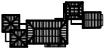
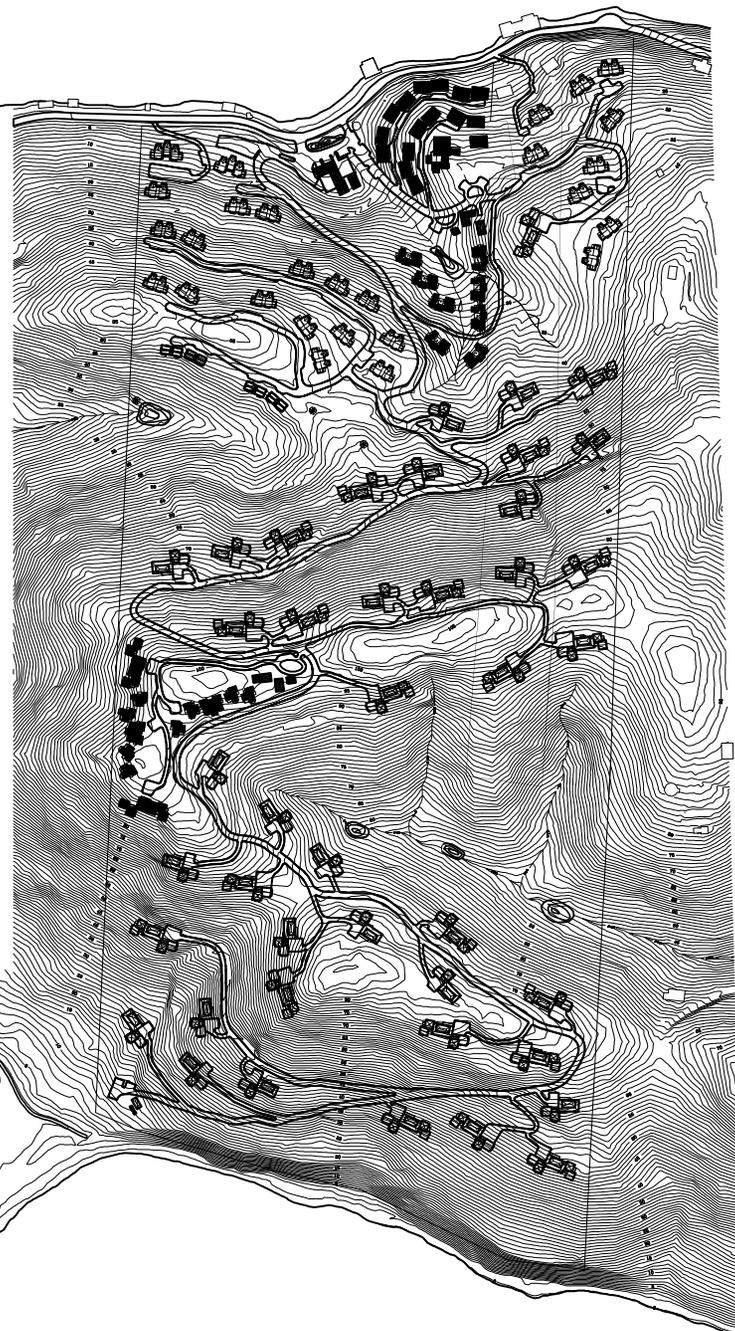


Bldg. Description:

-  Villa Mi Terruno Services
-  Nature Parador/ Camp Support Bldg.
-  Nature Parador Room Units
-  Youth Camp Cabin Sets
-  Family Parador Rooms
-  Family Parador Rooms
-  Family Parador Rooms
-  Duplex Residential Structure
-  Single Residential Structure
-  Single Residential Structure
-  Double Duplex Residential Structure
-  Six Unit Residential Structure

**VILLA MI TERRUNO
OVERALL DESCRIPTION**

PROJECT TOTAL AREA: 107 CUERDAS
 CUERDAS DEVELOPED FOR PARADORES AND CAMP: 88.9
 CUERDAS LOTTIED FOR RESIDENTIAL: 62
 CUERDAS DEVELOPED: 24
 CUERDAS PRESERVED: 38
 CUERDAS SET ASIDE AND SHARED
 IN PUBLIC SPACES: 61.7



VILLA MI TERRUNO
 BO. PUNTA SECTOR PLAYA SARDINAS II, CULEBRA, PR
 CULEBRA RESORTS ASSOCIATES II, S. EN C. POR A, S.E.

