

construcción de muelles, rompe olas u otro tipo de instalaciones para la recreación acuática que tendrían potenciales impactos ambientales más significativos que la acción ante nos. Todas las alternativas antes mencionadas redundarían en mayores beneficios económicos pero tendrían mayores impactos ambientales y comprometerían recursos naturales de interés para la conservación. Por tal razón, se somete la acción propuesta, pues logra el mayor aprovechamiento y balance entre el potencial económico y la conservación de los recursos naturales en el predio y el sector bajo estudio.

Además, es importante mencionar que mediante el análisis de esta DIA-P se identifican medidas a adoptar en las etapas de diseño, construcción y operación para evitar, minimizar y/o compensar los potenciales impactos ambientales previstos para la acción, así como conservar los recursos naturales de interés particular (tales como la playa y los humedales). La acción propuesta se ha diseñado tomando en consideración las disposiciones reglamentarias aplicables en materia de asuntos ambientales, estructurales y de planificación, así como las recomendaciones de las agencias comentadoras y los consultores profesionales que forman parte del grupo de trabajo de la parte proponente.

A continuación se discute cómo la acción propuesta concurre con las disposiciones reglamentarias aplicables. Específicamente, se discute la concurrencia con las siguientes leyes, reglamentos y/o documentos de política pública sobre el uso de terrenos:

- Ley Orgánica de la Junta de Planificación
- Reglamento Adjudicativo de la JP
- Reglamento Núm. 4 de Planificación (Reglamento de Zonificación de Puerto Rico);
- Reglamento de Planificación Núm. 17 (Reglamento de Zonificación de La Zona Costanera y de Accesos a Las Playas y Costas de Puerto Rico);
- Reglamento Núm. 3 de Planificación (Reglamento de Lotificación y Urbanización)
- Reglamento Núm. 13 de Planificación (Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones)
- Objetivos y Política Pública del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico

- Plan de Desarrollo Integral

LEY ORGÁNICA DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

La Junta de Planificación es un organismo gubernamental, creado en virtud de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico.” El Título III de esta Ley establece las funciones y facultades generales de la Junta, entre las cuales se destaca el Artículo 11 Inciso 14 que establece lo siguiente:

“Hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con sujeción a las normas y requisitos consignado en esta Ley, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos.”

Según se menciona más adelante en esta sección, para tomar en consideración propuestas sobre uso de terreno, la JP estableció el mecanismo de consulta de ubicación. Dicho mecanismo está claramente descrito en el Reglamento Adjudicativo de la JP, el cual describe el proyecto propuesto como una urbanización residencial, a ser localizada en un área no zonificada y por ende debe ser considerado por la JP mediante dicho mecanismo. Además, el proyecto es calificado como un desarrollo extenso según lo define el Reglamento Núm. 4 de Planificación, razón por la cual puede ser evaluado según los criterios establecidos en la Sección 81 de dicho reglamento. De otra parte, la JP ha promulgado una serie de postulados generales como política pública para guiar el uso del terreno en Puerto Rico (Objetivos y Política Pública del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico), así como reglamentación específica para distintas áreas particulares, tales como áreas de planificación especial, zonas de interés turístico, zonas históricas y zona costanera.

REGLAMENTO ADJUDICATIVO DE LA JP

El Reglamento Adjudicativo de la JP describe el proyecto propuesto como una urbanización residencial de iniciativa privada, a ser localizada en un área no zonificada y por ende debe ser considerado por la JP mediante el mecanismo de consulta de ubicación. El Reglamento incluye la siguiente definición de consulta de ubicación

“Es el procedimiento ante la Junta de Planificación, para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente, sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. En áreas no zonificadas, incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social, pudiesen afectar, significativamente, el desarrollo de un sector. Esta consulta se identificará, como pública o privada, dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 4), y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24).”

