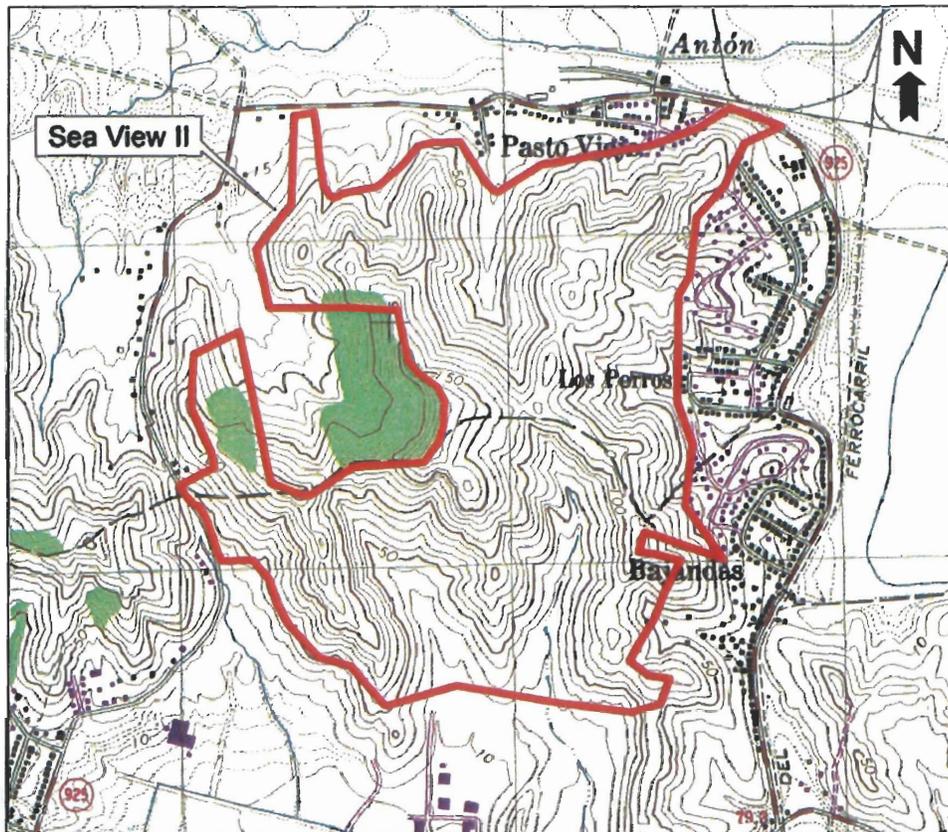


DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL ACTUALIZADA

Sea View II, Humacao, PR

Tomo II



Marzo 2008

Preparado para:

April Industries Group
San Juan, PR
Tel. (787) 977-2222
Fax. (787) 977-1888

Preparado por:



250 Tanca Street
P.O. Box 9024157
OLD SAN JUAN, PR 00902-4157
Tel. (787) 723-8005

TABLA DE CONTENIDO

1	Introducción	1
2	Acción Propuesta.....	2
3	Posibles impactos de la acción Propuesta y Alternativas de Mitigación	3
3.1	Alternativas de desarrollo a la acción propuesta.....	3
3.1.1	De no Acción	3
3.1.2	Actividades agrícolas	4
3.1.3	Facilidades Comerciales	5
3.2	Impactos Acumulativos.....	6
3.3	Cuerpos de Agua.....	9
3.4	Ruido y Tránsito	10
3.4.1	Estudio de Ruido	11
3.4.2	Estudio de Tránsito	11
3.5	Recursos Arqueológicos	16
3.6	Determinación de Impacto Ambiental	17

LISTADO DE FIGURAS

- Figura 1. Mapa de Localización.
- Figura 2. Predio ubicado sobre foto aérea de 1936.
- Figura 3. Predio ubicado sobre foto aérea de 1977.
- Figura 4. Uso de terrenos en las inmediaciones del proyecto Sea View II.
- Figura 5. Identificación de los cuerpos de agua presentes en el predio.
- Figura 6. Impactos a cuerpos de agua.

LISTADO DE APÉNDICES

- Apéndice A. Resolución Interlocutoria
- Apéndice B. Resolución de la Junta de Planificación para el proyecto Sea View I.
- Apéndice C. Comunicaciones generadas por las agencias reguladoras y comentadoras del proceso de evaluación de cumplimiento con la Ley de Política Pública Ambiental.
- Apéndice D. Comunicación fechada 6 de julio de 2005 donde se le indica al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales la contratación del Dr. Pedro Rivera para la realización de un nuevo estudio de Flora y Fauna y se incluye su Curriculum Vitae.
- Apéndice E. Carta de comentarios emitida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 13 de octubre de 2006.
- Apéndice F. Comunicación generada por Gregory L. Morris Engineering, PSC. el 28 de noviembre de 2006.
- Apéndice G. Carta de comentarios emitida por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el 31 de julio de 2007.
- Apéndice H. Estudio de Flora y Fauna fechado Julio 2005.
- Apéndice I. Estudio de Tránsito.

Apéndice J. Endoso al proyecto emitido por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Apéndice K. Comunicación del Servicio de Pesca y Vida Silvestre fechada 14 de octubre de 2004.

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento representa un “Addendum” a la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) generada para el proyecto Sea View II, JCA-04-0021 (DV). El mismo responde a los requisitos de información contenidos en la Resolución Interlocutoria emitida por la Junta de Calidad Ambiental (JCA) el 9 de enero de 2007 (ver **Apéndice A**) y se prepara a tenor con las disposiciones de la Regla 254(H)(1) del Reglamento de la JCA para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA).

La Agencia en su Resolución Interlocutoria resolvió, al amparo de la Ley 416 del 22 de septiembre de 2004, que para evaluar apropiadamente el posible impacto de la acción propuesta se deberá presentar una DIA-P Actualizada que incluya la siguiente información:

Cómo la alternativa de no acción puede mantener la integridad ecológica o natural del área, incluyendo el aumento de su valor biológico, tomando en consideración su localización y relación con otras áreas cercanas (Reserva Natural, Pantano, Bosque de Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa de Humacao). Deberá evaluar y discutir de forma sustancial las otras alternativas a la acción propuesta de conformidad con la Regla 253 (C)(1) del RPPETDA.

Evaluar apropiadamente los impactos acumulativos de la acción propuesta en relación a la infraestructura sobre agua potable, descargas de aguas usadas y tránsito tomando en consideración los proyectos propuestos en el área y las comunidades aledañas. Como parte de la evaluación deberá considerar el impacto de las fases del proyecto en construcción.

Los impactos acumulativos también deberán evaluarse a la luz de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) en su comunicación del 1 de junio de 2005.

Ilustrar los cuerpos de agua existentes en los terrenos donde se pretende desarrollar el mismo, o aquellos cuerpos de agua que pudieran ser afectados directa o indirectamente de llevarse a cabo la acción propuesta.

Realizar un estudio de ruido ambiental y de tránsito en el sector de influencia del proyecto según fuera requerido por la Autoridad de Carreteras en su comunicación del 8 de diciembre de 2004.

Incluir los comentarios del Instituto de Cultura Puertorriqueña a las Evaluaciones Arqueológicas Fase IA-IB incluidas en el documento ambiental.

Contestar cualquier duda o interrogante expresada por las agencias que comentaron la DIA-P e incluir copia de los comentarios de todas las agencias consultadas.

Incluir en la DIA-P Actualizada cualquier impacto ambiental significativo y adverso que no pueda ser evitado de llevarse a cabo la acción propuesta y aquellas medidas que serán tomadas para mitigar el impacto.

Incluir en la DIA-P Actualizada la justificación sobre el uso propuesto de los recursos si este pudiera interferir con otros usos potenciales de las generaciones futuras de conformidad con la Regla 253 (B)(6) del RPPETDA. Deberá justificar cualquier compromiso de los recursos que envuelva la pérdida permanente de los mismos como resultado de la acción propuesta.

A continuación se presenta un trasfondo de la acción propuesta y del proceso reglamentario que se ha seguido hasta el presente. Además se discute y se atienden las recomendaciones y condiciones establecidas por la Junta en su Resolución Interlocutoria.

2 ACCIÓN PROPUESTA

La acción propuesta consiste de la construcción de un complejo residencial en un predio de aproximadamente 480 cuerdas ubicado entre las Carreteras Estatales PR-3 y PR-925 en los Barrios Antón Ruiz y Río Abajo del Municipio de Humacao (ver **Figura 1**). El complejo residencial propuesto está compuesto por unos 9 núcleos o "clusters", con 80 apartamentos por núcleo. En total se estarán desarrollando 720 unidades de vivienda tipo "walk-up" y "walk-down".

