con el uso turístico propuesto:

HOTEL (Sub-Componente C-2.0)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (C-T)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.12.4	450 m²	94,358 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.12.4	1,347.97 UBV (1 UBV por 70 m²)	42 UBV (1 UBV por 2,246 m²)	NO
Área de Ocupación	§6.1.12.4	75%	30%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.12.4	500%	75%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 31 m	22 m	NO
Patio Delantero	§6.1.12.4	No menor de 3 m ni mayor de 5 m	5 m mínimo	SI
Patios Laterales	§6.1.12.4	2 m o 1/5 parte altura = 4.40 m	2 m o 1/5 parte de la altura = 4.40 m	NO
Patio Posterior	§6.1.12.4	3 m	50 m mínimo	NO

9) **Estacionamientos:** Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Spa	244 m² área neta servicios 88 m² almacén 15 empleados
Restaurantes & Barras	437 m² área neta servicios 50 empleados
Salón de Conferencias	416 asientos
Casino	30 asientos
Venta al Detal	153 m² área neta servicios 77 m² almacén 6 empleados

Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el hotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio principal del hotel, estacionamiento de superficie y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los espacios de estacionamiento requeridos para los empleados serán provistos como parte del Componente 16, y el proyecto contará con un sistema de transportación interna que facilitará el

traslado y acceso entre componentes. La cantidad de estacionamientos requeridos para los usos del hotel es la siguiente:

TIPO	RC-2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	264	264	NO
Impedidos	§8.5.3.2	5	7	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	26	26	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

b. Sub-Componente C-2.1 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 104,753 m², subdivididos en 26 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,400 y 7,900 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 5, 6 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 5,500 y 7,700 p², con un área de sótano de aproximadamente 11,650 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 2,700 y 4,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 780 m² de área dedicada de terreno para recreación, y un mínimo de 13 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.1)	
Parámetros	Propuesto

Tamaño Solar	2,400 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	40%
Área Bruta de Piso	100%
Altura	14 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 6 m
Patio Posterior	3 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

c. Sub-Componente C-2.2 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 9,857 m², subdivididos en 5 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,500 y 2,250 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 5,000 y 7,700 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 2,700 y 4,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.2)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	1,500 m ²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	40%
Área Bruta de Piso	65%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 6 m
Patio Posterior	3 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

d. Sub-Componente C-2.3 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 29,690 m², subdivididos en 8 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,450 y 5,050 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 5,000 y 7,700 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 2,700 y 4,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de

las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.3)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,450 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	25%
Área Bruta de Piso	40%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 6 m
Patio Posterior	3 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

e. **Componente C-2.4 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 93,665 m², subdivididos en 29 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,270 y 7,235 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 5,000 y 7,700 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 2,700 y 4,300 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 870 m² de área dedicada de terreno para recreación y un mínimo de 14.5 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.4)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	1,270 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	50%
Área Bruta de Piso	80%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 6 m
Patio Posterior	3 m mínimo

10) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

f. **Sub-Componente C-2.5 (Multifamiliar)**

- Cabida Aproximada:** 23,064 m²
- Descripción:** Este subcomponente tendrá un total de 116 unidades, distribuidas en configuraciones de 1, 2, 3, 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 800 y 5,500 p², según su diseño, y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como balcones techados y áreas de piscina, que oscilan entre 1,600 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. La distribución de unidades en cada edificio podrá variar, ya que se definirá por etapas conforme a la demanda del mercado, sin que en ningún caso se exceda la densidad máxima propuesta. Cada edificio contará con áreas comunes para residentes, áreas de servicio y áreas de estacionamiento estructurado y en superficie.
- Calificación Actual:** DTS
- Clasificación:** SRC; SREP-E
- Uso Propuesto:** Vivienda Multifamiliar (4 edificios de apartamentos)
- Facilidades comunes y/o vecinales:** 55.7 m² de área techada para actividades, 2 áreas de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 891 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y

desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial multifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.5)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	23,064 m²
Densidad Poblacional	111.4 UBV (1 UBV por 207 m²)
Área de Ocupación	35%
Área Bruta de Piso	230%
Altura	32 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	6.2 m mínimo
Patio Posterior	6.2 m mínimo
Separación entre Edificios	18 m

- 9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para este subcomponente se proveerán dentro del solar mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y estacionamiento en superficie, incluyendo estacionamiento paralelo a vías de rodaje.

Los estacionamientos requeridos para este subcomponente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	224	224	NO
Visitantes	§8.5.3.1	22	22	NO
Impedidos	§8.5.3.2	8	12	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	22	22	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	4	4	NO

g. **Sub-Componente C-2.6 (Multifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 14,393 m²
- 2) **Descripción:** Este subcomponente tendrá un total máximo de 57 unidades, distribuidas en configuraciones de 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 2,900 y 5,500 p², según su configuración, y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como balcones techados y áreas de piscina, que oscilan entre 1,600 y 5,000 p²,

integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. La distribución de unidades en cada edificio podrá variar, ya que se definirá por etapas conforme a la demanda del mercado, sin que en ningún caso se exceda la densidad máxima propuesta. Cada edificio contará con áreas comunes para residentes, áreas de servicio y áreas de estacionamiento estructurado y en superficie.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP- E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Multifamiliar (3 edificios de apartamentos)
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 35.7 m² de área techada para actividades, un (1) área de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 571 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial multifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en el Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.6)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	14,393 m²
Densidad Poblacional	71.4 UBV (1 UBV por 202 m²)
Área de Ocupación	40%
Área Bruta de Piso	260%
Altura	32 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	6.2 m mínimo
Patio Posterior	6.2 m mínimo
Separación entre Edificios	18 m

- 9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para este subcomponente se proveerán dentro del solar mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y estacionamiento en superficie, incluyendo estacionamiento paralelo a vías de rodaje.

Los estacionamientos requeridos para este subcomponente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
------	---------	-----------	-----------	-----------

Regulares	§8.5.3.1	186	186	NO
Visitantes	§8.5.3.1	17	17	NO
Impedidos	§8.5.3.2	6	9	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	17	17	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	3	3	NO

h. Sub-Componente C-2.7 (Multifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 9,536 m²
- 2) **Descripción:** Este subcomponente tendrá un total máximo de 48 unidades, distribuidas en configuraciones de 2, 3 y 4 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 1,600 y 5,500 p², según su configuración, y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como balcones techados y áreas de piscina, que oscilan entre 1,100 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. La distribución de unidades en cada edificio podrá variar, ya que se definirá por etapas conforme a la demanda del mercado, sin que en ningún caso se exceda la densidad máxima propuesta. Cada edificio contará con áreas comunes para residentes, áreas de servicio y áreas de estacionamiento estructurado y en superficie.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Multifamiliar (2 edificios de apartamentos)
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 24.2 m² de área techada para actividades, un (1) área de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 387 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial multifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.7)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	9,536 m²
Densidad Poblacional	48.4 UBV (1 UBV por 197 m²)
Área de Ocupación	40%

Área Bruta de Piso	265%
Altura	32 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	6.2 m mínimo
Patio Posterior	6.2 m mínimo
Separación entre Edificios	18 m

- 9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para el subcomponente C-2.7 se proveerán dentro del solar mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y estacionamiento en superficie, paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para este subcomponente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	101	101	NO
Visitantes	§8.5.3.1	10	10	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	5	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	10	10	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	2	2	NO

18 **Sub-Componente C-2.8 (Multifamiliar)**

- Cabida Aproximada:** 19,191 m²
- Descripción:** Este subcomponente tendrá un total máximo de 65 unidades, distribuidas en configuraciones de 3, 4 y 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 2,400 y 5,500 p², según su configuración, y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como balcones techados y áreas de piscina, que oscilan entre 1,600 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. La distribución de unidades en cada edificio podrá variar, ya que se definirá por etapas conforme a la demanda del mercado, sin que en ningún caso se exceda la densidad máxima propuesta. Cada edificio contará con áreas comunes para residentes, áreas de servicio y áreas de estacionamiento estructurado y en superficie. Este subcomponente contará, además, con una casa club con área de reunión, piscina, terrazas, gimnasio y áreas de servicio.
- Calificación Actual:** DTS
- Clasificación:** SRC
- Uso Propuesto:** Vivienda Multifamiliar (3 edificios de apartamentos)
- Facilidades comunes y/o vecinales:** 37.4 m² de área techada para actividades, 2 áreas de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 598 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en

virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Sub-Componente C-2.8)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	19,191 m²
Densidad Poblacional	74.8 UBV (1 UBV por 257 m²)
Área de Ocupación	35%
Área Bruta de Piso	195%
Altura	32 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	6.2 m mínimo
Patio Posterior	6.2 m mínimo
Separación entre Edificios	18 m

- 8) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para este subcomponente se proveerán dentro del solar mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y estacionamiento en superficie, paralelo a vías de rodaje.

Los estacionamientos requeridos para este subcomponente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	209	209	NO
Visitantes	§8.5.3.1	21	21	NO
Impedidos	§8.5.3.2	6	9	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	21	21	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	3	3	NO

3. El **Componente 3** se divide en 9 subcomponentes, identificados del C-3.0 al C-3.8.

COMPONENTE 3 RESIDENCIAS & HOTEL	
Cabida:	93.3 cuerdas (366,796 m²)
Clasificación:	SRC; SUNP; SREP-E
Distrito de Calificación Existente:	DTS; R-G; UR
Usos Propuestos: (C-3.0)	Hotel, Condohotel, Spa, Restaurantes & Barras, Salón de Conferencias, Casino, Venta al detal
Habitaciones Hotel:	80
Condohotel:	14 unidades: 3 hab = 7 4 hab = 7
Usos Propuestos: (C-3.1 – C-3.8)	116 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 3 hab = 29 4 hab = 58

	7 hab = 29
--	------------

Se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción para los subcomponentes del **COMPONENTE 3**:

a. Sub-Componente C-3.0 (Hotel/Condohotel)

- 1) Cabida Aproximada:** 75,843 m²
- 2) Descripción:** Contempla como uso principal un hotel de 80 habitaciones, distribuidas en dos modalidades de hospedaje. La primera consiste en habitaciones ubicadas dentro del edificio principal, en configuraciones de estudio, 1, 2 y 3 habitaciones, con áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 750 y 4,000 p², según la unidad. La segunda modalidad corresponde a villas independientes, en configuraciones de 1, 2 y 3 habitaciones, con áreas interiores netas aproximadas entre 1,250 y 4,000 p², cada una con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y descubiertas y áreas de piscina que oscilan entre 600 y 1,000 p².

Como parte de este subcomponente, también se incluyen 14 unidades tipo condohotel, distribuidas en configuraciones de 2, 3, 4 y 5 habitaciones, con áreas interiores netas que oscilan entre 2,500 y 4,500 p², cada una con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y descubiertas y áreas de piscina que oscilan entre 1,000 y 2,500 p².
- 3) Calificación Actual:** DTS
- 4) Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) Uso Propuesto:** Hotel; Condohotel
- 6) Usos Accesorios:** El uso de hotel incluye usos accesorios propios de la actividad, tales como lobby y áreas públicas, facilidades recreativas, restaurantes y bares para huéspedes y residentes, así como áreas de servicio y apoyo operacional. Además, incorpora usos comerciales abiertos al público, incluyendo restaurantes y bares, facilidades para banquetes y reuniones, spa y áreas de bienestar, espacios de venta al detal y casino, todos integrados al funcionamiento del hotel.
- 7) Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente los usos propuestos por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 Reglamento Conjunto.
- 8) Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

HOTEL / CONDO-HOTEL (Sub-Componente C-3.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	75,742 m²
Densidad Poblacional	47.4 UBV (1 UBV por 1,600 m²)
Área de Ocupación	15%
Área Bruta de Piso	50%
Altura	16 m
Patio Delantero	12 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	50 m mínimo

9) **Estacionamiento:** Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Spa	244 m² área neta servicios 88 m² almacén 15 empleados
Restaurantes & Barras	325 m² área neta servicios 23 empleados
Salón de Conferencias	200 asientos
Casino	25 asientos
Venta al Detal	153 m² área neta servicios 77 m² almacén 6 empleados

Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el hotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio principal y estacionamiento de superficie, paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para este subcomponente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	164	164	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	6	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	16	16	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

Por su parte, los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel son los siguientes y se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio, y estacionamiento de superficie, paralelo a vías de rodaje:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	35	35	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	2	NO

Visitantes	§8.5.3.1	4	4	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	4	4	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

b. Sub-Componente C-3.1 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 53,663 m², subdivididos en 27 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,210 y 2,920 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 810 m² de área dedicada de terreno para recreación y un mínimo de 13.5 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.1)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	1,210 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	55%
Área Bruta de Piso	70%
Altura	9 m

Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	2.5 m mínimo / suma de ambos patios laterales 5 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo

- 9) **Estacionamiento:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

c. **Sub-Componente C-3.2 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 31,261 m², subdivididos en 10 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,210 y 2,920 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes

parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.2)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Mínimo Solar	1,710 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área Máxima de Ocupación	40%
Área Bruta de Piso Máxima	50%
Altura Máxima	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	2.5 m mínimo / suma de ambos patios laterales 5 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo

- 9) **Estacionamiento:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

d. Sub-Componente C-3.3 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 37,375 m², subdivididos en 11 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,145 y 2,850 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** R-B (antes UR)
- 4) **Clasificación:** SUNP
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** Conforme a la Sección 6.1.1.3 del Reglamento Conjunto, titulada *Cláusula de Transitoriedad – Equivalencia*, a la Tabla 6.1 allí contenida y a la Resolución de la Junta de Planificación JPI-00-01-2024, el Distrito UR equivale al Distrito R-B. Bajo dicha equivalencia, el uso propuesto de vivienda unifamiliar según la Tabla 6.29 del Reglamento Conjunto constituye un uso permitido ministerialmente en este subcomponente.

8) **Propuesta de parámetros:** Este subcomponente cumple cabalmente con los siguientes parámetros de construcción correspondientes al Distrito R-B:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.3)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (R-B)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.2.4	900 m²	2,145 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.2.4	Casas de una o dos unidades de vivienda por solar	Una unidad de vivienda por solar	NO
Área de Ocupación	§6.1.2.4	50%	30%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.2.4	150%	40%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	9 m	NO
Patio Delantero	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO

9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento

e. **Sub-Componente C-3.4 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 15,782 m², subdivididos en 7 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,565 y 1,970 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** R-B (antes UR); DTS
- 4) **Clasificación:** SUNP
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.

- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** Conforme a la Sección 6.1.1.3 del Reglamento Conjunto, titulada *Cláusula de Transitoriedad – Equivalencia*, a la Tabla 6.1 allí contenida y a la Resolución de la Junta de Planificación JPI-00-01-2024, el Distrito UR equivale al Distrito R-B. Bajo dicha equivalencia, el uso propuesto de vivienda unifamiliar según la Tabla 6.29 del Reglamento Conjunto constituye un uso permitido ministerialmente en este subcomponente. Por su parte, la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establece que el uso de vivienda unifamiliar también está permitido ministerialmente en el Distrito DTS.
- 8) **Propuesta de parámetros:** En la presente solicitud se cumplen con los parámetros de construcción correspondientes al Distrito R-B, para los cuales se propone también la adopción de dichos parámetros para los terrenos calificados DTS, con el propósito de establecer criterios uniformes de desarrollo para la totalidad del subcomponente, según permitido por la Sección 6.1.13.2 del Reglamento Conjunto.

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.4)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (R-B)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.2.4	900 m²	1,565 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.2.4	Casas de una o dos unidades de vivienda por solar	Una unidad de vivienda por solar	NO
Área de Ocupación	§6.1.2.4	50%	40%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.2.4	150%	55%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	9 m	NO
Patio Delantero	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

f. **Sub-Componente C-3.5 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 19,613 m², subdivididos en 8 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,805 y 2,680 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o

mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.

- 3) **Calificación Actual:** R-B (antes UR)
- 4) **Clasificación:** SUNP
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** Conforme a la Sección 6.1.1.3 del Reglamento Conjunto, titulada *Cláusula de Transitoriedad – Equivalencia*, a la Tabla 6.1 allí contenida y a la Resolución de la Junta de Planificación JPI-00-01-2024, el Distrito UR equivale al Distrito R-B. Bajo dicha equivalencia, el uso propuesto de vivienda unifamiliar según la Tabla 6.29 del Reglamento Conjunto constituye un uso permitido ministerialmente en este subcomponente.
- 8) **Propuesta de parámetros:** Este subcomponente cumple cabalmente con los siguientes parámetros de construcción correspondientes al Distrito R-B:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.5)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (R-B)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.2.4	900 m²	1,805 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.2.4	Casas de una o dos unidades de vivienda por solar	Una unidad de vivienda por solar	NO
Área de Ocupación	§6.1.2.4	50%	35%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.2.4	150%	50%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	9 m	NO
Patio Delantero	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

g. Sub-Componente C-3.6 (Unifamiliar)

- Cabida Aproximada:** 27,475 m², subdivididos en 13 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,325 y 2,875 m².
- Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- Calificación Actual:** R-B (antes UR); DTS
- Clasificación:** SUNP; SRC.
- Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- Compatibilidad del Uso con el Distrito:** Conforme a la Sección 6.1.1.3 del Reglamento Conjunto, titulada *Cláusula de Transitoriedad – Equivalencia*, a la Tabla 6.1 allí contenida y a la Resolución de la Junta de Planificación JPI-00-01-2024, el Distrito UR equivale al Distrito R-B. Bajo dicha equivalencia, el uso propuesto de vivienda unifamiliar según la Tabla 6.29 del Reglamento Conjunto constituye un uso permitido ministerialmente en este subcomponente. Por su parte, la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establece que el uso de vivienda unifamiliar también está permitido ministerialmente en el Distrito DTS.
- Propuesta de parámetros:** En la presente solicitud se cumplen con los parámetros de construcción correspondientes al Distrito R-B, para los cuales se propone también la adopción de dichos parámetros para los terrenos calificados DTS, con el propósito de establecer criterios uniformes de desarrollo para la totalidad del subcomponente, según permitido por la Sección 6.1.13.2 del Reglamento Conjunto.

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.6)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (R-B)	Propuesto	Variación
Tamaño Mínimo Solar	§6.1.2.4	900 m²	1,325 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.2.4	Casas de una o dos unidades de vivienda por solar	Una unidad de vivienda por solar	NO
Área Máxima de Ocupación	§6.1.2.4	50%	50%	NO

Área Bruta de Piso Máxima	§6.1.2.4	150%	65%	NO
Altura Máxima	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	9 m	NO
Patio Delantero	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.2.4	3 m	3 m mínimo	NO

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento

h. Sub-Componente C-3.7 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 16,180 m², subdivididos en 5 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,735 y 5,290 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha

disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.7)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	1,735 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	35%
Área Bruta de Piso	50%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	2.5 m mínimo / suma de ambos patios laterales 5 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo

9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

i. **Sub-Componente C-3.8 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 89,605 m², subdivididos en 35 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,710 y 2,880 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 3, 4 y 7 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 3,000 y 6,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 3,000 y 5,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 1,050 m² de área dedicada de terreno para recreación y un mínimo de 17.5 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-3.8)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	1,710 m ²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	40%
Área Bruta de Piso	50%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	2.5 m mínimo / suma de ambos patios laterales 5 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo

9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

4. El **Componente 4** comprende un desarrollo de residencias turísticas unifamiliares.

COMPONENTE 4 RESIDENCIAS	
Cabida:	6 cuerdas (23,633 m²)
Clasificación:	SREP-E
Calificación Existente:	DTS
Uso Propuesto:	Vivienda Unifamiliar
Residencias Unifamiliares:	10 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 5 hab

Para el **COMPONENTE 4** se proponen los siguientes parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 23,633 m², subdivididos en 10 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,454 y 2,170 m²
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar de 5 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas de aproximadamente 7,720 p² y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina de aproximadamente 5,200 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS

- 4) **Clasificación:** SREP-E

5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar

6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.

