

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE CAROLINA  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
OFICINA DE PLANIFICACIÓN FÍSICA Y AMBIENTAL

Consulta Número 07-1744-CU  
Enmienda - Segunda Extensión  
Lagoon Plaza

8 de mayo de 2008

**RESOLUCIÓN**

Santa Real Realty, Corp., por conducto de Gutierrez-Latimer, CSP, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración del Departamento de Permisos Urbanísticos la Consulta Número 07-1744-CU, para la construcción de un proyecto mixto que consiste de tres torres residenciales de 16 pisos y un sótano cada uno, y un edificio comercial, en la Marginal Celestial (antes Marginal Los Angeles), Esquina Avenida Laguna, Barrio Cangrejo Arriba en Carolina. Dichos terrenos están comprendidos dentro del Distrito Centro de Servicios Vecinales (C-6), según el Plano de Calificación de Carolina vigente, radican en el Suelo Urbano (SU) del Municipio y tienen una cabida de 20,575.75 metros cuadrados. El Departamento Municipal de Permisos Urbanísticos elevó la consulta a la Oficina de Planificación Física y Ambiental del Departamento de Planificación del Municipio Autónomo de Carolina, además de solicitar comentarios a las agencias del gobierno central.

El 17 de abril de 2008, se radicó una **enmienda** al proyecto en epígrafe el cual consistirá en dos torres residenciales, una de hotel y una comercial con oficinas. De acuerdo a la información suministrada por la parte proponente los edificios se distribuirán de la siguiente forma: 1) 1er. edificio de uso residencial, con una altura de 143'.3", 16 plantas, un sótano, 103 unidades (65.2 u.b.v.), 145,737 pies cuadrados de construcción y 218 estacionamientos, 2) 2do. edificio de uso residencial, con una altura de 143'.3", 16 plantas, dos niveles de sótano, 178 unidades (107.6 u.b.v.), 238,606 pies cuadrados de construcción y 353 estacionamientos, 3) 3er. edificio de uso comercial, con una altura de 137'.0", 12 plantas, un sótano 159,5756 pies cuadrados de construcción y 572 estacionamientos y el 4to. edificio de uso turístico con una altura de 134'.0" 13 plantas 320 unidades (128 u.b.v.), 240,352 pies cuadrados de construcción y 412 espacios de estacionamiento. El área residencial tendrá un total de 281 unidades residenciales, 384,343 pies cuadrados de construcción y 571 espacios de estacionamiento. El área comercial tendrá un área de oficinas de 25,872 pies cuadrados.

Del estudio de dicha consulta, la Oficina de Planificación Física y Ambiental, determinó que es necesario mantener en suspenso, por noventa (90) días, la presente consulta para que las agencias concernidas sometan los **comentarios enmendados** pertinentes a la misma. Por lo tanto, el Departamento de Planificación deja en suspenso todo trámite en la presente consulta, hasta tanto las agencias reguladoras sometan sus comentarios.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, este Departamento de Planificación, **DEJA EN SUSPENSO LA PRESENTE CONSULTA.**

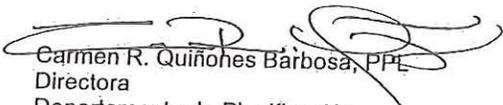
Notifíquese: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación:

1. Santa Real Realty, Corp., P.O. Box 190525, San Juan, P.R. 00919.
2. Arq. Enrique Gutiérrez, Gutiérrez-Latimer C.S.P., P.O.Box 13171, San Juan, P.R. 00918-3171.

3. Samuel Forestier Castillo, Director Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones, Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), P.O. Box 42007, San Juan, P.R. 00940 (07XM2-CET00-08340).
4. Monterrey Partnership, Inc., P.O. Box 190525, San Juan, P.R. 00979.
5. Ing. Iván Ayuso Expósito, Director Interino, Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, Departamento de Permisos Urbanísticos, Apartado 8 Carolina, P.R. 00986-0008.
6. Sr. Víctor M. Rodríguez, Director, Departamento de Obras Públicas y Ornato, Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, Apartado 8 Carolina, P.R. 00986-0008.
7. Federal Aviation Administration, Air Traffic Airspace Branch, ASW-520 2601 Meacham, Blvd., Forth Worth, TX 76137-0520 Aeronautical Study Number 2006-ASO-6204-OE.
8. Ing. Ángel David Rodríguez, Presidente, Junta de Planificación de Puerto Rico, P.O. Box 41119, San Juan, P.R. 00940-1119.
9. Ing. Carlos Quiñones, Gerente, Administración de Reglamentos Y Permisos (ARPE), Oficina Central, Centro Expreso de Tramites, Edificio Gubernamental, Minillas Station, San Juan, P.R. 00940 (07XM2-CET00-08340).
10. Fernando J. Bonilla Ortiz, Director Ejecutivo, Autoridad de los Puertos de Puerto Rico, P.O. Box 362829, San Juan, P.R. 00936-2829.
11. Reinaldo Barety Huertas, Oficina de Ingeniería de Distribución, Autoridad de Energía Eléctrica, Apartado 364267 Correo General San Juan, P.R. 00936-4267 (07XM2-CET00-08340).
12. Sr. Edgardo Rodríguez Riquelme, Director, Departamento de Participación Ciudadana, Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, Junta de Comunidad I, Apartado 8 Carolina, P.R. 00986-0008..

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y el sello oficial de este Departamento, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En Carolina, Puerto Rico, hoy 8 de mayo de 2008.

  
Carmen R. Quiñones Barbosa, PPE  
Directora  
Departamento de Planificación

  
ERQBldf

23 de junio de 2008

Arq. Enrique H. Gutiérrez  
PO Box 13171  
San Juan, Puerto Rico 00908-3171

**ESTUDIO DE SONIDO AMBIENTAL**

**“LAGOON PLAZA”**

**(HOTEL DE 320 HABITACIONES, 281 APARTAMENTOS,  
ÁREA COMERCIAL DE 25,872.00 PIES CUADRADOS  
Y ÁREA DE OFICINAS DE 117,468.00 PIES CUADRADOS)  
CARRETERA PR-26, KM 8.20 Y AVENIDA LAGUNA  
BARRIO CANGREJO ARRIBA, CAROLINA  
CONSULTA NÚM: 07-1744-CU  
CASO NÚM: 07XM2-CET00-08340**

Estimado arquitecto Gutiérrez:

Hacemos referencia a nuestra comunicación del 7 de mayo de 2008, relacionada con este asunto.

La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad evaluó el estudio de sonido ambiental del proyecto mencionado en el asunto, sometido el 24 de abril de 2008, e indicó estar de acuerdo con las recomendaciones mencionadas en dicho estudio. Por lo tanto, se deberán instalar en los apartamentos las puertas y ventanas tipo “Ordinary Sash (closed)”, “Storm Windows”, “Single Glazed” o “Double Glazed”, para mitigar el ruido, según recomendado en dicho estudio.

Se deberá cumplir con los demás comentarios informados en nuestra comunicación del 8 de octubre de 2007 y en la carta del 23 de junio de 2008 del Comité de Revisión del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

Deberán someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área cuatro copias de los planos, de acuerdo con los requisitos informados en las comunicaciones antes mencionadas, para la evaluación correspondiente. Las mismas estarán firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto y aplica al estudio de sonido ambiental del proyecto “Lagoon Plaza”, que consistirá de un Hotel de 320 habitaciones, 281 apartamentos, área comercial de 25,872.00 pies cuadrados y área de oficinas de 117,468.00 pies cuadrados, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

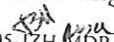
Arq. Enrique H. Gutiérrez  
23 de junio de 2008  
Página 2

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la División Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,



Samuel Forestier Castillo  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

  
5005-JZH-MDR-DRL-aro  
Ref. C#07-00003645



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

CENTRO GUBERNAMENTAL ROBERTO SÁNCHEZ VILELLA  
AVE. DE DIEGO PDA. 22, SANTURCE  
P.O. Box 41119, SAN JUAN, PUERTO RICO 00940-1119

1 de octubre de 2007

07-1744

Ing. César Rodríguez  
Director  
Departamento de Permisos Urbanísticos  
Municipio de Carolina  
Apartado 8  
Carolina, Puerto Rico 00986-0008

Re: Caso Núm. ~~07-1774~~CU  
Bo. Cangrejos Arriba, Carolina



Estimado ingeniero Rodríguez:

Hemos recibido para comentarios el proyecto de epígrafe, el cual consiste en el desarrollo de tres (3) edificios para uso residencial y un edificio para uso comercial y oficinas, en un predio de aproximadamente 5.24 cuerdas, localizado en la marginal del Expreso Baldorioty de Castro, esquina Ave. Laguna, en el Bo. Cangrejos Arriba del Municipio de Carolina. En el referido predio se localiza actualmente el centro comercial de Laguna Gardens.

De acuerdo al Plan de Usos del Terreno y Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, el proyecto se localiza en una Zona de Desarrollo y por el mismo no discurren vías propuestas. Se recomienda consultar al Departamento de Transportación y Obras Públicas en relación al acceso del proyecto y su impacto en el tránsito del área.

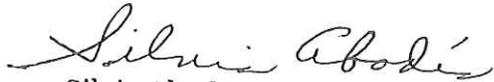
De acuerdo al Plan Territorial del Municipio, el terreno donde se localiza el proyecto se encuentra clasificado como Suelo Urbano y calificado bajo un distrito comercial C-6. El desarrollo propuesto ubica fuera del área susceptible a inundaciones, de acuerdo al Panel Núm. 72000C037OH de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).

Se recomienda consultar a la Autoridad de los Puertos y la Administración Federal de Aviación, en términos de la altura propuesta para los edificios, debido a la proximidad de los mismos a la pista de aterrizaje del aeropuerto internacional Luis Muñoz Marín. Es necesario tomar en consideración las restricciones de altura en el área de influencia y acercamiento a dichas facilidades.

10/9/07

En la evaluación del proyecto entendemos que se deberá velar además que el mismo esté en armonía con todas las políticas y las disposiciones reglamentarias aplicables.

Cordialmente,



Silvia Abadía  
Directora  
Programa Planificación Física

NA/ES/apc



*Oficina del Director Ejecutivo*

28 de mayo de 2008

Sra. Carmen R. Quiñones Barbosa, PPL  
Directora  
Departamento de Planificación  
Oficina de Planificación Física y Ambiental  
Gobierno Municipal Autónomo de Carolina  
Apartado 8  
Carolina, PR 00986-0008

**CONSULTA NÚMERO 07-1744-CU  
PROYECTO "LAGOON PLAZA"  
AVENIDA BALDORIOY DE CASTRO, KM 8.2  
BO. CANGREJO ARRIBA, CAROLINA, PR**

Estimada señora Quiñones:

Acusamos recibo de la Resolución Enmienda -- Segunda Extensión relacionada con la consulta de referencia, con fecha del día 8 de mayo de 2008. A tenor con lo expresado en la misma, se radicó una enmienda al proyecto objeto de consulta y la Oficina de Planificación Física y Ambiental, del Gobierno Municipal Autónomo de Carolina, determinó dejar en suspenso, por noventa (90) días, todo trámite en la presente consulta para que las agencias concernidas sometieran comentarios.

El proyecto originalmente sometido por la parte proponente (Santa Real Realty, Corp., por conducto de Gutiérrez-Látimer, CSP) consistía en el desarrollo de tres (3) edificios (torres) residenciales y una estructura comercial y de oficinas. La propuesta también incluía un cambio en la zonificación o calificación del predio donde se construirá el proyecto, de un Distrito C-6 a distritos R-5 (Residencial Alta Densidad) y C-2 (Comercial Central Intermedio).

La enmienda radicada por la parte proponente, básicamente, consiste en la sustitución de una de las torres residenciales por un edificio de uso turístico (hotel) con una altura de 134 pies (13 plantas) en la parcela denominada "REM-1". El resto de los usos de terrenos o estructuras en las parcelas "000-02", "REM-2" y "REM-3" continúan como parte de la consulta (o sea, dos (2) de las torres residenciales y el edificio para uso comercial y de oficinas).