El proyecto ocupará alrededor de 86 cuerdas, es decir el 18% del predio. Se propone que el restante 82 % sea conservado a perpetuidad a través de un fideicomiso de conservación o una transferencia al estado. El predio objeto de desarrollo tiene una cabida de 480 cuerdas que serán segregadas de una finca cuya cabida original era de 540 cuerdas. En las 60 cuerdas restantes se construirá el proyecto Sea View I, el cual cuenta con una Consulta de Ubicación Aprobada (refiérase al **Apéndice B**).

Varios de los reportes que se incluyen como anejos a este documento, tales como Estudio Arqueológico y Estudio de Tránsito, hacen referencia a un área de estudio de 540 cuerdas y al impacto de 1,024 unidades de vivienda. Estos estudios toman en consideración el impacto a ser generado por ambos proyectos.

3 POSIBLES IMPACTOS DE LA ACCIÓN PROPUESTA Y ALTERNATIVAS DE MITIGACIÓN

Esta Sección discute de forma sencilla y clara los requisitos de información establecidos por la Junta de Calidad Ambiental. Los estudios especializados requeridos se incluyen como apéndices al presente documento.

3.1 ALTERNATIVAS DE DESARROLLO A LA ACCIÓN PROPUESTA

3.1.1 De No Acción

Esta sección presenta una comparación de las condiciones bajo la alternativa de no-acción, con las condiciones con el proyecto propuesto. La alternativa de no acción constituye la preservación del sistema natural y ecológico presente en el área del proyecto.

El proyecto se encuentra actualmente en su estado natural, según se ha desarrollado en los últimos años ya que se puede apreciar en la foto aérea histórica mas antigua (1936) en los archivos de la Autoridad de Carreteras **Figura 2** que el área en su mayoría se encontraba cubierta de pastos y con algún árbol visible esporádicamente. También se puede observar en la foto aérea del 1977 **Figura 3** que los topes de las montañas y algunas de las laderas se encuentran impactadas por caminos al igual que se puede observar que en estos topes la densidad de la vegetación es menor que en las faldas o lugares bajos de la finca.

Según el estudio de Flora y Fauna más reciente realizado para este proyecto por el Dr. Pedro J. Rivera y el análisis del mismo por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) se determinó que el área de estudio presenta características de Bosque Secundario. Se identificaron 229 especies de plantas comprendidas en un 50% por especies herbáceas y un 23% son especies arbóreas de las cuales el 79% se consideran especies nativas. Estas características evidencian que la calidad, estructura y madurez del área estudiada refleja una zona de mosaicos en etapas serales de sucesión. De no realizarse la acción propuesta se conservaría el 100% de este hábitat que a su vez presenta una cercanía a la Reserva Natural de Humacao. El hecho de que existan áreas de uso

residencial de moderada densidad a lo largo de su colindancia este (entre la Reserva Natural de Humacao y el proyecto), porción de la colindancia norte y un proyecto ya aprobado hacia la colindancia sureste, áreas de actividad industrial en forma de manufactura de productos farmacéuticos y químicos hacia el sur de la propiedad, el expreso PR-53 hacia el oeste, y áreas agrícolas en la colindancia noroeste de la propiedad limita significativamente la conectividad con las reservas naturales y por lo tanto también limita la potencial integración al sistema de estas reservas **Figura 4**. La finca donde se propone el proyecto Sea View II representa un bolsillo de bosque secundario en la zona urbana de Humacao.

En la actualidad el predio donde se propone ubicar el proyecto no representa una actividad económica que beneficie a la población del Municipio de Humacao. Bajo el proyecto propuesto los beneficios económicos son significativos, con una generación de ingresos importantes para el municipio y representa una fuente de actividad económica para el área. Se estarían minimizando los impactos a los recursos naturales ya que solo se propone desarrollar el 18% de los terrenos disponibles dentro de la finca. Se propone desarrollar solo los topes de las montañas que se puede apreciar en la secuencia de fotos aéreas adquiridas de la ACT que el desarrollo de vegetación en estos ha sido perturbado por actividades humanas (camino) hasta tiempos recientes y es de esperarse que su estado de sucesión sea menor al de las laderas y cañadas ya que los topes están más expuestos a los elementos y sistemas climatológicos como los son los huracanes.

En resumen, la actividad de no-acción no genera beneficios de ingreso, actividad económica para la región o empleo. Por ende, se concluye que la alternativa de no-acción no es preferible al proyecto propuesto ya que si se desarrolla la acción propuesta se creará un balance entre la conservación y el desarrollo económico del área. Dado que la propuesta del desarrollador destinará al régimen de servidumbre perpetua más del 80% de la finca garantiza la conservación de este hábitat.

3.1.2 Actividades agrícolas

El terreno donde ubica el proyecto propuesto no es apto para desarrollo de actividades agrícolas tomando en consideración lo escarpado de los terrenos y la magnitud de una actividad agrícola para que esta sea sustentable

económicamente. Se evaluó la alternativa de criado de ganado tanto como la alternativa de siembra de productos para la venta.

La actividad de ganado es una de gran impacto negativo ecológicamente hablando, especialmente en áreas boscosas ya que el ganado necesita áreas de pastoreo extensas para sustentar una actividad agropecuaria económicamente viable. Además el paso del ganado destruye la vegetación presente en el predio.

La alternativa de siembra de productos agrícolas para la venta presenta unas limitaciones severas ya que sería necesario eliminar la vegetación existente para dar paso a las plantaciones. Además sería necesaria la aplicación de abonos y pesticidas que podrían migrar a las áreas de Reservas Naturales por medio de aguas de escorrentía y/o agua subterránea, afectando la integridad de estos recursos.

Se entiende que el desarrollo de actividades agrícolas en el predio impactaría significativamente de una forma negativa los recursos ecológicos y naturales presentes en la finca y presenta un potencial de migración de contaminantes químicos y biológicos a las reservas naturales. Por esta razón se descarta la alternativa de desarrollo de actividades agrícolas en el predio bajo evaluación como la más favorable.

3.1.3 Facilidades Comerciales

Para propósitos de este estudio se evaluó la alternativa de crear un área destinada para el comercio, especialmente un centro comercial. Para este análisis se consideró el acceso al predio, factor que es sumamente importante para el desarrollo exitoso de áreas comerciales, el posible impacto al medioambiente, y la necesidad de nuevos centros comerciales en el área.

El predio bajo evaluación se encuentra localizado a una distancia de aproximadamente 1,000 m desde la salida mas cercana del Expreso José C. Barbosa, donde se encuentran localizados los centros comerciales de Palma Real y Wal-mart lo que hace el lugar no deseable desde el punto de vista de competitividad económica **Figura 4**. Además, desde el punto de vista de costo de construcción sería demasiado oneroso ya que requeriría un movimiento de terreno extenso, lo que afectaría también los sistemas naturales de una manera sustancial e irreversible.

3.2 IMPACTOS ACUMULATIVOS

Los impactos acumulativos de un proyecto se reportan a base de la condición existente en el predio, sus alrededores o zona de influencias y la acumulación de impactos asociadas al proyecto y a otros desarrollos propuestos en la misma zona.

En cuanto a la infraestructura, las agencias reguladoras tales como Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) y Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), cuentan con áreas de planificación e ingeniería. Estas divisiones consideran las necesidades de las zonas de servicio a base de las propuestas de desarrollo y las proyecciones de población que presenta la Junta de Planificación, por lo que basados en este análisis emiten o no sus endosos a las nuevas propuestas de desarrollo.

La **Tabla 1** muestra el consumo de energía eléctrica y de agua potable que se espera genere Sea View II.

Tabla 1. Consumo estimado para Sea View II.

Servicio	Construcción	Operación
Energía Eléctrica (KVA)	50	3,600
Agua potable (gal/día)	1,000	324,000

La AAA emitió su endoso al proyecto indicando que el servicio podrá ser prestado mediante conexión a la tubería de 12" de diámetro existente en la Carretera Estatal PR-3. También aperciben a los desarrolladores que deberán (1) rehabilitar el tanque combinado, (2) rehabilitar las bombas que suplen el tanque y (3) utilizar equipos de conservación de agua. Copia de esta comunicación se provee en el **Apéndice C** de este documento.

Por su parte la Autoridad de Energía Eléctrica indicó en su comunicación fechada 7 de octubre de 2004 no tener objeción al proyecto según propuesto en el documento de DIA-P. También aperciben al proponente a que deberá someter el proyecto formalmente a la evaluación eléctrica por parte de la agencia (ver **Apéndice C**).