7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:
- | VIVIENDA UNIFAMILIAR (Componente 4) | |
|-------------------------------------|---|
| Parámetros | Propuesto |
| Tamaño Solar | 1,454 m² |
| Densidad Poblacional | Una unidad de vivienda por solar |
| Área de Ocupación | 40% |
| Área Bruta de Piso | 85% |
| Altura | 9 m |
| Patio Delantero | 3 m mínimo |
| Patios Laterales | 3 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 6 m |
| Patio Posterior | 3 m mínimo |
- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

5. El **Componente 5** se divide en 12 subcomponentes, identificados del C-5.0 al C-5.12.

COMPONENTE 5 RESIDENCIAS & HOTEL	
Cabida:	134.2 cuerdas (527,289 m²)
Clasificación:	SRC; SREP-E
Existente:	DTS; ARD
Usos Propuestos: (C-5.0)	Hotel, Condohotel, Spa, Restaurantes, Salón de Conferencias, Casino, Venta al detal
Habitaciones Hotel:	60
Condohotel	20 Unidades: 2 hab = 10 3 hab = 6 4 hab = 4

Usos Propuestos: (C-5.1 - C-5.12)	132 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 4 hab = 34 6 hab = 42 8 hab = 56
--------------------------------------	---

Se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción para los subcomponentes del COMPONENTE 5:

a. Sub-Componente C-5.0 (Hotel/Condohotel)

- 1) Cabida Aproximada:** 44,565 m²
- 2) Descripción:** Compuesto por 60 habitaciones en configuraciones de estudio, 1, 2 y 3 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 750 y 1,000 p², y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y descubiertas y áreas de piscina, que oscilan entre 600 y 1,000 p². Como parte de este subcomponente, se incluyen 20 unidades tipo condohotel, distribuidas en configuraciones de 2, 3 y 4 habitaciones, con áreas interiores netas que oscilan entre 1,500 y 3,000 p² y áreas exteriores asociadas que oscilan entre 800 y 1,200 p², las cuales complementan el programa hotelero propuesto.
- 3) Calificación Actual:** DTS
- 4) Clasificación:** SREP-E
- 5) Uso Propuesto:** Hotel/Condohotel
- 6) Usos Accesorios:** El uso de hotel incluye usos accesorios propios de la actividad, tales como lobby y áreas públicas, facilidades recreativas, restaurantes y bares para huéspedes y residentes, así como áreas de servicio y apoyo operacional. Además, incorpora usos comerciales abiertos a visitantes, incluyendo facilidades para banquetes y reuniones, spa y áreas de bienestar, espacios de venta al detal y casino, todos integrados al funcionamiento del hotel.
- 7) Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente los usos propuestos por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

HOTEL / CONDO-HOTEL

(Sub-Componente C-5.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	44,565 m²
Densidad Poblacional	42.8 UBV (1 UBV por 1,041 m²)
Área de Ocupación	20%
Área Bruta de Piso	80%
Altura	20 m
Patio Delantero	120 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	100 m mínimo

9) **Estacionamientos:** Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Spa	228 m² área neta servicios 82 m² almacén 14 empleados
Salón de Conferencias	150 asientos
Casino	30 asientos
Venta al Detal	93 m² área neta servicios 31 m² almacén 3 empleados

Los estacionamientos requeridos por los usos propuestos en el hotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella propuesta del edificio principal, estacionamiento de superficie y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el hotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	85	85	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	4	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	9	9	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

En cuanto a las unidades condohotel, los estacionamientos requeridos se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado y estacionamiento de superficie, paralelo a vías de rodaje, según se detalla a continuación:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	39	39	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	2	NO
Visitantes	§8.5.3.1	4	4	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	4	4	NO

Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO
------------------	----------	---	---	----

b. Sub-Componente C-5.1 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 55,317 m², subdivididos en 10 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,060 y 6,725 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.1)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,060 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	95%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo

Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	3 m mínimo

9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

c. **Sub-Componente C-5.2 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 45,586 m², subdivididos en 9 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,180 y 3,580 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales. No obstante, en este subcomponente se ubican facilidades de apoyo al residente tales como una casa club con área de reunión, piscina, terrazas, canchas deportivas, gimnasio y áreas de servicio, necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto residencial.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.2)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,180 m²

Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	90%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	10 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

d. Sub-componente C-5.3 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 43,207 m², subdivididos en 6 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 5,710 y 8,200 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los

siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.3)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	5,710 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	15%
Área Bruta de Piso	35%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	20 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

e. **Sub-Componente C-5.4 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 20,632 m², subdividido en 4 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 3,460 y 7,230 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de

las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.4)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	3,460 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	20%
Área Bruta de Piso	60%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	15 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

f. Sub-Componente C-5.5 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 37,508 m², subdivididos en 4 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 5,610 y 10,520 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

10) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.5)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	5,610 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	15%
Área Bruta de Piso	35%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	15 m mínimo

11) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

g. **Sub-Componente C-5.6 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 15,659 m², subdivididos en 4 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 3,150 y 4,425 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y

desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.

- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.6)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	3,150 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	20%
Área Bruta de Piso	65%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

h. Sub-Componente C-5.7 (Unifamiliar)

- Cabida Aproximada:** 10,265 m², subdivididos en 3 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,380 y 3,980 m².
- Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- Calificación Actual:** DTS
- Clasificación:** SRC; SREP-E
- Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar

- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en el Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.7)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,380 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	85%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamiento:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

i. Sub-Componente C-5.8 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 88,189 m², subdivididos en 34 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,065 y 3,285 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS

- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto Principal:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 1,020 m² de área dedicada de terreno para recreación y un mínimo de 17 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.8)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,065 m ²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	95%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamiento:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

j. **Sub-Componente C-5.9 (Unifamiliar)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 23,382 m², subdivididos en 5 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,665 y 5,850 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que

oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.9)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,665 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	25%
Área Bruta de Piso	75%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

k. Sub-Componente C-5.10 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 31,901 m², subdivididos en 11 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,150 m² y 3,450 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una

estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.10)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,150 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	95%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

1. Sub-Componente C-5.11 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 15,965 m², subdivididos en 4 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,830 y 3,760 m².

- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.11)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,830 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	25%
Área Bruta de Piso	70%
Altura	11.5 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m
Patio Posterior	5 m mínimo

- 9) **Estacionamiento:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

m. Componente C-5.12 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 95,213 m², subdivididos en 38 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 1,410 y 2,740 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño podrá variar entre 4, 6 y 8 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan aproximadamente entre 6,200 y 12,000 p², dependiendo de su configuración, y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, que oscilan entre 4,000 y 9,000 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** ARD
- 4) **Clasificación:** SRC y SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 1,140 m² de área dedicada de terreno para recreación y un mínimo de 19 m² de área techada para actividades, las cuales serán provistas.
- 7) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos a un Distrito D-G, el cual es compatible con las clasificaciones SRC y SREP-E, conforme a la Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto y se propone la adopción de los parámetros de construcción correspondientes al Distrito RT-I, según permitido por la Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto establece que el propósito del Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. El uso propuesto de vivienda unifamiliar para este subcomponente es permitido ministerialmente en el Distrito D-G. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 9) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción en un Distrito D-G deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción correspondientes al Distrito RT-I:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-5.12)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (RT-I)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.10.4	300 m²	1,410 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.10.4	Una unidad de vivienda por solar	Una unidad de vivienda por solar	NO
Área de Ocupación	§6.1.10.4	60%	45%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.10.4	180%	140%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	11.5 m	NO
Patio Delantero	§6.1.10.4	3 m	3 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.10.4	2 m mínimo / suma de ambos patios laterales no menor de 5 m	4 m / suma de ambos patios laterales no menor de 8 m	NO
Patio Posterior	§6.1.10.4	3 m	5 m mínimo	NO

10) **Estacionamientos** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

6. El **Componente 6** se divide en 2 subcomponentes, identificados del C-6.0 al C-6.1.

COMPONENTE 6 RESIDENCIAS & HOTEL	
Cabida:	6.9 cuerdas (26,941 m²)
Clasificación:	SRC
Calificación Existente:	DTS
Usos Propuestos: (C-6.0)	Hotel, Spa, Restaurantes, Salón de Conferencias, Casino, Venta al detal
Habitaciones Hotel:	30
Usos Propuestos: (C-6.1)	3 Unidades de Vivienda Unifamiliar: 5 hab

Se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción para los subcomponentes del **COMPONENTE 6**:

a. **Sub-Componente C-6.0 (Hotel)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 13,823 m²
- 2) **Descripción:** Este subcomponente contempla como uso principal un hotel compuesto por 30 habitaciones en configuraciones de estudio, 1, 2 y 3 habitaciones. Las unidades presentan áreas interiores netas que oscilan

aproximadamente entre 750 y 1,200 p², y contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, con un área aproximada de 800 p².

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Hotel
- 6) **Usos Accesorios:** El uso de hotel incluye usos accesorios propios de la actividad, tales como lobby y áreas públicas, facilidades recreativas, restaurantes y bares para huéspedes y residentes, así como áreas de servicio y apoyo operacional. Además, incorpora usos comerciales abiertos a visitantes, incluyendo facilidades para banquetes y reuniones, spa y áreas de bienestar, espacios de venta al detal y casino, todos integrados al funcionamiento del hotel.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente los usos propuestos por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

HOTEL (Sub-Componente C-6.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	13,823 m²
Densidad Poblacional	12 UBV (1 UBV por 1,152 m²)
Área de Ocupación	35%
Área Bruta de Piso	90%
Altura	16 m
Patio Delantero	35 m mínimo
Patios Laterales	2 m
Patio Posterior	3 m

- 9) **Estacionamientos:** Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Spa	163 m² área neta servicios 59 m² almacén
-----	---

	10 empleados
Salón de Conferencias	100 asientos
Casino	20 asientos
Venta al Detal	92 m² área neta servicios 46 m² almacén 4 empleados

Los estacionamientos requeridos por los usos propuestos en el hotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella propuesta del edificio y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el hotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	57	57	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	3	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	6	6	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

b. Sub-Componente C-6.1 (Unifamiliar)

- 1) **Cabida Aproximada:** 13,117 m², serán subdivididos en 3 solares, cuyas cabidas fluctúan entre 2,415 y 2,670 m².
- 2) **Descripción:** En cada solar se propone una residencia unifamiliar, cuyo diseño será de 5 habitaciones. Las unidades presentan un área interior neta de aproximadamente 7,720 p² y podrán desarrollarse como una estructura continua o mediante varias estructuras independientes dentro del mismo solar, según se defina en etapas posteriores de diseño, conforme a los parámetros aquí establecidos. Las residencias contarán con áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina con un área máxima de 5,200 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Unifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Debido al número de unidades propuestas, este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos, permitiendo ministerialmente el uso residencial unifamiliar propuesto por la parte proponente. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación,

donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se propone para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción en consideración a las características particulares del uso propuesto:

VIVIENDA UNIFAMILIAR (Sub-Componente C-6.1)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,415 m²
Densidad Poblacional	Una unidad de vivienda por solar
Área de Ocupación	25%
Área Bruta de Piso	50%
Altura	9 m
Patio Delantero	3 mínimo
Patios Laterales	5 m / suma de ambos patios laterales no menor de 10 m
Patio Posterior	5 m mínimo

9) **Estacionamientos:** Cada unidad de vivienda unifamiliar contará con al menos un espacio de estacionamiento.

7. El **Componente 7** comprende un desarrollo de Vivienda Multifamiliar y un Towncenter.

COMPONENTE 7 RESIDENCIAS & WEST TOWN CENTER	
Cabida:	13.3 cuerdas (52,370 m²)
Clasificación:	SREP-E
Calificación Existente:	DTS
Usos Propuestos: (C-7.0)	Vivienda Multifamiliar, Museo, Restaurantes, Anfiteatro, Teatro, Oficinas, Iglesias, Venta al detal
Apartamentos:	111 Unidades Multifamiliares: Studio = 10 1 hab = 55 2 hab = 30 3 hab = 16

Para el **COMPONENTE 7** se proponen los siguientes parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 52,370 m²
- 2) **Descripción:** El Componente 7 contempla un desarrollo de uso mixto, compuesto por múltiples edificios organizados bajo un concepto de poblado, en el cual se integran usos residenciales multifamiliares en los niveles superiores y usos comerciales y de servicio en los niveles con acceso peatonal directo, interconectados mediante plazas y espacios abiertos que fomentan la actividad urbana y la integración de los distintos usos. Como parte de los usos comerciales y de servicio, se proponen restaurantes, oficinas, espacios de venta al detal, áreas comerciales para la prestación de servicios, espacios culturales y áreas de asamblea pública, los cuales se articulan mediante un sistema de plazas exteriores peatonales con un área aproximada de 154,700

p², que sirven como espacios de encuentro y circulación. Estos usos incluyen, además, áreas de servicio y apoyo operacional, así como áreas de carga y descarga.

En cuanto al uso residencial multifamiliar, se proponen 111 apartamentos distribuidos en 12 edificios, en configuraciones de estudio, 1, 2 y 3 habitaciones, con áreas interiores aproximadas que oscilan entre 466 y 1,803 p² por unidad. Las unidades incluyen áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y balcones que oscilan entre 100 y 500 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. Este componente residencial se complementa con áreas comunes para residentes, recibidores con acceso directo a los espacios exteriores, áreas de servicio, carga y apoyo operacional, así como estacionamiento soterrado destinado a residentes y visitantes.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto Principal:** Vivienda Multifamiliar; Towncenter (Venta al Detal & Servicios)
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 38.5 m² de área techada para actividades, un área de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 616 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito (residenciales, comerciales, institucionales, culturales y recreativos) deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y son permitidos ministerialmente en el mismo.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR / TOWNCENTER (Sub-Componente C-7.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	52,370 m²
Densidad Poblacional	77 UBV (1 UBV por 680 m²)

Área Máxima de Ocupación	60%
Área Bruta de Piso Máxima	100%
Altura Máxima	31 m
Patio Delantero	3 m mínimo
Patios Laterales	3 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo
Separación entre Edificios	4.5 m

9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para el uso de vivienda multifamiliar se proveerán mediante áreas de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y plazas para residentes, estacionamiento de superficie y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. La cantidad de estacionamientos requeridos para el uso de vivienda multifamiliar es la siguiente:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	156	156	NO
Impedidos	§8.5.3.2	6	6	NO
Visitantes	§8.5.3.1	16	16	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	16	16	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

El acceso vial y las áreas de estacionamiento de las unidades multifamiliares serán independientes de los accesos y estacionamientos correspondientes a los usos comerciales.

Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en el hotel, se proveen las siguientes áreas, número de asientos y/o número de empleados:

Museo ⁵	27 personas
Restaurantes & Barras	619 m² área neta servicios 44 empleados
Anfiteatro	250 asientos
Teatro	150 asientos
Venta al Detal	5,155 m² área neta servicios 2,436 m² almacén 159 empleados
Iglesias	100 asientos
Oficinas	1,707 m² área bruta

⁵La parte proponente alegó que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no incluye a los museos en las disposiciones sobre espacios mínimos requeridos de estacionamiento, y que, conforme a la Sección 8.5.3.b, el uso más análogo para efectos de dicho cálculo es el correspondiente a instituciones educativas y de reunión pública, el cual incluye cualquier otro sitio similar de reunión de personas. Esta Oficina acoge dicho planteamiento como correcto.

Los usos propuestos en el TownCenter, excluyendo las unidades residenciales, requieren los siguientes estacionamientos:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	\$8.5.3.1	690	690	NO
Impedidos	\$8.5.3.2	9	13	NO
Bicicletas	\$8.5.3.3	69	69	NO
Carga & Descarga	\$8.5.3.4	1	1	NO

Los espacios de estacionamiento para los usos comerciales e institucionales provistos en este subcomponente se ubicarán en un estacionamiento satélite localizado aproximadamente a 300 metros del Towncenter, específicamente en el subcomponente C-16.2. Surge de la propuesta presentada que dichas facilidades de estacionamiento contarán con servicio de transportación para los visitantes, así como caminos peatonales que conectan con el Towncenter, proveyendo múltiples alternativas de acceso para los usuarios.

10) **Variación Solicitada:** Debido a que la distancia del estacionamiento del Towncenter excede los 200 metros establecida en la Sección 8.5.1.1(c) del Reglamento Conjunto, la parte proponente solicita una variación a dicho parámetro de distancia.

8. El **Componente 8** se divide en 2 subcomponentes, identificados del C-8.0 al C-8.1.

COMPONENTE 8 CONDOHOTEL, CLUBHOUSE & CAMPO DE GOLF	
Cabida:	201.8 cuerdas (792,948 m²)
Clasificación:	SRC; SUNP; SREP-E
Calificación Existente:	DTS; UR; C-R
Usos Propuestos: (C-8.0)	Condohotel, Clubhouse, Restaurantes & Barra, Venta al Detal
Usos Propuestos: (C-8.1)	Instalaciones Recreativas y Deportivas (Campo de Golf)
Condohotel:	18 Unidades: 4 hab

Para los subcomponentes del **COMPONENTE 8** se proponen los siguientes parámetros de construcción:

a. **Subcomponente C-8.0 (Condohotel y Clubhouse)**

- 1) **Cabida Aproximada:** 44,565 m²
- 2) **Descripción:** Comprende unidades de condohotel, así como amenidades y facilidades de apoyo asociadas al campo de golf propuesto. Estos usos se desarrollarán en estructuras separadas dentro del mismo solar. Como parte del uso de condohotel, se proponen 18 unidades tipo casa en hilera, cada una configurada con 4 habitaciones, con áreas interiores netas aproximadas de 3,500 p² por unidad, además de áreas exteriores asociadas que incluyen terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina con un área aproximada de 1,500 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. Las unidades no

contarán con marquesinas para vehículos, sino con áreas de estacionamiento para carros de golf, de modo que los vehículos de motor se ubiquen en un área de estacionamiento central, minimizando su uso dentro de este componente y su potencial impacto. Este uso de condohotel se concibe como parte integral del entorno del golf, ofreciendo acceso directo y relación visual con las áreas recreativas del campo de golf propuesto en el Sub-Componente C-8.1.

Este subcomponente también incorpora como uso de carácter recreativo y comercial un clubhouse (Golf Club), el cual incluye las facilidades necesarias para la operación del campo de golf propuesto en el Sub-Componente C-8.1 y el servicio a residentes, huéspedes y/o visitantes. Estas facilidades se ubicarán en un edificio separado al condohotel e integrarán áreas sociales y de aseo, restaurante y bar, venta al detal, terrazas exteriores, así como áreas administrativas, de mantenimiento y de servicio.