SITE LAYOUT

By: YSA Date: 11/14/10 Issued and Modified: By: YSA

Scale: 1:200 Project Number: #03015

A.1.0

All drawings and written material appearing herein constitute original and confidential work of the architect and may not be duplicated, used or disclosed without written consent of the architect.



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

JUN 11 2007

SRA. CARMEN TORRES
SECRETARIA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
PO BOX 41119
SAN JUAN, PR 0940-1119

Estimada señora Torres:

Villa Mi Terrufo
Calle Fulladoza, Sector Playa Sardinas II
Bo. Punta Soldado, Culebra

O-CE-EJP01-SJ-00493-09042007
2006-77-0047-JPU

Hemos evaluado los documentos presentados en relación con el desarrollo de un proyecto mixto que incluye área residencial de 135 unidades, parador de 64 habitaciones y 8 cabañas, área comercial, entre otras facilidades, en dos predios cuya cabida conjunta es de 108.56 cuerdas, según mensura. La zonificación actual de los predios objeto de desarrollo es RO-1-C Y RO-25-C.

Sobre este particular el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) le informa que se reitera en la solicitud de información emitida en comunicación del 27 de diciembre de 2004 (copia adjunta). Por lo tanto, deberán presentar lo siguiente:

- Documento ambiental conforme lo establece la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental, Artículo 4B, Inciso 3, en el cual se discuta, pero sin limitarse, los siguientes aspectos:

*P. O. Box 366147, San Juan, Puerto Rico 00936
Tel. (787) 999-2200*



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

P.O. BOX 10163, SAN JUAN, PR 00908-1163

13 JUN 2007

11 de junio de 2007

Sra. Carmen Torres Meléndez, Secretaria
 Junta de Planificación
 P. O. Box 41119
 San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Consulta: 2007-77-0047-JPU
 Dueño: Culebra Resorts Associates II
 Proponente: Culebra Resorts Associates II

Propuesta: Ubicar 135 solares de 400 de 4,000mc, un local comercial de 4,330mc, ocho cabañas turísticas y un parador de 88 cuartos, en una finca de 108.56odas.

Localización: Calle Fulladoza, Sector Playa Sardinas II, Bo. Punta Soldado, Culebra.

Uso Propuesto: Turístico, Residencial y Comercial

Suelos:	%	Serie	Declive (%)	Capacidad de uso agrícola
(A)	40	Descalabrado arcilloso lómico	20-40	Vlls-4
(B)	60	Tierra rocosa	60-70	Vlls-2

Descripción de los Suelos: (A) Suelo de laderas de montañas, de rápido escurrimiento y susceptibles a erosión. Es de buen drenaje y moderada permeabilidad. La capacidad de retención de agua es moderada. La fertilidad natural es mediana. (B) Consiste de áreas donde las rocas están expuestas en la superficie del terreno en un 50% a un 70%. Las rocas sueltas son comunes en su superficie. Es un suelo bien poco profundo. Este tipo de suelo se encuentra en áreas montañosas. Tiene poco valor agrícola y para obras de Ingeniería. Su uso se restringe principalmente para hábitat de vida silvestre.