De otra parte, la Sección 3.03 del Reglamento Adjudicativo incluye los proyectos que requieren consulta. Entre estos se destaca lo siguiente:

“En áreas no zonificadas, proyectos cuya naturaleza y magnitud tienen un impacto significativo en el ámbito físico, económico y social del sector en que ha de ubicarse, como resultado de lo cual puede esperarse un cambio en los patrones de conducta general de ese sector (aumento o disminución poblacional, cambio en las actividades de producción, consumo y vicios, cambios en el desarrollo físico del sector, incluyendo el grado de contaminación del ambiente). Incluye, además, toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales, incluyendo los municipios que hayan obtenido su autonomía municipal a tenor con Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y las delegadas a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), mediante resolución expresa de la Junta.

En la siguiente tabla, se precisan a modo de guía, sin ser exhaustiva, los proyectos en áreas no zonificadas (rurales), a considerarse en primera instancia por la Junta de Planificación:

TIPO DE PROYECTO: **Categoría que requiere consulta de ubicación ante la Junta de Planificación:**

PROYECTOS PRIVADOS

Residencial: Urbanizaciones residenciales, según definido por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, excepto aquellas expresamente delegadas a la ARPE, o por motivos de un convenio con un municipio autónomo.

La Ley Núm. 75 de 1975 incluye la siguiente definición de urbanización:

“toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término notificación simple según se define en este artículo, e incluirá además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas.”

El Reglamento Adjudicativo, además, incluye los requisitos de radicación de consultas, con los cuales la parte proponente ha cumplido a cabalidad.

REGLAMENTO NÚM. 4 DE PLANIFICACIÓN

El Reglamento Núm. 4 de Planificación califica la acción propuesta como un desarrollo extenso, por lo que debe ser considerado mediante el trámite de consulta de ubicación y evaluado a la luz de las disposiciones de la Sección 81 de dicho reglamento.

El Reglamento Núm. 4 de Planificación incluye la siguiente definición de desarrollo extenso:

“Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas, conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación”

La acción propuesta es considerada un desarrollo extenso pues se trata de un desarrollo residencial de 211.4 unidades de vivienda (familias) y el Municipio de Aguada tiene una población mayor que 40,000 habitantes (42,042 según el Censo de 2000).

La Sección 81 del Reglamento Núm. 4 de Planificación, establece los proyectos extensos a ser considerados por la Junta. La disposición general sobre desarrollos extensos es incluida en la Sección 81.01.

“La Junta podrá considerar cualquiera de los tipos de proyectos que se indican en esta Sección, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan sin que se considere una variación a las disposiciones reglamentarias aplicables.”

La Sección 81.02 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico establece entre las condiciones para que la JP considere los desarrollos residenciales extensos lo siguiente:

- 1. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización residencial estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente, dentro de una zona de interés turístico o un área desarrollada. La Junta podrá considerar este tipo de desarrollo fuera del**

área de expansión urbana, cuando se demuestre que exista o pueda proveerse la infraestructura necesaria para servir el proyecto.

La acción propuesta cumple con esta condición pues el predio colinda con el ámbito de expansión urbana de Aguadilla (1990). Más aún, según el Censo de 2000, la acción propuesta se localiza dentro del ámbito de expansión urbana. La Figura 14, ilustra la localización propuesta en torno al ámbito de expansión urbana de 1990 (JP) y 2000 (Censo 2000).

2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos vigente.

La acción propuesta cumple con el plan de usos de terrenos vigente. El Plan de usos de terrenos vigente es el Reglamento Núm. 4 de Planificación. La acción propuesta supera los parámetros mínimos de densidad y no excede los máximos establecidos en dicho reglamento.

3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00 metros y por la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto.

La acción propuesta está exenta de esta condición pues el acceso es a través de la Carretera Estatal PR-442. Aun así, la JP llevó a cabo vistas públicas con notificación a los dueños de los terrenos circundantes.

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

Según se discute en detalle en esta DIA-P, la localización bajo estudio tiene toda la infraestructura para servir el proyecto sin menoscabo del nivel de servicio existente en el sector.

- 5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.**

Este inciso no es de aplicación a la acción propuesta pues la misma no propone segregar el predio.

- 6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social y las circunstancias así lo justifiquen.**

Este inciso no aplica a la acción propuesta ya que la misma es un proyecto de interés social.

REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 17

El Reglamento de Planificación Núm. 17, es de aplicación a la acción propuesta debido a que la misma se localiza en la zona costanera según definida en el Reglamento.

El Reglamento de Planificación Núm. 17 incluye una serie de disposiciones para proyectos de desarrollo en la zona costanera. Las disposiciones de este reglamento tienen el objetivo de guiar y controlar el uso y desarrollo de terrenos y cuerpos de agua en la zona costanera de Puerto Rico, sus costas y sus playas y para requerir, fomentar o prohibir, basado en el bienestar general, los accesos a las playas de Puerto Rico.

La Sección 1.03 del Reglamento establece que el mismo le aplicará a:

“Toda construcción, reconstrucción, demolición o alteración de edificios, subdivisiones, lotificación, desarrollo, urbanización de terrenos y cualquier otro

proyecto que se proponga dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico y de las islas adyacentes dentro de su jurisdicción.”

De otra parte, el Reglamento define zona costanera de la siguiente forma:

“Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.”

El predio bajo estudio se localiza dentro de esta franja, razón por la cual es de aplicación el Reglamento. A continuación se discute la concurrencia del proyecto con las disposiciones aplicables del Reglamento de Planificación Núm. 17:

Sección 3.1 Acceso al Público

La Sección 3.1 establece lo siguiente:

Acceso Público – Será requisito mandatorio que todo proyecto que se autorice, colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del, o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, a la playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante Escritura Pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del Departamento de Transportación y Obras Públicas, o mediante la aprobación de un Plano de Inscripción y por Escritura Pública, en los casos que aplique.

Este inciso no es de aplicación al proyecto propuesto debido a la configuración del predio bajo estudio. No existe ninguna carretera que transcurra paralelo a la costa desde la cual se deba proveer acceso. La Carretera Estatal PR-441 termina perpendicular a la playa (en dirección oeste) y el predio es accesado hacia el norte de la misma. El público que se da cita a la playa, accesa la misma de forma directa desde la Carretera Estatal PR-441. Además, el área tiene espacio para estacionar los automóviles de los usuarios. Para ilustrar la realidad física del predio, una fotografía aérea es incluida como figura 11 de esta DIA-P. En la misma se señalan el acceso existente y la localización del predio en torno al mismo.

Sección 3.5 Zona de separación

La Sección 3.5 establece lo siguiente:

Zona de Separación – En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta de Planificación requerirá que se dedique, para uso público, una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior.

Según se ilustra en el plano conceptual del proyecto, el diseño propuesto mantiene las distancias requeridas en esta sección.

Sección 3.08 Carácter Natural

La Sección 3.08 establece lo siguiente:

Carácter Natural – Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, rasgos topográficos, formas de las costas y un balance positivo para el ambiente

natural sobre el desarrollo, excepto donde se desee proveer acceso y la vegetación, por ser muy tupida, lo impida.

El vocabulario arquitectónico del proyecto en general se basará en la integración de recursos pasivos típicos a la arquitectura tropical, tales como la confluencia del exterior y el interior, el uso de quiebrasoles, los materiales autóctonos al lugar, los espacios abiertos, la volumetría apaisada y el desmembramiento de las masas principales en elementos más pequeños que se integren a la topografía y celebren las vistas. Todos los jardines y terrazas contendrán vegetación exuberante endémica al lugar, y con sistemas de iluminación de poca altura e intensidad que contribuyan a guardar el menor nivel lumínico ambiental posible.

La vegetación arborescente es escasa en el predio bajo estudio. Así las cosas, no se removerá vegetación de forma significativa en el predio. Por el contrario, habrá una ganancia neta de áreas forestadas a tenor con las disposiciones del Reglamento de Lotificación (Reglamento Núm. 3 de Planificación) y acogiendo, además, las recomendaciones del Servicio Federal de Pesca y Vida Silvestre (FWS por sus siglas en inglés). El FWS sugirió reforestar el litoral costero con especies nativas típicas del litoral tales como Uvas Playeras y Emajagüilla.