Sra. Carmen R. Quiñones Barbosa, PPL  
28 de mayo de 2008  
2/3

Nuestras opiniones, al Arq. Enrique H. Gutiérrez y a usted, en torno al concepto original de este proyecto plantean dos cuestionamientos o razones principales para objetar la aprobación de la Consulta, a saber:

1. La determinación de no riesgo para la navegación aérea ("Determination of No Hazard to Air Navigation") emitida por la Administración Federal de Aviación (FAA, por sus siglas en inglés) para el Estudio Aeronáutico Número 2006-ASO-6204-OE, y que fue provista por la parte proponente, no corresponde a alguno de los sitios o lugares donde se proponen los edificios o estructuras que forman parte del proyecto; y
2. Las disposiciones reglamentarias establecidas para un Distrito C-6, en el Reglamento de Ordenación Número 1 del Municipio Autónomo de Carolina, no representan motivos de preocupación ni suponen, ni deben causar, acciones conflictivas o incompatibles con el desarrollo de las operaciones en el Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín (LMM). Reiteradamente, durante la elaboración del Plan de Ordenación Territorial y el Mapa de Calificación de Suelos, y en posteriores revisiones a dichos documentos, la Autoridad de los Puertos ha solicitado al Municipio de Carolina la designación de usos de terrenos en el Sector de Isla Verde en función de la presencia de nuestro principal centro de transportación aérea y la conservación de aquellos usos que puedan ser un complemento, o un espacio de actividad asociada, a sus operaciones.

En la presente consulta, es importante tomar en consideración la demanda incoada por el Municipio de Carolina en contra de nuestra Agencia por los alegados efectos adversos en la calidad de vida de residentes en la periferia del Aeropuerto LMM como resultado de las operaciones en esa instalación aérea. Con el propósito de prevenir futuros reclamos de esa naturaleza, y en cumplimiento con requisitos de la FAA a dueños y operadores de aeropuertos, continuamos llevando a cabo acciones afirmativas para la protección del espacio aéreo y para la designación de usos de terrenos que puedan coexistir en armonía con la operación del Aeropuerto.

Entendemos que las acciones propuestas en la Consulta, particularmente las referentes a permitir el diseño del proyecto bajo los parámetros de un Distrito R-5 y la eventual recalificación de los terrenos a dicho distrito, son contrarias a los objetivos y mejores intereses del Municipio y de la Autoridad en cuanto al bienestar de sus residentes y la operación del Aeropuerto LMM a su máximo de capacidad y seguridad, respectivamente. Y ciertamente los efectos adversos que ocasione la aprobación de las acciones consultadas serán mayores si se endosan o permiten las excesivas (en nuestro criterio) variaciones a los requisitos de varias disposiciones del Reglamento de Ordenación Número 1, en

Sra. Carmen R. Quiñones Barbosa, PPL  
28 de mayo de 2008  
3/3

un lugar geográficamente más cercano al Aeropuerto que los casos que son parte de la demanda del Municipio.

De otra parte, los análisis de los efectos en el espacio aéreo asociado al Aeropuerto LMM realizados por personal de nuestra Agencia, demuestran que todas las edificaciones propuestas exceden notablemente los parámetros de obstrucción (límites de altura) establecidos en la Parte 77 del Código de Reglas Federales (Título 14). Varios puntos en el tope de los edificios propuestos, tomados como referencia para dichos análisis, presentan excesos en altura estimados entre noventa y cuatro (94) y ciento veinticuatro (124) pies en la denominada Superficie Transicional de la Pista 10-28 del Aeropuerto LMM, la cual está relacionada con, y define, el área de acercamiento a la pista, así como con la pendiente ("slope") que deben observar las naves aéreas en sus maniobras de aterrizaje. Estas circunstancias por sí solas no deben permitir que la Consulta, según presentada, pueda ser aprobada por el Municipio, toda vez que pueden ser un síntoma de problemas adicionales referentes al uso eficiente y seguro del espacio aéreo o a la operación de instalaciones (Instrumentos) para la navegación aérea. Por estas razones, recalamos la relevancia de considerar la opinión o determinación de la Administración Federal de Aviación en la evaluación de la Consulta.

En conclusión, pese a la enmienda presentada por la parte proponente, la consulta de referencia continúa incluyendo elementos relacionados con los usos de terrenos que tienen, casi por obligación, que ser evaluados tomando en consideración la presencia en su entorno geográfico de nuestra principal instalación aérea. Además, los excesos en los límites de altura para zonas de aeropuertos y la ausencia de una opinión o determinación favorable de la Administración Federal de Aviación para todas las estructuras nos llevan a reiterar nuestra decisión de objetar las acciones propuestas y el proyecto bajo consulta.

Gracias por la oportunidad de participar en la evaluación de este caso y por la atención a estos comentarios.

Cordialmente,



Fernando J. Bonilla Ortiz  
Director Ejecutivo



**COMPañÍA DE  
TURISMO**  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

**EXPLORE  
Y DIVIÉRTASE**

Bahías Bioluminiscentes  
Bosque seco de Guánica  
Bosque Nacional El Yunque  
Buceo  
Cuevas del Río Camuy  
Deportes Acuáticos  
Golf  
Montar a caballo  
Observación de Pájaros  
Observación de Ballenas  
Pesca Deportiva  
Rapelling

**APRENDA  
Y CREZCA**

Artesanías  
Capital del Ron

Centro Ceremonial Indígena  
Ciudades Coloniales  
El Viejo San Juan  
Museos y Galerias de Arte

**DESCANSO  
Y RELAJACIÓN**

Playa  
Spa

**SATISFACCIÓN  
Y DISFRUTE**

Casinos  
Cineotecas y Clubes Nocturnos  
Mesones Gastronómicos  
Restaurantes  
Compras

1 de mayo de 2008

Ing. César J. Rodríguez, Director  
Permisos Urbanísticos  
Oficina Municipal de Permisos Urbanísticos  
Apartado 8  
Carolina, PR 00986-0008

**SOLICITANTE** : ARQ ENRIQUE H. GUTIÉRREZ  
**CASO NÚM** : 07-1744-CU  
**PROYECTO** : LAGOON PLAZA  
**SOLICITUD** : ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN  
**LOCALIZACIÓN** : PR 26 AVENIDA LAGUNA, CAROLINA  
**ZONIFICACIÓN** : C-6

Estimado ingeniero Rodríguez:

Luego de evaluar el caso presentado, la Compañía de Turismo favorece que se le otorgue el permiso solicitado.

El proyecto consta de dos proyectos residenciales multifamiliares, proyecto comercial de venta al detal y oficinas, además de un hotel de 320 habitaciones en la dirección antes mencionada, a conocerse como "Lagoon Plaza".

Relacionado al hotel deberá cumplir con los requisitos del Reglamento de Requisitos Mínimos de Hospederías y Paradores.

Además, se debe cumplir con las normas y requisitos de la Administración de Reglamentos y Permisos, y cualquier otra agencia concerniente.

Atentamente,

Juan Carlos Vega Cidraz  
Director  
Planificación

c: Arq. Enrique H. Gutiérrez

rb



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

10 JUN 2008

ING. LUIS VELEZ ROCHE  
ADMINISTRADOR  
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS  
PO BOX 411179 – MINILLAS STATION  
SAN JUAN, PR 00940

Estimado ingeniero Vélez:

**ENMIENDA**

**Lagoon Plaza**  
**Ave. Baldorioty de Castro, Km 8.2,**  
**Int. Ave. Laguna**  
**Bo. Cangrejo Arriba, Carolina**

**O8XD2- CET00-03247**  
**E-CE-EAR08-SJ-00015-06052008**

Hemos evaluado los documentos presentados en relación con la solicitud para enmendar el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) con fecha del 25 de octubre de 2007. La enmienda propuesta consiste en incorporar el concepto de hotel, eliminando así uno de los edificios residenciales, el de la parcela rotulada **REM-1**. A su vez se han modificado las cabidas de las cuatro (4) parcelas. A tales efectos, se propone construir un proyecto de carácter comercial-residencial-turístico en un predio de 5.2349 cuerdas, según mensura. En la parcela rotulada **000-02** se propone un edificio residencial de 16 niveles con 223 espacios de estacionamiento, un sótano y 103 unidades residenciales. En la parcela rotulada **REM-3** se propone un edificio residencial de 16 niveles con 359 estacionamientos, dos niveles de sótano y 178 unidades residenciales. En la parcela rotulada **REM-2** se propone una estructura comercial de 12 niveles con 581 estacionamientos. En la parcela rotulada **REM-1** se propone una estructura de 13 niveles con 320 unidades de hotel y 409 estacionamientos.

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no tiene objeción a la enmienda propuesta. No obstante, deberá cumplir con lo siguiente:

Página 2 de 3  
ENMIENDA  
Lagoon Plaza  
Ave. Baldorioty de Castro, Km 8.2,  
Int. Ave. Laguna  
Bo. Cangrejo Arriba, Carolina

**OBXD2- CET00-03247**  
**E-CE-EAR08-SJ-00015-06052008**

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento.
- Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental, el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales). Se le apercibe que del sistema pluvial ser conectado a uno existente, no será necesario presentarlo en el DRNA.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- En las cercanías del proyecto se ha evidenciado la presencia de la Mariquita de Puerto Rico (*Agelaius xanthomus*), especie clasificada como en peligro de extinción y protegida por las leyes federales y estatales. Por lo anterior recomendamos la siembra de árboles nativos como: Úcar (*Bucida buceras*), Almácigo (*Bursera simaruba*) Caoba (*Swietenia mahagoni*), Emajagüilla (*Thespesia populnea*), Roble Blanco (*Tabebuia heterophylla*), Ficus (*Ficus jaguey*), Alelí Cimarrón (*Plumeria obtusa*), Uva playera (*Coccoloba uvifera*) y Palo de Vaca (*Bourreria succulenta*). Además de ayudar a evitar la erosión del terreno, la siembra de estas especies de árboles mejorará el hábitat de dicha especie, aumentando las probabilidades de cada individuo de maximizar su supervivencia y eventual reproducción. Por lo tanto, estas especies florísticas deberán formar parte del Plan de Siembra en cumplimiento con el Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico.

Página 3 de 3  
ENMIENDA  
Lagoon Plaza  
Ave. Baldorioty de Castro, Km 8.2,  
Int. Ave. Laguna  
Bo. Cangrejo Arriba, Carolina

**O8XD2- CET00-03247**  
**E-CE-EAR08-SJ-00015-06052008**

- Debido a que en el predio hay estructuras a demoler, deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 267 (Ley del Centro de Excavaciones y Demoliciones de Puerto Rico) de 15 de septiembre de 1998.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

Este endoso es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario se reserva el derecho de reevaluar, variar o modificar el mismo en cualquier momento anterior a la emisión del permiso o la acción administrativa correspondiente por parte de la agencia solicitante o proponente cuando surja nueva información oficial específica estableciendo que el derecho aplicable o las condiciones ambientales en el predio han cambiado sustancialmente, o cuando el endoso original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.

Cordialmente,

  
Javier J. Rúa  
Subsecretario

JJR/AGV/GFS/MOR/mor

cf. Arq. Enrique H. Gutiérrez  
PO BOX 13171  
San Juan, PR 00918



Avenida Barbosa 618  
 Hato Rey, PR  
 PO Box 7066, San Juan PR 00916-7066  
 Tel. (787) 999-1717 - Ext. 384  
 Fax (787) 999-1772

9 de junio de 2008

Ing. Carlos Quiñones  
 Director Centro Expreso de Trámite  
 P. O. Box 41179 Minillas Station  
 San Juan, PR 00940-1179

**AAA-RM-07-16-0046**  
**07XM2-CETOO-08340**  
 Lagoon Plaza  
 Ave. Baldorioty de Castro Km. 8.2  
 Int. Ave. Laguna Bo. Cangrejo Arriba  
 (1073 unidades de vivienda equiv.)  
**CAROLINA- (Recomendaciones)**

Estimado Ingeniero Quiñones:

Nos referimos al plano del proyecto de referencia, sometido por usted a nuestra consideración para que se le informe en cuanto a las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario existentes que puedan servir al mismo.

El servicio de acueducto para este proyecto se podrá prestar mediante conexión a la cañería 16" de diámetro que transcurre por la Ave. Baldorioty de Castro en dirección de Carolina a San Juan. Será necesario que los dueños del proyecto paguen a esta Autoridad un cargo por conexión de \$500.00 por cada unidad de vivienda, o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de agua.

Además, pagara el contador para cada una de las unidades de vivienda según las especificaciones de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Todas las bocas de incendio del proyecto se le proveerá un sistema anti hurto para evitar el uso clandestino de la misma. Las bocas de incendio deberán ser protegidas contra accidentes o impactos mediante la instalación mínima de tubos de hierro dúctil de 4" de diámetro rellenas de cemento. Las estrellas que se entreguen tienen que tener el sistema anti-hurto, ( estrella Magulock ).