Por su parte la Autoridad de Carreteras y Transportación evalúa los impactos asociados a un proyecto a través de un estudio de tránsito que considere si la condición existente del sistema vial le sirve de acceso y la proyección de los impactos a ser generados por el proyecto y otros propuestos para la misma zona. El 7 de abril de 2005 se sometió a consideración de la ACT un estudio de tránsito que concluyó que la construcción y operación del proyecto propuesto no conlleva un cambio significativo en los niveles de servicio del sistema vial. Por otro lado propone mejoras geométricas necesarias para mejorar la velocidad de operación y el tiempo de espera en las intersecciones evaluadas conclusión con la que coincide la ACT según se indica en su carta del 15 de septiembre de 2005 (refiérase al **Apéndice C**).

En cuanto a los impactos acumulativos hacia los sistemas naturales se debe en primer lugar aclarar que el predio bajo evaluación **NO** colinda con la reserva natural por ninguna parte de los límites de la misma. Además, existen barreras en forma de carreteras, áreas residenciales y facilidades industriales entre la finca bajo estudio y la reserva natural **Figura 4** por lo que la conectividad biológica sería mínima, si alguna. Según se puede observar en fotos aéreas y/o planos topográficos, no existe un corredor o conector hidrográfico entre las lagunas y el área de desarrollo. Tomando esto en consideración y el hecho de que el desarrollo se propone en los topes de las colinas que comprenden aproximadamente un 18% de la totalidad de la finca (incluyendo carreteras de acceso), debemos concluir que el efecto en áreas colindantes desde cualquier punto de vista es insignificante.

En respuesta a la carta del DRNA del 1 de junio del 2005, se contrataron los servicios del Dr. Pedro J. Rivera, cuyo CV se incluye como **Apéndice D**, para realizar un nuevo estudio de Flora y Fauna para la finca bajo evolución con el propósito de crear una lista acumulativa de especies tanto de flora como de fauna para así identificar la presencia de especies listadas por agencias estatales y federales, y describir de manera integral la composición de los elementos bióticos. Para dicho estudio se realizó un muestreo de alta intensidad para plantas y animales.

El muestreo de flora se realizó utilizando la técnica de Gentry, desplegando 10 transeptos lineales de 200 metros por 3 metros de ancho cada uno. El área se recorrió por el equipo técnico acompañado de GPS y topo-filamentos complementados con mapas topográficos y fotos aéreas de referencia.

El muestreo de fauna se realizó aplicando el método de puntos de cuenta (“point counts”) y consistió en dos eventos de muestreo diurnos y uno crepuscular. En cada punto se realizó una estación de 5 minutos de observación (visual y auditiva). Cada punto de cuenta con un diámetro aproximado de 30m se estableció cada 100m a lo largo de los transeptos establecidos.

Este estudio fue sometido al DRNA para complementar el documento de DIA-P que se había circulado para el proyecto en referencia y solicitar una reconsideración de la postura asumida de parte del Departamento hacia el proyecto. Como respuesta a lo sometido ante la consideración del Departamento, el mismo emitió una carta de comentarios con fecha del 13 de octubre del 2006 la cual se incluye como **Apéndice E** a este documento. La oficina de Gregory L. Morris Engineering, PSC preparó un documento de respuesta a la carta emitida por el DRNA (**Apéndice F**). Dicho documento con fecha del 28 de noviembre del 2006 fue dirigido al Arq. Federico del Monte, del Departamento de la Vivienda, agencia que funge como proponente de este proyecto.

Luego del DRNA evaluar lo antes expuesto, emite una nueva carta de comentarios con fecha del 31 de julio del 2007 (**Apéndice G**). Las medidas presentadas a continuación serán implantadas en el proyecto según requerido por el Departamento en dicha carta. De esta forma se lleva el proyecto propuesto a cumplimiento con la Ley 241 del 1999, Nueva Ley de Visa Silvestre.

Se pretende la conservación de aproximadamente un 82% de los terrenos de la finca, ya que el proyecto impactará solo alrededor de 86 cuerdas, es decir el 18% del predio. Esta conservación se realizará a través de una concesión al estado.

Se constituirá una servidumbre de conservación en cumplimiento con la Ley 241 mediante una escritura pública que inscriba debidamente dicho derecho real a favor del DRNA en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la Ley Núm. 183 del 27 de diciembre de 2001. Esto se realizará con el fin de mantener el restante de los predios no desarrollados en su estado natural.

Se tomará en cuenta la escorrentía generada en el proyecto para evitar que no se altere la calidad del ambiente natural en los predios.

En el momento de comenzar la construcción del proyecto en referencia se someterá a la Junta de Calidad Ambiental (JCA) un plan para el control de

erosión y prevención de la sedimentación (Plan CES) para la evaluación y aprobación del mismo.

Para el movimiento de tierra que se contemple realizar por motivos de la construcción del desarrollo propuesto se le solicitará al DRNA un permiso para estar en cumplimiento con el Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre.

Se llevará a cabo un inventario de árboles en base a los requerimientos del reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento Núm. 25 de la Junta de Planificación y del DRNA). En el mismo se verificará la condición física de cada árbol analizado y se determinará la razón de mitigación a ser utilizada, la cual típicamente es de 2:1 (dos árboles nuevos por cada árbol removido).

Se contratará un biólogo experto en identificación y localización de reptiles y/o animales en peligro de extinción. Este será responsable de inspeccionar todas las áreas de impacto antes de comenzar la construcción, verificando la presencia o ausencia de boas puertorriqueñas en cada lugar. El biólogo establecerá un protocolo a seguir en caso de encontrarse alguna boa. Este protocolo indicará el manejo y lugares de relocalización adecuados para la transferencia de la boa. La relocalización será un hábitat apropiado dentro del mismo predio.

En caso de encontrar un cuerpo de agua superficial o subterráneo en los predios donde ubica el proyecto de referencia se informará a las agencias pertinentes para llevar a cabo el proceso correspondiente conforme a la Ley 49 del 4 de enero de 2004.

3.3 CUERPOS DE AGUA

En el predio existen cuatro (4) cuerpos de agua efímeros que se ilustran en la **Figura 5**. Como se aprecia en la sobre imposición del plano esquemático de la acción propuesta sobre las áreas jurisdiccionales (ver **Figura 6**) solo uno de estos cuerpos de agua se verá afectado por el sistema de acceso interno del proyecto. El proyecto ha sido diseñado para minimizar en lo posible el impacto a los cuerpos de agua presentes en el predio, de hecho el impacto de la construcción del proyecto en la quebrada efímera se estima sea menor a 0.5 acres y aproximadamente 100 pies lineales.

De acuerdo a las medidas antes provistas, el proyecto podría cualificar para ser autorizado bajo un "Nationwide Permit No. 29" emitido para proyectos de índole residencial cuyo impacto es igual o menor a 0.5 acres y 300 pies lineales. Este impacto conlleva que se solicite al Cuerpo de Ingenieros un permiso para el depósito de relleno en áreas jurisdiccionales, que incluya un análisis minucioso de las acciones tomadas para evitar y minimizar los impactos a los cuerpos de agua existentes. La actividad propuesta también conlleva la implantación de una mitigación compensatoria por aquellos impactos ineludibles en el diseño y construcción del proyecto. En una etapa futura del proyecto se hará un análisis estructural de cual será la mejor alternativa para proveer el acceso a los edificios tomando en cuenta la minimización de impactos al cuerpo de agua.

3.4 RUIDO Y TRÁNSITO

El 1 de septiembre de 2004 la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) indicó, en respuesta a una comunicación de la agencia proponente, que todo desarrollo que solicite una consulta de ubicación debe estar acompañado de un estudio de tránsito donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro. En esta comunicación se incluyó una guía indicando los valores mínimos por uso y por zona que requieren la preparación de un estudio de tránsito. De acuerdo a esta guía proyectos de apartamentos tipo "walk-ups" como el que se propone, en una zona clasificada como isla, requerirán un estudio de tránsito si exceden de 200 unidades. Dado que la acción propuesta contempla el desarrollo de 720 apartamentos en edificios de "walk-ups" y "walk-down" es evidente que se requiere un estudio de tránsito para evaluar los impactos del proyecto sobre el sistema vial.

Luego de evaluar la DIA-P, la Oficina de Estudios Ambientales de la ACT determinó en comunicación fechada 8 de diciembre de 2004 que se requerirá de un estudio de ruido que evalúe los posibles impactos a los cuales podrán estar expuestos receptores más cercanos (residentes del proyecto) debido al tránsito vehicular. Esto dado que el predio colinda con las Carreteras Estatales PR-53, PR-3 y PR-925.

En esta comunicación la agencia requirió formalmente de un estudio de tránsito donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro del sector de influencia del proyecto y se determine el impacto que el mismo tendrá en el sistema vial que le sirve de acceso.

A continuación se discute en detalle los hallazgos de los estudios requeridos por la ACT, copia de estos reportes se presentan en el **Apéndice I** de este "Addendum".