Sección 6.06 Vistas al Mar

La Sección 6.06 establece lo siguiente:

Vistas del Mar – Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado a dicha orientación, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar

Debido a la localización del predio en torno a la Carretera Estatal PR-442 esta disposición sobre la orientación de los edificios no es de aplicación pues el proyecto no interferirá con visuales. Según discutido arriba en torno a la Sección 3.1 (Acceso al público), e ilustrado en la fotografía aérea (Figura 11, Apéndice 1), la Carretera Estatal PR-442 termina en un frente de playa al sur del predio bajo estudio. Es decir, el predio se

localiza al norte de la Carretera Estatal PR-441 y ninguna carretera discurre paralelo a la costa con la cual el proyecto pueda interferir en su paisaje y visuales hacia la costa. Tampoco existe la posibilidad de que se construya una carretera con tal orientación en el futuro, debido a la presencia de terrenos anegadizos (humedales) al sur del predio.

SECCION 8.00 Retiro de Edificios o Estructuras del Límite Marítimo Terrestre y Estudios de Sombras

La Sección 8.01 (Disposición General) establece lo siguiente:

“Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, toda edificación a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo terrestre según lo determine el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, observará un retiro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la Zona Marítimo Terrestre hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Este retiro no será menor que el retiro de cincuenta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este Reglamento.”

Sin embargo, la Sección 8.2 (exenciones) establece lo siguiente:

“En las zonas urbanas y como alternativa de cumplir totalmente con la anterior disposición general la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir parcialmente del cumplimiento de la misma en los siguientes casos:

1. ...
2. ...
3. Cuando exista una edificación en un solo lado de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros medida en forma paralela a la orilla de la costa, cuyo retiro sea menor al retiro requerido en esta Sección

con relación a la altura de la edificación existente. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real de la edificación existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos puntos cinco (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de la estructura existente.”

Para el actual diseño de la acción propuesta se solicita de la JP una exención para el requisito de retiro establecido en la Sección 8.01 del Reglamento Núm. 17 y, para sustentar dicha solicitud, se ha llevado a cabo el estudio de sombra requerido en la Sección 8.04. El estudio preparado por el Ing. José O. Díaz Pedrosa, es incluido como Apéndice 4 de esta DIA-P. Mediante el mismo se determinó que los edificios propuestos no causarán sombras en la playa por más de una hora diaria después de las diez de la mañana en ninguna época del año.

REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

El análisis de esta DIA-P coincide con los requisitos del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3 con vigencia al 30 de junio de 2005; Sección 5.02 inciso 2). Previo a radicar esta acción, el proponente ha evaluado y tomado en consideración las características del predio, tales como:

- contexto en que ubica;
- geología, suelos y drenajes existentes;
- topografía;
- inundabilidad;
- vegetación existente;
- estructuras existentes;
- calles o carreteras;
- infraestructura disponible;
- aspectos visuales;
- usos anteriores y actuales del predio; y
- aspectos arqueológicos detectables.

Además, a tenor con las disposiciones de este reglamento, la escorrentía pluvial del proyecto será canalizada a través de un sistema pluvial que será diseñado para amortiguar el aumento en escorrentías debido al efecto impermeabilizador de las obras de construcción. La escorrentía se descargará hacia los humedales de la misma forma en que ocurre al momento presente de forma natural. Además, se incorporarán medidas para reducir la velocidad de la escorrentía y prevenir así la erosión del terreno (Ver Figura 20).

REGLAMENTO SOBRE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

De acuerdo al Panel Número 72000C0145H (vigente desde 19 de abril de 2005) de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones publicados por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) y adoptados por la Junta de Planificación, la propiedad donde se propone construir el proyecto esta afectada por una Zona AE (antes conocida como Zona 2) y una zona VE (antes conocida como Zona 1M) de inundación. Los niveles de inundación determinados así como los límites de las mismas (“limit of floodway”), son ilustrados en la figura 8a. Los mismos son 2.3 metros sobre el nivel del mar en la zona VE y 2.8 metros sobre el nivel del mar en la zona AE.