El servicio de alcantarillado sanitario podrá ser prestado mediante conexión a la línea de 30" de diámetro existente en la Ave. Laguna de la Urb. Laguna Gardens. Para poder brindar el servicio deberán demostrar las condiciones de la troncal que recibirá el impacto. Esto incluye de la toma para cotejo de infiltraciones al sistema y ajustar los registros. En adición deberán realizar mejoras a la estación de eyectores, Isla Verde, que incluye el cambio de eyectores al sistema de bombeo. Dicho trabajo deberán ser coordinados con el Área de Operaciones de Carolina, previo al comienzo de las mismas. De igual manera la localización exacta de los puntos de conexión. Será necesario que los dueños del proyecto paguen a esta Autoridad un cargo por conexión de \$500.00 por cada unidad de vivienda, o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de alcantarillado sanitario.

**AAA-RM-07-16-0046**  
**9 de Junio de 2008**

Por otra parte, el dueño del proyecto deberá someter dos copias avanzadas del plano para la instalación del sistema de distribución de agua y alcantarillado sanitario para nuestra revisión y luego 5 copias y 2 originales de los planos ya revisados, de acuerdo al *Reglamento de Certificación de Planos de Construcción* y aprobados por esta Autoridad antes de proceder con la construcción de las obras. El diseño deberá incluir todos los aditamentos necesarios (reguladoras de presión y tanques de romper presiones) para mantener una presión de 30 a 50 psig en las residencias. De ser necesario mantener presiones de sobre 50 psig en la línea de transmisión, será responsabilidad del dueño instalar reguladoras en las residencias. Comenzar la construcción de un proyecto sin haber obtenido la totalidad de los permisos es un riesgo que se corre el desarrollador. El desarrollador entregará un disco de información con los dibujos del plano que se aprobará en AUTOCAD con revisión 97 NAD 83 state plane metros sistema de coordenadas y todos los "LAYERS" de los sistemas de agua y sanitario. El disco debe ser identificado con el número del proyecto, nombre y dirección del mismo. Además, deberán cumplimentar los formularios adjuntos. Junto a los planos finales, el dueño del proyecto deberá someter *Resolución de la Junta de Planificación y/o de la Administración de Reglamentos y Permisos, según aplique.*

Los dueños del proyecto deberán instalar equipos de conservación de agua o similares a los "AFC" (Salva-agua), "UFO" o "ECO". El aditamento cerrará instantáneamente el flujo cuando el usuario remueva la mano de agua. El aditamento tiene que detener el goteo causado por llaves y zapatillas defectuosas. La pérdida efectiva será de 0.0 GPM y el flujo del aditamento no será mayor de 1.5 GPM. Los inodoros deberán ser de no más 1.6 galones por descarga.

El desarrollador será responsable por hacer las mejoras o ampliaciones a las tuberías tanto de agua como del sistema sanitaria para aceptar la capacidad adicional que demanda su proyecto. Además, realizará mejoras o ampliaciones a la estación de bombas de agua potable y/o la estación de bombas de alcantarillado sanitario, para manejar la demanda requerida para su proyecto. Esto incluye la parte eléctrica, mecánica y de control de la estación.

El pago del agua de construcción, \$50.00 por unidad de vivienda, no autoriza al desarrollador a tomar agua clandestinamente. Deberán solicitar una acometida no mayor de 1" para legalizar el servicio en la Agencia Comercial más cercana a su desarrollo. Se utilizará el documento de Autorización de conexión para estos fines, el desarrollador debe solicitarlo en nuestra oficina. Cualquiera persona que hiciera uso del servicio de agua o alcantarillado sin que medie un servicio registrado con la Autoridad, será responsable del pago de los servicios utilizados, del cumplimiento con las normas o reglamentos aplicables y las disposiciones del Código sobre Tomas o Descargas Clandestinas, Hurto de Agua, Manipulación de Contadores u otros Accesorios Propiedad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Esta condición no aplicará cuando el dueño o desarrollador del proyecto demuestre que ha pagado el agua de construcción antes señalada.

Todas las conexiones, acometidas e instalación de contadores se solicitarán en las Agencias Comerciales una vez obtengan los correspondientes permisos de la oficina de Proyectos Públicos y Privados. Todos los trabajos o mejoras a realizarse deberán ser coordinados con el Área de Operaciones antes de comenzar los mismos.

Los pagos de los cargos por conexión, cargos especiales por agua de construcción y los cargos de desinfección de cañerías se harán en las Oficinas Comerciales correspondientes.

**AAA-RM-07-16-0046**  
**9 de junio de 2008**

La oficina de Proyectos Públicos y Privados determinará la cantidad de dinero a pagar mediante una notificación a la Agencia Comercial con copia para el desarrollador. Los pagos se harán con cheques certificados o giros a favor de la AAA.

La Agencia Comercial será responsable de recibir el pago efectuado por el desarrollador, el cajero deberá firmar el documento "Notificación de Cobro a la Agencia Comercial". El desarrollador deberá presentar la evidencia de pago y entregar este formulario firmado por el Oficial Receptor en original junto con dos copias del cheque certificado o giro. La Agencia Comercial atachará el recibo del cajero electrónico.

Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un año a partir de la fecha de esta comunicación, al cabo del cual de no haberse sometido planos de construcción de las obras de acueducto, los proponentes deberán someter nuevamente el proyecto a la consideración de esta Autoridad.

Cordialmente,

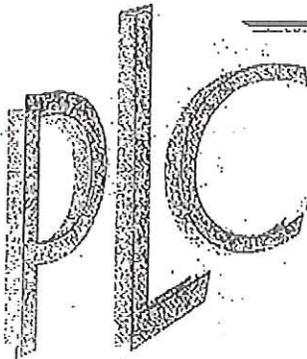


Ing. Samuel Carballo Noguera  
Director Auxiliar de Proyectos Públicos y Privados



SCN/bvs

C Región Metro RF



**TRAFFIC CONSULTING  
ENGINEERS & PLANNERS**

OFFICE: (787) 744-3589 • FAX: (787) 703-5141 • e-mail: ingeplan@carlbe.net

**JOSÉ J. PAREJO COHÉN, P. E., PTOE**  
*Traffic and Transportation Engineer*

27 de junio de 2008

Ing. Felipe Luyanda Andino, Presidente  
Comité de Revisión  
Autoridad de Carreteras y Transportación  
P.O. Box 42007  
San Juan, Puerto Rico 00940-2007

**RE: PROYECTO "LAGOON PLAZA"  
CARRETERA PR-26, KM. 8.20  
Y AVENIDA LAGUNA  
BARRIO CANGREJO ARRIBA  
CAROLINA, P.R.  
CONSULTA NÚM: 07-1744-CU  
CASO NÚM: 07XM2-CET00-08340  
REF. C#: 07-00003645**

2008 JUN 30 PM 3:16

ANI DE CARRETERAS Y TRANSP.  
OFIC. DIRECTOR EJECUTIVO

Estimado ingeniero Luyanda:

Incluyo cuatro (4) copias de los planos de los accesos al proyecto de referencia según cambios solicitados en reunión del Comité de Revisión celebrada el 18 de junio de 2008.

Gracias anticipadas por su atención en la tramitación de este caso.

Cordialmente,

José J. Parejo, P.E., PTOE, PPL

anejos

7 de mayo de 2008

Ref. C/07-00003645

Arq. Enrique H. Gutiérrez  
PO Box 13171  
San Juan, Puerto Rico 00908-3171

**ESTUDIOS DE TRÁNSITO Y SONIDO AMBIENTAL  
"LAGOON PLAZA"  
(HOTEL DE 320 HABITACIONES, 281 APARTAMENTOS,  
AREA COMERCIAL DE 25,872.00 PIES CUADRADOS  
Y ÁREA DE OFICINA DE 117,468.00 PIES CUADRADOS)  
CARRETERA PR-26, KM 8.20 Y AVENIDA LAGUNA  
BARRIO CANGREJO ARRIBA, CAROLINA  
CONSULTA NÚM: 07-1744-CU  
CASO NÚM: 07XM2-CET00-08340**

Estimado arquitecto Gutiérrez:

Hacemos referencia a la comunicación del 25 de enero de 2008 del Ing. José Parejo Cobén y a su carta del 24 de abril de 2008, relacionadas con este asunto.

La División de Estudios de Tránsito de esta Área evaluó el estudio de tránsito y el plano del proyecto mencionado en el asunto e indicó no recomendar el mismo, debido a lo siguiente:

1. Para los 103 apartamentos se propone una calle de acceso que estará ubicada en el radio de curvatura de la calle marginal de la Carretera PR-26 con la Avenida Laguna al oeste de la propiedad, según se observó en inspección de campo. Dichos accesos no son viables desde el punto de vista operacional y de seguridad, debido a que afectaría la seguridad a los conductores que transitan por dicha vía. Además, los mismos no cumplen con las distancias requeridas de acuerdo con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.
2. En la calle de acceso principal para el hotel y en el lado este se propone una calle de acceso para el área comercial y de oficinas hacia la calle marginal, por lo que los mismos no cumplen con la distancia entre los accesos ni con los radios de curvatura de acuerdo a dicho reglamento. Además, no es viable proponer carriles de viraje a la izquierda y derecha para el acceso al desarrollo propuesto. Para el hotel se propone una calle de servicio en el lado oeste de la calle principal hacia la calle marginal, en donde no se puede transitar en dos direcciones y la geometría existente no lo permite.
3. No se recomienda el área propuesta para dejar y recoger pasajeros (drop -- off) en la calle marginal de la Carretera PR-26, debido a que afectará la continuidad del tránsito de manera segura y produciría el entorpecimiento de los vehículos que transitan por dicha vía estatal.

Arq. Enrique H. Gutiérrez  
7 de mayo de 2008  
Página-2-

Por lo tanto, se deberá enmendar el estudio de tránsito para el desarrollo propuesto y considerar los accesos existentes en dicha propiedad, de acuerdo con los comentarios antes mencionados, conforme con las Cifras para la Preparación de Estudios Operacionales de Accesos y de Tránsito para Puerto Rico, aprobadas por el Departamento de Transportación y Obras Públicas el 22 de diciembre de 2004 y que cumplan con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.

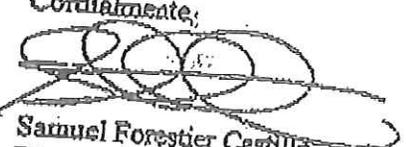
La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad está evaluando el estudio de sonido ambiental, por lo que posteriormente se le informarán los comentarios al mismo.

Deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área dos copias del estudio de tránsito enmendado y cuatro copias de los planos, en donde se incluyan nuestros requisitos y las recomendaciones de dicho estudio, para la evaluación correspondiente. Las mismas estarán firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto y aplica para el proyecto "Lagoon Plaza", que consistirá de un Hotel de 320 habitaciones, 281 apartamentos, área comercial de 25,872.00 pies cuadrados y área de oficinas de 117,463.00 pies cuadrados, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la División de Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,

  
Samuel Forestier Casillo  
Director  
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

3005-J2H-MDR-DRI-vra  
Ref. C#07-00003645

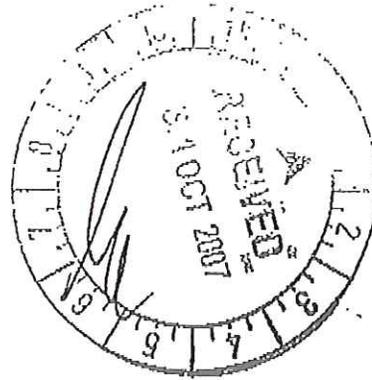
Copia: Ing. José Parejo Cohén  
PO Box 1764  
Caguas, Puerto Rico 00726-1764

ANTONIE DALMAZ ALZALDE

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

25 de octubre de 2007

Ing. Enrique Gutiérrez  
Gutiérrez-Látimer, Inc.-CSP  
P.O. Box 13171  
Santurce, P.R. 00908



07-1744

**RE: Proyecto Residencial-Comercial Lagoon Plaza**

Estimado ingeniero Gutiérrez:

Como parte de la evaluación del proyecto en epígrafe, se radicó en nuestro Departamento una Evaluación Ambiental (EA), que considera el impacto ambiental a la luz de la Ley de Política Publica Ambiental, vigente. Este proyecto propone establecer tres torres residenciales de 16 niveles y un sótano cada uno, y un edificio comercial de 12 niveles y un sótano, en la Marginal Celestial (antes Marginal Los Ángeles), Esquina Avenida Laguna, Barrio Cangrejo Arriba en Carolina. Dichos terrenos están comprendidos dentro del Distrito Centro de Servicios Vecinales (C-6).