Descripción General de los terrenos y el área aledaña: La finca objeto de consulta se encuentra en pastos y malezas. En la misma enclavan tres residencias. Ésta se encuentra bien cerca al área urbana del centro del pueblo, por lo en la periferia existen industria, comercios, cuartel de la policía y residencias. El suelo es de baja capacidad para uso en cultivos agrícolas y sus severas limitaciones restringen el mismo a pasto, bosque y vida silvestre. En la periferia inmediata no existen proyectos agrícolas de importancia económica. Por lo tanto, esta propuesta no tendrá mayor efecto en el potencial del uso agrícola del área. Por las razones antes expuestas, este Departamento recomienda no objetar el uso propuesto.

Recomendación del Departamento de Agricultura sobre la consulta:

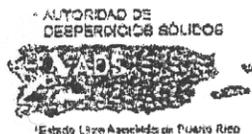
No Objetada X

Objetada _____


 Agro. Yolandita Flores Santos
 Directora
 Oficina de Preservación
 de Terrenos Agrícolas

EH

Agricultura, la esperanza del futuro.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Autoridad de Desperdicios Sólidos

APARTADO 40285,
SAN JUAN,
PUERTO RICO 00940
Tel. (787) 765-7575
Fax: (787) 763-2220

9 de mayo de 2007

Ing. Ángel David Rodríguez
Presidente
Junta de Planificación
Apartado 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Estimado ingeniero Rodríguez:

Re: Consulta de Ubicación
Consulta Núm. 2007-77-0047-JPU
Proyecto Mixto
Sector Playa Sardinas II
Culebra, Puerto Rico

La Oficina de Planificación de la Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS) recibió el documento en referencia, para nuestra evaluación y comentarios. La acción propuesta consiste en la construcción de un complejo de uso mixto residencial turístico, 2 paradores con 64 habitaciones y 8 grupos de cabañas de acampar, 135 unidades residenciales en 81 edificaciones y área comercial con total de 6,159 pies cuadrado en una finca de 98.77 cuerdas.

Luego de evaluar la información provista, encontramos que la Autoridad no tiene objeción al desarrollo del proyecto. Resulta necesario que el proponente cumpla con todas las regulaciones relacionadas con el manejo disposición de desperdicios sólidos y materiales reciclables:

A. Manejo de los desperdicios sólidos:

- 1) Indicar cuál será el impacto del proyecto durante las fases de construcción y operación con relación a los desperdicios.
- 2) Desglosar los desperdicios a ser generados durante las fases de construcción y operación.
- 3) Indicar la entidad responsable (municipio o compañía privada) del recogido y disposición de los desperdicios sólidos durante las etapas de construcción y operación del proyecto.
- 4) Para el cumplimiento con la Ley Núm. 61 del 10 de mayo de 2002, "Ley para Crear las Área de recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda deberá describir en el memorial explicativo las áreas designadas para los materiales potencialmente reciclables.

Consulta Núm. 2007-77-047-JPU
Proyecto Mixto
Sector playa Sardinias
Municipio de Culebra
Página 2