Los usos antes descritos se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal, conforme a la legislación aplicable. En consecuencia, las unidades de condohotel, el clubhouse y las áreas comunes que les sirven quedarán sometidos a dicho régimen, incluyendo aquellas destinadas al uso, disfrute, acceso, circulación y funcionamiento de las facilidades propuestas.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Usos Propuestos:** Clubhouse; Condohotel
- 6) **Usos Accesorios:** Restaurante y Bar; Venta al Detal
- 7) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 10.8 m² de área techada para actividades, y 173 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 8) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en el Distrito DTS deberán ser compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones reglamentarias aplicables. En cumplimiento con lo anterior, los usos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y dichos usos son permitidos ministerialmente en dicho distrito.
- 9) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

CONDOHOTEL

(Sub-Componente C-8.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	44,565 m²
Densidad Poblacional	21.6 UBV (1 UBV por 2,063 m²)
Área de Ocupación	7%
Área Bruta de Piso	20%
Altura Máxima	14 m
Patio Delantero	50 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo
Separación Mínima entre Edificios	4 m

CLUBHOUSE (Sub-Componente C-8.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	44,565 m²
Área de Ocupación	13%
Área Bruta de Piso	15%
Altura Máxima	9 m
Patio Delantero	160 m mínimo
Patios Laterales	10 m mínimo
Patio Posterior	5 m mínimo

10) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella propuesta del Clubhouse, estacionamiento de superficie y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos por las unidades de condohotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	54	54	NO
Impedidos	§8.5.3.2	3	3	NO
Visitantes	§8.5.3.1	6	6	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	6	6	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

Para el cálculo de estacionamientos de los demás usos propuestos en este componente, sus áreas y/o número de empleados son los siguientes:

Venta al Detal	123 m² área neta servicios 170 m² almacén 7 empleados
Restaurantes & Barra	139 m² área neta servicios 8 empleados

Los estacionamientos requeridos por los usos relacionados al clubhouse y al campo de golf se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella propuesta del edificio principal, estacionamiento de superficie y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Estos estarán localizados dentro del Sub-Componente C-8.0, el cual ha sido diseñado para atender de forma centralizada los requisitos de estacionamiento de los usos propuestos, en cumplimiento con los requisitos aplicables. Los estacionamientos requeridos para los usos relacionados al clubhouse y al campo de golf son los siguientes⁶:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	\$8.5.3.1	72	72	NO
Impedidos	\$8.5.3.2	2	3	NO
Bicicletas	\$8.5.3.3	8	8	NO
Carga & Descarga	\$8.5.3.4	1	1	NO

El anterior cálculo de estacionamientos tomó en consideración la siguiente información relacionada con el campo de golf:

Instalaciones Recreativas y Deportivas ⁷	144 personas
---	--------------

b. Subcomponente C-8.1 (Campo de Golf)

- 1) **Cabida Aproximada:** 748,383 m²
- 2) **Descripción:** En este subcomponente ubicará un campo de golf, así como sus áreas de apoyo y servicio asociadas.
- 3) **Calificación Actual:** DTS; R-B (antes UR),
- 4) **Clasificación:** SRC; SUNP; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Campo de golf, junto a sus áreas de apoyo y servicio.
- 6) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos a un Distrito D-G, el cual es compatible con las clasificaciones SRC, SUNP y SREP-E, conforme a la Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto establece que el propósito del Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes,

⁶ Es importante señalar que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no establece un parámetro específico de estacionamiento para campos de golf. No obstante, los campos de golf que cuentan con un club no generan estacionamientos de forma independiente, ya que los usuarios acceden, se estacionan y utilizan los servicios a través del “clubhouse”. Por lo tanto, la demanda de estacionamiento asociada al uso del campo de golf se atiende como parte del estacionamiento requerido para el Clubhouse.

⁷ La Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no incluye de forma específica a las instalaciones deportivas en las disposiciones sobre espacios mínimos requeridos de estacionamiento. No obstante, y conforme a la Sección 8.5.3.b, el uso más parecido para el cálculo de estacionamientos es el contemplado para instituciones educativas y de reunión pública, que incluye cualquier otro sitio similar de reunión de personas.

- filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. El uso propuesto de campo de golf en este subcomponente es permitido ministerialmente en el Distrito D-G por constituir un uso recreativo. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- Propuesta de parámetros:** El campo de golf no conlleva la construcción de estructuras.
 - Estacionamientos:** Como ya fuera indicado, los estacionamientos requeridos para el campo de golf serán provistos en el clubhouse a desarrollarse en el Sub-Componente 8.0.
9. El **Componente 9** se divide en 2 subcomponentes, identificados del C-9.0 al C-9.1.

COMPONENTE 9 CONDOHOTEL, CLUBHOUSE & CAMPO DE GOLF	
Cabida:	107.9 cuerdas (424,105 m²)
Clasificación:	SRC; SREP-E
Calificación Existente:	DTS; ARD
Usos Propuestos: (C-9.0)	Condohotel, Clubhouse, Restaurantes & Barra, Venta al Detal
Usos Propuestos: (C-9.1)	Instalaciones Recreativas y Deportivas (Campo de Golf)
Condohotel:	20 Unidades: 3 hab

Para los subcomponentes del **COMPONENTE 9** se proponen los siguientes parámetros de construcción:

- Sub-Componente C-9.0 (Condohotel y Clubhouse)**
 - Cabida Aproximada:** 12,863 m²
 - Descripción:** Este subcomponente tiene una cabida total aproximada de 12,863 m² y comprende las amenidades y facilidades de apoyo asociadas al clubhouse de un segundo campo de golf y a un condohotel. Estos usos se desarrollarán en estructuras multiuso, donde se ubicarán las amenidades y facilidades de apoyo en el primer nivel y las unidades de condohotel en los niveles superiores.

Como parte del uso de condohotel, se proponen 20 unidades de apartamentos, cada una configurada con 3 habitaciones, con áreas interiores netas aproximadas de 2,500 p² por unidad, además de áreas exteriores asociadas que incluyen balcones, terrazas y piscina con un área aproximada de 1,500 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. Este uso de condohotel se concibe como parte integral del entorno del golf, ofreciendo acceso directo y relación visual con las áreas recreativas del campo.

Este subcomponente incorpora como uso complementario de carácter recreativo y comercial un clubhouse (Golf Club), el cual incluye las facilidades necesarias

para la operación del campo de golf propuesto en el Sub-Componente C-9.1 y el servicio a residentes, huéspedes y/o visitantes. Estas facilidades comprenden áreas sociales y de aseo, restaurante y bar, venta al detal, terrazas exteriores, así como áreas administrativas, de mantenimiento y de servicio.

- 3) **Calificación Actual:** ARD
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Propuesta:** Se propone la recalificación de los terrenos a un Distrito DTS, el cual es compatible con la clasificación SRC (Ver Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto) y permite ministerialmente los usos propuestos. Ver Tabla 6.59.
- 6) **Usos Propuestos:** Clubhouse; Condohotel
- 7) **Usos Accesorios:** Restaurante y Bar; Venta al detal
- 8) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 10 m² de área techada para actividades, y 160 m² de área dedicada para recreación activa; las cuales serán provistas.
- 9) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y los mismos se permiten ministerialmente en dicho distrito.
- 10) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

CONDOHOTEL / CLUBHOUSE (Sub-Componente C-9.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	12,863 m ²
Densidad Poblacional	20 UBV (1 UBV por 643 m ²)
Área de Ocupación	55 %
Área Bruta de Piso	120 %
Altura	14 m
Patio Delantero	2 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo

Patio Posterior	3 m mínimo
Separación entre Edificios	3 m mínimo

11) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel se proveerán mediante estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios, así como estacionamiento de superficie paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	40	40	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	2	NO
Visitantes	§8.5.3.1	4	4	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	4	4	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

Para los usos relacionados al clubhouse se proveyó la siguiente información:

Venta al Detal	123 m² área neta servicios 170 m² almacén 7 empleados
Restaurantes & Barra	139 m² área neta servicios 8 empleados

Los estacionamientos requeridos para los usos relacionados al clubhouse y al campo de golf se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y estacionamiento de superficie, incluyendo estacionamiento sobre superficie paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para los usos relacionados al clubhouse y al campo de golf son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	72	72	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	3	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	8	8	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

El anterior cálculo de estacionamientos tomó en consideración la siguiente información relacionada con el campo de golf:

Instalaciones Recreativas y Deportivas	144 personas
--	--------------

b. Sub-Componente C.9.1 (Campo de Golf)

1) **Cabida Aproximada:** 411,242 m²

- 2) **Descripción:** En este subcomponente ubicará un campo de golf, así como sus áreas de apoyo y servicio asociadas.
- 3) **Calificación Actual:** ARD
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Campo de golf, junto a sus áreas de apoyo y servicio.
- 6) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos a un Distrito D-G, el cual es compatible con la clasificación SRC, conforme a la Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto establece que el propósito del Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. El uso propuesto de campo de golf en este subcomponente es permitido ministerialmente en el Distrito D-G por constituir un uso recreativo. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** El campo de golf no conlleva la construcción de estructuras.
- 9) **Estacionamientos:** Como ya fuera indicado, los estacionamientos requeridos para el campo de golf serán provistos en el clubhouse a desarrollarse en el Sub-Componente 9.0.

10. El **Componente 10** del proyecto comprende un Club de Deportes.

COMPONENTE 10 CLUB DE DEPORTES	
Cabida:	15 cuerdas (58,817 m²)
Clasificación:	SRC
Calificación Existente:	DTS
Usos Propuestos:	Instalaciones Recreativas y Deportivas, Gimnasio, Restaurantes & Barra, Venta al Detal

Para el **COMPONENTE 10** se proponen los siguientes parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 58,817 m²
- 2) **Descripción:** Consiste en un complejo recreativo y deportivo destinado a proveer facilidades deportivas, recreativas y de esparcimiento que complementan el desarrollo integral del proyecto. El Club Deportivo que incluye un conjunto de amenidades, tales como canchas para deportes de raqueta, tenis, voleibol, baloncesto, entre otros, áreas de acondicionamiento y terapia física, gimnasio, espacios para actividades recreativas organizadas y facilidades de apoyo

asociadas. Estas instalaciones se complementan con áreas exteriores recreativas diseñadas para el disfrute activo y pasivo, así como para la celebración de actividades deportivas y comunitarias para los residentes del proyecto.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Club Deportivo
- 6) **Usos Accesorios:** Usos accesorios de carácter comercial y operacional, tales como restaurantes y bares, venta al detal, áreas de servicio a los usuarios, espacios de almacenamiento, áreas de servicio y apoyo operacional, así como facilidades de carga, descarga y estacionamiento.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en del Distrito DTS deberán ser compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

CLUB DE DEPORTES (Componente 10)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	58,817 m²
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	25%
Altura Máxima	10 m
Patio Delantero	12 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	3 m mínimo
Separación entre Edificios	2 m mínimo

Con relación a los usos a ubicarse dentro del Club de Deportes, se proveyó la siguiente información:

Instalaciones Recreativas y Deportivas ⁸	150 personas/asientos
---	-----------------------

⁸La parte proponente sostuvo que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no contempla de forma específica las instalaciones deportivas dentro de las disposiciones sobre espacios mínimos requeridos de

Gimnasio	418 m² área neta servicios 697 m² almacén 14 empleados
Restaurantes & Barra	251 m² área neta servicios 14 empleados
Venta al detal	139 m² área neta servicios 93 m² almacén 4 empleados

9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos por los usos propuestos en el Club de Deportes se proveerán mediante una estructura de estacionamiento soterrado bajo la huella propuesta del edificio. Los estacionamientos requeridos para los usos en el Club de Deportes son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	141	141	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	5	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	14	14	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

11. El **Componente 11** del proyecto propone una Escuela Elemental/Intermedia y una Escuela Superior con Dormitorios.

COMPONENTE 11 ESCUELA	
Cabida:	3.8 cuerdas (14,813 m²)
Clasificación:	SRC
Calificación Existente:	DTS
Uso Propuesto: (C-11.0)	Escuela Elemental/Intermedia, Escuela Superior, Dormitorios Estudiantes
Asientos:	382 (Elemental/Intermedia) 318 (Escuela Superior)
Dormitorios:	Con capacidad para 500 estudiantes Empleados Diurnos: 15

Para el **COMPONENTE 11** se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 14,813 m²
- 2) **Descripción:** Desarrollo de una escuela privada con facilidades académicas y de hospedaje. La institución contará con facilidades para niveles elemental, intermedio y superior, incluyendo espacios académicos, administrativos y de apoyo, complementados por áreas exteriores destinadas a actividades recreativas y apoyo institucional. Igualmente, este uso institucional incorpora áreas

estacionamiento y que, conforme a la Sección 8.5.3.b, el uso más análogo para efectos de dicho cálculo es el correspondiente a instituciones educativas y de reunión pública, el cual incluye otros lugares similares de reunión de personas. Esta Oficina acoge dicha interpretación.

administrativas, espacios de servicio y apoyo operacional, áreas comunes, facilidades recreativas, así como la infraestructura de estacionamiento correspondiente.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Institucional (Escuela)
- 6) **Uso Accesorio:** Incluye dormitorios estudiantiles con capacidad para hasta 500 estudiantes, integrados funcionalmente al programa académico para atender las necesidades residenciales del estudiantado.
- 7) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos al Distrito D-G, el cual es compatible con la clasificación SRC, conforme a la Tabla 6.24 Reglamento Conjunto.
- 8) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este componente (institucionales) son compatibles con los propósitos que promueve el Distrito DG y están permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 9) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se proponen para este componente la adopción de los parámetros de construcción correspondientes al Distrito C-I, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.

ESCUELA (Componente 11)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (C-I)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.7.5	300 m²	14,812 m²	NO
Densidad Poblacional	§6.1.7.5	N/A	N/A	NO
Área de Ocupación	§6.1.7.6	75%	40%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.7.7	375%	200%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 52 m	23 m	NO
Patio Delantero	§6.1.7.5	3 m o 1/5 parte altura = 4.6 m	4.6 m mínimo	NO

Patios Laterales	§6.1.7.5	3 m o 1/5 parte altura = 4.6 m	4.6 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.7.5	3 m o 1/5 parte altura = 4.6 m	4.6 m mínimo	NO

10) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en la escuela y los dormitorios se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio y estacionamiento de superficie. Los estacionamientos requeridos para los usos de la escuela y dormitorios⁹ son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	52	52	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	3	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	6	6	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

12. En el **Componente 12** del proyecto se propone un Beach Club.

COMPONENTE 12 BEACH CLUB	
Cabida:	4.5 cuerdas (17,801 m²)
Clasificación:	SREP-E
Calificación Existente:	DTS; R-G; P-R
Usos Propuestos:	Club Privado (Beach Club), Restaurantes, Barra, Venta al Detal

Para el **COMPONENTE 12** se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 17,801 m²
- 2) **Descripción:** Contempla un uso de carácter recreativo y comercial, concebido como un Beach Club que sirve de apoyo a los usos residenciales y hoteleros del proyecto. Este club de playa incluirá facilidades recreativas y sociales, tales como restaurantes y barras, venta al detal, áreas de esparcimiento y áreas exteriores asociadas, incluyendo terrazas, piscinas y canchas deportivas destinadas al disfrute pasivo y activo de residentes y huéspedes. Como parte integral del

⁹ El Proponente planteó que la Sección 8.5.3.1 del Reglamento Conjunto no contempla de forma específica los dormitorios de escuelas dentro de las disposiciones sobre espacios mínimos de estacionamiento y que la demanda asociada a este uso se atiende mediante los estacionamientos requeridos para la escuela, toda vez que los empleados del dormitorio y los estudiantes que pudieran poseer vehículo utilizan principalmente las facilidades en horas nocturnas y fines de semana, cuando no hay clases. No obstante, se propone proveer un estacionamiento adicional a razón de un espacio por cada tres (3) empleados que laboren en los dormitorios durante el horario diurno en días laborables. Esta Oficina acoge dicho planteamiento como correcto.

desarrollo, se incorporan además espacios de servicio y apoyo operacional, así como la infraestructura de estacionamiento correspondiente.

- 3) **Calificación Actual:** R-G
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Uso Propuesto:** Recreativo (Beach Club)
- 6) **Usos Accesorios:** Restaurantes y barras; Venta al Detal
- 7) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos al Distrito D-G, por ser compatible con la clasificación SREP-E. Ver Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos turísticos propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos que promueve el Distrito DG y son permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 9) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los correspondientes parámetros de construcción de un Distrito C-T, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.

BEACH HOUSE (Componente 12)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (C-T)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.12.4	450 m²	17,801 m²	NO
Área de Ocupación	§6.1.12.4	75%	40%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.12.4	300%	70%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	9 m	NO
Patio Delantero	§6.1.12.4	2 m mínimo / 3m máximo	5 m mínimo	SI
Patios Laterales	§6.1.12.4	2 m (mínimo)	3 m	NO
Patio Posterior	§6.1.12.4	3 m (mínimo)	50 m	NO

10) **Variación Solicitada:** Debido a que el patio delantero excede el máximo permitido por la Sección 6.1.12.4 del Reglamento Conjunto, la parte proponente solicita una variación a dicho parámetro de construcción.

Con relación a los usos comerciales a ubicarse dentro del Beach Club, se proveyó la siguiente información:

Restaurantes & Barras	353 m² área neta servicios 19 empleados
Venta al Detal	42 m² área neta servicios 280 m² almacén 2 empleados

11) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en el Beach Club se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio principal y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para los usos en el Beach Club es la siguiente:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	85	85	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	4	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	9	9	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

13. El **Componente 13** se divide en 2 subcomponentes, identificados del C-13.0 al C-13.1.

COMPONENTE 13 CONDOHOTEL & ESTUDIO DE GRABACIÓN	
Cabida:	13.6 cuerdas (53,504 m²)
Clasificación:	SREP-E
Calificación Existente:	DTS
Usos Propuestos:	Condohotel, Estudio de Grabación
Condohotel	16 Unidades: 2 hab

Para los subcomponentes del **COMPONENTE 13**, se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

a. **Sub-Componente C-13.0 (Condohotel/Estudio de Grabación)**

- Cabida Aproximada:** 33,971 m²
- Descripción:** Se proponen 16 unidades de condohotel tipo casa en hilera, organizadas en series de 2 viviendas independientes. Cada unidad contará con 2 habitaciones, con áreas interiores netas aproximadas de 1,800 p², además de áreas exteriores asociadas que incluyen terrazas cubiertas, terrazas descubiertas y piscina, con un área aproximada de 1,500 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. Las unidades no contarán con marquesinas para vehículos, sino con áreas de estacionamiento para carros de golf, de modo que los vehículos de motor se ubiquen en un

área de estacionamiento central, minimizando su uso dentro de este componente y su potencial impacto.

Como parte de este subcomponente también se incorporan usos accesorios consistentes en un conjunto limitado de amenidades comunes para los residentes, incluyendo áreas recreativas interiores y exteriores, tales como piscina y gimnasio. De igual forma, se propone un estudio de grabación musical y un núcleo creativo destinado a sesiones de trabajo creativo. Estas facilidades se ubicarán en un edificio separado de las unidades de condohotel y contarán, además, con áreas de servicio, apoyo operacional e infraestructura de estacionamiento necesarias para su funcionamiento.

Los usos antes descritos se desarrollarán bajo el régimen de propiedad horizontal, conforme a la legislación aplicable. Por tanto, las unidades de condohotel, el edificio de amenidades y servicios, así como las áreas comunes que les sirven, quedarán sometidos a dicho régimen, incluyendo aquellas destinadas al uso, disfrute, acceso, circulación y funcionamiento de las facilidades propuestas.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Usos Propuestos:** Condohotel; Estudio de Grabación.
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** Este subcomponente no requiere facilidades comunes y/o vecinales.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente, los cuales constituyen usos de hospedaría y de servicios, son compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y son permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

CONDOHOTEL (Sub-Componente C-13.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	33,971 m²

Densidad Poblacional	12.8 UBV (1 UBV por 4,184 m²)
Área de Ocupación	5%
Área Bruta de Piso	16%
Altura	9 m
Patio Delantero	15 m mínimo
Patios Laterales	10 m
Patio Posterior	30 m
Separación entre Edificios	6 m mínimo

ESTUDIO GRABACION (Sub-Componente C-13.0)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	33,971 m²
Área de Ocupación	5%
Área Bruta de Piso	5%
Altura	9 m
Patio Delantero	4.5 m mínimo
Patios Laterales	10 m
Patio Posterior	30 m

9) **Estacionamientos Condohotel:** Los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel se proveerán mediante estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio del estudio de grabación y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para las unidades de condohotel son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	26	26	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	2	NO
Visitantes	§8.5.3.1	3	3	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	3	3	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

Con relación a los usos comerciales a ubicarse dentro de la villa artística, se proveyó la siguiente información:

Estudio de Grabación	279 m² área neta servicios 51 m² almacén 6 empleados
----------------------	--

10) **Estacionamientos Estudio de Grabación:** Los estacionamientos requeridos para el estudio de grabación se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella de la estructura y estacionamiento de superficie. Los estacionamientos requeridos para el estudio de grabación son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	24	24	NO
Impedidos	§8.5.3.2	2	2	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	3	3	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.14	1	1	NO

b. Subcomponente C-13.1 (Paisajismo)

Por su parte, el subcomponente C-13.1 tiene una cabida total aproximada de 19,533 m² y se propone como un área de jardines, terrazas y paisajismo destinada a la contemplación y recreación pasiva.