Al analizar la EA, a la luz del Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales, entendemos que el proyecto tendrá un impacto ambiental significativo. Según establece la Regla 252 -Acciones que Requieran una DIA - los proyectos que requerirán una DIA son "cualquier acción cuya realización conlleve la utilización de una parte sustancial de la infraestructura disponible en el área de la ubicación propuesta. Dicha determinación será respaldada y tomada por la, o las, instrumentalidades públicas que habrán de proveer dicho servicio o infraestructura". Este proyecto contempla 459 unidades residenciales y un área comercial de 228,690 pies cuadrados de área comercial. Entendemos que este proyecto tendrá un impacto significativo en la infraestructura vial del sector. El acceso a éste proyecto sería por la Marginal Celestial, la Avenida Laguna, la Calle Cosmos (antes Calle Hortensia), la Calle Paseo de las Flores y la Calle Paseo de los Jardines (antes Calle I), entre otras. Estas calles son de jurisdicción municipal y dan acceso a la Urbanización Los Ángeles y al área de los condominios de Laguna Gardens. Dado que el proyecto tiene acceso por una vía municipal, entre otros accesos, y que habrá un impacto significativo a estas vías que dan acceso al proyecto, se determinó que el impacto ambiental será significativo. Además, este proyecto tiene discrepancias con el Plan de Ordenación Territorial (POT) vigente y las políticas públicas establecidas para el sector.

www.teleserviciogigante.com • 641-2000 • 641-0958  
17871 757-2626 • 00986-0008 Carolina, Puerto Rico



Construyendo el Futuro HOY

AsE: Proyecto Residencial Comercial Lagoon Plaza

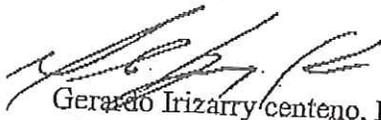
29/10/2007

Página 2 de 2

Por las razones planteadas anteriormente, deberá radicar una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en nuestro Departamento la cual cumplirá con los requisitos del Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales. Este documento deberá contener un Estudio de Tránsito y cumplir con la Regla 253 B 3 en la que se establece que debe justificar *"como la acción propuesta armoniza o conflige con los objetivos y términos específicos de los planes vigentes sobre uso de terrenos, políticas públicas aplicables y controles del área a ser afectada"*. Además, debe contener un Estudio de Ruido que contemple el impacto del proyecto, con el aumento del tránsito que este provocará, y como se verá afectado por los ruidos producto de la operación del Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín.

De necesitar información adicional puede comunicarse con quien suscribe esta carta o con la Analista de Ordenación Territorial Annelly Díaz Figueroa al teléfono 787-757-2626 extensiones 146 o 429.

Cordialmente,



Gerardo Irizarry Centeno, PPL  
Director Auxiliar  
Oficina de Planificación Física y Ambiental

GIC:adf

c: Ing. Cesar J. Rodríguez, Director, OMPU



17 de agosto de 2010

Arq. Enrique H. Gutiérrez  
Presidente  
Gutiérrez-Latimer C.S.P.  
P.O. Box 13171  
San Juan, P.R. 00908-3171

**Re: Consulta Núm. 07-1744-CU-Proyecto "Lagoon Plaza", Ave. Baldorioty de Castro, Kilómetro 8.2, Barrio Cangrejo Arriba, Carolina, P.R.**

Estimado arquitecto Gutiérrez:

Respondemos a su comunicación con fecha del 19 de julio del 2010, dirigida a este Servidor. En la misma hace llegar la información solicitada en nuestra carta del 16 de junio del 2010.

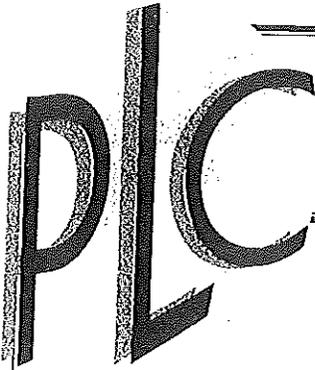
Los documentos presentados aclaran nuestras dudas sobre la propuesta. Consideramos pertinente enfatizar que cualquier modificación a las condiciones bajo las cuales la Administración Federal de Aviación (FAA por sus siglas en inglés) emitió determinaciones favorables a las estructuras componentes de este proyecto debe ser enviada nuevamente a dicha Agencia para el análisis pertinente. También le recordamos que las determinaciones de la FAA no consideran el uso de grúas u otros equipos a ser utilizados durante la construcción y que puedan exceder la altura de la estructura. Le sugerimos que envíe una nueva solicitud a la FAA para las grúas o cualquier otro equipo a ser utilizado durante la fase de construcción para el debido análisis.

Cordialmente,

Alberto Escudero Morales  
Director Ejecutivo

RV/COB/go

c: Municipio Autónomo de Carolina



---

**TRAFFIC CONSULTING  
ENGINEERS & PLANNERS**

OFFICE: (787) 744-3589 • FAX: (787) 703-5141 • e-mail: [ingeplan@caribe.net](mailto:ingeplan@caribe.net)

---

**JOSÉ J. PAREJO COHÉN, P. E., PTOE**  
*Traffic and Transportation Engineer*

21 de abril de 2010

Enrique H. Gutiérrez, AIA  
Gutierrez – Látimer, CSP  
P.O. Box 13171  
San Juan, Puerto Rico 00908-3171

**RE: LAGOON PLAZA  
PR-26, KM.8.20 Y AVENIDA LAGUNA  
BARRIO CANGREJO ARRIBA  
CAROLINA, PR**

Estimado arquitecto Gutiérrez:

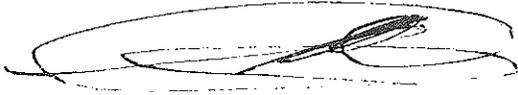
Hemos analizado la generación de viajes para el proyecto "Lagoon Plaza" de acuerdo a los nuevos usos del mismo. La diferencia entre el proyecto presentado en la Autoridad de Carreteras y Transportación y aprobado en comunicación del 23 de junio de 2008 (anejo 1) y el proyecto revisado en año 2010 se presenta en las Tablas 1 y 2 (anejos 2 y 3). Notamos que con el nuevo proyecto se eliminan los 281 apartamentos y se aumenta en 54,128 pies cuadrados el área comercial y en 2,532 pies cuadrados el área de oficina (anejo 4).

Si comparamos las Tablas 1 y 2 que presentan la generación de tránsito de ambos proyectos, vemos como en el nuevo proyecto se reducen en 85 los viajes en la hora máxima de la mañana y en 15 en la hora máxima de la tarde. Por esta razón, consideramos que no es necesario revisar el estudio de tránsito aprobado en el año 2008, pues el nuevo proyecto no afectará el resultado de los análisis de capacidad realizados previamente debido a que la cantidad de viajes es menor.

Enrique H. Gutiérrez, AIA  
Lagoon Plaza  
Pag. 2  
21 de abril 2010

Para cualquier información adicional al respecto le agradeceré comunicarse con nosotros.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read "José J. Parejo".

José J. Parejo, P.E., PTOE

anejos



Avenida Barbosa 618  
Hato Rey, PR  
PO Box 7066, San Juan PR 00916-7066  
Tel. (787) 999-1717 - Ext. 384  
Fax (787) 999-1772

7 de mayo de 2010

Ing. Jorge L. García Faneytt  
Director Centro Expreso de Trámite  
P. O. Box 41179 Minillas Station  
San Juan, PR 00940-1179

AAA-RM-10-16-0008  
07XM2-CET01-08340  
Lagoon Plaza  
Marginal Celestial, Esq. Ave. Laguna  
PR-26, Km. 8.2  
(619 unidades de vivienda equiv.)  
**Carolina - (Recomendaciones)**

Estimado ingeniero García:

Nos referimos al plano del proyecto de referencia, sometido por usted a nuestra consideración para que se le informe en cuanto a las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario existentes que puedan servir al mismo.

El servicio de agua para este proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la línea de 16" de diámetro en la Ave. Baldorioty de Castro, frente al proyecto. **Instalar cisterna con sistema de bombeo privado.** Independizar servicio del sistema contra incendio y de agua potable. Será necesario que los dueños del proyecto paguen a esta Autoridad un cargo por conexión de \$500.00 dólares por cada unidad de vivienda o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de agua.

Además, pagará el contador para cada una de las unidades de vivienda según las especificaciones de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Todas las bocas de incendio del proyecto se le proveerá un sistema anti hurto para evitar el uso clandestino de la misma. Las bocas de incendio deberán ser protegidas contra accidentes o impactos mediante la instalación mínima de tubos de hierro dúctil de 4" de diámetro rellenas de cemento. Las estrellas que se entreguen tienen que tener el sistema anti-hurto, (estrella Magulock).

El servicio de alcantarillado sanitario podrá ser prestado mediante conexión a la línea de 30" de diámetro en la Ave. Laguna de la Urb. Laguna Gardens. El dueño del proyecto deberá suplir e instalar tubería de mayor diámetro a la existente, desde el punto de conexión hasta la Estación de alcantarillado sanitario Villamar.

AAA-RM-10-16-0008

7 de mayo de 2010

Deberá incluir e instalar registros "water tight". Asimismo, deberá suplir e instalar un generador de emergencia para la Estación de Bombas de Alcantarillado Los Corozos. Será necesario que los dueños del proyecto paguen a la Autoridad un cargo por conexión de \$500.00 dólares por cada una unidad de vivienda o su equivalente.

Por otra parte, el dueño del proyecto deberá someter dos copias avanzadas del plano para la instalación del sistema de distribución de agua y alcantarillado sanitario para nuestra revisión y luego 5 copias y 2 originales de los planos ya revisados, de acuerdo al *Reglamento de Certificación de Planos de Construcción* y aprobados por esta Autoridad antes de proceder con la construcción de las obras. El diseño deberá incluir todos los aditamentos necesarios (reguladoras de presión y tanques de romper presiones) para mantener una presión de 30 a 50 psig en las residencias. De ser necesario mantener presiones de sobre 50 psig en la línea de transmisión, será responsabilidad del dueño instalar reguladoras en las residencias. Comenzar la construcción de un proyecto sin haber obtenido la totalidad de los permisos es un riesgo que se corre el desarrollador. El desarrollador entregará un disco de información con los dibujos del plano que se aprobará en AUTOCAD con revisión 97 NAD 83 state plane metros sistema de coordenadas y todos los "LAYERS" de los sistemas de agua y sanitario. El disco debe ser identificado con el número del proyecto, nombre y dirección del mismo. Además, deberán cumplimentar los formularios adjuntos. Junto a los planos finales, el dueño del proyecto deberá someter *Resolución de la Junta de Planificación y/o de la Administración de Reglamentos y Permisos, según aplique*.

El desarrollador será responsable de someter un plano revisado donde indique cualquier cambio del sistema de agua y sanitario. Estos cambios al plano inicialmente aprobado, deberán ser consultados y aprobados por el área de operaciones antes de proceder con los mismos.

El desarrollador deberá someter (2) copias de fotografías aéreas tamaño 8" x 10" del proyecto durante su etapa antes de comenzar la construcción, etapa intermedia y etapa final.

Los dueños del proyecto deberán instalar equipos de conservación de agua o similares a los "AFC" (Salva-agua), "UFO" o "ECO". El aditamento cerrará instantáneamente el flujo cuando el usuario remueva la mano de agua. El aditamento tiene que detener el goteo causado por llaves y zapatillas defectuosas. La pérdida efectiva será de 0.0 GPM y el flujo del aditamento no será mayor de 1.5 GPM. Los inodoros deberán ser de no más 1.6 galones por descarga.

El desarrollador deberá proveer tres cotizaciones mínimas de los trabajos de mejoras a realizarse en los sistemas, para poder determinar los créditos pertinentes si aplican.

El pago del agua de construcción, \$50.00 por unidad de vivienda, no autoriza al desarrollador a tomar agua clandestinamente. Deberán solicitar una acometida no mayor de 1" para legalizar el servicio en la Agencia Comercial más cercana a su desarrollo. Se utilizará el documento de Autorización de conexión para estos fines, el desarrollador debe solicitarlo en nuestra oficina. Cualquier persona que hiciera uso del servicio del agua o alcantarillado sin que medie un servicio registrado con la Autoridad, será responsable de los servicios utilizados, del cumplimiento con las normas o reglamentos aplicables y la disposiciones del Código sobre Tomas y Descarga Clandestinas, Hurto de Agua, Manipulación de Contadores u otros Accesorios Propiedad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillado. Esta condición no aplicará cuando el dueño o desarrollador del proyecto demuestra que ha pagado el agua de construcción antes señalada.