3.4.1 Estudio de Ruido

No se contempla la realización de un estudio de ruido para el proyecto de referencia debido a que los predios de terrenos donde se ubicará el desarrollo propuesto están localizados a aproximadamente 650 metros de la carretera PR-3, que será su vía principal de acceso. Además, habrá una zona vegetativa de amortiguamiento de aproximadamente 234 metros de ancho entre el límite de la propiedad y el complejo de apartamentos ("cluster") más cercano. Otro factor que se debe considerar es la diferencia en elevación existente entre la carretera PR-3 y los núcleos de apartamentos. La carretera PR-3 se encuentra a una elevación aproximada de 5 metros por encima del nivel del mar (msl), mientras que los complejos de viviendas localizados en el tope de las colinas de la propiedad se encuentran a una elevación entre 90 y 170 metros msl. Lo que significa que habrá una diferencia mínima de elevación de aproximadamente 85 metros.

3.4.2 Estudio de Tránsito

El 7 de abril de 2005 se sometió a consideración de la ACT un estudio de tránsito para evaluar la condición existente de tránsito y proyectar la condición futura, a demás de determinar el impacto a ser generado por los proyectos de desarrollo Sea View I y II en el sistema vial que les sirve de acceso.

Las intersecciones evaluadas en el estudio de tránsito realizado por la firma "FJR & Asoc. Urban Planners" se enumeran a continuación:

PR-3, PR-925 y Rampa oeste de PR-53

PR-3 y Rampa este PR-53

PR-3 y Acceso Comercial Palma Real

PR-3 y Acceso a Ciudad Cristiana

PR-3 y PR-925

PR-925 y Acceso principal al desarrollo (al este del proyecto próximo a la PR-3)

PR-925 y Acceso secundario al desarrollo (al oeste del proyecto)

Como parte del estudio se realizaron conteos manuales los días 15 y 16 de febrero de 2005. El objeto de estos conteos es representar las condiciones promedio del tráfico en los días de la semana laboral bajo la condición presente.

La generación de viajes asociada a los proyectos Sea View I y II fue estimada utilizando el programa "Trip Generation" desarrollado por el Instituto de Ingenieros de Transportación. La **Tabla 2** ofrece un resumen del número de viajes a ser generados en las horas picos de la mañana y tarde.

Tabla 2. Generación de viajes estimada para los proyectos Sea View I y II

Proyecto	Viajes a ser Generados				Total Diario
	Hora Pico AM		Hora Pico PM		
	Entran	Salen	Entran	Salen	
Sea View I	35	145	151	80	2352
Sea View II	58	302	274	137	4450

El análisis de tránsito se realiza principalmente en función de los niveles de servicio de una carretera o intersección. Los parámetros utilizados para identificar el nivel de servicio está orientados al volumen vehicular que manejan las vías de tránsito, la velocidad operacional y la demora promedio de los vehículos. La **Tabla 3** muestra una descripción del índice de clasificación en los niveles de servicio.

Tabla 3. Descripción de los niveles de servicio.

Nivel de Servicio	de	Descripción	Demora promedio (segundos)	
			Sin semáforo	Con semáforo
A	Excelente	Flujo libre, con bajos volúmenes de tránsito y altas velocidades. Pocas restricciones para maniobrar.	Menor a 10	Menor a 10
B	Muy bueno	Velocidades de tránsito poco restringidas. Considerable libertad para maniobrar	10.5 - 15	10.1 - 20
C	Bueno	Volúmenes de tránsito más altos controlan las velocidades y la posibilidad de maniobrar. Se experimentan restricciones para cambiar de carril, rebasar y mantener la velocidad deseada.	15.1 - 25	20.1 - 35
D	Aceptable	La condición del flujo se acerca a la inestabilidad, las velocidades son tolerables pero se afectan por los cambios operacionales del tránsito. Poca libertad para maniobrar.	25.1 - 35	35.1 - 55
E	Capacidad	Flujo inestable, altos volúmenes de tránsito y bajas velocidades. Muy poca libertad para maniobrar.	35.1 - 50	55.1 - 80
F	Malo	Flujo congestionado, velocidad operacional muy baja.	Mayor a 50	Mayor a 80

Para determinar el nivel de servicio actual y futuro del sistema vial que servirá de acceso al proyecto propuesto se utilizó el modelo aaSIDRA 2.0. Los resultados de este análisis se muestran en la **Tabla 4**.

Tabla 4. Resultados del análisis de tránsito.

Intersecciones	Hora Pico	Demoras		Nivel de Servicio	
		Existente (s)	Proyectada (s)	Existente	Proyectado
PR-3, PR-925 y Rampa oeste PR-53	AM	65.0	75.6	E	E
	PM	103.9	122.7	F	F
PR-3 y Rampa este de PR-53	AM	67.9	76.6	E	E
	PM	49.3	54.2	D	D
PR-3 y Acceso a Palma Real	AM	19.2	18.5	B	B
	PM	19.2	20.4	B	C
PR-3 y Acceso a Ciudad Cristiana	AM	27.7	27.0	D	D
	PM	13.2	13.7	B	B

PR-3 y PR-925	AM	13.7	15.7	C	C
	PM	5.7	3.9	A	A
PR-925 y Acceso Principal de Sea View	AM	N/A	6.2	N/A	A
	PM	N/A	5.0	N/A	A
PR-925 y Acceso Secundario de Sea View	AM	N/A	5.6	N/A	A
	PM	N/A	4.8	N/A	A

Los puntos que se presentan a continuación resumen las conclusiones del estudio de tránsito realizado.

El tránsito que generará el proyecto propuesto, no impactará de forma significativa el funcionamiento de las carreteras estatales PR-3 & PR-925.

Las vías e intersecciones estudiadas mantendrán niveles de servicio similares a los actuales, a excepción de al intersección de las carreteras PR-3 & PR-925 a la cual se deberán realizar mejoras para mitigar el impacto esperado.

El aumento por demoras de la Carretera PR-3 a causa del tránsito generado por el proyecto se considera no significativo.

Las intersecciones de acceso propuestas se consideran apropiadas ya que se estima funcionen a Niveles de Servicio A en las horas pico de la mañana y tarde.

En comunicación fechada 15 de septiembre de 2005 la ACT indica luego de evaluar el estudio que es necesario que se someta la siguiente información para continuar con la evaluación del caso:

Itinerario de construcción del proyecto, por fases de construcción hasta el año estimado de apertura del proyecto completo. Este itinerario deberá incluir el número y tipo de unidades de vivienda a ser construidas por fases.

Descripción detallada de la distribución porcentual del tránsito que a ser generado por el proyecto en cada intersección evaluada en el estudio de tránsito.

Proveer planos del proyecto que incluyan la siguiente información:

“Master plan” que ilustre la distribución interna de las calles del proyecto, las unidades de vivienda y las calles de acceso al proyecto a través de la PR-925.

Identificación clara del kilómetro donde estarán ubicados los accesos al proyecto a través de la Carretera Estatal PR-925. El diseño de los accesos deberá incluir los anchos, usos, tipos, número de carriles y los radios de curvatura en el enlace de los accesos con la carretera estatal.

Indicar la distancia entre el acceso principal al proyecto y la Carretera PR-3 y someter un “as built” de la Carretera PR-925, desde el acceso propuesto hasta la intersección con la Carretera PR-3 para determinar si el acceso propuesto cumple con la reglamentación vigente.

Proveer una descripción de las mejoras propuestas a la intersección de las carreteras PR-3 y PR-925.

Someter las corridas electrónicas de los archivos de los archivos originales del programa utilizado para los análisis de capacidad.

Estos requisitos de información serán contestados a través de un “Addendum” al estudio de tránsito sometido a la agencia el 7 de abril de 2005.

En una etapa futura del proyecto se someterá a la oficina de Control de acceso los planos del proyecto corregidos, firmados y sellados por un profesional colegiado.

3.5 RECURSOS ARQUEOLÓGICOS

El documento de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) sometido a la JCA el 9 de septiembre de 2004 incluyó como Anejo 13 el reporte titulado “Fase Arqueológica Fase IA-IB; Sea View Garden, Humacao, Puerto Rico” con fecha de Agosto de 1996. El área de estudio para la evaluación

arqueológica sometida fue de 540 cuerdas, extensión de terreno que cubre tanto el área donde se propone la construcción de Sea View II como el área autorizada para la construcción de Sea View I.

De acuerdo al estudio realizado por el Arqueólogo Dr. Jesús Vega, no existen sitios arqueológicos dentro del área de estudio, ya sean reportados en la Oficina Estatal de Preservación o en la inspección que se llevó a cabo en el predio entre los meses de julio y agosto del 1996. De la inspección tampoco se identificaron estructuras de valor histórico, la única estructura encontrada fue una pérgola rústica de construcción reciente hecha con madera y aluminio. De acuerdo al arqueólogo la topografía del terreno es demasiado escarpada como para haber provocado su ocupación prehistórica o histórica. Ninguno de los sondeos realizados en las zonas de menor declive arrojó resultados positivos a la presencia de recursos culturales.