14. El **Componente 14** comprende un desarrollo de Vivienda Multifamiliar y un Towncenter.

COMPONENTE 14 RESIDENCIAS & EAST TOWN CENTER	
Cabida:	6.7 cuerdas (26,362 m²)
Clasificación:	SREP-E
Calificación:	DTS; C-R; P-R
Usos Propuestos:	Vivienda Multifamiliar, Restaurante, Barras, Venta al detal, Casino, Oficinas
Apartamentos:	52 Unidades: 2 hab = 12 3 hab = 28 4 hab = 12

Para el **COMPONENTE 14** se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

- 1) **Cabida Aproximada:** 26,362 m²
- 2) **Descripción:** Se proponen usos mixtos, compuestos por múltiples edificios organizados bajo un concepto de poblado, en el cual se integran usos residenciales multifamiliares en los niveles superiores y usos comerciales y de servicio en los niveles con acceso peatonal directo, interconectados mediante plazas y espacios abiertos peatonales que fomentan la actividad urbana y la integración de los distintos usos.

En cuanto al uso residencial, se proponen 52 unidades multifamiliares en configuraciones de 2, 3 y 4 habitaciones, con áreas interiores aproximadas que oscilan entre 1,500 y 3,200 p² por unidad. Las unidades incluyen áreas exteriores asociadas, tales como terrazas cubiertas y balcones que varían entre 800 y 1,200 p², integradas al diseño arquitectónico de cada unidad. Este componente residencial se complementa con áreas comunes para residentes, recibidores con acceso directo a los espacios exteriores, áreas de servicio y apoyo operacional, así como estacionamiento destinado a residentes y visitantes.

Como parte de los usos comerciales y de servicio, se proponen restaurantes, oficinas, espacios de venta al detal y áreas comerciales para la prestación de servicios, articulados mediante un sistema de plazas exteriores peatonales con un área aproximada de 30,000 p², que sirven como espacios de encuentro y

circulación. Estos usos incluyen además áreas de servicio y apoyo operacional, así como áreas de carga y descarga.

- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SREP-E
- 5) **Usos Propuestos:** Usos Mixtos (Vivienda Multifamiliar/Comerciales)
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 24.8 m² de área techada para actividades, un área de juego para niños con un área mínima de 200 m² y 397 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en el Distrito DTS deberán ser compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente constituyen usos compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS y son permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.13.2(a) del del Reglamento Conjunto dispone que cualquier desarrollo turístico propuesto en un Distrito DTS será presentado y evaluado mediante el mecanismo de consulta de ubicación, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en virtud de las particularidades del uso que se propone establecer. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los siguientes parámetros de construcción, tomando en consideración las características particulares de los propuestos:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR / TOWNCENTER (Componente 14)	
Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	26,362 m²
Densidad Poblacional	50 UBV (1 UBV por 531 m²)
Área de Ocupación	30%
Área Bruta de Piso	105%
Altura	18 m
Patio Delantero	25 m mínimo
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	50 mínimo
Separación Mínima Entre Edificios	4.5 metros

- 9) **Estacionamientos:** El uso de vivienda multifamiliar requiere los siguientes estacionamientos, los cuales se proveerán mediante áreas de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y plazas para residentes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	110	110	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	5	NO
Visitantes	§8.5.3.1	11	11	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	11	11	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

El estacionamiento soterrado proveerá los espacios requeridos para todos los usos propuestos dentro de este componente. No obstante, se separarán los accesos a los estacionamientos residenciales y comerciales, así como sus accesos a la vía pública.

Con relación a los restantes usos comerciales a ubicarse dentro del Towncenter, se provee la siguiente información:

Restaurante & Barras	948 m² área neta servicios 51 empleados
Casino	20 asientos
Venta al Detal	613 m² área neta servicios 390 m² almacén 26 empleados
Oficinas	1,467 m² área bruta

Los usos no residenciales propuestos en el Towncenter requieren los siguientes estacionamientos, los cuales se proveerán mediante áreas de estacionamiento soterrado bajo la huella de los edificios y plazas:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	343	343	NO
Impedidos	§8.5.3.2	6	8	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	34	34	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

15. El **Componente 15** comprende un hospital destinado a proveer atención ambulatoria y servicios de salud.

COMPONENTE 15 HOSPITAL (CENTRO DE SALUD)	
Cabida:	4.7cuerdas (18,629 m²)
Clasificación:	SUNP
Calificación Existente:	UR
Uso Propuesto:	Oficinas Medicas, Laboratorio, Hospital

Para el COMPONENTE 15 se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

- 1) Cabida Aproximada:** 18,629 m²
- 2) Descripción:** Desarrollo de una clínica médica destinada a proveer atención ambulatoria y servicios de salud. Como uso principal, se propone una facilidad que integra consultorios médicos y espacios de diagnóstico, la cual ofrecerá

servicios mediante un sistema de membresía, además de un centro de urgencias que atenderá tanto a miembros como a no miembros. El componente incorpora como usos accesorios las áreas necesarias para su adecuada operación, incluyendo espacios administrativos, áreas de apoyo clínico, almacenamiento, áreas de servicio y apoyo operacional, así como la infraestructura de estacionamiento correspondiente. También contará con un helipuerto para emergencias médicas.

- 3) **Calificación Actual:** R-B (UR)
- 4) **Clasificación:** SUNP
- 5) **Uso Propuesto:** Hospital (Centro de Salud)
- 6) **Usos Accesorios:** Laboratorio, Oficinas y Oficinas de Alto Volumen
- 7) **Propuesta:** Se solicita la recalificación de los terrenos a un Distrito D-G.
- 8) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.20.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito de un Distrito D-G es clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente. De igual forma, la Sección 6.1.20.2 y la Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este componente son compatibles con los propósitos que promueve el Distrito D-G y son permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver Tabla 6.76 del Reglamento Conjunto.
- 9) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.20.3 del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se propone para este componente los parámetros de construcción correspondientes al Distrito C-T, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.

HOSPITAL (Componente 15)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (C-T)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.12.4	450 m²	18,629 m²	NO
Área de Ocupación	§6.1.12.4	75%	10%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.12.4	300%	15%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente (31 m)	4.5 m	NO
Patio Delantero	§6.1.12.4	2 m mínimo / 3m máximo	25 m mínimo	SI

Patios Laterales	§6.1.12.4	2 m mínimo	25 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.12.4	3 m mínimo	11 m mínimo	NO

10) **Variación Propuesta:** Se propone una variación al parámetro de construcción correspondiente a patio delantero, ya que ese provee un patio mayor al permitido por la Sección 6.1.1.11.d.1 del Reglamento Conjunto.

Con relación a los restantes usos a ubicarse dentro de este componente Centro de Salud, se proveyó la siguiente información:

Institución de Bienestar Público	20 camas
Oficinas de Alto Volumen	743 m² área bruta de piso 16 empleados
Oficinas	186 m² área bruta
Laboratorio	279 m² área neta servicios 465 m² almacén 6 empleados

11) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en este componente se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado bajo la huella del edificio, estacionamiento de superficie paralelo a vías de rodaje.

Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en este componente son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	129	129	NO
Impedidos	§8.5.3.2	4	5	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	13	13	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

16. El **Componente 16** se destina a usos de infraestructura y servicios necesarios para atender las necesidades operacionales y técnicas primarias del proyecto. Este se divide en 4 subcomponentes, identificados del C-16.0 al C-16.3.

COMPONENTE 16 INFRAESTRUCTURA & SERVICIOS AUXILIARES	
Cabida:	38.2 cuerdas (150,1010 m²)
Clasificación:	SRC; SUNP
Calificación Existente:	DTS; UR; RT-I; DS (ARD)
Calificación Propuesta:	I-L
Usos Propuestos: (C-16.0)	Almacén, Lavandería, Instalaciones de Infraestructura, Estacionamiento, Infraestructura de Energía Renovable
Usos Propuestos: (C-16.1)	Instalaciones de Infraestructura, Estacionamiento

Usos Propuestos: (C-16.2 - C-16.3)	Infraestructura de Energía Renovable
---------------------------------------	--------------------------------------

Para el COMPONENTE 16 del proyecto, se propone los siguientes usos y parámetros de construcción:

a. **Sub-Componente C 16.0 (Infraestructura/Servicios)**

- Cabida Aproximada:** 73,095 m²
- Descripción:** En el mismo se ubicarán equipos relacionados a sistemas de generación de energía de resguardo y de energía renovable, así como múltiples edificios de servicio que incluirán áreas de almacén, lavandería central para los hoteles del proyecto, centro de seguridad y telecomunicaciones, y otras áreas de apoyo y servicio asociadas. Estas áreas complementarias incluirán edificaciones destinadas al almacenaje y mantenimiento de equipos, así como áreas de estacionamiento centralizadas para los empleados del proyecto.
- Calificación Actual:** RT-I
- Clasificación:** SRC
- Usos Propuestos:** Industriales; Oficina; Almacén
- Propuesta:** Se solicita el cambio de calificación de los terrenos al Distrito Industrial Liviano (I-L), según surge de la solicitud, por ser compatibles con la clasificación SRC. Ver Tabla 6.24 del Reglamento Conjunto.
- Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.15.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito I-L es identificar industrias o áreas industriales tanto de carácter liviano, desarrolladas o que pueda desarrollarse. De igual forma, la Sección 6.1.15.2 y la Tabla 6.63 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos de infraestructura, servicios y apoyo operacional propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos que promueve el Distrito I-L y permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver la Tabla 6.63 del Reglamento Conjunto.
- Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.15.3 del del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente la adopción de los parámetros de construcción correspondientes al Distrito I-L, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (Componente C-16.0)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (I-L)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.15.3	800 m ²	73,095 m ²	NO
Área de Ocupación	§6.1.15.3	75%	25%	NO

Área Bruta de Piso	§6.1.15.3	450%	25%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 31 m	12.5 m	NO
Patio Delantero	§6.1.15.3	0 m para las primeras tres plantas	10 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.15.3	2 m mínimo ó 1/5 parte de la altura del edificio = 2.5	10 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.15.3	3 m mínimo ó 1/5 parte de la altura del edificio = 2.5	10 m mínimo	NO

Para los usos relacionados a las áreas de infraestructura, se proveyó la siguiente información:

Usos Industriales (Lavandería)	465 m² área bruta de piso 14 empleados
Oficinas	720 m² área bruta de piso
Almacén	1,081 m² área bruta de piso

- 9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para los usos propuestos en las áreas de infraestructura se proveerán mediante estacionamiento de superficie. Los estacionamientos requeridos para estos usos son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	58	58	NO
Impedidos	§8.5.3.2	3	3	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	6	6	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

b. Sub-Componente C-16.1 (Infraestructura/Servicios)

- Cabida Aproximada:** 28,070 m²
- Descripción:** En este subcomponente se propone infraestructura de plantas de tratamiento de agua potable y aguas usadas, al igual que áreas secundarias de apoyo y servicio asociadas al mismo. Estos incluirán edificaciones dedicadas a almacenaje y mantenimiento de los equipos y áreas de estacionamiento.
- Calificación Actual:** DTS; RB
- Clasificación:** SUNP; SRC
- Usos Propuestos:** Infraestructura; Servicios
- Propuesta:** Se solicita el cambio indirecto de calificación de los terrenos al Distrito Industrial Liviano (I-L), según surge de la solicitud.
- Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.15.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito I-L es identificar industrias o áreas industriales tanto de carácter liviano, desarrolladas o que pueda desarrollarse. De igual forma, la Sección 6.1.15.2 y la Tabla 6.63 del Reglamento

Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos de infraestructura, servicios y apoyo operacional propuestos para este subcomponente son compatibles con los propósitos que promueve el Distrito I-L y permitidos ministerialmente en dicho distrito. Ver la Tabla 6.63 del Reglamento Conjunto.

- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.15.3 del del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño por la naturaleza del uso, actividad y las características del área en que ubican. Conforme a dicha disposición, se proponen para este subcomponente los parámetros de construcción correspondientes al Distrito I-L, en atención a la naturaleza del desarrollo propuesto y las características del área.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (Componente C-16.1)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (I-L)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.15.3	800 m²	28,070 m²	NO
Área de Ocupación	§6.1.15.3	75%	20%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.15.3	450%	20%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 47 m	12.5 m	NO
Patio Delantero	§6.1.15.3	0 m para las primeras tres plantas	10 m mínimo	NO
Patios Laterales	§6.1.15.3	2 m mínimo ó 1/5 parte de la altura del edificio = 2.5	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.15.3	3 m mínimo ó 1/5 parte de la altura del edificio = 2.5	3 m mínimo	NO

Las instalaciones de infraestructura tendrán un área bruta de 696 m² y contarán con 6 empleados en el turno de mayor empleo.

- 9) **Estacionamientos:** Los estacionamientos se proveerán mediante estacionamiento de superficie. Los estacionamientos requeridos para estos usos son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	12	12	NO
Impedidos	§8.5.3.2	1	1	NO
Bicicletas	§8.5.3.3	1	1	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.4	1	1	NO

c. Sub- Componente C-16.2 (Infraestructura/Estacionamiento)

- 1) **Cabida Aproximada:** 20,887 m²
- 2) **Descripción:** Se destina a infraestructura de energía renovable, la cual será instalada sobre estructuras elevadas ubicadas sobre un área de estacionamiento, así como a áreas de apoyo y servicio asociadas. Esta área de estacionamiento servirá a los usos comerciales propuestos en el Componente 7 y contará con un camino peatonal en conexión con dicho componente, así como con un sistema de transporte motorizado para visitantes.
- 3) **Calificación Actual:** DTS
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto Principal:** Infraestructura de Energía Renovable; Estacionamiento
- 6) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.13.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito DTS es facilitar la ubicación y desarrollo de proyectos turísticos y recreativos. De igual forma, la Sección 6.1.13.2 y la Tabla 6.59 del Reglamento Conjunto establecen que los usos a considerarse en dicho distrito deberán ser compatibles con los propósitos del distrito y con las disposiciones reglamentarias aplicables. Los usos propuestos para este subcomponente constituyen usos compatibles con los propósitos turísticos y recreativos que promueve el Distrito DTS, por constituir usos complementarios al desarrollo turístico propuesto.
- 7) **Propuesta de parámetros:** No se proponen edificios en este subcomponente.

d. Sub- Componente C-16.3 (Infraestructura)

- 1) **Cabida Aproximada:** 28,058 m²
- 2) **Descripción:** Instalación de infraestructura de energía renovable, así como áreas secundarias de apoyo y servicio asociadas a dicha actividad.
- 3) **Calificación Actual:** ARD
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Infraestructura de Energía Renovable
- 6) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.16.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito ARD es promover el desarrollo ordenado de áreas no urbanas pobladas, controlar el crecimiento urbano y permitir el desarrollo de terrenos cuyas características y disponibilidad de infraestructura así lo permitan. De igual forma, la Sección 6.1.16.2 y la Tabla 6.67 del Reglamento Conjunto identifican los usos que podrán considerarse dentro de dicho distrito, sujeto al cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aplicables. El uso de infraestructura para energía renovable constituye un uso permitido dentro del Distrito ARD, conforme a la Tabla 6.67 del Reglamento Conjunto.
- 7) **Propuesta de parámetros:** No se proponen edificios en este subcomponente.

17. Para el **Componente 17** del proyecto, se propone un desarrollo residencial multifamiliar con los siguientes usos y parámetros de construcción:

COMPONENTE 17 RESIDENCIAS	
Cabida:	5 cuerdas (19,698 m²)
Clasificación:	SRC
Calificación Existente:	RT-I
Uso Propuesto:	Vivienda Multifamiliar
Apartamentos:	144 Unidades: 2 hab

- 1) **Cabida Aproximada:** 19,698 m²
- 2) **Descripción:** Se proponen 144 unidades residenciales de 2 habitaciones, organizadas en 10 edificios multifamiliares, con áreas interiores netas aproximadas de 800 p² por unidad. Este componente incorpora como usos accesorios un conjunto de áreas comunes y facilidades de apoyo, que incluyen espacios de reunión, áreas recreativas interiores y exteriores, patios y áreas abiertas, áreas de servicio y apoyo operacional, así como la infraestructura de estacionamiento.
- 3) **Calificación Actual:** RT-I
- 4) **Clasificación:** SRC
- 5) **Uso Propuesto:** Vivienda Multifamiliar
- 6) **Facilidades comunes y/o vecinales:** 57.6 m² de área techada para actividades, 2 áreas de juego para niños con un área mínima de 200 m², y 922 m² de área dedicada para recreación activa, las cuales serán provistas.
- 7) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** La Sección 6.1.10.1 del Reglamento Conjunto dispone que el propósito del Distrito RT-I es promover el desarrollo ordenado, estético y compacto de terrenos ubicados en Zonas de Interés Turístico que, por su localización e infraestructura, han sido desarrollados o pueden desarrollarse a una densidad e intensidad intermedia. De igual forma, la Sección 6.1.10.2 y la Tabla 6.53 del Reglamento Conjunto identifican los usos permitidos dentro de dicho distrito, sujeto al cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aplicables. El uso de vivienda multifamiliar propuesto para este componente constituye un uso permitido en el Distrito RT-I, conforme a la Tabla 6.53 del Reglamento Conjunto.
- 8) **Propuesta de parámetros:** La Sección 6.1.10.4 del Reglamento Conjunto dispone que toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño establecidos para el Distrito RT-I y en cumplimiento con ello se proponen los siguientes parámetros de construcción aplicables a dicho distrito:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR (Componente 17)				
Parámetros	RC 2023	Permitido (RT-I)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§8.1.4.2	250 m²	19,698 m²	NO
Densidad Poblacional	§8.1.4.3	Mín: 1 UBV por 175 m² = 112.5 UBV	115.2 UBV	NO

		Max: 1 UBV por 95 m ² = 207.3 UBV	(1 UBV por 171 m ²)	
Área de Ocupación	§8.1.4.2	50%	25%	NO
Área Bruta de Piso	§8.1.4.4	160%	115%	NO
Altura Máxima	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = 26 m	12 m	NO
Patio Delantero	§8.1.4.2	3 m	3 mínimo	NO
Patios Laterales	§8.1.4.2	3 m mínimo ó 1/5 parte de la altura = 2.4 m	3 m mínimo	NO
Patio Posterior	§8.1.4.2	3 m mínimo ó 1/5 parte de la altura = 2.4 m	3 m mínimo	NO
Separación entre Edificios	§8.1.4.2	9 m	5 m mínimo	SI

- 9) **Variación Solicitada:** Debido a que la separación entre edificios es menor a la requerida por la Sección 8.1.4.2 del Reglamento Conjunto, la parte proponente solicita una variación a dicho parámetro de construcción.
- 10) **Estacionamientos:** Los estacionamientos requeridos para las unidades multifamiliares se proveerán mediante una combinación de estacionamiento soterrado y estacionamiento paralelo a vías de rodaje. Los estacionamientos requeridos para el uso de vivienda multifamiliar son los siguientes:

TIPO	RC 2023	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	§8.5.3.1	216	216	NO
Impedidos	§8.5.3.1	5	5	NO
Visitantes	§8.5.3.1	22	22	NO
Bicicletas	§8.5.3.1	22	22	NO
Carga & Descarga	§8.5.3.1	4	4	NO

18. Para el **Componente 18** del proyecto, se propone los siguientes usos y parámetros de construcción:

COMPONENTE 18 CARRETERAS	
Cabida:	93.4 cuerdas (367,099 m²)
Calificación Existente:	DTS; ARD; R-G
Uso Propuesto:	Carreteras, Accesos Vehiculares Playa, Puntos de Acceso

- Cabida Aproximada:** 367,099 m²
- Descripción:** Contempla usos de infraestructura vial y de acceso, destinados a atender la circulación vehicular interna del proyecto y facilitar el acceso ordenado a los distintos componentes del desarrollo. Como uso principal, este componente incluye la red de carreteras internas, accesos primarios y

secundarios, intersecciones, rotondas y vías de servicio necesarias para la conectividad funcional del proyecto. De igual forma, incorpora infraestructura de apoyo, tales como áreas de estacionamiento paralelo a las vías, casetas de seguridad y acceso, y elementos de señalización.