AAA-RM-10-16-0008  
7 de mayo de 2010

Todas las conexiones, acometidas e instalación de contadores se solicitarán en las Agencias Comerciales una vez obtengan los correspondientes permisos de la oficina de Proyectos Públicos y Privados. Todos los trabajos o mejoras a realizarse deberán ser coordinados con el Área de Operaciones antes de comenzar los mismos.

Los pagos de los cargos por conexión, cargos especiales por agua de construcción y los cargos de desinfección de cañerías se harán en las Oficinas Comerciales correspondientes.

La oficina de Proyectos Públicos y Privados determinará la cantidad de dinero a pagar mediante una notificación a la Agencia Comercial con copia para el desarrollador. Los pagos se harán con cheques certificados o giros a favor de la AAA.

La Agencia Comercial será responsable de recibir el pago efectuado por el desarrollador, el cajero deberá firmar el documento "*Notificación de Cobro a la Agencia Comercial*". El desarrollador deberá presentar la evidencia de pago y entregar este formulario firmado por el Oficial Receptor en original junto con dos copias del cheque certificado o giro. La Agencia Comercial atachará el recibo del cajero electrónico.

Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un año a partir de la fecha de esta comunicación, al cabo del cual de no haberse sometido planos de construcción de las obras de acueducto, los proponentes deberán someter nuevamente el proyecto a la consideración de esta Autoridad.

Cordialmente,



Ing. Mara Martínez Almodóvar  
Coordinadora de Proyectos de Infraestructura

MMA/LCH/bvs

c Región Metro, RF

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
AUTORIDAD DE ENERGIA ELÉCTRICA DE PUERTO RICO

SAN JUAN PUERTO RICO



www.aeepr.com

APARTADO 34401  
CORREO GENERAL  
SAN JUAN, P.R. 00914-0101

5 de marzo de 2010

Ing. Jorge García Fanoyll, Gerente  
Centro Expreso de Trámite (CET)  
Administración de Reglamento y Permisos (ARPE)  
Santurce, Puerto Rico

Estimado ingeniero García

LAGOON PLAZA

CAROLINA

CET NO: 07XM2-CET01-08340

CARGA (KVA): 5200

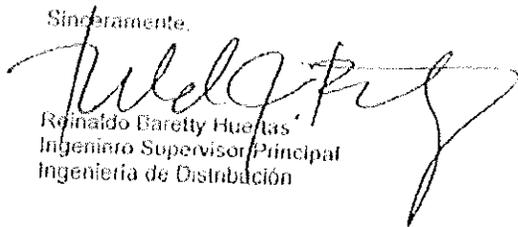
AEE NO: 07-6-377

En respuesta a su solicitud de información sobre el proyecto de referencia, le informamos que la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) no tiene objeción a que ARPE apruebe el desarrollo o consulta de ubicación del proyecto siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

1. El dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar una evaluación de campo del proyecto a la AEE. En su carta de solicitud tiene que explicar el alcance del proyecto, incluidos la carga total en kVA a instalarse y un programa de trabajo que indique las fechas propuestas a conectar esta carga al sistema eléctrico de la AEE. Junto con la carta de solicitud, se tienen que presentar los planos de ubicación (location) y situación (site) del proyecto. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con todos los requisitos que establezca la AEE para la conexión del proyecto como resultado de la evaluación de campo.
2. El diseñador de la fase eléctrica tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico.
3. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, en relación con:
  - a. Las nuevas servidumbres a establecerse o constituirse como parte del desarrollo del proyecto.
  - b. Las servidumbres existentes cuando existan instalaciones eléctricas en el área del proyecto.
4. En caso de que la AEE esté realizando una obra en el área del proyecto, el dueño deberá cumplir con las adquisiciones de nuevas servidumbres por parte de la AEE en el proyecto de referencia.
5. En caso de que el proyecto afecte un sistema de riego, el dueño del proyecto o su representante tiene que solicitar el endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE.

Esta carta no es una evaluación final del proyecto y caduca al año .

Sinceramente,



Reinaido Barety Hueñas  
Ingeniero Supervisor Principal  
Ingeniería de Distribución

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE PUERTO RICO

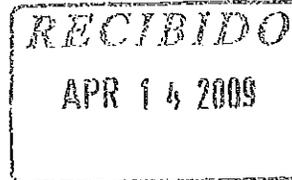
SAN JUAN, PUERTO RICO



www.aeepr.com

APARTADO 364267  
CORREO GENERAL  
SAN JUAN, PR 00936-4267

8 de abril de 2009



Arq. Enrique H. Gutierrez  
Gutierrez – Latimer, C.S.P.  
PO Box 13171  
San Juan, PR 00908-3171

Re: AEE # : 07-6-0377                      CARGA : 9,000KVA  
LAGOON PLAZA  
AVE. BALDORIOTY DE CASTRO KM. 8.2 BO. CANGREJO ARRIBA, CAROLINA  
NUM. CET : 08XC2CET00-03248

Estimado arquitecto Gutierrez::

Nos referimos a su solicitud de información de facilidades eléctricas para el proyecto de referencia. Para poder completar el estudio de campo y asignar un punto de conexión final, es necesario sometan la siguiente información:

- 1) Indicar la carga total en KVA a instalarse. Si los 9,000KVA son en adición a la carga actual, o es la total.
- 2) El voltaje de alimentación propuesto para alimentar el proyecto.
- 3) Programa de trabajo que indique las fechas o el orden propuesto a conectar las cargas al sistema eléctrico de la AEE.

De surgir alguna duda sobre el particular, puede comunicarse con nuestra oficina al (787) 521-8814.

En la Autoridad de Energía Eléctrica, estamos para servirle.

Atentamente,

  
Alvin Rosario Osorio  
Superintendente  
Ingeniería de Distribución-Carolina



Federal Aviation Administration  
 Air Traffic Airspace Branch, ASW-520  
 2601 Meacham Blvd.  
 Fort Worth, TX 76137-0520

ACCOMMODATION STUDY  
 2009-ASO-2673-OE  
 Prior Study No.  
 2008-ASO-6495-OE

Issued Date: 08/27. 2009

L.A. Irizarry & Associates, Inc.  
 Laguna Gardens  
 PO Box 37217  
 San Juan, PR 00937-0217

86 feet

(7)

**\*\* DETERMINATION OF NO HAZARD TO AIR NAVIGATION \*\***

The Federal Aviation Administration has conducted an aeronautical study under the provisions of 49 U.S.C., Section 44718 and if applicable Title 14 of the Code of Federal Regulations, part 77, concerning:

Structure:	Building Lagoon Plaza
Location:	Carolina, PR
Latitude:	18-25-54.37N NAD 83
Longitude:	66-00-59.34W
Heights:	86 feet above ground level (AGL) 92 feet above mean sea level (AMSL)

This aeronautical study revealed that the structure would have no substantial adverse effect on the safe and efficient utilization of the navigable airspace by aircraft or on the operation of air navigation facilities. Therefore, pursuant to the authority delegated to me, it is hereby determined that the structure would not be a hazard to air navigation provided the following condition(s) is(are) met:

As a condition to this Determination, the structure is marked and/or lighted in accordance with FAA Advisory circular 70/7460-1 K Change 2, Obstruction Marking and Lighting, red lights - Chapters 4,5(Red), & 12.

It is required that FAA Form 7460-2, Notice of Actual Construction or Alteration, be completed and returned to this office any time the project is abandoned or:

- At least 10 days prior to start of construction (7460-2, Part I)
- Within 5 days after the construction reaches its greatest height (7460-2, Part II)

See attachment for additional condition(s) or information.

The structure considered under this study lies in proximity to an airport and occupants may be subjected to noise from aircraft operating to and from the airport.

Any height exceeding 86 feet above ground level (92 feet above mean sea level), will result in a substantial adverse effect and would warrant a Determination of Hazard to Air Navigation.

This determination expires on 02/27/2011 unless:

- (a) extended, revised or terminated by the issuing office.

- (b) the construction is subject to the licensing authority of the Federal Communications Commission (FCC) and an application for a construction permit has been filed, as required by the FCC, within 6 months of the date of this determination. In such case, the determination expires on the date prescribed by the FCC for completion of construction, or the date the FCC denies the application.

**NOTE: REQUEST FOR EXTENSION OF THE EFFECTIVE PERIOD OF THIS DETERMINATION MUST BE POSTMARKED OR DELIVERED TO THIS OFFICE AT LEAST 15 DAYS PRIOR TO THE EXPIRATION DATE.**

This determination is subject to review if an interested party files a petition that is received by the FAA on or before September 26, 2009. In the event a petition for review is filed, it must contain a full statement of the basis upon which it is made and be submitted in triplicate to the Manager, Airspace and Rules Division - Room 423, Federal Aviation Administration, 800 Independence Ave., Washington, D.C. 20591.

This determination becomes final on October 06, 2009 unless a petition is timely filed. In which case, this determination will not become final pending disposition of the petition. Interested parties will be notified of the grant of any review. For any questions regarding your petition, please contact Office of Airspace and Rules via telephone -- 202-267-8783 - or facsimile 202-267-9328.

This determination is based, in part, on the foregoing description which includes specific coordinates, heights, frequency(ies) and power. Any changes in coordinates, heights, and frequencies or use of greater power will void this determination. Any future construction or alteration, including increase to heights, power, or the addition of other transmitters, requires separate notice to the FAA.

This determination does include temporary construction equipment such as cranes, derricks, etc., which may be used during actual construction of the structure. However, this equipment shall not exceed the overall heights as indicated above. Equipment which has a height greater than the studied structure requires separate notice to the FAA.

This determination concerns the effect of this structure on the safe and efficient use of navigable airspace by aircraft and does not relieve the sponsor of compliance responsibilities relating to any law, ordinance, or regulation of any Federal, State, or local government body.

This aeronautical study considered and analyzed the impact on existing and proposed arrival, departure, and en route procedures for aircraft operating under both visual flight rules and instrument flight rules; the impact on all existing and planned public-use airports, military airports and aeronautical facilities; and the cumulative impact resulting from the studied structure when combined with the impact of other existing or proposed structures. The study disclosed that the described structure would have no substantial adverse effect on air navigation.

An account of the study findings, aeronautical objections received by the FAA during the study (if any), and the basis for the FAA's decision in this matter can be found on the following page(s).

A copy of this determination will be forwarded to the Federal Communications Commission if the structure is subject to their licensing authority.

If we can be of further assistance, please contact Vivian Vilaro, at (847)294 7575. On any future correspondence concerning this matter, please refer to Aeronautical Study Number 2009-ASO-2673-OE.

**Signature Control No: 631203-118207057**

(DNH)

Kevin P. Haggerty

Manager, Obstruction Evaluation Service

Attachment(s)

Additional Information

Map(s)

The proposed construction would be located approximately 0.95 nautical miles southwest of the Luis Munoz Marin International Airport, (SJU) San Juan, PR. It is identified as an obstruction under the standards of 14 CFR, part 77, as follows, as applied to the SJU Airport.

Section 77.23(a)(3): A height that increases a minimum instrument flight altitude within a terminal area TERPS criteria); the structure would exceed the 40:1 obstacle clearance surface (OCS) by 55 ft. for departures from the existing Runway 28 and by 54 ft. for departures from the proposed Runway 28. Would require takeoff minimums of 300-1 (currently none) or a departure note identifying the location and height of the structure.

Section 77.23(a)(5): The surface of a takeoff and landing area of an airport or any imaginary surface established under 77.25, 77.28, or 77.29; would exceed the transitional surface for the existing Runway 10 by 62 ft. and the proposed Runway 10 by 64 ft.

The proposal was circularized on July 15, 2009, to all known aviation interests and to non-aeronautical interests that may be affected by the proposal. No comments were received as a result of circularization.

Aeronautical study disclosed that the proposed structure would have no effect on any existing or proposed arrival, departure, or en route instrument flight rule (IFR) operations or procedures.

Study for possible visual flight rules (VFR) effect disclosed that the proposed structure would have no effect on any existing or proposed arrival or departure VFR operations or procedures. It would not conflict with airspace required to conduct normal VFR traffic pattern operations at SJU or any other known public-use or military airports. At 86 ft. AGL, the proposed structure would not have a substantial adverse effect on VFR en route flight operations.

The structure would be obstruction lighted with red lights in accordance with FAA AC 70/7460-1K, Chapters 4, 5 and 12. The AC is available on our website, <http://oeaaa.faa.gov>.