A tenor con el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13 (vigente 31 de diciembre de 2005), el proyecto se localiza fuera de los límites de la zona 1 de inundación o el cause mayor. De otra parte, el movimiento de tierra y las actividades de relleno se limitarán a la zona AE, donde es permitido según las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 13. A estos fines, se solapó el predio bajo estudio sobre el mapa de inundación de la FEMA. Mediante dicho estudio, FEMA determinó los niveles de inundación (2.8 metros msv) sobre los cuales se deben erigir las estructuras para que no sean afectadas por dicho evento. Específicamente, el área de estacionamientos y gran parte de los edificios estarán localizados en la zona AE. Aún así, para prevenir cualquier tipo de interrupción con el libre flujo de las aguas en la zona VE, el relleno se limitará al área de los edificios, mientras que los edificios se construirán sobre columnas, dejando la primera planta libre de construcción (Ver Plano Conceptual).

Es importante mencionar que la construcción en Zona VE y Zona AE no está prohibida. Lo que requiere el Reglamento Núm. 13 de Planificación es que se tomen las previsiones necesarias para evitar afectar el nivel de inundación base (Zonas AE donde no se ha determinado el cause mayor), evitar que las estructuras se vean afectadas por el evento de inundación de 100 años (Zona AE), así como permitir el libre flujo de las aguas (Zona VE). A estos fines, durante la etapa de diseño en la ARPE se cumplirá con las disposiciones del Reglamento Núm. 13 de Planificación y por ende con los objetivos y política pública que persigue el mismo.

OBJETIVOS Y POLÍTICA PÚBLICA DEL PLAN DE USOS DE TERRENOS

A continuación se presenta un resumen de las metas y objetivos aplicables al proyecto.

1. Asegurar el uso juicioso del recurso tierra y fomentar la conservación de nuestros recursos naturales.

El proyecto cumple con esta meta, ya que el diseño del mismo conservará y protegerá los recursos naturales de interés particular identificados en el predio. Los mismos han sido integrados en el diseño como uno de los atractivos principales del proyecto (particularmente los humedales y la playa). El éxito de este proyecto estriba en la permanencia de estos atractivos naturales que le imparten unas características particulares para el disfrute de los visitantes durante la estadía en el lugar.

2. Uso de terrenos dentro de un marco de acción ecológicamente sustentable.

El uso propuesto para este terreno es de tipo residencial-turístico, el cual es compatible con la sustentabilidad ecológica del predio. Los elementos naturales presentes en la zona (bellezas escénicas, la playa y sistemas naturales cercanos) permanecerán inalterados por la acción propuesta pues crean un ambiente de quietud, tranquilidad y bienestar deseables en lugares para vivir o vacacionar. Este proyecto es compatible con la presencia y conservación de las bellezas escénicas y elementos naturales del área, por lo que es ecológicamente sustentable.

3. Desarrollo urbano rural planificando juiciosamente los usos de terrenos compatibles al entorno y a la dinámica de crecimiento demográfico en las comunidades, municipios y regiones del país, fomentando la accesibilidad y los beneficios del desarrollo sostenible.

El terreno propuesto para el desarrollo está ubicado en un área que no está zonificada. Por medio de esta consulta de ubicación se ha consultado a la JP para que evalúe la localización de dicho proyecto en el área. El proyecto está concebido con la protección y uso sabio de los recursos naturales del área, así como la provisión de la infraestructura necesaria. El mismo es coherente con el carácter del sector, el cual está dominado por el uso residencial turístico. El mismo resultará en beneficios para el municipio, razón por la cual ha recibido el reiterado endoso de su mandatario.

4. Fomentar un desarrollo turístico que propicie una actividad económica y social de gran competitividad ante la dinámica del mercado internacional, utilizando para eso terrenos que por sus características tienen el máximo potencial de desarrollo para el uso turístico sin menoscabar los recursos naturales existentes.