Este componente también incluye 4 puntos de acceso público vehicular a la playa, de los cuales 3 contarán con estructuras que incluirán baños, duchas, estacionamiento para bicicletas y un kiosco o “snack bar” destinado a servir a usuarios y visitantes del proyecto. Cada una de estas 3 estructuras tendrá un área bruta de construcción de 2,750 p² y contarán con un área de venta al detal, conforme a los siguientes detalles:

Venta al Detal	76 m² área neta servicios 7 m² almacén 4 empleados
----------------	--

- 3) **Calificación Actual:** DTS; ARD; R-G
- 4) **Clasificación:** SUNP, SRC, SREP-E
- 5) **Uso Propuesto Principal:** Carreteras, Accesos Vehiculares Playa, Puntos de Acceso
- 6) **Compatibilidad del Uso con el Distrito:** Los usos dotacionales/turísticos propuestos en las tres estructuras propuestas son permitidos ministerialmente en los Distritos DTS y R-G donde ubicarán respectivamente y/o pueden ser permitidos mediante el mecanismo de consulta de ubicación.
- 7) **Propuesta de parámetros:**

a. Estructura #1 (Acceso Vehicular a la Playa #2)

Los terrenos donde ubicará esta estructura tienen una cabida aproximada de 4,312 m², están calificados como Distrito R-G y clasificados como SREP-E. La estructura tendrá un área bruta de construcción aproximada de 2,750 p² y los siguientes parámetros de construcción:

Parámetros	RC 2023	Permitido (R-G)	Propuesto	Variación
Tamaño Solar	§6.1.17.6	25 cuerdas	4,312 m²	SI
Área de Ocupación	§6.1.15.3	50%	6%	NO
Área Bruta de Piso	§6.1.15.3	100%	6%	NO
Altura	§6.1.1.11.d.1	9 m / 2x el ancho de la vía hacia donde da frente = __ m	5 m	NO
Patio Delantero	§6.1.15.3	N/A	100 m	NO

Patios Laterales	§6.1.15.3	N/A	2 m mínimo	NO
Patio Posterior	§6.1.15.3	N/A	50 m mínimo	NO

VARIACIÓN SOLICITADA: La única variación aplicable a esta estructura corresponde al requisito de cabida mínima del solar establecido para el Distrito R-G.

La estructura requiere la provisión de los siguientes espacios de estacionamiento:

TIPO	REQUERIDO	PROPUESTO	VARIACIÓN
Regulares	3	29	NO
Impedidos	2	2	NO
Bicicletas	1	5	NO
Carga & Descarga	1	1	NO

b. Estructura #2 (Acceso Vehicular a la Playa #3)

Los terrenos donde se ubicará esta estructura tienen una cabida aproximada de 3,976 m², están calificados bajo un Distrito DTS y cuentan con una clasificación de suelo SREP-E. La estructura tendrá un área bruta de construcción de 2,750 p² y estará sujeta a los siguientes parámetros de construcción conforme a la calificación DTS:

Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	3,976 m²
Área de Ocupación	7%
Área Bruta de Piso	7%
Altura	5 m
Patio Delantero	185 m
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	50 m mínimo
Estacionamientos	Regulares: 38 Impedidos: 2 Bicicletas: 5 Carga & Descarga: 1

c. Estructura #3 (Acceso Vehicular a la Playa #4)

Los terrenos donde se ubicará esta estructura tienen una cabida aproximada de 2,980 m², están calificados bajo un Distrito DTS y cuentan con una clasificación de suelo SREP-E. La estructura tendrá un área bruta de construcción de 2,750 p² y estará sujeta a los siguientes parámetros de construcción conforme a la calificación DTS:

Parámetros	Propuesto
Tamaño Solar	2,980 m²

Área de Ocupación	9%
Área Bruta de Piso	9%
Altura	5 m
Patio Delantero	20 m
Patios Laterales	2 m mínimo
Patio Posterior	50 m mínimo
Estacionamientos	Regulares: 36 Impedidos: 2 Bicicletas: 5 Carga & Descarga: 1

19. Para el **Componente 19** del proyecto, se proponen los siguientes usos y parámetros de construcción:

COMPONENTE 19 CONSERVACION	
Cabida:	274.3 cuerdas (1,077,960 m²)
Calificación Existente:	DTS; ARD; R-G; UR; RT-I
Uso Propuesto:	Conservación

- 1) **Cabida Aproximada:** 1,077,960 m²
- 2) **Descripción:** Corresponde a la Zona Estratégica de Conservación 1 (ZEC-1), según definida en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA). Este componente comprende áreas destinadas exclusivamente a la conservación y protección ambiental permanente, incluyendo terrenos de alto valor ecológico, paisajístico y funcional que forman parte integral de la estrategia de manejo ambiental del proyecto. Como uso principal, la ZEC-1 se destina a la preservación y conservación de recursos naturales, incluyendo hábitats sensitivos, cuerpos de agua, zonas de amortiguamiento, corredores naturales, áreas con presencia de especies de flora y fauna con designación especial, así como los BDPMT, según aplique. Estas áreas se mantienen libres de desarrollo, excluidas de la huella de impacto del proyecto, y no se permite en ellas la construcción de edificaciones ni infraestructura permanente. Como parte del manejo ambiental del componente, la ZEC-1 podrá integrar usos recreativos pasivos compatibles con la conservación, tales como senderos interpretativos de bajo impacto, actividades de monitoreo, control y manejo de vegetación, restauración ecológica, revegetación con especies nativas y otras medidas de conservación activa, todo ello conforme a las condiciones, limitaciones y medidas de mitigación establecidas en el documento ambiental y en coordinación con las agencias concernidas.
- 3) **Calificación Actual:** DTS; ARD; R-G; UR; RT-I
- 4) **Clasificación:** SRC; SREP-E
- 5) **Uso Propuesto Principal:** Conservación

Luego de haber hecho las anteriores determinaciones de hecho, procederemos a hacer las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO:

1. Jurisdicción sobre el tipo de trámite

La Sección 2.2.3 del Reglamento Conjunto reconoce la facultad de la Oficina de Gerencia de Permisos para considerar y adjudicar consultas de ubicación, consultas para mejoras públicas, consultas de construcción, variaciones en uso o construcción y lotificaciones conforme al Tomo V, Capítulo 5.1 del referido reglamento. De igual forma, el Artículo 2.5 y el Artículo 6.3 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, así como la Regla 2.2.4 y la Sección 7.5.5.7 del Reglamento Conjunto, reconocen la jurisdicción de la Junta Adjudicativa de la OGPe para evaluar y adjudicar, mediante consulta de ubicación, los cambios de calificación indirectos que formen parte de dicho procedimiento.

La acción propuesta comprende una consulta de ubicación para la evaluación discrecional de un desarrollo residencial turístico, incluyendo los usos, la intensidad, los parámetros de diseño y construcción, las variaciones solicitadas, los cambios de calificación indirectos propuestos y la agrupación y posterior lotificación conceptual de los terrenos que componen el Proyecto. Por consiguiente, la OGPe, por conducto de su Junta Adjudicativa, posee jurisdicción sobre la materia para evaluar y adjudicar la presente solicitud, incluyendo los cambios de calificación indirectos solicitados como parte de la consulta de ubicación.

2. Procedimiento aplicable por tratarse de un proyecto estratégico

La Ley Núm. 161-2009, según enmendada, conocida como la *Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico* (Ley 161), establece el marco legal y administrativo que rige la solicitud, evaluación, concesión y denegación de permisos en Puerto Rico. Conforme a su Artículo 3.4, los proyectos designados como estratégicos se tramitan mediante un procedimiento especial y expedito cuya evaluación y adjudicación corresponde a esta Oficina.

En el presente caso, el proyecto propuesto fue designado como proyecto estratégico mediante certificación emitida el 30 de septiembre de 2024 por el *Comité Ad Hoc* para Proyectos Estratégicos adscrito a la Junta de Planificación, conforme a la reglamentación aplicable. En virtud de dicha designación, el presente trámite se encuentra sujeto a las disposiciones de la Orden Administrativa OGPe-2026-002 de 14 de julio de 2026, aplicable a proyectos estratégicos acogidos al procedimiento expedito allí establecido.

Surge del expediente administrativo que, en cumplimiento con lo dispuesto en el inciso Octavo (A)(1) de dicha orden administrativa, se acompañó la correspondiente declaración jurada certificando, so pena de perjurio, el cumplimiento del proyecto con los criterios de aplicabilidad allí establecidos.

3. En el plano reglamentario, el Reglamento Conjunto, constituye la normativa aplicable a la presente acción. En particular, su Regla 1.6.4 dispone que dicho reglamento aplica

a toda la extensión territorial de Puerto Rico y rige todos los aspectos procesales relacionados a la evaluación y adjudicación de solicitudes por la OGPe y las agencias concernidas.

4. De igual forma y conforme al Artículo 6.007 de la Ley Núm. 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico, los terrenos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) no deben destinarse a usos urbanos, salvo que se cumpla con alguno de los criterios allí establecidos. Entre estos, se reconoce de forma independiente la viabilidad de proyectos estratégicos, aquellos que cuenten con estudios técnicos y ambientales que demuestren su compatibilidad con la conservación del entorno, y aquellos que incorporen sistemas de infraestructura como la generación de energía.

En este caso, la acción propuesta cumple con dichos criterios, toda vez que ha sido certificada como proyecto estratégico, cuenta con una Determinación de Cumplimiento Ambiental que acredita la evaluación de sus impactos y su compatibilidad con el entorno, y contempla la implantación de un sistema de generación de energía. Por tanto, esta Junta tiene autoridad para evaluar, adjudicar y autorizar los usos propuestos aun cuando estos se ubiquen en terrenos clasificados como SREP.

5. A la luz de lo anterior, la evaluación de la acción propuesta se realiza conforme a la Ley Núm. 161-2009 y al Reglamento Conjunto, incluyendo el procedimiento especial aplicable a proyectos estratégicos y las disposiciones que rigen el desarrollo, uso de terrenos y operación de negocios en Puerto Rico.
6. Finalmente, el Reglamento Conjunto dispone que la consulta de ubicación es el mecanismo aplicable cuando se proponen usos no permitidos ministerialmente o desarrollos que requieren evaluación discrecional por su naturaleza o intensidad. De igual forma, la Sección 6.1.13.2(a) establece que los desarrollos en distritos de Desarrollo Turístico Selectivo (DTS) deben evaluarse mediante este procedimiento para determinar los usos y parámetros de diseño conforme a las particularidades del proyecto. Igualmente, en terrenos clasificados como SREP, cualquier propuesta de desarrollo o lotificación debe tramitarse mediante consulta de ubicación, lo que faculta a este foro a evaluar su viabilidad y establecer las condiciones correspondientes. Por lo tanto, el presente procedimiento de consulta de ubicación constituye el mecanismo reglamentario adecuado para autorizar los usos, parámetros de construcción y la lotificación propuesta por la parte proponente, conforme a los criterios de evaluación aplicables.
7. La Sección 2.1.9.2 del Reglamento Conjunto establece los requisitos generales para la presentación de solicitudes de permisos, certificaciones, autorizaciones y consultas, incluyendo la documentación ambiental correspondiente, la identificación catastral de los terrenos, su ubicación geográfica y los planos requeridos para la evaluación de la acción propuesta.

Reglamento Conjunto -Sección 2.1.9.2 – Requisitos de Presentación

- a. ...
- b. ...

- c. ...
- d. ...
- e. ...
- f. ...
- g. *Toda solicitud de permiso, certificación, autorización, consulta o cambio de calificación deberá incluir la determinación de cumplimiento ambiental correspondiente, según se disponga en la reglamentación vigente relacionada a documentos ambientales. En asuntos discrecionales cuyo trámite ambiental sea a través de la presentación de una Declaración de Impacto Ambiental, será suficiente haber radicado la misma. No obstante, no se adjudicará la solicitud hasta tanto se haya emitido la determinación de cumplimiento ambiental del DRNA.*
- h. *Deberá incluir foto área en formato digital del predio objeto de la solicitud cuando no lo incluya el portal de la OGPe.*
- i. *Para cada solicitud inicial de permiso, certificación, autorización, consulta o cambio de calificación se cargará al sistema la ubicación geográfica del predio donde se propone la acción, conforme con la Regla 2.1.6 (Sistema de Coordenadas Planas Estatales) cuando no lo incluya el portal de la OGPe.*
- j. *Número de catastro de la propiedad: En caso de que la información catastral disponible en el sistema de la OGPe no concuerde con la información del proponente, deberá presentar un mapa catastral, en donde se indique claramente las propiedades colindantes a la propiedad objeto de la petición. En caso de que el colindante sea una vía de acceso o cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades al otro lado de dicha vía o del cuerpo de agua.*
- k. ...
- l. *Para los asuntos discrecionales, adjudicativos y cuasi legislativos, conforme la información que obra en el CRIM, deberá someter lista de nombres, direcciones postales y correos electrónicos, de la propiedad objeto de la solicitud, según la Sección 2.1.9.7 (Colindantes).*

Obra en el expediente administrativo evidencia de que la acción propuesta cuenta con toda la documentación e información requerida por esta sección y que resulta aplicable. Entre los documentos e información sometidos se encuentran: (1) la Determinación de Cumplimiento Ambiental 2024-579429-DIA-300042, emitida el 23 de diciembre de 2025; (2) los números de catastro de todas las parcelas que componen el desarrollo propuesto; y (3) planos esquemáticos en cumplimiento con los requerimientos aplicables.

En cuanto al listado de colindantes con sus direcciones postales y correos electrónicos, no resulta aplicable su sometimiento, toda vez que el Artículo 3.4 (d) de la Ley Núm. 161-2009 y la Orden Administrativa OGPe-2026-002 disponen que la notificación de la presentación de la consulta de ubicación se realiza mediante la colocación de un rótulo en la propiedad, sin requerir notificación individual a los colindantes.

8. Reglamento Conjunto -Sección 2.1.9.5 Legitimación Activa – *Toda solicitud relacionada al desarrollo y uso de terrenos en Puerto Rico, cualquier otra autorización o trámite definido en este Reglamento, será promovida por el dueño, optante o arrendatario de la propiedad con autorización, por sí o a través de su representante autorizado o por el Jefe de la Agencia o su representante autorizado en caso de un proyecto público.*

Obran en el expediente administrativo las escrituras de compraventa correspondientes a todas las parcelas que componen el desarrollo propuesto, de las cuales se desprende que la parte proponente es titular de la totalidad de los terrenos. De igual forma, obra en el expediente lo siguiente:

- Comunicación de la parte proponente autorizando a la firma Álvarez-Díaz & Villalon a representarlo y a presentar la consulta de ubicación.
- Documentación que acredita la existencia de la corporación Cabo Rojo Land Acquisition LLC y que certifica que se encuentra en cumplimiento con la Ley de Corporaciones.

9. Reglamento Conjunto -Sección 2.1.9.7, Colindantes

- a. *Si el colindante es un condominio bajo el régimen de propiedad horizontal, se proveerá la dirección postal de la Asociación de Residentes o de Condómines.*
- b. *Cuando el colindante es una vía de acceso o un cuerpo de agua:*
 - 1. *Se tendrá que incluir las propiedades al otro lado de dicha vía o del cuerpo de agua,*
 - 2. *Cuando el cuerpo de agua tenga distancia mayor de quinientos (500) metros no será necesaria dicha notificación.*
- c. *Cuando el o los colindante(s) tienen control de acceso, además de éste, se debe incluir la dirección de la Asociación de Residentes o de Condómines.*
- d. *Aquellos casos en que una obra de infraestructura pública se realizará en una franja de servidumbre dentro de una finca, el propietario a ser notificado será el propietario del predio sirviente de la servidumbre.*

Tratándose de un proyecto estratégico, no se requiere un listado de colindantes conforme a lo establecido en el Artículo 3.4 (d) de la Ley Núm. 161-2009 y la Orden Administrativa OGPé-2026-02, ya que la presentación de la consulta se notifica mediante rótulo de presentación.

10. Reglamento Conjunto -Sección 2.1.9.11, Solicitud de Recomendaciones

- a. *Se solicitarán recomendaciones a los Municipios, la JP y a las Entidades Gubernamentales Concernidas, de entenderse necesario, según aplique, como parte del proceso de evaluación de la solicitud.*

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho, para el proyecto se solicitaron y recibieron recomendaciones de las entidades gubernamentales con jurisdicción sobre los distintos componentes del Proyecto. Dichas recomendaciones fueron incorporadas al expediente administrativo, consideradas en la evaluación de la acción propuesta y, en lo pertinente, atendidas mediante modificaciones al diseño, medidas de mitigación o condiciones aplicables a las etapas posteriores del proceso de permisos.

Por consiguiente, la Junta concluye que se cumplió con el proceso de solicitud y consideración de recomendaciones establecido en la Sección 2.1.9.11 del Reglamento Conjunto y en el Artículo 3.4 de la Ley Núm. 161-2009.

11. Reglamento Conjunto -Sección 2.1.9.12- Rótulo de Presentación

- a. *La presentación de una solicitud de trámite discrecional, Permisos de Construcción ante la OGPé, PA o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, o en aquellos casos en que la reglamentación así lo requiera, el solicitante instalará un rótulo en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra.*
- b. *Para asuntos discrecionales, dicho rótulo deberá ser instalado en un periodo no mayor de treinta (30) días a partir de la radicación de la solicitud.*
 - 1. *Para permisos de construcción ministeriales, el mismo deberá instalarse en un término no menor de cinco (5) días previos a la adjudicación de la solicitud.*

2. *Trámites bajo Estado de Emergencia así declarados, se regirá por los términos así dispuestos.*
 - c. *Este rótulo permanecerá en dicho lugar hasta que culmine la actividad autorizada. De no cumplirse con este requisito, no se podrá efectuar la obra.*
 - d. *Una vez instalado el rótulo requerido, el solicitante deberá acreditar dicha instalación, mediante documento escrito en el cual certifique que el mismo se instaló conforme a lo dispuesto en esta sección, dicha evidencia deberá presentarse durante los próximos tres (3) días de haber sido instalado el rótulo.*
 - e. *El incumplimiento con la obligación de colocar el rótulo, según se dispone en esta Sección y el Artículo 9.9 de la Ley 161-2009, según enmendada, se entenderá como un defecto de notificación.*
 - f. *El rótulo se colocará en la entrada principal, sea esta vehicular o peatonal de manera paralela a las vías públicas contiguas al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. Para los solares contiguos a más de una vía pública se colocará un (1) rótulo frente a cada vía. Estos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.*
 - g. *Cualquier incumplimiento con la presente Sección implicará el archivo de la solicitud.*
 - h. *El rótulo deberá cumplir con las siguientes especificaciones:*
 1. *Número de solicitud*
 2. *Tipo de solicitud presentada*
 3. *Tipo de proyecto propuesto*
 4. *Dueño y proponente de la obra*
 5. *Dirección postal y electrónica de la OGPe, JP, o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III para recibir comentarios sobre la solicitud.*
 - i. *Tamaño del rótulo:*
 1. *Para las consultas de ubicación y variación de uso, el rótulo será de tamaño no menor de cuatro (4') pies de alto por ocho (8') pies de ancho (4' x 8'), con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública.*
 2. *Los demás casos deberán tener un tamaño mínimo de 2' x 4' con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública.*

El Artículo 3.4(d) de la Ley Núm. 161-2009 dispone que la notificación de la presentación de las consultas promovidas al amparo de su procedimiento especial se realizará mediante la instalación de un rótulo de presentación, conforme a los requisitos aplicables sobre su ubicación, contenido y tamaño. De igual forma, la Orden Administrativa OGPe-2026-002 y la Sección 2.1.9.12 del Reglamento Conjunto establecen los requisitos correspondientes a la instalación y acreditación de dichos rótulos.

Conforme surge del expediente administrativo, la parte proponente instaló en la Propiedad los rótulos de presentación requeridos y presentó evidencia acreditativa de su instalación. Por consiguiente, esta Junta concluye que la presentación de la presente Consulta de Ubicación fue notificada conforme al procedimiento especial aplicable a los proyectos estratégicos.

En virtud de dicho procedimiento especial, no resulta aplicable la notificación individual a los colindantes mediante correo certificado contemplada en la Sección 2.2.2.2 del Reglamento Conjunto, toda vez que el Artículo 3.4(d) de la Ley Núm. 161-2009 establece el rótulo como mecanismo de notificación de la presentación de la solicitud.