El Dr. Vega concluye en su estudio que “no hay materiales de valor cultural que puedan ser impactados por la construcción de la Urbanización Sea View Gardens” (nombre anterior de la acción propuesta), por lo que recomendó al Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) que otorgue autorización para proceder con la construcción del proyecto propuesto.

El Programa de Arqueología del ICP evaluó el estudio arqueológico Fase IA-IB, concluyendo que el mismo “cumple adecuadamente con los requerimientos vigentes para este nivel de investigación de recursos culturales”. Por lo que la agencia emitió su endoso al proyecto en su aspecto arqueológico el 15 de octubre de 1996. Copia de esta comunicación se provee en el **Apéndice J**.

3.6 DETERMINACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En la revisión del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Humacao se plantea que la población del municipio según el Censo del 2000 es de 59,035 y que se considera a este municipio como uno de los de mayor crecimiento en la isla lo que constituye una presión por desarrollo de viviendas e infraestructura en el área. Tomando en consideración los índices de personas por hogar censal y el crecimiento del municipio se proyecta que se requieran en el municipio de Humacao alrededor de 2,273 nuevas viviendas.

Por tanto se entiende que el proyecto es uno viable desde el contexto de necesidad de vivienda para el municipio de Humacao y el área este del país. El

predio de 480 cuerdas está localizado en una de las áreas de mayor presión por conservación por su cercanía a la Reserva Natural de Humacao y a áreas apropiadas para el desarrollo agrícola. Por su topografía y suelos el predio no es apto para el desarrollo agrícola tal como lo indica el Departamento de Agricultura en sus comunicaciones. El predio se identifica en su mayoría como un bosque secundario que dio inicios de desarrollo a partir de la década del 70 tal como se puede apreciar en las fotografías aéreas que se incluyen en este documento. Aún así se entiende que la zona es una de las pocas en el municipio de Humacao con características apropiadas para fomentar esfuerzos de conservación parcial. Es por ello que en el diseño de la acción propuesta se propone el de la conservación a perpetuidad de un 82% de la propiedad y se alternó la localización de uno de los “clusters para promover un área de 193 cuerdas continuas sin intervención.

Además la parte proponente ha reiterado en varias ocasiones su disposición y compromiso de cumplir con las recomendaciones del Servicio de Pesca y Vida Silvestre del 14 de octubre de 2004 (ver **Apéndice K**) para el manejo de las especies *Columba inornata wetmorei* y *Epicrates inornatus*. Especies que no fueron identificadas en el muestreo realizado para el estudio de Flora y Fauna pero que se reconoce que por las características del predio podrían estar presentes en la propiedad.

El predio es uno que también se encuentra rodeado por parques industriales, comunidades urbanas y carreteras principales por lo que también se considera apto para un desarrollo parcial que provea un nicho para satisfacer la demanda por vivienda que se proyecta en la zona.

Un punto a tomar en consideración que el diseño del proyecto no promueve el desparrame urbano sino el desarrollo de viviendas unifamiliares consolidado en edificios tipo “walk-ups” y “walk-down”, lo que implica una densidad de 1.6 unidades de vivienda por cada cuerda de propiedad. Tal como se indicara en las secciones anteriores la parte proponente se compromete a cumplir con la reglamentación vigente e implantar las medidas de minimización y mitigación que sean necesarias para manejar la posibilidad de especies en peligro de extinción, minimizar impactos a los cuerpos de agua efímeros que existen en la propiedad.

Como parte de la acción propuesta será necesario llevar a cabo algunas actividades que representan un impacto ambiental significativo y adverso en los

lugares específicos o puntuales donde se llevaran a cabo dichas actividades. Para la construcción de las unidades de vivienda y las carreteras de acceso será necesario deforestar dichas áreas. Como medida de mitigación se realizará un inventario de árboles y un plan de siembra en conformidad con el Reglamento de Planificación Número 25.

Además de la deforestación controlada, será necesario llevar a cabo un movimiento de terreno de aproximadamente 300,000 m³. Dicho movimiento de terreno consistirá en corte y relleno para alcanzar las rasantes finales deseadas. Se ha diseñado el movimiento para que sea uno balanceado, lo que significa que la misma cantidad de material de corte que se genere, será utilizado como relleno. No se traerá material de relleno de fuera del proyecto ni habrá excedente de material de corte. Para minimizar los posibles impactos por las actividades de movimiento de terreno se preparará un plan para el control de erosión y prevención de la sedimentación según el reglamento de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) y un "Storm Water Pollution Prevention Plan" (SWPPP) según el 40 CFR 122 y se someterá un "Notice of Intent" (NOI) para cobijar el proyecto bajo el "Construction General Permit" (CGP) del programa de "National Pollutant Discharge Elimination System" (NPDES) administrado por la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA). En la preparación de ambos planes se tomarán en consideración los siguientes elementos en el orden en que se presentan:

Minimización de áreas sin cubierta vegetativa.

Minimización de la entrada de agua de escorrentía generada fuera del predio hacia dentro del predio.

Disminución de la velocidad del agua de escorrentía que discurre por el predio.

Prevención de erosión en áreas sin cubierta vegetativa por medio de la implantación de las mejores prácticas de manejo.

Minimizar que sedimentos u otros contaminantes salgan del predio.

Aparte de la deforestación selectiva y las actividades de movimiento de terreno no se esperan impactos ambientales significativos. Se espera que la calidad de agua pluvial que llegue a las faldas de las colinas sea adecuada (de buena calidad) ya que el proyecto cuenta con un "buffer" vegetativo que comprende más del 80% de la finca.

Por lo antes expresado se considera que la acción propuesta minimiza significativamente en su concepto de planificación los impactos al medioambiente circundante a la vez provee una vasta extensión de terreno para conservación sin imposibilitar el uso y disfrute de las áreas aptas para desarrollo.

Figuras

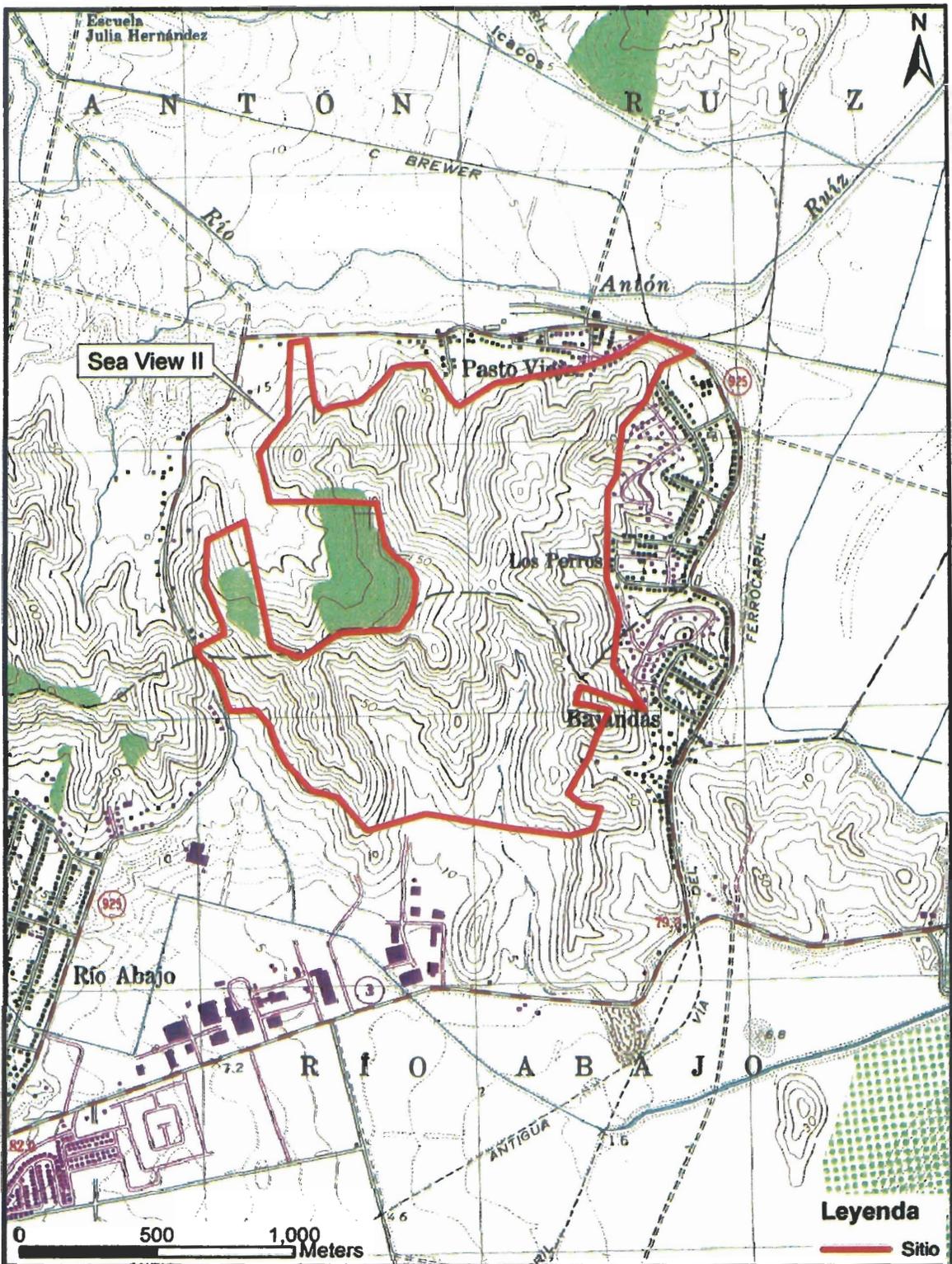


Figura 1: Mapa de localización.
 (Fuente: Cuadrángulo topográfico del USGS, Humacao)

Sea View II, Humacao, P.R.