The cumulative impact of the proposed structure, when combined with other proposed and existing structures, is not considered to be significant. Study did not disclose any adverse effect on existing or proposed public-use or military airports or navigational facilities, nor would the proposal affect the capacity of any known existing or planned public-use or military airport.

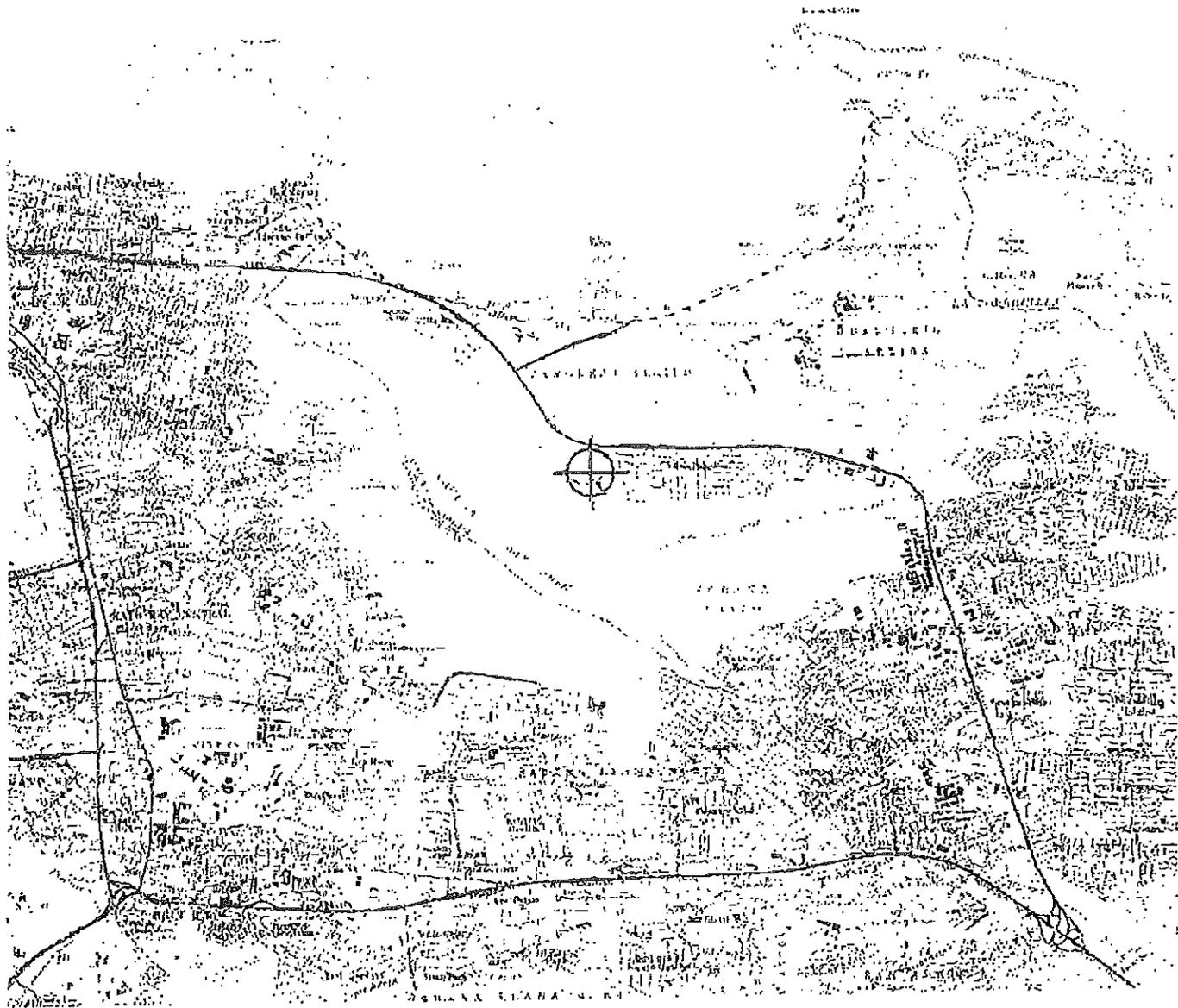
Therefore, it is determined that the proposed construction would not have a substantial adverse effect on the safe and efficient utilization of the navigable airspace by aircraft or on any air navigation facility and would not be a hazard to air navigation.

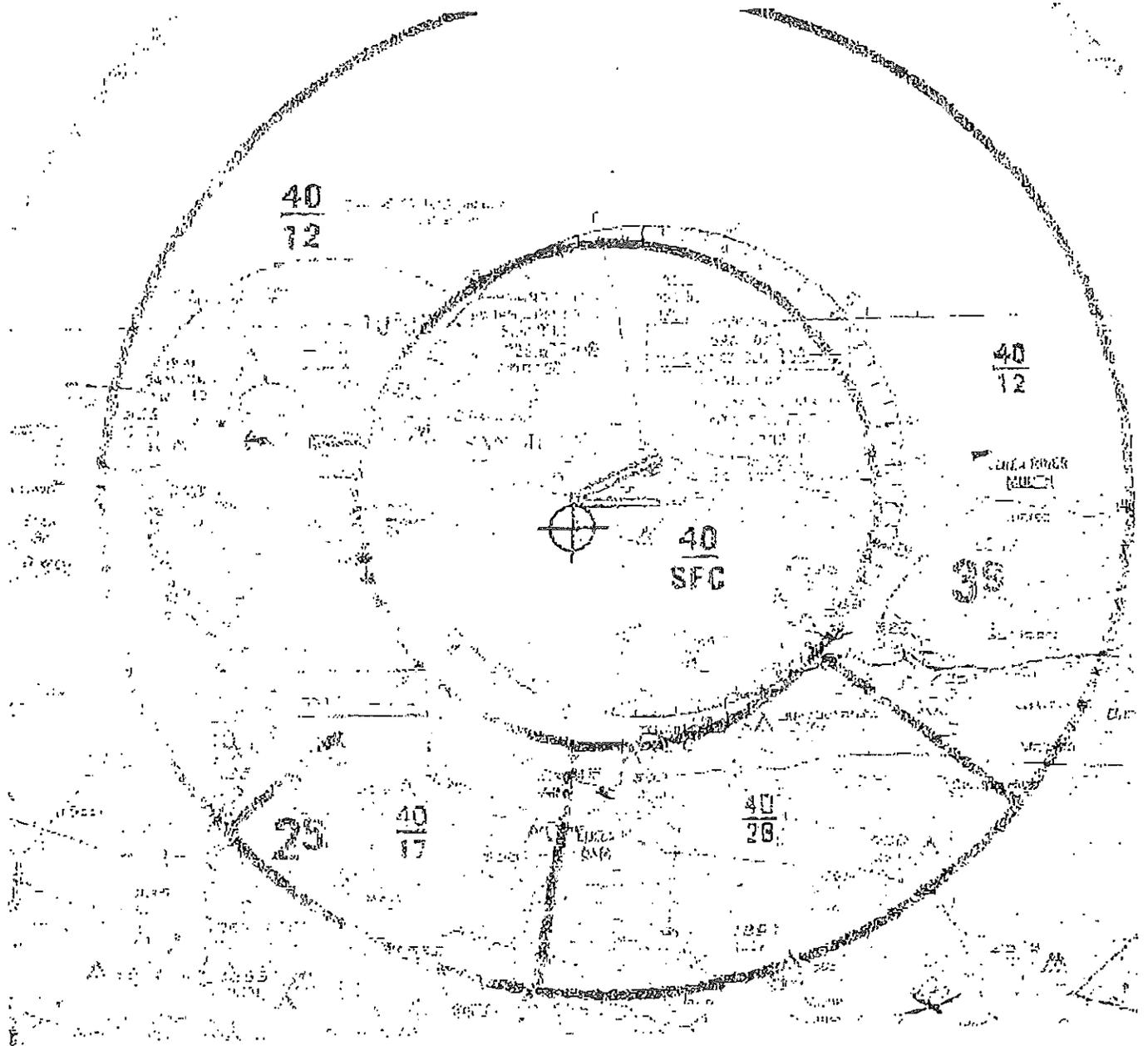
**NOTE:**

The proposed development is located within the Runway Protection Zone. The proposed development is considered a prohibited land use and is in conflict with Advisory Circular 150/5300-13, Airport Design. We would like to bring to your attention that the proposed development could be near or inside of the 65 Day Night Level (DNL) noise contour line of the Luis Munoz Marin International Airport (SJU). The proposed development could be subject to noise, perceived or actual, from aircraft operating into and out of the nearby airport. According to Federal Aviation Regulation (FAR) Part 150, Airport Noise Compatibility Planning, any development of residences, hotels, schools or hospitals inside of the 65 DNL noise contour would be considered a "NON-COMPATIBLE LAND USE" and would not be recommended. If you decide to proceed

with the proposed development would be recommended and would be incorporated into the design.

1 0 4 4







Federal Aviation Administration  
 Air Traffic Airspace Branch, ASW-520  
 2601 Meacham Blvd.  
 Fort Worth, TX 76137-0520

Aeronautical Study No.  
 2009-ASO-2672-OE  
 Prior Study No.  
 2008-ASO-6502-OE

Issued Date: 08/27/2009

L.A. Irizarry & Associates, Inc.  
 Laguna Gardens  
 PO Box 37217  
 San Juan, PR 00937-0217

*87 ft*

*(Handwritten mark)*

**\*\* DETERMINATION OF NO HAZARD TO AIR NAVIGATION \*\***

The Federal Aviation Administration has conducted an aeronautical study under the provisions of 49 U.S.C., Section 44718 and if applicable Title 14 of the Code of Federal Regulations, part 77, concerning:

Structure:	Building Lagoon Plaza
Location:	Carolina, PR
Latitude:	18-25-54.71N NAD 83
Longitude:	66-01-01.05W
Heights:	87 feet above ground level (AGL) 93 feet above mean sea level (AMSL)

This aeronautical study revealed that the structure would have no substantial adverse effect on the safe and efficient utilization of the navigable airspace by aircraft or on the operation of air navigation facilities. Therefore, pursuant to the authority delegated to me, it is hereby determined that the structure would not be a hazard to air navigation provided the following condition(s) is(are) met:

As a condition to this Determination, the structure is marked and/or lighted in accordance with FAA Advisory circular 70/7460-1 K Change 2, Obstruction Marking and Lighting, red lights - Chapters 4,5(Red),&12.

It is required that FAA Form 7460-2, Notice of Actual Construction or Alteration, be completed and returned to this office any time the project is abandoned or:

- At least 10 days prior to start of construction (7460-2, Part I)
- Within 5 days after the construction reaches its greatest height (7460-2, Part II)

See attachment for additional condition(s) or information.

The structure considered under this study lies in proximity to an airport and occupants may be subjected to noise from aircraft operating to and from the airport.

Any height exceeding 87 feet above ground level (93 feet above mean sea level), will result in a substantial adverse effect and would warrant a Determination of Hazard to Air Navigation.

This determination expires on 02/27/2011 unless:

- (a) extended, revised or terminated by the issuing office.

- (b) the construction. SUBJECT TO THE LICENSING AUTHORITY OF THE FCC (FCC) and an application for a construction permit has been filed, as required by the FCC, within 6 months of the date of this determination. In such case, the determination expires on the date prescribed by the FCC for completion of construction, or the date the FCC denies the application.

NOTE: REQUEST FOR EXTENSION OF THE EFFECTIVE PERIOD OF THIS DETERMINATION MUST BE POSTMARKED OR DELIVERED TO THIS OFFICE AT LEAST 15 DAYS PRIOR TO THE EXPIRATION DATE.

This determination is subject to review if an interested party files a petition that is received by the FAA on or before September 26, 2009. In the event a petition for review is filed, it must contain a full statement of the basis upon which it is made and be submitted in triplicate to the Manager, Airspace and Rules Division - Room 423, Federal Aviation Administration, 800 Independence Ave., Washington, D.C. 20591.

This determination becomes final on October 06, 2009 unless a petition is timely filed. In which case, this determination will not become final pending disposition of the petition. Interested parties will be notified of the grant of any review. For any questions regarding your petition, please contact Office of Airspace and Rules via telephone -- 202-267-8783 - or facsimile 202-267-9328.

This determination is based, in part, on the foregoing description which includes specific coordinates, heights, frequency(ies) and power. Any changes in coordinates, heights, and frequencies or use of greater power will void this determination. Any future construction or alteration, including increase to heights, power, or the addition of other transmitters, requires separate notice to the FAA.