El proyecto propuesto aumenta las alternativas de estadía al turista para la zona oeste. El desarrollo de este proyecto se suma al esfuerzo de las agencias gubernamentales que propulsan a Puerto Rico como destino turístico. El mismo cumplirá con las exigencias de tranquilidad, quietud, sosiego, seguridad, bellezas escénicas y alejamiento de áreas

metropolitanas. Se protegerán los recursos naturales para los nuevos habitantes y los residentes de Aguada.

5. **“Reducir a un mínimo el riesgo de pérdida de vida, propiedad y deterioro de los recursos naturales por efecto de los desastres naturales, eliminar mediante planes de mitigación en áreas vulnerables a dichos desastres y planificar el desarrollo de terrenos de alta densidad fuera de las áreas identificadas como susceptibles a dichos riesgos.”**

A juicio de la parte proponente, el proyecto cumple con este objetivo pues, conserva los recursos naturales de valor ecológico (tales como los humedales y la playa) y minimiza el riesgo a desastres naturales al llevar a cabo el desarrollo sobre la cota de inundación. Aunque el predio a sido clasificado como una barrera costanera, es la opinión de la parte proponente, que la acción es cónsona con los objetivos de dicha designación que son precisamente la minimización de riesgos a perdidas por desastres naturales y la conservación de recursos naturales y el hábitat de vida silvestre.

De otra parte, la Sección 1.01 tercer inciso establece lo siguiente:

“Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: “ ... bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos)...”

La localización propuesta constituye un bolsillo entre la Carretera Estatal PR-442, la comunidad del sector y el ámbito de expansión urbana de Aguadilla.

Entre las metas y objetivos para la infraestructura, se destaca el siguiente:

“Promover infraestructura para atender el problema de escasez relativa al agua potable y estimular el manejo eficiente de este recurso de agua para mejorar la calidad de vida y lograr:

El desarrollo de cada uno de los componentes que integran las actividades socioeconómicas entre otros: **el turismo, la industria, el comercio, la construcción y la agricultura.**”

En esta política pública está claramente establecido que el componente turístico y el de construcción son pilares de las actividades socioeconómicas. En esta política pública esta muy clara también la importancia de la actividad económica para lograr la calidad de vida en el país. Así las cosas, una parte de la infraestructura debe estar destinada a la misma.

La política pública 1.02 permite el desarrollo fuera de los límites de zonificación urbana si se dan las siguientes condiciones:

1. Los proyectos que no menoscaben la política de ordenar y coordinar el crecimiento urbano.

La acción propuesta no menoscaba la política de ordenar y coordinar el crecimiento urbano. Según mencionado anteriormente, el proyecto es cónsono con el carácter del sector y se localiza entre un área desarrollada y el ámbito de expansión urbana del término municipal de Aguadilla. Además, la misma es deseada por el Gobierno Municipal de Aguada.

2. Se pueden integrar a núcleos de áreas identificadas existentes.

Según mencionado anteriormente, el proyecto es cónsono con el carácter del sector y se localiza entre un área desarrollada.

3. No requieren inversiones públicas cuantiosas para llevar, operar, mantener los servicios y facilidades públicas, al contrario su realización constituye la utilización más eficientes de los servicios existentes.

No se requieren inversiones públicas cuantiosas para llevar a cabo esta acción o mantener los servicios públicos. Según mencionado anteriormente, el predio cuenta con toda la infraestructura necesaria para llevar a cabo la acción y el proponente llevará a cabo las mejoras y aportaciones económicas necesarias para viabilizar el proyecto. La inversión de esta acción provendrá de fuentes privadas.

4. **No se utilizarán terrenos de mayor productividad agrícola, inundables o sumamente escarpados que se consideren de mayor utilidad para otros usos.**

El predio bajo estudio no es un terreno sumamente escarpado, no tiene suelos de alta capacidad agrícola y no es de mayor utilidad para otros usos. Aunque el predio es susceptible a inundaciones, el Reglamento Núm. 13 de Planificación provee para que se lleve a cabo la acción, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones dirigidas a prevenir daños a la propiedad y aumento en el nivel de inundaciones.

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL

A continuación se mencionan algunos objetivos del Plan de Desarrollo Integral con los cuales la acción propuesta es cónsona.