- 5) Dada la particularidad del municipio de Culebra, es importante indicar qué alternativas tiene el proponente en relación al material vegetativo y las paletas de madera en el caso que el Sistema de Relleno Sanitario no cumpla con un Plan de Desvío. El Reglamento Núm. 6825 mejor conocido como Reglamento de Reciclaje, prohíbe la disposición de material vegetativo y paletas de madera en los sistemas de rellenos del país que no posean un Plan de Desvío aprobado por la ADS.
- 6) En los planos de construcción:
 - El desarrollador deberá establecer, identificar y garantizar un Centro de Depósito de Materiales Reciclables por cada 50 unidades de vivienda. Estos deberán proveer el espacio necesario para ubicar recipientes para la recuperación pero sin limitarse, de periódicos, vidrio, plástico y aluminio. Se recomienda un recipiente de 6yds³ por cada material a ser recuperado.
- 7) Para el área comercial se deberá:
 - Establecer un Centro de Depósito de Materiales Reciclables.
- 8) La Ley Núm. 191 de julio de 1999, ordena que en toda construcción nueva que tenga en sus diseños establecer áreas de juegos de niños, se utilice gravilla o losas de goma fabricadas de neumáticos desechados y triturados en Puerto Rico.
- 9) Será responsabilidad del desarrollador cumplir con lo siguiente:
- 10) Notificar por escrito al Coordinador de Reciclaje Municipal sobre las áreas designadas para la recuperación y separación de los materiales reciclables en el proyecto.
 - En caso que procesen o manejen aceite usado o alguno de sus derivados, es necesario que cumplan con la Ley Núm. 172 de Aceite Usado.
 - Para garantizar la implantación de los Programas de Reciclaje la escritura matriz deberá contener las especificaciones y regulaciones para el manejo, recogido y disposición de los materiales potencialmente reciclables. Esta establecerá la responsabilidad de los propietarios de establecer y mantener en operación los programas de reciclaje.
 - Notificar al contratista del proyecto el cumplimiento de la Ley Núm. 70 del 18 de septiembre de 1992, "Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos", que establece en su Artículo 6, Inciso A, separación en la Fuente lo siguiente "... Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios y cualquier otro tipo de instalación comercial o no comercial, educativa, universitaria, turística, entre otras, con o sin fines de lucro que emplee más de diez personas, ya sea a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implantar un Plan de Reciclaje...". Esta regla aplica a las áreas comerciales una vez comiencen operaciones. El Plan deberá ser sometido a la

Consulta Núm. 2007-77-0047-JPU
Proyecto Mixto
Sector playa Sardinas
Municipio de Culebra
Página 3

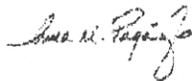
Autoridad de desperdicios Sólidos para su aprobación. El personal técnico del Área de Reciclaje y Educación de la ADS está en la disposición de colaborar y brindar el asesoramiento necesario para este plan.

- Es importante indicar que para la aprobación final de las instalaciones de reciclaje se radicará en el Área de Secretaría de la ADS copia de los planos preliminares de construcción. En los mismos se deberá incluir lo requerido para cumplir la Ley Núm. 61, así como la información adicional relacionada con el manejo de los desperdicios sólidos.
- El Reglamento de Planificación Núm. 3 establece en la Sección 20.05 Fianza- Se requerirá que previo a la expedición del permiso de construcción se preste una fianza a favor de la ADS equivalente al costo total de las obras requeridas para dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Sección y garantizar que se construyan las instalaciones de recuperación de materiales reciclables.

Las recomendaciones emitidas tendrán vigencia dos (2) años a partir de la fecha de esta comunicación. Con el propósito de garantizar el interés público, la protección del ambiente y en conformidad con las leyes y la reglamentación vigente, la ADS podrá requerir o imponer cualesquiera otras consideraciones y requisitos que entienda pertinentes. Estamos en la disposición de colaborar y brindar el asesoramiento necesario para incorporar nuestras recomendaciones. Reiteramos el compromiso de promover la reducción de los desperdicios sólidos y el reciclaje de materiales.

Contamos con el apoyo de la Junta de Planificación y el desarrollador del proyecto Villa Terruño para lograr nuestra meta de reducir sustancialmente el volumen de los desperdicios sólidos que se depositan en los sistemas de relleno sanitario, mediante el método de reducción, reutilización y reciclaje. Para información adicional o para aclarar particularidades puede comunicarse con María L. Álvarez, al (787) 765-7575, extensión 4680.