This determination does include temporary construction equipment such as cranes, derricks, etc., which may be used during actual construction of the structure. However, this equipment shall not exceed the overall heights as indicated above. Equipment which has a height greater than the studied structure requires separate notice to the FAA.

This determination concerns the effect of this structure on the safe and efficient use of navigable airspace by aircraft and does not relieve the sponsor of compliance responsibilities relating to any law, ordinance, or regulation of any Federal, State, or local government body.

This aeronautical study considered and analyzed the impact on existing and proposed arrival, departure, and en route procedures for aircraft operating under both visual flight rules and instrument flight rules; the impact on all existing and planned public-use airports, military airports and aeronautical facilities; and the cumulative impact resulting from the studied structure when combined with the impact of other existing or proposed structures. The study disclosed that the described structure would have no substantial adverse effect on air navigation.

An account of the study findings, aeronautical objections received by the FAA during the study (if any), and the basis for the FAA's decision in this matter can be found on the following page(s).

A copy of this determination will be forwarded to the Federal Communications Commission if the structure is subject to their licensing authority.

If we can be of further assistance, please contact Vivian Vilaro, at (847)294 7575. On any future correspondence concerning this matter, please refer to Aeronautical Study Number 2009-ASO-2672-OE.

(DNH)

**Signature Control No: 631202-118206271**

Kevin P. Haggerty

Manager, Obstruction Evaluation Service

Attachment(s)

Additional Information

Map(s)

The proposed construction would be located approximately 0.97 nautical miles southwest of the Luis Munoz Marin International Airport, (SJU) San Juan, PR. It is identified as an obstruction under the standards of 14 CFR, part 77, as follows, as applied to the SJU Airport.

Section 77.23(a)(3): A height that increases a minimum instrument flight altitude within a terminal area TERPS criteria); the structure would exceed the 40:1 obstacle clearance surface (OCS) by 53 ft. for departures from the existing Runway 28 and by 51 ft. for departures from the proposed Runway 28. Would require takeoff minimums of 300-1 (currently none) or a departure note identifying the location and height of the structure.

Section 77.23(a)(5): The surface of a takeoff and landing area of an airport or any imaginary surface established under 77.25, 77.28, or 77.29; would exceed the approach surface for the existing Runway 10 by 67 ft. and the proposed Runway 10 by 65 ft.

The proposal was circularized on July 15, 2009, to all known aviation interests and to non-aeronautical interests that may be affected by the proposal. No comments were received as a result of circularization.

Aeronautical study disclosed that the proposed structure would have no effect on any existing or proposed arrival, departure, or en route instrument flight rule (IFR) operations or procedures.

Study for possible visual flight rules (VFR) effect disclosed that the proposed structure would have no effect on any existing or proposed arrival or departure VFR operations or procedures. It would not conflict with airspace required to conduct normal VFR traffic pattern operations at SJU or any other known public-use or military airports. At 87 ft. AGL, the proposed structure would not have a substantial adverse effect on VFR en route flight operations.

The structure would be obstruction lighted with red lights in accordance with FAA AC 70/7460-1K, Chapters 4, 5 and 12. The AC is available on our website, <http://ocaaa.faa.gov>.

The cumulative impact of the proposed structure, when combined with other proposed and existing structures, is not considered to be significant. Study did not disclose any adverse effect on existing or proposed public-use or military airports or navigational facilities, nor would the proposal affect the capacity of any known existing or planned public-use or military airport.

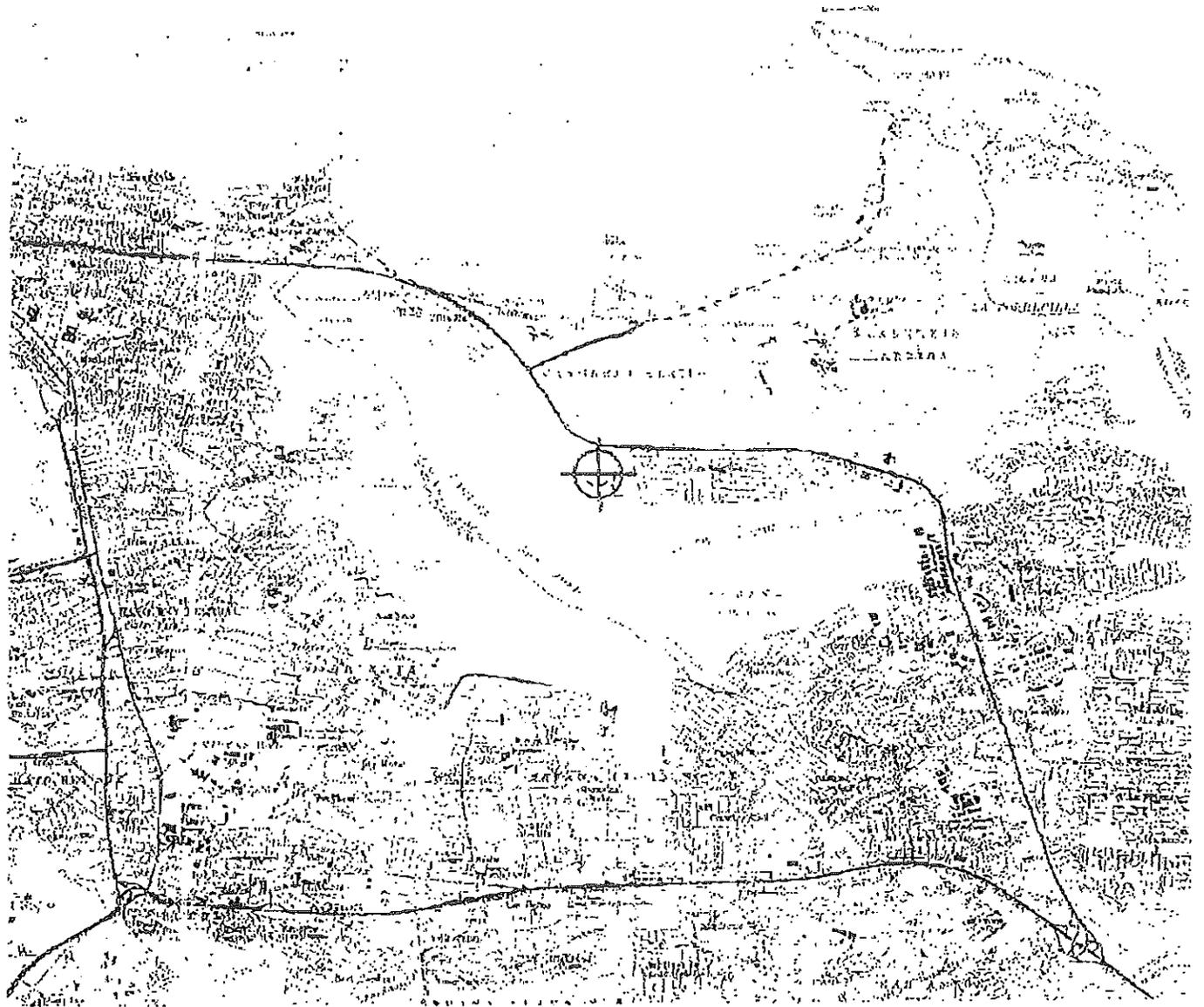
Therefore, it is determined that the proposed construction would not have a substantial adverse effect on the safe and efficient utilization of the navigable airspace by aircraft or on any air navigation facility and would not be a hazard to air navigation.

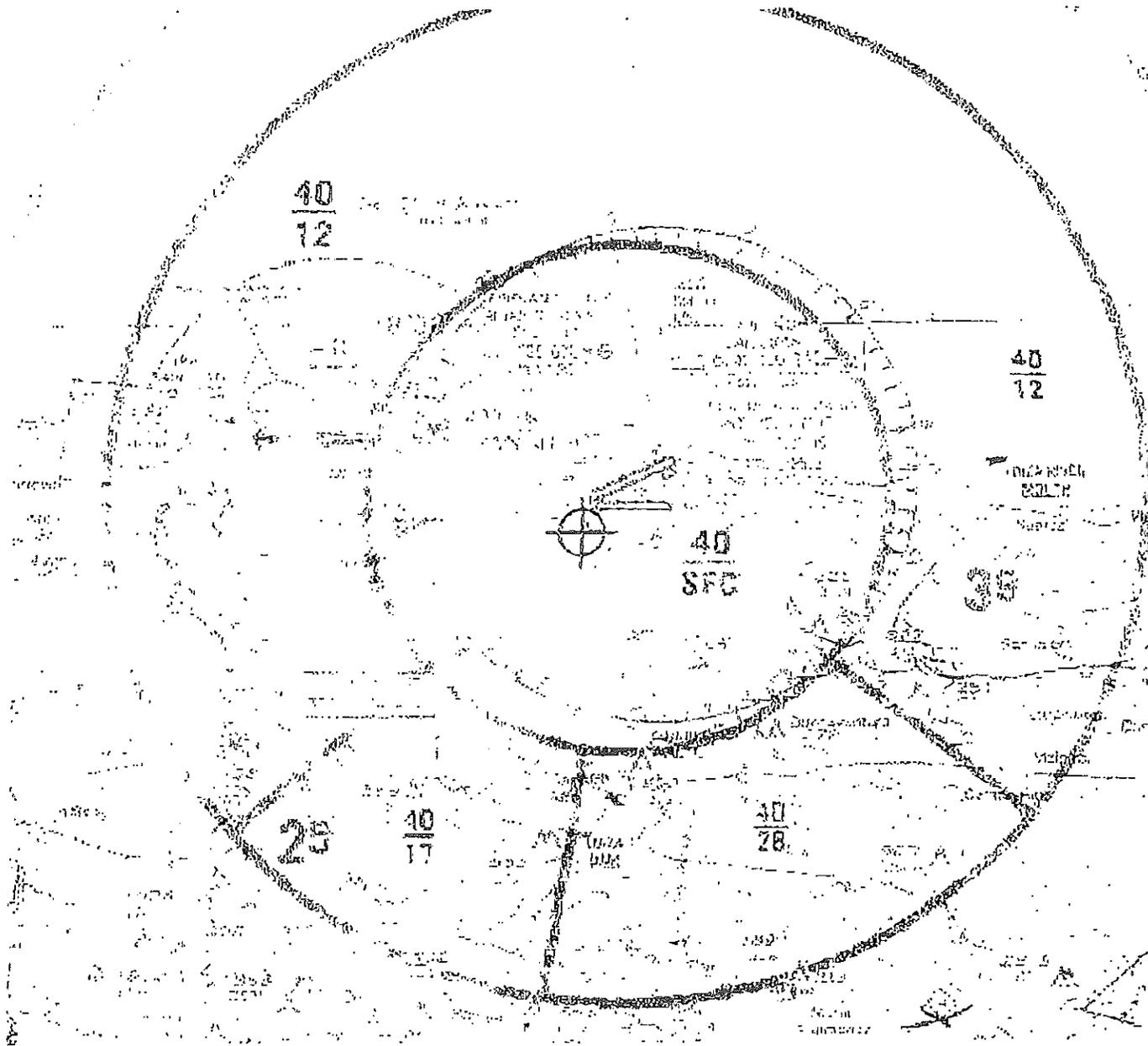
**NOTE:**

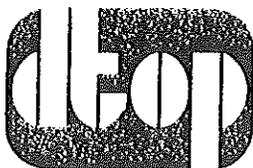
The proposed development is located within the Runway Protection Zone. The proposed development is considered a prohibited land use and is in conflict with Advisory Circular 150/5300-13, Airport Design. We would like to bring to your attention that the proposed development could be near or inside of the 65 Day Night Level (DNL) noise contour line of the Luis Munoz Marin International Airport (SJU). The proposed development could be subject to noise, perceived or actual, from aircraft operating into and out of the nearby airport. According to Federal Aviation Regulation (FAR) Part 150, Airport Noise Compatibility Planning, any development of residences, hotels, schools or hospitals inside of the 65 DNL noise contour would be considered a "NON-COMPATIBLE LAND USE" and would not be recommended. If you decide to proceed

with the proposed development, it would be recommended that noise abatement measures be incorporated into the design.