Figura 2: Predio ubicado sobre foto aérea de 1936.
(Fuente: Foto aérea 1936, ACT)

Sea View II, Humacao, P.R.





Figura 3: Predio ubicado sobre foto aérea de 1977.
(Fuente: Foto aérea 1977, ACT)

Sea View II, Humacao, P.R.





Figura 4: Uso de terrenos en las inmediaciones del proyecto Sea View II.

Sea View II, Humacao, P.R.

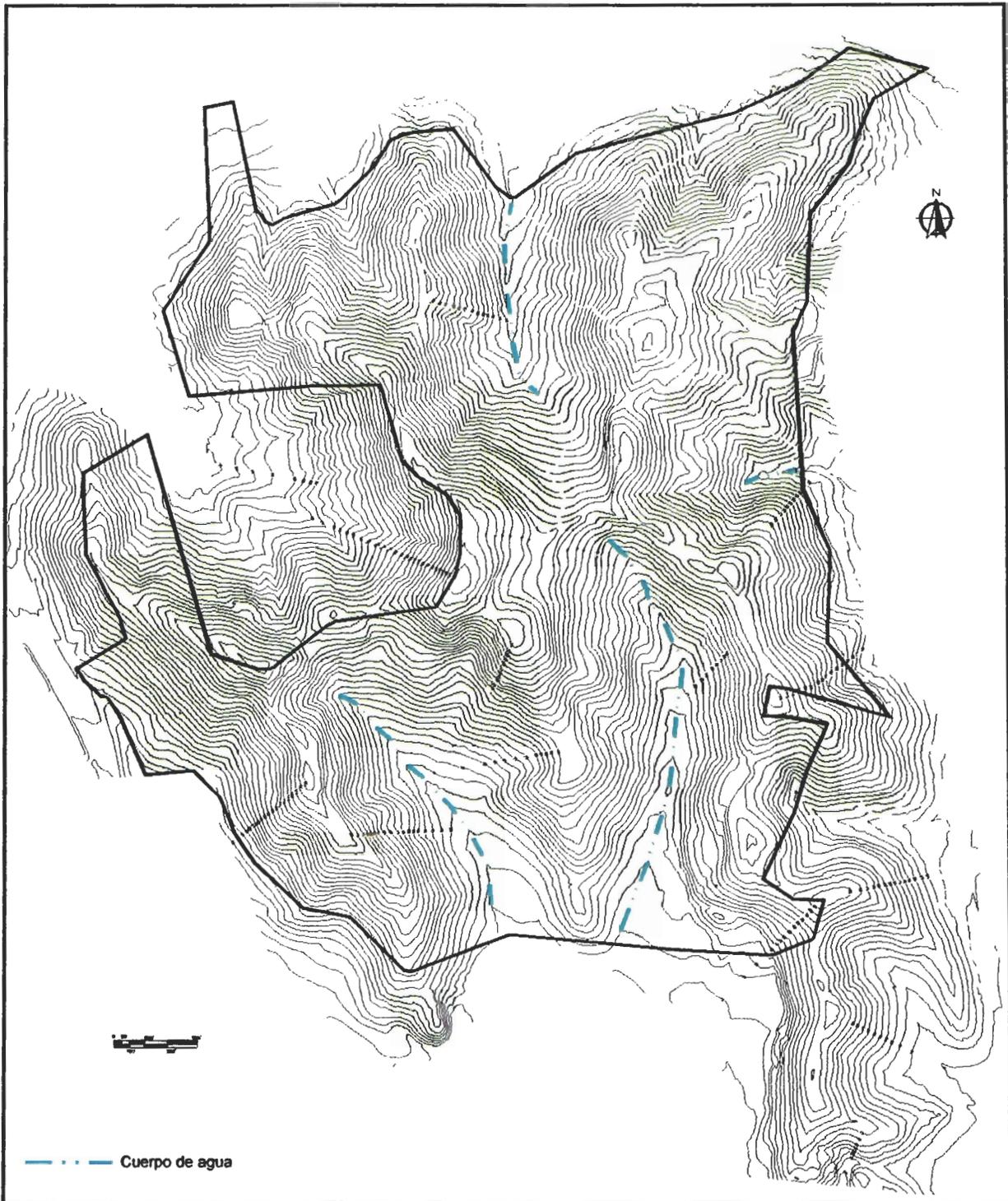


Figura 5: Identificación de los cuerpos de agua presentes en el predio.

Sea View II, Humacao, P.R.



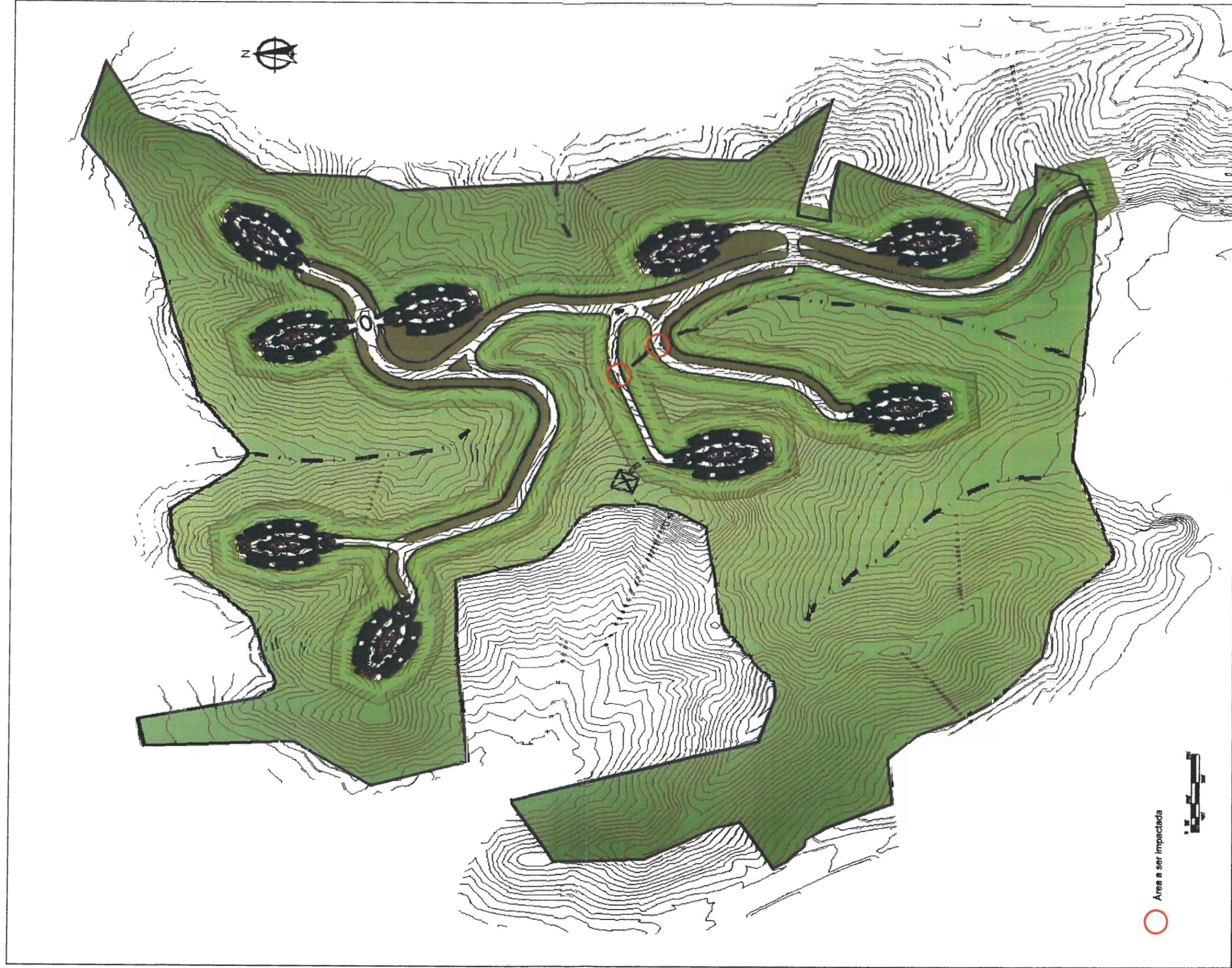


Figura 6: Impactos a cuerpos de agua.