Área de Financiamiento del Desarrollo

Objetivo específicos

- 2.3 Lograr una participación más efectiva de la banca privada en los proyectos de desarrollo
- 2.7 Proveer mecanismos necesarios para fortalecer las empresas locales y viabilizar su desarrollo

Área de desarrollo de la Producción

- 2.1 Coordinar y fortalecer los incentivos, tanto a la industria de servicios como a las de manufactura y construcción

Turismo

- 1.1 Establecer las bases del turismo en zonas de atractivos físicos especiales
- 2.3 Descentralizar el turismo y fomentar el turismo interno
- 2.5 Reducir la importancia de los juegos de azar como elementos de promoción y entretenimiento turístico

Recursos Naturales

*Política VI, Desarrollo y conservación integral de los recursos costaneros de
Puerto Rico*

Construcción

- 1.2 Dar atención al rescate de terrenos en áreas inundables, a tono con la capacidad económica del sector público y los beneficios económicos y sociales a obtenerse

17.0 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS A LA ACCIÓN Y LOCALIZACIÓN

Localización

El predio propuesto tiene unas características particulares que propician el desarrollo de proyectos residenciales-turísticos. Las bellezas escénicas, la localización y tranquilidad del lugar y el acceso a la costa conforman los elementos favorables para este tipo de proyecto. Las personas que eligen vacacionar en áreas alejadas de la zona urbana buscan las características que existen en este lugar. El proyecto propuesto está dirigido a satisfacer la demanda por áreas tranquilas, relativamente alejadas de la zona metropolitana, que incluyen el uso de la playa como principal actividad acuática pasiva.

Mediante esta propuesta de usos de terreno, el proponente le dará el uso económico óptimo identificado para el predio. Mudar esta propuesta para otro predio en el sector o región, significaría mudar los impactos en consumo de infraestructura así como los beneficios económicos. De esa forma, el potencial de bienes raíces y turístico del predio se vería subutilizado. No se ha identificado un mejor uso para esta propiedad que sea cónsono, además, con la política pública de desarrollo económico y planificación de uso de terreno en Puerto Rico.

Inacción

No realizar el proyecto propuesto implicaría que el potencial máximo de desarrollo de este predio no se daría. El desarrollo del proyecto integrado al uso y conservación de los recursos existentes del área sacarían partido al potencial residencial-turístico de este

predio. La no realización del mismo limitaría el uso sabio y económicamente viable de los recursos naturales y de la porción desarrollable de esta propiedad privada.

De no llevarse a cabo ninguna acción, el impacto ambiental sería nulo, pero así mismo serían los beneficios económicos. La acción propuesta propone un aprovechamiento del valor en bienes raíces del predio y como destino turístico interno para beneficio social y económico de los puertorriqueños. Al mismo tiempo se protegen los elementos naturales de interés particular para la conservación. Por estas razones la alternativa de inacción ha sido descartada.

Instalaciones recreativas

Las instalaciones recreativas requieren que haya una demanda por éstas y que se invierta el dinero necesario para diseñarlas, construir las y darles el mantenimiento requerido. Algunos proyectos sociales de este tipo no perduran, ya que no se provee la aportación económica suficiente para costearlos y mantenerlos.

Al igual que la acción propuesta, el desarrollo y operación de instalaciones recreativas no está exento de impactos ambientales potenciales e inevitables. Esto dependería entre otras cosas del tipo de actividad que se propusiera así como sus dimensiones. Por ejemplo, una marina tendría potenciales impactos ambientales mayores que la acción propuesta; sin embargo, un parque pasivo tendría impactos similares debido al movimiento de terreno, generación de tránsito vehicular y uso de la playa. Por todas estas razones, y debido a un menor potencial económico, esta alternativa ha sido descartada.

Conservación de recursos

Aún cuando se pretenda conservar algunos recursos de valor cultural y ecológico, esta acción por sí sola no es una alternativa que automáticamente será beneficiosa social y económicamente. La alternativa de conservar los recursos exclusivamente limita el potencial de desarrollo integrado que tiene el proyecto.