12. Reglamento Conjunto -Regla 2.1.10, Vistas Públicas

Sección 2.1.10.1

- a. *La JP, la OGPe, la Junta Adjudicativa o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, según aplique, celebrarán vistas públicas según se dispone a continuación:*
1. *Para aquellos procedimientos de consulta de ubicación, de variación en uso u otras variaciones en s que la reglamentación vigente así lo requiera o para aquellos casos en que la JP, la OGPe, o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III si está delegado en el Convenio, según corresponda, lo estimen pertinente;*
 2. *Para los procedimientos de cambios de calificación;*
 3. *Para los distritos residenciales, en estructuras no conforme legal en cuanto al uso, para evaluar alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones en edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina;*
 4. *Para Declaraciones de Impacto Ambiental de acuerdo al procedimiento que establezca el DRNA en su reglamento; y*
 5. *Para los Planes Maestros.*
- b. *No se citará a vista pública a menos que el solicitante haya cumplido con todos los requisitos sustantivos y procesales indicados en este Reglamento para el servicio solicitado.*
- c. *Una vez se determine celebrar una vista pública, se podrá aplicar un cargo a la cuenta del solicitante, según establecido mediante Orden Administrativa para cubrir el importe de franqueo que resulte necesario para cualquier notificación.*
- d. *La JP, OGPe, Junta Adjudicativa o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III podrán establecer y adoptar las guías internas necesarias para manejar los procedimientos de las vistas públicas, siempre que se cumpla con el propósito de esta Regla, política pública, leyes y normas vigentes.*

La Regla 2.1.10 del Reglamento Conjunto establece los trámites para los cuales deberá celebrarse una vista pública o aquellos en los que la OGPe podrá determinar que resulta pertinente su celebración. No obstante, el Artículo 3.4 de la Ley Núm. 161-2009 establece un procedimiento especial para la evaluación y adjudicación de los proyectos estratégicos, cuyas disposiciones prevalecen sobre cualquier otra ley o reglamento cuando exista conflicto con dicho procedimiento.

En armonía con lo anterior, la Orden Administrativa OGPe-2026-002 de 14 de julio de 2026 dispone expresamente, en su inciso E, que los trámites evaluados al amparo del Artículo 3.4 de la Ley Núm. 161-2009 no están sujetos a la celebración de vistas públicas. Por consiguiente, al haber sido la acción propuesta calificada como proyecto estratégico y encontrarse la presente Consulta de Ubicación acogida al procedimiento especial y expedito aplicable, no resulta requerida la celebración de una vista pública para su evaluación y adjudicación.

13. Como ya fuera indicado en la Conclusión de Derecho Número 6, la Sección 2.2.3.2 del Reglamento Conjunto establece que deberán someterse mediante consulta de ubicación aquellos proyectos que propongan usos no permitidos ministerialmente bajo la calificación vigente de los terrenos, lo cual aplica en el presente caso al incluir la acción propuesta usos que no están autorizados ministerialmente en varios de los predios donde ubica. A su vez, una porción significativa de los terrenos está clasificada como DTS, para lo cual la Sección 6.1.13.2(a) del Reglamento Conjunto requiere la evaluación mediante consulta de ubicación para determinar los usos y parámetros de diseño de los usos turísticos propuestos. De igual forma, el desarrollo comprende predios clasificados como SREP y contempla su agrupación y posterior lotificación, lo que activa la aplicación de la Sección 5.1.2.3 del Reglamento Conjunto,

que dispone la evaluación de tales actuaciones mediante el mecanismo de consulta de ubicación. A la luz de lo anterior, la consulta de ubicación constituye el trámite reglamentario aplicable para la evaluación de la acción propuesta y por tanto debe cumplirse con toda la reglamentación aplicable a las mismas.

14. Por su parte, la Sección 2.2.3.3 del Reglamento Conjunto establece los siguientes criterios para la evaluación y adjudicación de una solicitud de consulta de ubicación:

- a. *El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico o el Plan de Ordenación Territorial Principio Rectores, Metas y Objetivos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico aplicables a municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.*

La acción propuesta comprende el desarrollo de aproximadamente 1,286.5 cuerdas en el Barrio Boquerón de Cabo Rojo, sobre terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico, y calificados como DTS, R-G, ARD, P-R, C-R y RT-I. A la luz del Memorial del Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico de 2015, el proyecto resulta compatible con dicho plan, toda vez que las calificaciones actuales y propuestas, en particular el Distrito DTS, permiten los usos turísticos propuestos, los terrenos ubican dentro de una Zona de Interés Turístico y, tratándose de un proyecto estratégico, el Código Municipal de Puerto Rico permite usos urbanos en terrenos clasificados como SREP. Además, el desarrollo es cónsono con los objetivos del PUT aplicables a suelos con valor rural y a la clasificación SREP-E, ya que no contempla construcciones en la ZMT ni en la franja de 50 metros, no limita el acceso a la playa ni a recursos naturales, no recalifica terrenos P-R ni C-R, limita la ocupación e impermeabilización del terreno a menos de veintitrés por ciento (23%) de los terrenos desarrollables, destina aproximadamente 559 cuerdas (~43.5%) a funciones ecosistémicas, o aproximadamente 710 cuerdas (~49%) al considerar los BDPMT, protege dunas, evita impactos adversos a áreas de anidaje de tortugas y recursos arqueológicos, y contempla medidas de manejo y conservación para especies de flora y fauna con designación especial.

- Específicamente, el proyecto cumple con los siguientes objetivos de las metas establecidas en el PUT:
 - **Objetivo 1.6 de la Meta 1 - Crear Lugares de Calidad: Planificar y construir lugares con calidad y atractivos para que las empresas inviertan y la gente viva.**

La acción propuesta cumple con los objetivos de desarrollo aplicables al promover un modelo de desarrollo residencial turístico integrado, que incorpora usos complementarios tales como hospedería, vivienda turística, comercios, servicios, áreas recreativas y espacios abiertos, junto con infraestructura orientada a mejorar la organización del terreno y la calidad del entorno. A su vez, el rediseño realizado durante el proceso de evaluación ambiental conllevó ajustes en la huella del desarrollo y la relocalización de componentes, dirigidos a ampliar las áreas de conservación y reducir impactos, lo que permite armonizar el desarrollo económico con la protección del entorno y fortalecer el valor del área como destino turístico y espacio residencial.

- **Objetivo 1.9 de la Meta 1 - Conexión con la naturaleza: Proveer acceso dentro de la comunidad a los sistemas naturales y áreas recreativas, a través de accesos**

para caminar, montar bicicleta, o utilizar el transporte colectivo, eliminando la dependencia exclusiva del automóvil.

La acción propuesta satisface los objetivos de integración con el entorno natural al incorporar el acceso a recursos naturales como parte del diseño y funcionamiento del desarrollo, facilitando la conexión de residentes, huéspedes y visitantes con áreas recreativas sin depender exclusivamente del vehículo. El proyecto incluye accesos peatonales a la playa, así como redes internas que permiten la circulación a pie y otros modos de movilidad, conectando los distintos componentes con espacios abiertos y áreas de interés. Además, promueve actividades recreativas compatibles con el entorno, como el senderismo, la observación de aves y el ciclismo de montaña, fomentando el uso activo del paisaje y el disfrute responsable de los recursos naturales. Estas medidas contribuyen a un patrón de movilidad más accesible e integrado, que reduce la dependencia del automóvil y minimiza impactos sobre el ambiente.

- **Objetivo 1.10 de la Meta 1 - Desarrollar resiliencia a los riesgos: Planificar y construir comunidades costeras y entornos urbanos en el interior de la isla, de modo que se proteja el hábitat humano y la infraestructura de los riesgos asociados con los riesgos y el cambio climático: aumento en el nivel del mar, marejadas ciclónicas, huracanes, lluvia copiosa, temperaturas extremas y los efectos de isla del calor en suelos urbanos.**

El desarrollo propuesto cumple con los objetivos de resiliencia climática al incorporar, desde su diseño, medidas dirigidas a reducir riesgos asociados a su localización costera, minimizando la exposición y vulnerabilidad tanto del hábitat humano como de la infraestructura. La acción propuesta ubica las áreas de desarrollo fuera de zonas de mayor sensibilidad y riesgo en la franja costera, evitando la implantación de estructuras y superficies impermeables en áreas susceptibles a marejadas ciclónicas y al aumento en el nivel del mar, a la vez que preserva porciones sustanciales del predio como espacios abiertos, permeables y de conservación que contribuyen al manejo de escorrentías y a la función de amortiguamiento natural. De igual forma, la iniciativa incorpora sistemas de autosuficiencia para el manejo de agua potable, aguas usadas y suministro energético mediante microrred, reduciendo la dependencia de infraestructura pública vulnerable y fortaleciendo la continuidad operacional ante eventos extremos. Estas medidas, en conjunto, promueven una configuración más segura, funcional y adaptable frente a condiciones asociadas al cambio climático.

- **Objetivo 2.1 de la Meta 2 - Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad: Proteger las áreas ambientalmente sensitivas a través de los mecanismos de servidumbres de conservación, las transferencias de derechos de desarrollo, la adquisición de propiedad, la clasificación y la calificación, entre otros. Proteger los humedales, lagos, ríos y otros cuerpos de agua de los impactos de las escorrentías de terrenos altos.**

El desarrollo propuesto atiende la protección de áreas ambientalmente sensitivas mediante un diseño que identifica y excluye de la huella edificable aquellas zonas de alto valor ecológico, incluyendo manglares y humedales, y que incorpora la ampliación de áreas de conservación dentro del predio. Como parte del proceso de evaluación ambiental, se realizaron ajustes sustanciales al diseño, incluyendo la relocalización de

componentes y la eliminación de infraestructura, con el fin de evitar impactos directos a humedales previamente identificados. A su vez, se mantiene una porción significativa de los terrenos como espacios abiertos y de conservación, lo que fortalece la protección del paisaje natural y la biodiversidad. El proyecto también incorpora medidas dirigidas a la protección de cuerpos de agua y al manejo adecuado de escorrentías, mediante la reducción de superficies impermeables y la preservación de áreas permeables que favorecen la infiltración y el control del flujo superficial, lo que reduce riesgos de sedimentación y arrastre de materiales hacia sistemas naturales cercanos. Estas acciones reflejan un enfoque de planificación que integra la conservación de recursos dentro del propio predio y minimiza impactos sobre humedales, cuerpos de agua y ecosistemas asociados.

- **Objetivo 2.2 de la Meta 2 – Mitigar y mejorar el medio ambiente: Mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción.**

El desarrollo propuesto atiende este objetivo mediante la incorporación de medidas de mitigación y manejo ambiental dirigidas a reducir impactos y fortalecer la condición de los recursos naturales y áreas sensitivas dentro y en los alrededores del predio. El diseño evita intervenciones en zonas de mayor sensibilidad, amplía las áreas destinadas a conservación y mantiene superficies abiertas y permeables que favorecen la protección y recuperación del entorno natural. Además, la iniciativa contempla una ejecución por fases y una distribución de componentes que permite implantar medidas de manejo, mitigación y restauración de forma ordenada, atendiendo las características particulares de cada área, con el propósito de mejorar la estabilidad ecológica, reducir la fragmentación de hábitat y propiciar una relación compatible entre los usos propuestos y la conservación de los recursos naturales.

- **Objetivo 2.5 de la Meta 2 – Balance entre la preservación y la conservación: Proteger los terrenos designados para la preservación y conservación, que apoyan a las industrias basadas en los recursos naturales, y conservar los recursos culturales e históricos. Limitar el impacto del desarrollo urbano, con el fin de proteger la integridad de los recursos, dando tiempo para los programas de servidumbre de conservación, transferencia de derechos de desarrollo y de adquisición de terrenos puedan lograr los objetivos de conservación de los recursos y la preservación de los terrenos.**

El proyecto satisface este objetivo al mantener un balance entre el desarrollo y la protección de terrenos destinados a preservación y conservación, evitando la expansión indiscriminada sobre áreas de alto valor natural. El diseño organiza el predio de forma que una porción sustancial permanezca como áreas de conservación y espacios abiertos, lo que limita la huella de construcción y protege la integridad de los recursos ecológicos y paisajísticos. A su vez, la configuración por fases y la delimitación clara entre áreas de desarrollo y de conservación reducen presiones sobre recursos sensitivos y permiten la implantación de mecanismos de protección a largo plazo, incluyendo servidumbres de conservación, compensaciones al DRNA para adquisición de terrenos y otras medidas dirigidas a asegurar la preservación de dichos recursos.

- **Objetivo 3.3 de la Meta 3 – Promover el crecimiento del empleo: Continuar los esfuerzos de desarrollo económico que amplían las perspectivas comerciales y mejoran las oportunidades de empleo para todos los niveles de ingresos, guiando las infraestructuras y los servicios públicos, las oportunidades de vivienda y los recursos naturales a cada una de las áreas funcionales y municipios. Mejorar el acceso a las oportunidades de capacitación para las personas de todos los niveles de ingreso.**

La acción propuesta atiende este objetivo al fomentar la creación de empleo mediante una inversión de gran escala que impulsa la actividad económica en el Municipio de Cabo Rojo. Durante la fase de construcción se proyecta la generación de aproximadamente 4,791 empleos directos, con una nómina estimada de \$478.9 millones, además de alrededor de 17,000 empleos directos, indirectos e inducidos asociados a dicha actividad. En la fase operacional, se anticipa la creación de cerca de 3,000 empleos directos vinculados a la administración y operación de las hospederías, residencias turísticas, comercios, servicios y demás componentes del desarrollo. Estas proyecciones reflejan un impacto económico significativo que amplía las oportunidades de empleo y fortalece la base económica del área a corto y largo plazo.

- b. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.*

Este criterio se satisface al contemplar la acción propuesta la infraestructura necesaria para atender los usos propuestos de forma adecuada y garantizar su operación sin depender de sistemas externos. El desarrollo incorpora abasto de agua potable mediante pozos y tratamiento propio, así como el manejo de aguas usadas a través de una planta dentro del predio, permitiendo atender las demandas operacionales conforme a la normativa aplicable. De igual forma, incluye un sistema energético independiente mediante microrred, dirigido a asegurar continuidad y confiabilidad del servicio y reducir la vulnerabilidad ante interrupciones del sistema público. Además, se integran medidas de infraestructura para manejar efectos asociados al desarrollo, incluyendo la organización de accesos y circulación interna, la conservación de áreas abiertas y permeables y la exclusión de zonas ambientalmente sensitivas de la huella de construcción. Estas medidas permiten atender las necesidades operacionales, implantar acciones de mitigación y sostener el funcionamiento del desarrollo de forma ordenada y compatible con su entorno.

La Junta concluye que la infraestructura propuesta resulta adecuada y suficiente para atender, en esta etapa del procedimiento, las necesidades operacionales del desarrollo conforme a su diseño conceptual, por lo que satisface el criterio establecido en la Sección 2.2.3.3(b) del Reglamento Conjunto.

- c. La viabilidad, aceptabilidad y conveniencia del uso propuesto.*

La acción propuesta satisface este criterio al consistir en un desarrollo residencial-turístico de escala regional ubicado en un entorno donde predominan usos turísticos, residenciales y comerciales asociados a las áreas de Boquerón y El Combate, incluyendo hospederías, restaurantes, comercios y proyectos residenciales existentes. El desarrollo cuenta con acceso directo mediante la Carretera Estatal PR-301 y se localiza dentro de una

Zona Especial Sobrepuesta de Interés Turístico, lo que respalda la conveniencia del uso propuesto. Además, una porción sustancial de los terrenos está calificada como DTS, cuya reglamentación dispone la evaluación de estos usos mediante consulta de ubicación para atender su compatibilidad y parámetros de diseño. A su vez, la viabilidad de la iniciativa se apoya en su organización por fases y en la integración de componentes como hospederías, residencias turísticas, áreas comerciales, facilidades recreativas, servicios de salud, infraestructura y accesos públicos a la playa. El desarrollo incorpora sistemas propios de agua potable, manejo de aguas usadas y suministro energético mediante microrred, lo que permite atender sus necesidades operacionales y sostener su funcionamiento.

A la luz de su localización, los usos predominantes en el entorno, la calificación aplicable y la infraestructura propuesta, la Junta concluye que los usos propuestos resultan viables, aceptables y compatibles dentro del trámite de consulta de ubicación.

d. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho, la Propiedad posee una cabida aproximada de 1,437.5 cuerdas, la cual excede el máximo permitido para la consideración de un cambio de calificación directo. Por consiguiente, la acción propuesta satisface este criterio y corresponde su evaluación mediante el mecanismo de consulta de ubicación.

e. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

El proyecto cumple con este criterio al integrar usos y facilidades que trascienden el alojamiento y la residencia turística, incorporando servicios dirigidos a atender necesidades del área donde ubica. El desarrollo incluye centros de actividad tipo Town Center con oferta comercial, gastronómica, recreativa, cultural, religiosa y de servicios, así como un centro de salud que provee atención médica dentro del predio. Además, contempla cuatro accesos públicos vehiculares a la playa con instalaciones sanitarias, accesos peatonales y apoyo a actividades recreativas como senderismo, observación de aves y ciclismo de montaña, ampliando el acceso y uso público de los recursos naturales. A su vez, la iniciativa promueve el interés público al generar actividad económica y empleo, proyectando una inversión significativa y la creación de empleos en las etapas de construcción y operación. El diseño por fases y componentes preserva porciones sustanciales del predio como áreas de conservación y espacios abiertos, excluyendo zonas costeras de mayor exposición de la huella de desarrollo. Estas características, en conjunto, evidencian que el desarrollo atiende necesidades del entorno y responde al interés público dentro del trámite de consulta de ubicación.

Por lo tanto, esta Junta concluye que la acción propuesta cumple con los criterios establecidos en la Sección 2.2.3.3 del Reglamento Conjunto para la evaluación y adjudicación de la consulta de ubicación.

15. La Sección 2.2.3.5 del Reglamento Conjunto establece los requisitos con los cuales tiene que cumplir la presentación de una consulta de ubicación:

Toda consulta se presentará ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o el Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, cumpliendo con los requisitos que a continuación se enumeran:

- a. Deberán presentarse en el SUI utilizando los formularios correspondientes o los mecanismos oficiales disponibles en la Agencia. La fecha de presentación de los documentos, serán para todos los efectos legales, la fecha de su presentación en el SUI.*
- b. Se deberá cumplir con los requisitos vigentes para cada consulta al momento de su presentación, según se indique en las instrucciones correspondientes. Además de los requisitos establecidos, la Junta Adjudicativa podrá solicitar cualquier otra información que se determine necesaria para el análisis del proyecto específico a considerarse.*
- c. Deberá incluirse evidencia fehaciente de que el proponente es dueño, optante o arrendatario debidamente autorizado por el dueño de la propiedad, tal como Escritura de Adquisición, Contrato de Opción de Compra, Certificación Registral, en la que se identifique el dueño de los terrenos. En caso de herencias, se deberá presentar una Declaratoria de Herederos. Cuando se trate de más de un propietario, se someterá evidencia de que todos autorizan la acción propuesta ante la Junta Adjudicativa, excepto que todos deleguen mediante declaración jurada u otro documento legal en una sola persona.*
- d. Cuando en la consulta se solicite variación a un requisito reglamentario o variación en uso, se deberá presentar una solicitud de variación utilizando el formulario correspondiente en la que se deben señalar los fundamentos o razones que apoyan la solicitud.*
- e. Cuando se presente una consulta de ubicación al amparo de las disposiciones sobre Excepciones, deberá acreditarse que se cumplen con todas las condiciones dispuestas sobre la excepción.*
- f. Deberá someterse un Memorial Explicativo debidamente firmado en original, donde se discuta la naturaleza del proyecto propuesto, el contexto en el que se propone, las disposiciones reglamentarias aplicables, la política pública, planes de usos de terrenos o plan de ordenación aplicables, susceptibilidad a inundaciones o deslizamientos del predio, infraestructura existente, propuesta o programada y todo otro aspecto que se considere necesario. Asimismo, debe discutirse el beneficio que derivará la comunidad de aprobarse el proyecto propuesto. Cualquier variación o excepción que se solicite, deberá justificarse a la luz de las disposiciones reglamentarias aplicables. En el caso de proyectos comerciales, se indicará si se propone utilizar los pasillos como áreas de ventas.*
- g. Deberá someter evidencia de haber presentado ante la OGPe, el trámite ambiental correspondiente o copia del documento ambiental preparado para el proyecto.*
- h. Deberá cumplir con cualquier otro requisito que se indique en las Instrucciones para la presentación de la consulta y con las disposiciones reglamentarias que sean aplicables.*
- i. Todo documento en torno a una acción adjudicativa de la Junta Adjudicativa presentado formará parte del expediente y no será devuelto. No obstante, copia de dicho documento obrante en el expediente podrá ser obtenido para fines legítimos mediante el pago de los derechos correspondientes.*
- j. Toda solicitud privada cumplirá con el pago de los derechos de radicación correspondientes al tipo de proyecto o solicitud. Las consultas de ubicación o mejoras publicas presentadas por los organismos gubernamentales pagarán un veinticinco por ciento (25%) de los derechos de radicación. Si la consulta de ubicación presentada por un organismo gubernamental es para un interés privado pagará el cien por ciento (100%) de los derechos de radicación.*

Específicamente, el Proponente sometió al expediente administrativo: a) un memorial explicativo en el que discutió la naturaleza del proyecto propuesto, el contexto en el que se propone, las disposiciones reglamentarias aplicables e infraestructura existente y/o propuesta; b) la Determinación de Cumplimiento Ambiental 2024-579429-DIA-300042

emitida el 23 de diciembre de 2025; y c) fundamentó la solicitud de las variaciones a parámetros de construcción propuestas.