Cordialmente,



Irma M. Pagán Villegas
Subdirectora Ejecutiva



Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

Ave. Barbosa #518, Esq. Calle Mayagüez
Tercer Piso (Altas BPPF),
Hato Rey, PR 00917-4310
P. O. Box 7068, San Juan PR 00915-7068
Tel. (787) 999-1717 Ext. 237 o 247

Fax (787) 999-1776

17 de octubre de 2007

Lcda. Vanesa Torres
Directora
Subprograma de Consultas sobre Usos de Terrenos
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Minillas
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Estimada licenciada Torres:

"Villa Mi Terruño" Desarrollo Residencial, Comercial y Turístico en el Barrio Punta Soldado, Municipio de Culebra
Consulta: 2007-77-0047-JPU

La Junta de Planificación sometió la consulta de ubicación del proyecto de referencia para evaluación y viabilidad de desarrollo. El proyecto consiste de 135 unidades residenciales unifamiliares y multifamiliares; un parador de 64 habitaciones; un área de campamentos de 24 habitaciones; y un área de servicios y mantenimiento de 6,159 pies cuadrados. El Proyecto a desarrollarse se ubicará en finca con cabida de 108.56 cuerdas localizado en la Calle Fulladoza del Sector Playa Sardinas II en el Barrio Punta Soldado del Municipio de Culebra.

De acuerdo a la información presentada, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) determinó lo siguiente:

A. Sistema de Acueductos

1. El sistema de acueductos existente no tiene la capacidad para satisfacer la demanda de este proyecto, por lo que la AAA condiciona la construcción de mismo a que el desarrollador participe de un combinado para mejorar el abasto de agua.

Lcda. Vanesa Torres
Página 2
17 de octubre de 2007

2. El desarrollador deberá instalar la infraestructura de agua necesaria desde su desarrollo hasta el punto que indique operaciones.

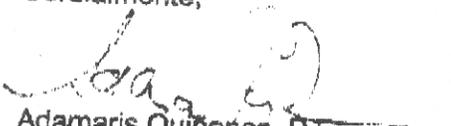
B. Sistema de Alcantarillado

En el sector interesado en desarrollar, no existe alcantarillado sanitario. Está en proceso la construcción del sistema de alcantarillado sanitario en el Municipio. Ante lo antes expuesto, la conexión de éste proyecto al sistema de alcantarillado sanitario, está condicionado a que el desarrollador instale la tubería necesaria desde su desarrollo hasta el punto de conexión que indique operaciones.

El desarrollador deberá comunicarse con la Oficina de Proyectos Públicos y Privados (PPP) para ser incluido en el combinado y beneficiarse del mismo.

De necesitar información adicional, favor comunicarse al (787) 999-1717 extensión 246.

Cordialmente,


Adamaris Quiñones, P.E.
Directora Auxiliar de Planificación

GO

YSAArchitecture

Young & de la Sota Architects P.S.C.

November 7th 2007

Marilisa Rivera
US Fish and Wildlife Service
Caribbean Islands NWR Complex

via fax 787-851-7440

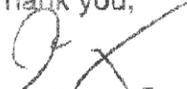
Re: **Villa Mi Terruño, Culebra**
Consulta number 2007-77-0047-JPU
(Submitted on Feb. 1-2007)

This letter is to follow up on the submitted documentation requested by your office, which included a description of the current entitlement status and a package with the information submitted to the Puerto Rico Planning Board (PRPB) for review and comments. We also included additional information that was prepared to further explain the proposed development to interested stakeholders, and the letters with comments from Autoridad de Desperdicios Solidos, Departamento de Recursos Naturales, Autoridad de Energia Electrica, Departamento de Agricultura y Autoridad de Carreteras.

We reaffirm that, as part of its scope and activities, **Fundación Mi Terruño Inc.**, would like to join the "Partners for Fish and Wildlife" Program and would also like to assist the US Fish and Wildlife Service and its efforts with other agencies with their recovery program in regards to the *Leptocereus grantianus* to help restoring the species to a self-sustaining status, as explained in the submittal letter.

Feel free to contact us to request any other desired information or to clarify any doubts. Again we want to extend our invitation for a site visit where our team would gladly guide you through the site if desired.

Thank you,



Arq. Ileana Dominguez, AIT
For Young & de la Sota Architects
787-773-0505 ext 103

* Attached, receipt from the package sent to your offices last week.