E A N







ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

Ref. C#07-00003645

23 de junio de 2008

Ing. José Parejo Cohén  
PO Box 1764  
Caguas, Puerto Rico 00726-1764

**“LAGOON PLAZA”  
(HOTEL DE 320 HABITACIONES, 281 APARTAMENTOS,  
ÁREA COMERCIAL DE 25,872.00 PIES CUADRADOS  
Y ÁREA DE OFICINAS DE 117,468.00 PIES CUADRADOS)  
CARRETERA PR-26, KM 8.20 Y AVENIDA LAGUNA  
BARRIO CANGREJO ARRIBA, CAROLINA  
CONSULTA NÚM: 07-1744-CU  
CASO NÚM: 07XM2-CET00-08340**

Estimado ingeniero Parejo Cohén:

Hacemos referencia a su comunicación del 13 de junio de 2008, en la cual solicitó que se le permitieran los accesos propuestos al proyecto mencionado en el asunto, según ilustrados en el plano sometido el 16 de junio de 2008 y se le eximiera de enmendar el estudio de tránsito.

 El Comité de Revisión de este Departamento, en la reunión del 18 de junio de 2008, escuchó y evaluó sus planteamientos y determinó permitir el acceso para el hotel y el acceso de servicio por la calle marginal de la Carretera PR-26. No obstante, se deberá modificar la geometría para el acceso al área residencial localizada al noroeste de la propiedad, según el croquis que se le entregó en dicha reunión. Por lo tanto, se le exime de someter la enmienda al estudio de tránsito, según requerido en la comunicación del 7 de mayo de 2008 de la Autoridad de Carreteras y Transportación. Se deberán incluir en los planos, las dimensiones de las mejoras geométricas para los accesos propuestos y existentes.

Se deberán cumplir con los demás comentarios y requisitos informados en la comunicación del 8 de octubre de 2007 de dicha Autoridad, dirigida a la Junta de Planificación, no enmendados por esta carta.

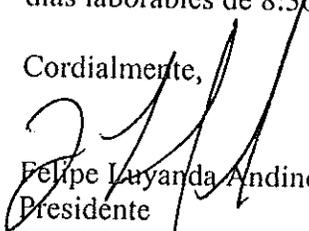
Ing. José Parejo Cohén  
23 de junio de 2008  
Página 2

Deberá someter a la Oficina de Control de Accesos del Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de la Autoridad de Carreteras y Transportación cuatro copias de los planos de acuerdo con nuestros requisitos, para la evaluación correspondiente. Las mismas estarán firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto y aplica para el proyecto "Lagoon Plaza", que consistirá de un Hotel de 320 habitaciones, 281 apartamentos, área comercial de 25,872.00 pies cuadrados y área de oficinas de 117,468.00 pies cuadrados, propuesto en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido a dicha Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la División Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos del Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones de la Autoridad de Carreteras y Transportación al 787-721-8787, extensión 2805, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,

  
Felipe Luyanda Andino  
Presidente  
Comité de Revisión

5005-JZH-MDR-DRL-aro  
Ref. C#07-00003645

C: Arq. Enrique H. Gutiérrez  
PO Box 13171  
San Juan, Puerto Rico 00908-3171

DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO –AÑO 2008  
(APROBADO POR ACT)

TABLA 1

USO	UNIDADES	Viajes generados			
		AM		PM	
		E	S	E	S
Apartamentos	103	10	42	41	23
Apartamentos	178	18	73	71	39
Hotel	320	109	70	99	90
Comercial	25,872 p.c.	16	10	20	21
Oficina	117,468 p.c.	160	22	29	146
<b>Total</b>		313	217	260	319
		530		579	

## DISTRIBUCIÓN DEL PROYECTO -REVISADO AÑO 2010

TABLA 2

USO	UNIDADES	Viajes generados			
		AM		PM	
		E	S	E	S
Hotel	320	109	70	99	90
Comercial	80,000 p.c.	49	31	96	100
Oficina	120,000 p.c.	163	23	30	149
<b>Total</b>		321	124	225	339
		445		564	

LAGOON PLAZA--REVISADO 2010  
 Summary of Average Vehicle Trip Generation  
 For 120.000 Th.Sq.Ft. GFA of General Office Building  
 April 20, 2010

Anejo 4

	24 Hour Two-Way Volume	7-9 AM Pk Hour		4-6 PM Pk Hour	
		Enter	Exit	Enter	Exit
Average Weekday	1321	163	23	30	149
	24 hour Two-Way Volume	Peak Hour			
		Enter	Exit		
Saturday	284	26	23		
Sunday	118	10	7		

Note: A zero indicates no data available.  
 Source: Institute of Transportation Engineers  
 Trip Generation, 8th Edition, 2008.

TRIP GENERATION BY MICROTRANS

LAGOON PLAZA--REVISADO 2010  
 Summary of Pass-By Trips  
 For 80,000 Th.Sq.Ft. GLA of Shopping Center  
 April 20, 2010

	Driveway Volume	Pass-By Trips	Volume Added to Adjacent Streets
Average Weekday			
7-9 AM Peak Hour Enter	49	0	49
7-9 AM Peak Hour Exit	31	0	31
7-9 AM Peak Hour Total	80	0	80
4-6 PM Peak Hour Enter	146	50	96
4-6 PM Peak Hour Exit	152	52	100
4-6 PM Peak Hour Total	298	101	197
Saturday			
Saturday Peak Hour Enter	203	53	150
Saturday Peak Hour Exit	188	49	139
Saturday Peak Hour Total	391	102	289

Note: A zero indicates no data available.

Pass-By Trips were calculated on the basis of the following:

Weekday P.M. Peak Period Pass-By Trip Percentage = 34  
 Saturday Midday Pk. Pd. Pass-By Trip Percentage = 26

Number of Pass-By Studies: 100 for Weekday PM PK PD and 11 for Saturday.

Source: Institute of Transportation Engineers  
 Trip Generation Handbook, Second Edition, June, 2004.

TRIP GENERATION BY MICROTRANS

LAGOON PLAZA--REVISADO 2010  
 Summary of Average Vehicle Trip Generation  
 For 320 Rooms of Hotel  
 April 20, 2010

	24 Hour Two-Way Volume	7-9 AM Pk Hour		4-6 PM Pk Hour	
		Enter	Exit	Enter	Exit
Average Weekday	2614	109	70	99	90
	24 hour Two-Way Volume	Peak Hour			
		Enter	Exit		
Saturday	2621	128	102		
Sunday	1904	83	96		

Note: A zero indicates no data available.  
 Source: Institute of Transportation Engineers  
 Trip Generation, 8th Edition, 2008.

TRIP GENERATION BY MICROTRANS

*Ing. L. García Faneytt*

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO



**AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION**

C#: 07-00003645

12 de mayo de 2010

Ing. Jorge L García Faneytt  
Administrador Interino  
Centro Expreso de Trámite  
Administración de Reglamentos y Permisos  
Apartado 41179  
San Juan, Puerto Rico 00940-1179

RECIBIDO  
REGISTROS  
ENDOSOS  
2010 MAY 14 PM 12:59

**CASO NÚM: 07XM2-CET01-08340**  
**ENMIENDA AL PROYECTO LAGOON PLAZA**  
**CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) EDIFICIOS DE HOTEL,**  
**UNO DE 120 HABITACIONES Y OTRO DE 200 HABITACIONES**  
**Y UN EDIFICIO DE 65,265 PIES CUADRADOS PARA COMERCIOS**  
**Y 120,080 PIES CUADRADOS PARA OFICINAS**  
**CARRETERA PR-26 (MARGINAL) KM 8.2,**  
**ESQUINA AVENIDA. LAGUNA, CAROLINA**

Estimado ingeniero García Faneytt:

Hacemos referencia a la solicitud de servicios de la Administración de Reglamentos y Permisos, recibida el 9 de marzo de 2010, a través del Centro Expreso de Trámite (CET), relacionada con este asunto.

El personal de la Oficina de Ingeniería de Estudios de Transito de esta Autoridad revisó los planos sometidos a través de la Administración de Reglamentos y Permisos e informó que de acuerdo con la información provista por el proponente, la diferencia en la generación de viajes entre el proyecto anterior y la enmienda propuesta es mínima por lo que no será necesario actualizar el estudio de tránsito ya evaluado por dicha oficina. No obstante, para continuar evaluando el proyecto se deberá cumplir con lo siguiente:

Ing. Jorge L. García Faneytt  
12 de mayo de 2010  
Página. Núm. 2

1. Incluir en los planos del proyecto las dimensiones necesarias de la geometría propuesta, el marcado de pavimento, señalización final y un plan para el control del tránsito (MOT, por sus siglas en inglés) para cuando se construyan las obras en la carretera (ensanches, acera y otros). Este plan incluirá todas las señales de tránsito, marcado de pavimento, drones, barreras y otros dispositivos para el control del tránsito que se instalará temporalmente para lograr un movimiento de tránsito seguro y eficiente. Estos deberá cumplir con el *Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways, edición 2003* y con el Manual de Señales de Tránsito para las vías públicas de Puerto Rico.
2. Se deberá cumplir con las recomendaciones mencionadas en el Estudio Ambiental sometido el 24 de abril de 2008 a la Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad. Al respecto se deberá instalar *Storm Windows, Single Glazed o Double Glazed* para mitigar el ruido, según recomendado en dicho estudio.
3. Se deberá cumplir con los comentarios y requisitos emitidos por el Comité de Revisión del Departamento de Transportación y Obras Públicas en su reunión del 18 de junio de 2008 indicados en la carta del 23 de junio de 2008. Se incluye copia de la misma.

Además, se deberá cumplir con los siguientes comentarios, recomendaciones y requisitos:

1. Se deberá dedicar a uso público, a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la franja de terreno necesaria para completar la media sección para la Carretera PR-26, mediante la escritura correspondiente. Se deberá ilustrar en el plano dicha franja de terreno a ser dedicada e indicar "*Franja a dedicarse a uso público a favor del Departamento de Transportación y Obras Públicas*".



Ing. Jorge L. García Faneytt  
12 de mayo de 2010  
Página. Núm. 3

2. Se deberá obtener una Certificación de Conformidad de Colindancia de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de esta Autoridad en lo relacionado al límite de colindancia con la carretera PR-26, existente al norte de la propiedad. Pueden comunicarse con dicha oficina al 787-721-8787, extensión 1224.
3. El Artículo 31 del Reglamento para el Control de Acceso a las Vías Públicas de Puerto Rico, vigente, establece que el concesionario vendrá obligado a relocalizar por su cuenta cualquier poste de alumbrado público, de teléfono o tuberías utilizados para servicios públicos o cualquier obstáculo que pudiera interferir con el trabajo propuesto, para lo cual deberá comunicarse con la agencia o compañía correspondiente.
4. Conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 264 del 16 de noviembre de 2002, se deberá ilustrar en el plano las coordenadas de los límites de la colindancia de la propiedad en el sistema de coordenadas NAD 83 (North American Datum of 1983).
5. Todos los accesos deberán diseñarse conforme al Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado. Deberá ilustrar en el plano los detalles geométricos de los accesos al proyecto con sus correspondientes dimensiones (ancho de acceso, radio de curvatura, etc.).
6. Deberá incluir en las aceras las rampas de impedidos necesarias para eliminar barreras arquitectónicas que interfieran con el libre flujo de tránsito peatonal de personas con impedimentos (Ley ADA).
7. Se deberá localizar el área de recogido de basura dentro de los predios del proyecto.



Ing. Jorge L. García Faneytt  
12 de mayo de 2010  
Página. Núm. 4

8. Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control de tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistemas de comunicación, etc.), se deberá solicitar el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 20. Dicha solicitud deberá hacerse a la División de Estudios de Tránsito de esta Área, una vez recibido el endoso final de la Oficina de Control de Accesos, en donde se deberá someter un diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón de acceso de peatón) para la evaluación y recomendación correspondiente. Para más Información puede comunicarse con el Ing. David Ramos o con el Sr. Ansoel Agosto Quiñones al 787-721-8787, extensión 2858.
  
9. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto es de \$476,914.00 para las mejoras necesarias a la infraestructura vial en el área de influencia del proyecto, según establecido en el Reglamento Núm. 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de la Autoridad de Carreteras y Transportación, para la obtención del permiso reglamentario, estará condicionado a la formalización de un acuerdo de pago. A tales efectos, deberá visitar la Oficina de Control de Accesos de esta Autoridad, en o antes de los próximos 30 días, contados a partir de la fecha del matasellos de esta comunicación, para la formalización del requisito de exacción por impacto, ya sea mediante el pago total en cheque certificado a nombre de la Autoridad de Carreteras y Transportación o la formalización de un Acuerdo de Pago con la Oficina de Cobro del Área de Finanzas de esta Autoridad. Puede comunicarse con dicha Oficina al 787-721-8787, extensiones 2863 y 2820.