Por tanto, al surgir del expediente administrativo y de las anteriores conclusiones de derecho el cumplimiento con este criterio, esta Junta concluye que la acción propuesta cumple con todos los requisitos aplicables de esta sección.

16. La Sección 2.2.3.6 del Reglamento Conjunto establece la información y los criterios que deberán considerarse para la evaluación de instalaciones comerciales mediante consulta de ubicación incluyendo la categoría y descripción del proyecto, los tipos de usos, las áreas de venta y almacén, las características físicas, los beneficios para la ciudadanía, la capacidad de la infraestructura y su conformidad con los instrumentos de planificación aplicables. Conforme a las Determinaciones de Hechos, para los dos Town Centers propuestos, del expediente administrativo surge lo siguiente:

a. Categoría del Proyecto

El área total neta de ventas y de almacén de los Town Centers propuestos en los Componentes 7 y 14 asciende a 109,360 pies cuadrados, por lo que en conjunto tienen una categoría subregional.

b. Descripción del Proyecto

1. *Tipos de Usos:* Restaurantes, Venta al Detal.
2. *Área neta de venta para cada tipo de uso:* West Town Center - 55,485 pies cuadrados de venta al detal y 6,665 pies cuadrados de restaurantes; y el East Town Center - 6,600 pies cuadrados de venta al detal y 10,200 pies cuadrados de restaurantes.
3. *Características físicas:* Ver Determinaciones de Hecho.
4. *Número de Estructuras:* West Town Center - 14; East Town Center - 12.
5. *Áreas de pasillos:* 0 pies cuadrados.
6. *Áreas de almacén:* West Town Center - 26,220 pies cuadrados; East Town Center - 4,190 pies cuadrados.
7. *Área bruta total de construcción:* West Town Center - 162,950 pies cuadrados; East Town Center - 71,235 pies cuadrados.

c. Establecer cómo se beneficia la ciudadanía con la propuesta, tomando en consideración:

1. *La creación de empleos* - 490 empleos durante la etapa de operación de los dos centros.
2. *Aportación a las patentes municipales* - \$262,036.00

d. Capacidad de la infraestructura existente, propuesta o programada.

Conforme se desprende de las Determinaciones de Hecho, el proyecto contará con infraestructura propia para el suministro de agua potable, el manejo de aguas usadas y la generación de energía eléctrica mediante sistemas de generación solar.

e. Establecer como armoniza la propuesta con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, y con los Planes de Ordenación Territorial del Municipio a donde hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado.

Esta Junta concluye que la acción propuesta resulta compatible con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, conforme se ha expuesto en las Conclusiones de Derecho. En cuanto a la Revisión Integral de 2010 del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Cabo Rojo, el desarrollo también guarda conformidad con dicho instrumento de planificación en los siguientes aspectos:

“La aptitud de los espacios naturales como recurso turístico-recreativo” (Pág. 97)

El Municipio de Cabo Rojo cuenta con enclaves naturales de primer orden y algunos están designados reservas naturales. La calidad ambiental y paisajística de estos enclaves, entre los que se pueden destacar también el entorno del Balneario Boquerón y otras playas, son de los mayores recursos y oportunidades que ofrece el territorio de cara a su aprovechamiento turístico-recreativo de forma cualificada y controlada. Sobre todo, en un momento como éste, en el que el turismo de la naturaleza está experimentando un gran incremento. Pero no sólo es una oportunidad de recuperar este tipo de turismo, sino que esta calidad ambiental existente sirve de atractivo para otro tipo de turismo más prolongado en el tiempo y, por tanto, generador de más riqueza, que buscan residencias temporales o alojamientos de calidad que puedan asentarse fuera de estos espacios, pero próximos a ellos, permitiendo también, en cierto sentido, su “aprovechamiento” indirecto sin reducir sus valores naturales.”

Según se desprende del expediente, los terrenos por desarrollarse incluyen recursos naturales de alto valor que serán preservados e integrados a la oferta turística. Además, se proponen facilidades residenciales de carácter turístico dirigidas a visitantes que opten por estadías prolongadas.

“La oportunidad territorial para desarrollar una estructura turística cualificada y diversificada (Pág. 98)

Hay que añadir que todas las aptitudes del territorio caborrojeño ya señaladas (grandes valores naturales, presencia de lagunas y playas, existencia de paisajes singulares, etc.) suponen en conjunto una gran oportunidad que, debidamente aprovechada con las infraestructuras adecuadas, puede permitir el desarrollo de una estructura turística más diversificada y cualificada en la que pueda incluir áreas para deportes acuáticos, pequeños hoteles de montaña, cabañas turísticas que bien podrían situarse en el entorno de las playas, centros culturales y recreativos relacionados a la naturaleza, “campers” de alquiler, etc. Para ello se debe comenzar por utilizar el territorio adecuadamente, zonificándolo en función de sus posibilidades y valores naturales y, consecuentemente, otorgándole usos más o menos intensos según esas posibilidades y valores. Queda claro que esto sólo puede ser viable en aquellos terrenos que no son de protección especial o propiedad del gobierno estatal.”

El proyecto incorpora 19 componentes que configuran una oferta turística diversificada y cualificada, lo que resulta consistente con la naturaleza del desarrollo planteado. Esta característica adquiere mayor pertinencia al ubicarse en terrenos localizados dentro de una Zona de Interés Turístico y con una calificación predominantemente DTS, lo cual refuerza la compatibilidad de los usos propuestos con el marco de planificación aplicable.

“La falta de una oferta turística cualificada (Pág. 100)

Resalta la gran aptitud del territorio de Cabo Rojo para la ubicación de usos turístico-recreativos. Sin embargo, uno de los problemas que tiene actualmente el Municipio es la falta de instalaciones e infraestructura suficientes para acoger los diversos movimientos turísticos. Además, se estima que más de 600 habitaciones de hotel y parador no están registradas en la Compañía de Turismo por lo que no pueden aprovecharse de los distintos incentivos y beneficios de la Agencia.”

La Junta concluye que la acción propuesta incorpora instalaciones turísticas e infraestructura adecuadas para atender la demanda turística del Municipio de Cabo Rojo y de la región circundante.

17. Por último, se desprende de la documentación que obra en el expediente administrativo que la acción propuesta también cumple con las metas y objetivos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Cabo Rojo, según establecidos en sus páginas 105 y 106, al: 1) promover la protección de la zona costanera y áreas rurales para el disfrute de residentes y visitantes; 2) estimular el desarrollo turístico y económico dentro de la Zona de Interés Turístico; 3) fomentar usos recreativos, culturales y de salud; y 4) contribuir a posicionar al Municipio de Cabo Rojo como un destino principal dentro de la región Porta del Sol. A su vez, el desarrollo promueve la actividad económica y la atracción de visitantes, fortalece comunidades existentes y el carácter urbano de los principales asentamientos, protege recursos de alto valor cultural, ecológico, agrícola y escénico, y propone la infraestructura necesaria para apoyar tanto proyectos turísticos existentes como futuros dentro del municipio.

18. De igual forma, el desarrollo es consistente con el Plan Maestro para el Manejo de Recursos Costeros de Cabo Rojo (Plan Maestro), al incorporar medidas dirigidas a la protección y uso sostenible de los recursos naturales, mientras promueve el desarrollo económico del área en equilibrio con el entorno. Específicamente, el Plan Maestro establece 6 metas principales, con las cuales la acción propuesta cumple:

- a) Mejorar el acceso público a la costa para fomentar el uso y disfrute responsable de los recursos costeros*
- La acción propuesta incorpora cuatro accesos públicos vehiculares a la playa, equipados con instalaciones sanitarias y áreas de estacionamiento para uso del público en general, en cumplimiento con la reglamentación aplicable. Además, se contemplan accesos peatonales seguros y con distancias caminables que facilitan el acceso cómodo a la costa.
- b) Promover el desarrollo económico local adoptando prácticas sostenibles que permitan el mejor uso de los recursos costeros*
- El proyecto promueve el desarrollo turístico en terrenos actualmente baldíos y en desuso, generando actividad económica en el Municipio de Cabo Rojo durante las fases de construcción y operación de sus 19 componentes. El desarrollo también propicia beneficios para la actividad pesquera local al facilitar espacios para la comercialización de productos en mercados y su integración con los establecimientos gastronómicos propuestos. De igual forma, incorpora actividades recreativas y turísticas que contribuyen a reducir impactos sobre los recursos costeros, y contempla el apoyo al empresarismo local mediante la creación y fortalecimiento de negocios vinculados al uso sostenible de dichos recursos, incluyendo la provisión de espacios para incubadoras de negocios dirigidas al desarrollo de microempresas.
- c) Reducir la contaminación por fuentes dispersas y puntuales que afecta los recursos costeros y acuáticos*

- La acción propuesta minimiza los impactos por contaminación de fuentes puntuales y no puntuales sobre los recursos costeros y acuáticos mediante la incorporación de infraestructura y medidas de manejo adecuadas. Entre estas, se incluye la provisión de una planta de tratamiento de agua potable, una planta de tratamiento de aguas residuales, y sistemas de generación energética mediante instalaciones solares fotovoltaicas a escala de servicio y en azoteas. Igualmente, se contemplan sistemas de manejo de escorrentías mediante infraestructura verde y gris que promueven la retención, infiltración y recarga de acuíferos, reduciendo el arrastre de contaminantes hacia los cuerpos de agua. Estas medidas se complementan con la utilización de especies de flora nativa en áreas a reforestarse, contribuyendo a la protección de los ecosistemas asociados.

d) Fortalecer las medidas de mitigación y adaptación de los recursos costeros ante los peligros naturales y el cambio climático

- El proyecto incorpora, como parte de su diseño, medidas de restauración y adaptación dirigidas a proteger los recursos costeros frente a riesgos naturales y efectos del cambio climático. Entre estas, se incluye la creación de áreas de protección para la flora y fauna, sustentadas en estudios que documentan las especies presentes en los terrenos objeto de desarrollo, así como la realización de evaluaciones para identificar zonas de alto riesgo con el fin de evitar su ocupación. De igual forma, el diseño excluye la ubicación de estructuras en áreas susceptibles a marejadas ciclónicas, erosión costera y aumento en el nivel del mar, contribuyendo a la protección de los recursos costeros del área.

e) Fortalecer la implementación y cumplimiento con las normas legales y de planificación aplicables

El desarrollo propuesto cumple con la legislación y reglamentación ambiental aplicable, lo que garantiza la conservación y protección de la zona costera durante el proceso de otorgación de permisos.

f) Fomentar la educación, capacitación y colaboración de los distintos sectores de la población para lograr un manejo sostenible de los recursos costeros

La acción propuesta incorpora cuatro accesos públicos vehiculares a la playa, con instalaciones sanitarias y áreas de estacionamiento para uso del público, además de facilitar actividades recreativas como el senderismo, la observación de aves y el ciclismo de montaña. Igualmente, contempla la creación de un Centro de Biodiversidad dirigido al monitoreo de los sistemas naturales, la fiscalización de las medidas propuestas y la educación del público sobre la protección de los recursos naturales del área.

19. Por otro lado, el proyecto también cumple con los propósitos de la Zona de Interés Turístico donde ubica. Específicamente, la Sección 7.3.2.1 del Reglamento Conjunto establece que la delimitación de Zonas de Interés Turístico tiene como propósito identificar áreas con potencial turístico, promover su desarrollo en armonía con los recursos naturales, propiciar la integración entre usos, diseño y entorno, y fomentar un desarrollo sostenible conforme a la política pública de turismo. A la luz de dichos criterios, la acción propuesta resulta compatible con los objetivos de planificación

aplicables, toda vez que se ubica dentro de una Zona de Interés Turístico en el Municipio de Cabo Rojo y adopta un diseño que integra la conservación de recursos costeros, tales como humedales, manglares y demás ecosistemas, con el desarrollo de actividades turísticas.

Por consiguiente, la Junta concluye que la naturaleza y el diseño integral del Proyecto resultan compatibles con los propósitos establecidos en la Sección 7.3.2.1 del Reglamento Conjunto para la Zona Especial Sobrepuesta de Interés Turístico donde ubica.

20. El desarrollo propuesto igualmente cumple con las disposiciones del Reglamento Conjunto relativas a la provisión de espacios comunes y facilidades para instalaciones vecinales o usos dotacionales, conforme surge de las Determinaciones de Hecho. En particular, de las descripciones de los componentes del proyecto se desprende que los subcomponentes residenciales cumplirán con los requerimientos aplicables de la Regla 5.1.7 del Reglamento Conjunto, la cual establece la obligación de proveer espacios comunes para actividades recreativas, educativas y culturales, según corresponda al tipo de desarrollo y a la cantidad de unidades autorizadas. A tales efectos, dichas facilidades se proveerán en todos los casos en que sean requeridas y, en algunos de los subcomponentes en que no resulten obligatorias, el diseño del proyecto contempla también su provisión. En ese sentido, la acción propuesta incorpora áreas de recreación, áreas de reunión y facilidades dirigidas a atender las necesidades de los residentes, incluyendo instalaciones accesibles para niños, envejecientes y personas con impedimentos, conforme a las disposiciones aplicables.
21. La Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto establece que todo proyecto de construcción, segregación o urbanización colindante con la costa deberá destinar una faja de 20 metros de ancho para uso público, medida desde la Zona Marítimo Terrestre, así como mantener una segunda faja de 30 metros libre de estructuras permanentes. De igual forma, dispone que los proyectos de desarrollo en terrenos colindantes con el litoral deberán incluir un plano de deslinde de la ZMT debidamente certificado por el DRNA.

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho, el DRNA emitió el 12 de mayo de 2025 la Certificación de Deslinde correspondiente a la Propiedad, notificada el 8 de junio de 2026, mediante la cual se delimitaron aproximadamente ciento cincuenta y una (151) cuerdas como Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre. De igual forma, el diseño conceptual sometido no contempla construcciones dentro de la Zona Marítimo Terrestre ni de las franjas de separación aplicables.

Por consiguiente, la Junta concluye que el Proyecto cuenta con el deslinde requerido para su evaluación y que su diseño conceptual reconoce y mantiene las franjas de protección establecidas en la Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto.

22. La Sección 6.4.2.1 del Reglamento Conjunto dispone que todo proyecto colindante con el litoral deberá proveer accesos públicos desde la vía pública hasta la costa, ya sea a través del predio o bordeándolo. Para las áreas no urbanas, la disposición establece una separación máxima de mil seiscientos (1,600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre accesos peatonales.

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho y de los planos conceptuales sometidos, el Proyecto contempla cuatro (4) accesos públicos vehiculares a la playa, conectados mediante vías de acceso público y separados entre sí por una distancia no mayor de mil seiscientos (1,600) metros. De igual forma, incorpora accesos peatonales distribuidos a una distancia no mayor de cuatrocientos (400) metros e integrados a la red de caminos y senderos internos.

Por consiguiente, la Junta concluye que la distribución conceptual de los accesos vehiculares y peatonales propuestos satisface los parámetros establecidos en la Sección 6.4.2.1 del Reglamento Conjunto y provee acceso público adecuado y funcional al litoral.

23. El proyecto también cumple con las disposiciones aplicables de la Sección 6.4.2.3 del Reglamento Conjunto relativas a segregaciones y urbanizaciones dentro de la zona costanera. En particular, el diseño de los accesos públicos, las segregaciones propuestas, las facilidades de apoyo y los demás elementos requeridos forman parte de la presente consulta de ubicación y de los planos conceptuales sometidos para evaluación. En cuanto al inciso “c” de dicha sección, aunque la disposición contempla la provisión de una vía pública que separe una línea de solares individuales contiguos a la zona marítimo terrestre de la Zona de Separación de 20 metros, en el presente caso dicha configuración no resulta viable debido a las condiciones topográficas del predio, la configuración particular del desarrollo y la necesidad de evitar impactos sobre terrenos ambientalmente sensitivos calificados P-R y C-R.

No obstante, la Sección 6.4.2.1(b) del Reglamento Conjunto expresamente permite que, cuando no sea posible proveer una vía pública continua, colindante y aproximadamente paralela a la costa, el acceso público se atienda mediante accesos alternos distribuidos conforme a los parámetros allí establecidos, con los cuales cumple el proyecto mediante la provisión de accesos vehiculares y peatonales al litoral.

24. La Sección 6.4.2.4 del Reglamento Conjunto establece las disposiciones aplicables al diseño de las vías de acceso público al litoral y a las facilidades necesarias para que dicho acceso sea funcional, seguro y adecuado.

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho y de los planos conceptuales sometidos, el Proyecto incorpora dichos elementos como parte integral de la propuesta. Por consiguiente, la Junta concluye que la acción propuesta cumple con los requisitos aplicables de la referida sección.

25. Por su parte, la Sección 6.4.2.5 del Reglamento Conjunto establece requisitos específicos para los edificios de apartamentos y las casas en hilera en condominio colindantes con la costa, playas públicas o litorales lacustres.

Conforme surge de las Determinaciones de Hecho y de los planos conceptuales sometidos, el Proyecto no propone edificios de apartamentos ni casas en hilera en condominio colindantes con la costa, playas públicas o litorales lacustres. Por consiguiente, las disposiciones de la Sección 6.4.2.5 no resultan aplicables a la acción propuesta. No obstante, el proyecto incorpora infraestructura de acceso público al

litoral por lo que la Junta concluye que atiende adecuadamente los objetivos de acceso promovidos por dicha reglamentación.

26. La acción propuesta contempla varias variaciones a parámetros de construcción, según reflejado en las tablas de parámetros de diseño incluidas en la solicitud. En particular, se solicitan variaciones relacionadas con: (i) patio delantero en el Sub-Componente C-2.0, el Componente 12 y el Componente 15; (ii) separación entre edificios en el Componente 17; (iii) la distancia del área de estacionamiento aplicable a los usos comerciales e institucionales propuestos en el Componente 7; y (iv) la cabida mínima del solar correspondiente a la Estructura Núm. 1 propuesta en el Componente 18.