SENDER: COMPLETE THIS SECTION	COMPLETE THIS SECTION ON DELIVERY
<ul style="list-style-type: none"> Complete items 1, 2, and 3. Also complete item 4 if Restricted Delivery is desired. Print your name and address on the reverse so that we can return the card to you. Attach this card to the back of the mailpiece, or on the front if space permits. 	<p>A. Signature <input checked="" type="checkbox"/> <i>Carmen Proff</i> <input type="checkbox"/> Agent <input type="checkbox"/> Addressee</p> <p>B. Received by (Printed Name) <i>Carmen Proff</i> C. Date of Delivery <i>10/24</i></p>
<p>1. Article Addressed to:</p> <p><i>Martisa Rivera</i> <i>US FISH & WILDLIFE SERVICE</i> <i>P.O. Box 510</i> <i>Boqueron, PR 00715</i> <i>00622</i></p>	<p>D. Is delivery address different from item 1? <input type="checkbox"/> Yes <input checked="" type="checkbox"/> No If YES, enter delivery address below:</p> <p>3. Service Type <input checked="" type="checkbox"/> Certified Mail <input type="checkbox"/> Express Mail <input type="checkbox"/> Registered <input type="checkbox"/> Return Receipt for Merchandise <input type="checkbox"/> Insured Mail <input type="checkbox"/> C.O.D.</p> <p>4. Restricted Delivery? (Extra Fee) <input type="checkbox"/> Yes</p>
<p>2. Article Number</p>	<p><i>7407 0210 0003 5444 4109</i></p>



AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN

07-83346418
Calle San Juan, 15809

14 de junio de 2007

Leda Vanessa Torres Normandía
Directora
Subprograma de Consultas Sobre Usos de Terrenos
Junta de Planificación
Apartado 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

CONSULTA NÚM: 2007-77-0047-JPU
VILLA MI TERRUÑO
(135 UNIDADES DE VIVIENDA, 88 HABITACIONES DE HOTEL
Y 6.159.00 PIES CUADRADOS DE ÁREA COMERCIAL)
CARRETERA PR-250 (INTERIOR)
BARRIO PUNTA SOLADADO, CULEBRA

Estimada licenciada Torres Normandía:

Hacemos referencia a la consulta de ubicación de la Junta de Planificación recibida el 23 de marzo de 2007, a través del Centro Expreso de Trámites (CET), relacionada con este asunto.

A continuación nuestros comentarios, requisitos y recomendaciones para el proyecto de referencia:

1. El acceso al proyecto será a través de la Calle Fulladoza existente al norte de la propiedad.
2. Se deberá consultar al Municipio de Culebra con relación a los accesos y mejoras a las vías municipales.
3. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto es de \$238,398.00 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 con el Asesor Legal de esta Autoridad. Para más detalles relacionados con la aportación, deberá comunicarse con el Sr. Renny Parrilla Navarro al 787-721-8787, extensión 2805, los martes o jueves.

Leda, Vanessa Torres Normandía
14 de junio de 2007
Página 2

4. Cualquier obra a realizarse en la calle municipal existente en su intersección con la vía estatal en este sector o en la servidumbre existente de esta última, requiere del permiso reglamentario de la Oficina Regional de Humneao del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

La Oficina de Planificación Estratégica de esta Autoridad se encuentra evaluando el proyecto propuesto con relación a proyectos viales a largo plazo, por lo que posteriormente le informaremos los comentarios de la misma, si alguno.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye un endoso ni una autorización para comenzar obra de construcción alguna y aplica al proyecto Villa Mi Terruño de 135 apartamentos, 6,59.00 pies cuadrados de área comercial y 88 habitaciones, a ser construido 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 Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805 o en el Centro Expreso de Trámites (CET) al 787-721-8282, extensión 7044, haciendo referencia al número de control de esta carta.

Cordialmente,



Juan C. Rivera Ortiz
Director
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

5005-SP-C-STM-mm
C-06-00015809