Sea View II, Humacao, P.R.

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL**

IN RE:

R-05-33-12

**DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA**

SOBRE:

**PROYECTO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR "SEA VIEW II"
BARRIO ANTON RUÍZ Y RÍO ABAJO
HUMACAO, P.R.**

AGENCIA PROPONENTE

JCA-04-0021(DV)

RESOLUCIÓN INTERLOCUTORIA

En reunión celebrada el 7 de septiembre de 2005 se sometió ante consideración de la Junta de Gobierno de la Junta de Calidad Ambiental Declaración de Impacto Ambiental Preliminar sometida por la agencia proponente, Departamento de Vivienda, y el expediente administrativo de agencia para la acción propuesta Proyecto Residencial Multifamiliar Sea View II a localizarse en el Barrio Antón Ruíz y Río Abajo de Humacao, Puerto Rico.

I. ACCIÓN PROPUESTA

La acción propuesta propone el desarrollo de un proyecto residencial multifamiliar en una finca con cubida de 450.7727 cuerdas de terreno, en la que se contempla la construcción de 720 unidades de vivienda tipo "walk-up" y "walk down". El proyecto se distribuirá en nueve (9) agrupaciones que albergarán ochenta (80) unidades de vivienda, para un total de 720 unidades de vivienda. Los terrenos del proyecto ubican en la Carretera Estatal Intersección con la Carretera Estatal PR-925 en el Barrio Antón Ruíz y Río Abajo del Municipio de Humacao, Puerto Rico.

II. TRASFONDO PROCESAL

1. El 9 de septiembre de 2004 la agencia proponente, Departamento de Vivienda, sometió ante la Junta de Calidad Ambiental (JCA) la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) para el proyecto propuesto.

2. El 23 de septiembre de 2004, la JCA envió una carta a la agencia proponente acusando recibo de la DIA-P, incluyendo copia del Av

Ambiental y requiriendo la publicación del mismo.

3. El 16 de octubre de 2004 se publicó el Aviso Ambiental Informando público y a las personas interesadas acerca de la disponibilidad de la DIA, concediendo treinta (30) días para su inspección y para someter comentarios e información que pudiera ser útil en la preparación de la DIA Final, según se dispone en la Regla 254(C) del Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales, así como el derecho de solicitar vistas públicas.

4. En el presente caso no fue solicitada la celebración de vista pública durante el periodo de comentarios, ni se recibieron comentarios por parte del público.

5. Las siguientes agencias presentaron sus comentarios a la DIA sobre la acción propuesta: Department of The Army Corps of Engineers mediante comunicación del 23 de julio de 2004; Municipio de Humacao mediante comunicación del 4 de octubre de 2004; Autoridad de Energía Eléctrica mediante comunicación del 7 de octubre de 2004; US Fish & Wildlife Service mediante comunicación del 14 de octubre de 2004; Autoridad de Carreteras y Transportación mediante comunicación del 8 de diciembre de 2004; Departamento de Agricultura mediante comunicación del 12 de abril de 2005; y el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales mediante comunicación del 1 de junio de 2005.

6. El 16 de febrero de 2005 el Departamento de la Vivienda envió copia de una carta de la Oficina de Gregory L. Morris Engineering contestando los comentarios de las agencias consultadas sobre la DIA.

III. RESOLUCIÓN

Luego de la evaluación y el análisis de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P), así como el expediente administrativo de la agencia al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Junta de Calidad Ambiental la Ley Número 416 del 22 de septiembre de 2004, me

conocida como Ley Sobre Política Pública Ambiental, según enmendada y sus
Reglamentos, por la presente esta Junta **RESUELVE:**

- La DIA-P presentada carece de información esencial que permite realizar una evaluación adecuada del posible impacto ambiental de la acción propuesta. Por tanto, el **Departamento de la Vivienda**, deberá someter una DIA-P Actualizada (DIA-PA), a tenor con la Regla 254(H)(1) del Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETA) donde se incluya la siguiente información:

- a.) Deberá discutir como la alternativa de no acción puede mantener la integridad ecológica o natural del área, incluyendo el aumento de valor biológico, tomando en consideración su localización y relación con otras áreas naturales cercanas (Reserva Natural, Pantano, Bosque Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa de Humacao). Asimismo deberá evaluar y discutir de forma sustancial las otras alternativas de acción propuesta de conformidad con la Regla 253(C)(1) del RPPETA.
- b.) Deberá evaluar adecuadamente los impactos acumulativos de la acción propuesta en relación a la infraestructura sobre agua potable, descargas de aguas usadas y tránsito tomando en consideración los proyectos propuestos en el área y las comunidades aledañas. Como parte de esta evaluación deberá considerar el impacto de las fases del proyecto en construcción, entendiéndose Sea View II.
- c.) Asimismo, la evaluación de los impactos acumulativos deberá analizarse a la luz de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) en su comunicación del 1 de junio de 2005. En dicha comunicación el DRNA indica que es necesaria cierta información donde se discuta el impacto del proyecto en los elementos naturales existentes en la totalidad de la finca; la conectividad biológica que existe entre los terrenos propuestos y la reserva natural; y

posible impactos del proyecto en terrenos colindantes, en particular reserva natural.

d.) Ilustrar en el plano de localización o conceptual del proyecto el cuerpo de agua existente en los terrenos donde se pretende desarrollar el mismo, o aquellos cuerpos de agua que pudieran ser afectados directa o indirectamente de llevarse a cabo la acción propuesta.

e.) Realizar un estudio de ruido ambiental y de tránsito en el sector de influencia del proyecto, según solicitado por la Autoridad Carreteras en su comunicación del 8 de diciembre de 2004.

f.) Incluir los comentarios del Instituto de Cultura Puertorriqueña y la Evaluación Arqueológica Fase 1A-1B incluida en el documento ambiental. Así mismo, se deberá discutir o contestar cualquier duda o interrogante expresadas por las agencias que comentaron la DIA-P. Incluir copia de los comentarios de todas las agencias consultadas.

g.) Incluir en la DIA-P Actualizada cualquier impacto ambiental significativo y adverso que no pueda ser evitado, de llevarse a cabo la acción propuesta y aquellas medidas que serán tomadas para mitigar el impacto.

h.) Incluir en la DIA-P Actualizada la justificación sobre el uso propuesto de los recursos si éste pudiera interferir con otros usos potenciales de las generaciones futuras de conformidad con la Resolución 253(B)(6) del RPPETDA. Asimismo, deberá justificar cualquier compromiso de recursos que envuelva la pérdida permanente de los mismos como resultado de la acción propuesta.

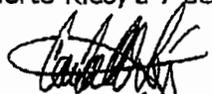
IV. APERCIBIMIENTO

Se apercibe a todas las partes o personas interesadas que la presente Resolución Interlocutoria es una de carácter parcial, la cual no pone fin al procedimiento de referencia. Por tanto, la presente Resolución Interlocutoria no es susceptible de reconsideración ante la Junta de Calidad Ambiental ni

revisión ante el Tribunal de Apelaciones, sin embargo, la misma podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión que pueda interponerse una vez se expida la orden o resolución final que emita la Junta de Calidad Ambiental en su día. Esto es cónsono a lo dispuesto en la Sección 2172 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme¹ que dispone que: "Una orden o resolución interlocutoria de una agencia, incluyendo aquellas que se emitan en procesos que se desarrollen por etapas, no serán revisadas directamente. La disposición interlocutoria de la agencia podrá ser objeto de un señalamiento de error en el recurso de revisión de la orden o resolución final de la agencia."

NOTIFÍQUESE A: funcionario responsable por el Departamento de Vivienda, Arq. Federico del Monte, a su dirección en: P.O. Box 21365, San Juan, P.R. 00928-1365; y personalmente a los siguientes funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental: Lcdo. Eugene P. Scott Amy, Vice- Presidente; Angel O. Berríos, Miembro Asociado; Sr. Julio Iván Rodríguez, Miembro Alternativo; Lcda. Linda Rodríguez, Directora Oficina de Servicios Legales; Sr. Teófilo de Jesús, Director Area de Asesoramiento Científico.

DADA en San Juan, Puerto Rico, a 7 de septiembre de 2005.