Por tanto, la Junta concluye que las variaciones a parámetros de construcción solicitadas consisten en modificaciones, sin que ello afecte adversamente la funcionalidad del desarrollo ni los objetivos de ordenación aplicables. En ese contexto, dichas variaciones deben evaluarse conforme a la Sección 6.3.2.3 del Reglamento Conjunto, la cual requiere considerar los siguientes factores:

- a. *El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.*
- b. *El solar tenga una ubicación especial o el uso particular confronta una dificultad práctica y amerita una consideración especial.*

Las variaciones solicitadas responden a las condiciones particulares de la Propiedad, incluyendo su topografía, configuración física, extensión territorial y la presencia de áreas destinadas a conservación y protección ambiental. Estas condiciones inciden en la ubicación y organización de los componentes y dificultan la aplicación estricta de determinados parámetros dimensionales.

En particular, las variaciones relacionadas con los patios delanteros, la separación entre edificios y la cabida mínima del solar permiten adaptar la implantación de las estructuras a las condiciones físicas del terreno y a la organización integral del Proyecto. De igual forma, la variación relativa a la distancia del estacionamiento del Componente 7 responde a la distribución funcional de los usos comerciales e institucionales y a las condiciones topográficas y ambientales consideradas en el diseño.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones responden a condiciones particulares y dificultades prácticas inherentes a la Propiedad y al diseño integral del Proyecto.

- c. *La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.*

Las variaciones solicitadas corresponden a ajustes internos en la implantación y organización de los componentes del Proyecto y no autorizan usos distintos, aumentos en la cantidad de unidades ni incrementos en la demanda de infraestructura. De igual forma, no alteran los sistemas de agua potable, tratamiento sanitario, energía o acceso evaluados como parte de la acción propuesta.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones no ocasionan perjuicios adicionales a las propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura o el ambiente del vecindario.

d. No se afecte el uso agrícola, la productividad agrícola de los terrenos, los recursos naturales, históricos o culturales existentes, si alguno

Las variaciones no conllevan el desarrollo de áreas adicionales ni modifican las zonas identificadas para conservación y protección ambiental. Igualmente, el Departamento de Agricultura determinó que la acción propuesta no afecta terrenos de alto valor agrícola y los impactos ambientales del Proyecto fueron considerados en la Declaración de Impacto Ambiental y en la correspondiente Determinación de Cumplimiento Ambiental.

En cuanto a los recursos arqueológicos y culturales, la concesión de las variaciones no sustituye ni prejuzga la evaluación pendiente ante el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones no generan impactos adicionales sobre los recursos agrícolas, naturales, históricos o culturales, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el ICP.

e. Para variar los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad, el uso propuesto deberá ser uno contemplado en el distrito en que ubica.

Las variaciones solicitadas se limitan a parámetros de patio delantero, separación entre edificios, distancia del estacionamiento y cabida mínima de un solar. Estas no modifican la densidad o intensidad del Proyecto ni autorizan usos distintos de aquellos evaluados mediante la presente Consulta de Ubicación. Por consiguiente, este criterio no resulta aplicable.

f. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

La magnitud de las variaciones se limita a los ajustes necesarios para adaptar el diseño a las condiciones particulares de la Propiedad y mantener la organización funcional de los componentes, las áreas abiertas y las zonas de conservación contempladas. La aplicación estricta de los parámetros correspondientes requeriría modificar la ubicación de estructuras, estacionamientos y otros elementos del diseño conceptual, afectando la organización integral evaluada.

En particular, la variación sobre la cabida mínima del solar permite ubicar la estructura de apoyo al acceso público a la playa dentro del área destinada a ese propósito, mientras que la variación relacionada con el estacionamiento del Componente 7 evita su relocalización a áreas menos adecuadas dentro del diseño.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones solicitadas se limitan a la magnitud necesaria para atender las condiciones identificadas y que no surgen del expediente alternativas razonables que permitan alcanzar el mismo resultado sin afectar la organización y funcionalidad del Proyecto.

27. Por su parte, la Sección 6.3.2.4 del Reglamento Conjunto dispone que la autorización de una variación en construcción está condicionada a la evaluación de los siguientes criterios:

- a. *Que la variación sea necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación aliviará un perjuicio claramente demostrable.*

Las variaciones solicitadas permiten el aprovechamiento razonable de la Propiedad conforme a los usos evaluados mediante la presente consulta de ubicación y atienden las dificultades prácticas ocasionadas por la topografía, la configuración de los terrenos, la distribución de los componentes y la protección de áreas ambientalmente sensitivas. La aplicación estricta de los parámetros correspondientes afectaría la organización funcional del diseño sin adelantar de manera material los objetivos reglamentarios aplicables.

En particular, la variación sobre la cabida mínima del solar permite ubicar la estructura de apoyo al acceso público a la playa dentro del área destinada a ese propósito, sin modificar la ubicación, dimensiones o huella de la estructura.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones permiten aliviar el perjuicio que ocasionaría la aplicación estricta de los parámetros y posibilitan el aprovechamiento ordenado de la Propiedad.

- b. *Que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en el uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.*

Las variaciones constituyen ajustes internos al diseño del Proyecto y no modifican los usos autorizados, la intensidad del desarrollo ni la ubicación general de sus componentes. De igual forma, no implican una expansión de la huella de construcción hacia las propiedades colindantes ni interfieren con los usos presentes o futuros permitidos en estas.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones no afectan adversamente el disfrute ni el valor de las propiedades cercanas en su uso presente o en cualquier otro uso futuro permitido.

De igual forma, esta Junta concluye que la variación relacionada con la ubicación del estacionamiento correspondiente a los usos comerciales e institucionales del Componente 7, así como la variación en la cabida mínima del solar correspondiente a la Estructura Núm. 1 del Componente 18, no afectan adversamente las propiedades cercanas. En cuanto a esta última, surge del expediente que la estructura propuesta constituye una facilidad de apoyo a los accesos públicos a la playa y que su ubicación y dimensiones permanecen inalteradas, por lo que la variación en la cabida mínima del solar no modifica su funcionamiento, intensidad de uso, escala ni su relación con los predios circundantes. De igual forma, el estacionamiento se integra de manera ordenada al diseño general del proyecto en un área adecuada para esos fines, sin incidir adversamente sobre las propiedades colindantes ni afectar su disfrute o valor. Igualmente, el proyecto contempla conexiones peatonales y sistemas de transportación interna que garantizan la funcionalidad y accesibilidad de dichas facilidades sin generar impactos negativos sobre el entorno inmediato.

Por las razones antes expuestas, esta Junta concluye que las variaciones solicitadas resultan compatibles con el desarrollo ordenado de las propiedades circundantes y con cualquier uso futuro permitido conforme a la reglamentación aplicable.

- c. *Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requisitos adicionales a los requisitos reglamentarios que el Secretario Auxiliar de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III le imponga para beneficio o protección del interés público.*

El Proponente ha indicado su disposición de acatar todas las condiciones razonables que impongan las agencias con jurisdicción sobre el desarrollo.

- d. *Solicitar comentarios a la Unidad de Hidrogeología de la JP en áreas propensas a inundaciones o a deslizamientos de terrenos.*

Conforme surge de los planos conceptuales sometidos, las variaciones solicitadas no ubican en áreas propensas a inundaciones o deslizamientos. Por consiguiente, no resultaba necesario solicitar comentarios adicionales para la evaluación de dichas variaciones.

- e. *No afecte la integridad ecológica de la Reserva Agrícola, Natural, Áreas de Planificación Especial o se ocasione peligro a los recursos naturales, históricos, culturales o agrícolas existentes.*

Las variaciones solicitadas no modifican las áreas destinadas a conservación, no amplían la huella de desarrollo sobre terrenos ambientalmente sensitivos ni conllevan intervenciones adicionales sobre recursos naturales o agrícolas. La variación sobre la cabida mínima del solar no altera la ubicación o huella de la estructura propuesta, mientras que las restantes variaciones se limitan a ajustes en la implantación de estructuras y estacionamientos dentro del diseño evaluado.

En cuanto a los recursos históricos y culturales, la autorización de las variaciones no sustituye ni prejuzga la evaluación pendiente ante el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Por consiguiente, la Junta concluye que las variaciones no afectan la integridad ecológica del área ni ocasionan peligros adicionales a los recursos naturales, históricos, culturales o agrícolas existentes, sin perjuicio de las condiciones que establezcan las entidades con jurisdicción.

ACUERDO Y RESOLUCION:

Por los fundamentos anteriormente expuestos y en virtud de las facultades conferidas por las leyes, reglamentos y órdenes administrativas aplicables, la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos **APRUEBA** la Consulta de Ubicación Núm. **2026-693109-CUB-013470**. Esta aprobación comprende los usos, cambios de calificación, parámetros de diseño y construcción, variaciones a dichos parámetros y la agrupación y lotificación conceptual correspondientes a los distintos componentes del Proyecto, según representados en los planos, documentos y demás evidencia que obran en el expediente administrativo, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Cumplimiento ambiental y alcance de los planos conceptuales

Los planos aprobados mediante la presente consulta de ubicación corresponden al diseño conceptual del Proyecto. Los ajustes realizados durante las etapas posteriores de diseño, desarrollo y construcción deberán mantenerse dentro de los usos, cantidad de unidades, intensidad, parámetros de construcción, huella de ocupación, áreas impermeabilizadas,

áreas de conservación, infraestructura y demás elementos evaluados y autorizados mediante esta determinación y la Declaración de Impacto Ambiental.

En todo momento deberán cumplirse con la Determinación de Cumplimiento Ambiental emitida en el Caso Núm. 2024-579429-DIA-300042, las medidas de mitigación allí establecidas y las demás condiciones ambientales aplicables al Proyecto.

Cualquier modificación que aumente la intensidad del desarrollo, exceda los parámetros autorizados, reduzca las áreas de conservación, altere sustancialmente la infraestructura propuesta, modifique los accesos públicos al litoral o produzca impactos distintos o mayores a los evaluados deberá presentarse ante la OGPe. Ésta determinará si corresponde modificar la consulta de ubicación, realizar una nueva evaluación ambiental o tramitar cualquier otra autorización aplicable.

2. Infraestructura de agua potable y sanitaria

La presente determinación no constituye una autorización para la captación de aguas subterráneas ni para la construcción u operación de los pozos, la planta de tratamiento de agua potable, la planta de tratamiento de aguas sanitarias o cualquier otra instalación relacionada con dichos sistemas.

El diseño, construcción y operación de esta infraestructura permanecerán sujetos al cumplimiento de la reglamentación estatal y federal aplicable, así como a la obtención de los permisos, franquicias, certificaciones, endosos y demás autorizaciones requeridas por las entidades con jurisdicción, incluyendo el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el Departamento de Salud y cualquier otra entidad competente.

Previo a la ocupación u operación de cada fase, la parte proponente deberá acreditar que la infraestructura de agua potable y sanitaria necesaria para servirla se encuentra autorizada, construida y disponible con capacidad suficiente para atender la demanda acumulada de los componentes correspondientes.

3. Capacidad y disponibilidad del recurso de agua

La presente aprobación parte de la premisa de que la infraestructura de captación, tratamiento y distribución de agua potable podrá desarrollarse conforme a la capacidad, disponibilidad y parámetros técnicos considerados en el expediente administrativo.

Si los estudios o autorizaciones posteriores determinan una capacidad de extracción sustancialmente distinta a la evaluada, establecen limitaciones que afecten materialmente el abasto proyectado o identifican efectos adversos sobre las comunidades cercanas, los sistemas de riego o las actividades agrícolas, la parte proponente deberá presentar el asunto ante la OGPe antes de continuar con la fase afectada. La OGPe determinará si procede modificar la consulta de ubicación, revisar la secuencia o intensidad del desarrollo o tramitar cualquier otra autorización aplicable.

4. Infraestructura eléctrica

La presente determinación no constituye una autorización para la construcción, instalación, interconexión u operación de la microrred privada, los sistemas de generación fotovoltaica, los sistemas de almacenamiento de energía mediante baterías,

los equipos de generación de emergencia o cualquier otra instalación asociada con la generación, distribución o suministro de energía eléctrica del Proyecto.

El diseño, construcción y operación de dicha infraestructura permanecerán sujetos al cumplimiento de la reglamentación estatal y federal aplicable, los códigos vigentes de construcción, seguridad, prevención de incendios y protección ambiental, así como a la obtención de los permisos, certificaciones, endosos y demás autorizaciones requeridas por la OGPe y las entidades con jurisdicción.

Previo a la ocupación u operación de cada fase, la parte proponente deberá acreditar que la infraestructura eléctrica necesaria para servirla se encuentra autorizada, construida y disponible con capacidad suficiente para atender la demanda acumulada de los componentes correspondientes.

5. Modificaciones sustanciales a la infraestructura

Cualquier modificación sustancial a los sistemas de agua potable, tratamiento de aguas sanitarias o generación y distribución de energía eléctrica, así como cualquier determinación de las entidades con jurisdicción que altere significativamente la capacidad de dichos sistemas para atender la demanda del Proyecto, deberá notificarse a la OGPe. Esta determinará si la modificación puede atenderse mediante los permisos posteriores o si requiere una modificación de la presente consulta de ubicación, una revisión de la secuencia o intensidad del desarrollo o cualquier otro trámite aplicable.

6. Accesos e infraestructura vial

La presente determinación no constituye una autorización para construir o modificar los accesos propuestos, ni para realizar obras dentro de la Carretera Estatal PR-301, el Camino Los Vélez, el Camino Monte Carlo o cualquier otra vía pública.

El diseño y la construcción de los accesos, intersecciones, carriles, obras de conexión, dispositivos de control de tránsito y demás mejoras relacionadas permanecerán sujetos al cumplimiento de la reglamentación aplicable y a la obtención de los permisos, endosos y autorizaciones requeridos por la Autoridad de Carreteras y Transportación, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Municipio Autónomo de Cabo Rojo y cualquier otra entidad con jurisdicción.

La parte proponente deberá cumplir con las medidas de mitigación y mejoras viales establecidas por la Autoridad de Carreteras y Transportación en su comunicación de 22 de mayo de 2026. En particular, la ocupación u operación de las fases cuyo tránsito requiera la capacidad adicional identificada por dicha Autoridad quedará sujeta a que la ampliación de la Carretera PR-100, correspondiente al Proyecto AC-010029, se encuentre construida y en operación.

Previo a la ocupación u operación de cada fase, la parte proponente deberá acreditar que los accesos y las mejoras viales necesarios para servirla se encuentran autorizados, construidos y disponibles para atender adecuadamente el tránsito correspondiente.

7. Facilidades comunales y dotacionales

Previo a la aprobación de los planos correspondientes a cada subcomponente residencial, la parte proponente deberá demostrar el cumplimiento con los requisitos aplicables sobre

la cantidad, cabida, ubicación, accesibilidad, secuencia de construcción y garantía de los espacios comunes y las facilidades vecinales o dotacionales requeridas por la Regla 5.1.7 del Reglamento Conjunto.

Dichos espacios y facilidades deberán estar contruidos y disponibles conforme a la secuencia autorizada y antes de la ocupación de las unidades residenciales a las cuales servirán.

8. Servidumbres, circulación y control de acceso

Los planos posteriores deberán identificar y establecer las servidumbres necesarias para la instalación, operación, acceso y mantenimiento de la infraestructura y de los distintos componentes del Proyecto.

Cualquier sistema de control de acceso deberá cumplir con la reglamentación aplicable y no podrá impedir, limitar ni condicionar los accesos públicos al litoral, las vías e instalaciones de uso público ni el acceso de vehículos de emergencia, mantenimiento y prestación de servicios.

9. Zona Marítimo Terrestre y franjas de separación

La parte proponente deberá incorporar en todos los planos y permisos posteriores el deslinde de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 12 de mayo de 2025 y notificado el 8 de junio de 2026.

De igual forma, deberá mantener libres de construcciones las áreas de dominio público y observar las franjas de separación de veinte (20) y treinta (30) metros conforme a la Sección 6.4.2.2 del Reglamento Conjunto. Cualquier modificación al diseño conceptual deberá preservar dichas franjas y no podrá reducir, obstruir ni menoscabar el uso público, la protección de los recursos costeros o el acceso al litoral.

10. Accesos públicos al litoral y facilidades complementarias

Los planos y permisos posteriores deberán conservar los cuatro (4) accesos públicos vehiculares al litoral y los accesos peatonales contemplados en el diseño conceptual aprobado, junto con las vías de conexión, áreas de estacionamiento público, instalaciones sanitarias y demás facilidades complementarias de apoyo.

La localización, distribución y diseño de estos accesos deberán cumplir con las Secciones 6.4.2.1 y 6.4.2.4 del Reglamento Conjunto. Las facilidades deberán construirse y estar disponibles para el uso público conforme a la secuencia de desarrollo autorizada, y no podrán ser eliminadas, privatizadas, obstruidas, restringidas ni incorporadas a sistemas de control de acceso.

Cualquier modificación propuesta deberá demostrar que mantiene las distancias reglamentarias y condiciones de acceso, capacidad, funcionalidad y servicio equivalentes o superiores a las autorizadas, sin reducir ni menoscabar el acceso público a la costa.

11. Recursos arqueológicos y culturales

La presente aprobación no sustituye ni prejuzga la evaluación pendiente ante el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Previo a realizar movimientos de terreno u obras de

construcción en las áreas concernidas, la parte proponente deberá culminar el proceso de evaluación arqueológica y cumplir con los estudios, medidas de protección, restricciones y demás condiciones que establezca dicha entidad.

La cueva identificada en la Propiedad y su zona de conservación y amortiguamiento deberán preservarse conforme al diseño evaluado. Cualquier modificación que reduzca la separación propuesta o altere las medidas de protección deberá presentarse ante las entidades con jurisdicción antes de su implantación.

APERCIBIMIENTO

De conformidad con el inciso (f) del Artículo 3.4 de la Ley Núm. 161-2009, según enmendada, una parte adversamente afectada por esta determinación final tendrá como único remedio presentar una solicitud de revisión de decisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días naturales, contados a partir de la notificación de esta determinación final.

La parte recurrente notificará la presentación de la solicitud de revisión a la Oficina de Gerencia de Permisos y a todas las partes reconocidas dentro del término establecido. El cumplimiento con dicha notificación será de carácter jurisdiccional.

La presentación de una solicitud de revisión de decisión administrativa no paralizará la autorización o la realización de una obra autorizada bajo este Artículo, a menos que el Tribunal lo ordene expresamente para prevenir un daño irreparable, luego de considerar una moción en auxilio de jurisdicción a tales efectos. Para que el Tribunal emita dicha orden, la parte recurrente deberá probar que la misma es indispensable para proteger la jurisdicción del Tribunal; que tiene una gran probabilidad de prevalecer en los méritos; que la orden de paralización no causará daño sustancial a las demás partes; que no perjudicará el interés público; que no existe una alternativa razonable para evitar los alegados daños; y que el daño no se podrá compensar mediante la concesión de un remedio monetario o cualquier otro remedio adecuado en derecho, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Código de Enjuiciamiento Civil de 1933.

Cualquier orden del Tribunal solo podrá afectar aquel componente o componentes del proyecto que sean objeto de controversia en el caso y en donde esté envuelto un daño sustancial.

NOTIFIQUESE:

Notifíquese copia fiel y exacta de la presente Resolución a las siguientes entidades y/o personas:

- Cabo Rojo Land Acquisitions LLC, PO Box 9022946, San Juan, PR 00902-2946, agarate@advfirm.com;
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) por conducto de su Secretario, Hon. Waldemar Quiles a: waldemar.quiles@drna.pr.gov;

2026-693109-CUB-013470

- Municipio de Cabo Rojo por conducto de su alcalde, Hon. Jorge A. Morales Wiscovitch, a: mcr@caborojopr.net y del Ing. Carlos Norberto Rivera Pérez – Director a: crivera@caborojopr.net, permisos@caborojopr.net

CERTIFICACION DE APROBACION:

CERTIFICO que la presente Resolución fue aprobada por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos en su reunión ordinaria celebrada hoy 30 de julio de 2026.

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de julio de 2026.


Miguel Manzano Rivera
Presidente
Junta Adjudicativa

CERTIFICO que en el día de hoy se notificó copia fiel y exacta de la presente Resolución a las partes y participantes, conforme a lo dispuesto en el **NOTIFÍQUESE**.

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de julio de 2026.




Sr. Aurelio A. Agélviz Rodríguez
Director de Secretaría
y Servicio al Cliente