CARLOS W. LÓPEZ FREYTES
PRESIDENTE

CERTIFICO: Que he notificado, por correo mensajero copia fiel exacta de la Resolución R-05-33-12 al Arq. Federico del Monte a la dirección que aparece en el Notifíquese y mediante mensajero interno a los funcionarios de la Junta de Calidad Ambiental, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de septiembre de 2007.


SECRETARIO
JUNTA DE GOBIERNO

¹ Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada. 3 L.P.R.A. § 2101, et. seq.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

18 de octubre de 1996

Primera Extensión a la
Consulta Número 96-51-0364-JPU-ISV

RESOLUCION

La Corporación Inversionista del Noreste, por conducto del ingeniero Enrique Santiago, amparándose en la reglamentación vigente, sometió a la consideración de esta Junta de Planificación una consulta de ubicación para un proyecto residencial unifamiliar en la Carretera Estatal Número 3, kilómetro 79.3, Barrio Río Abajo en el Municipio de Humacao.

En consideración a la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, a la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de zonificación vigentes, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal y archivo gráfico, esta Junta llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. Se propone el desarrollo de un proyecto residencial unifamiliar de interés social consistente de trescientos (300) solares con cabidas de 350 metros cuadrados en una finca con cabida de 323.359 cuerdas.
2. La finca en que se propone el proyecto radica en la Carretera Estatal Número 3, kilómetro 79.3 y está delimitada por el Norte y por el Sur, con terrenos propiedad de C. Brewer P.R. Inc, y la Carretera Estatal Número 925; por el Este, con terrenos propiedad de la Administración de Programas Sociales; y por el Oeste, con terrenos propiedad del señor Ricardo García y un camino municipal. La finca es de topografía semillana y se encuentra vacante.
3. La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 8 de mayo de 1996, dejó en suspenso la presente consulta, para recibir comentarios de las agencias y cumplir con la Ley Número 9 del 18 junio de 1970, según enmendado, Ley Sobre Política Pública Ambiental.



Continuación: Consulta Número 96-51-0364-JPU-ISV

rodaje. Los radios de curvatura serán de 9.00 metros en su intersección con la Carretera PR-925. No se permitirá el acceso propuesto por la Carretera PR-3.

Se deberá realinear la Carretera PR-925 de manera que la misma quede a un ángulo de 85 a 90 grados con respecto a la Carretera PR-3 y se provean cuatro carriles de tránsito en dicho tramo. Se debe considerar además, la provisión de un carril para el viraje a la izquierda en la Carretera PR-3.

Los accesos hacia los predios remanentes serán canalizados hacia la Carretera PR-925 o a las calle internas del desarrollo.

Se deberán proveer radios de curvatura de 15.00 metros en la intersección de las Carreteras PR-3 y PR-925.

Se deberá considerar la necesidad de la instalación de un sistema de semáforos en dicha intersección el cual de ser necesario será del tipo actuado por el tránsito y se someterá a esta Area para la evaluación correspondiente.

Se deberá someter a esta Area cuatro copias de los planos corregidos para la evaluación o endoso correspondiente.

Esta comunicación no constituye una autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto por lo que se deberá cumplir con los requerimientos indicados en la misma, previo a obtener el permiso reglamentario en la Oficina Regional de Humacao de la Directoría de Obras Públicas."

- d. El Departamento de Recursos Naturales, mediante comunicación fechada a 8 de diciembre de 1996, informa no tener objeción a la etapa de ubicación del proyecto propuesto.
- e. El Departamento de Agricultura, mediante comunicación fechada a 25 de abril de 1996, informa no tener objeción a la propuesta.
- f. La Autoridad de Desperdicios Sólidos, mediante consideración del 6 de diciembre de 1996, no tiene objeción a la consulta.

Continuación: Consulta Número 96-51-0364-JPU-ISV

- f) Cumplir con las recomendaciones indicadas por la Autoridad de Carreteras y Transportación en su comunicación del 5 de febrero de 1996.
- g) Se deberá tomar las medidas de control necesarias para evitar generar emisiones de particulado o arrastre de sedimentos a las calles de acceso, durante las actividades de construcción o acarreo de material de relleno.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

- 1. Parte de los terrenos objeto de consulta radican fuera de los límites del área zonificada del Municipio y la otra parte están comprendidos dentro de un Distrito R-0, según el Mapa de Zonificación vigente de Humacao.
- 2. De acuerdo a lo establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación con vigencia del 21 de marzo de 1995, compete a la Junta tramitar el desarrollo como consulta de ubicación.
- 3. La consulta propuesta está en armonía con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico en los siguientes aspectos:

Política Pública 1.01

Seleccionar para propósitos urbanos como primera prioridad, terrenos con las siguientes características: terrenos en áreas edificadas que propicien el desarrollo y la densificación selectiva, bolsillos de terrenos vacantes (que no constituyan espacios abiertos); terrenos que no sean de alta productividad agrícola o inundables y donde exista o se pueda mejorar, operar y mantener a un costo razonable la infraestructura.

Política Pública 1.02

Condicionar el desarrollo de proyectos fuera de los límites identificados en los instrumentos oficiales, solamente para atender las necesidades de la población residente del sector, incluyendo aquellos proyectos de carácter urbano permitidos por excepción o variación, únicamente cuando cumplan con los siguientes criterios:



Continuación: Consulta Número 96-51-0364-JPU-ISV

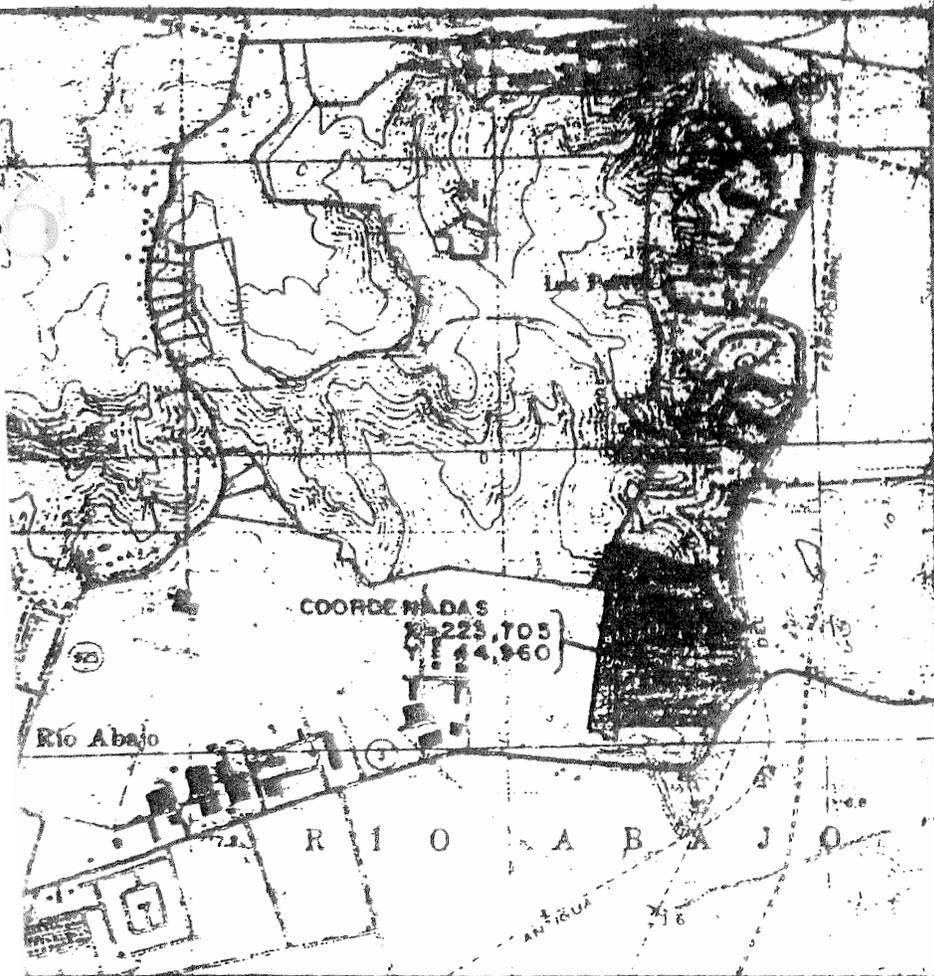
3. Los demás parámetros de diseño corresponderán a la JP-242.
4. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo.
5. Se coordinará con el Departamento de Recursos Naturales para las obras de control de inundaciones en Zona 2.
6. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
7. Se observará el período de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.
8. Los vehículos y maquinaria a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").
9. Se coordinará con la Autoridad de Carreteras y Transportación en relación a todos los aspectos mencionados en su comunicación del 5 de abril de 1996.
10. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Número 13) para la porción que ubica en Zona 2.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

A base de las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico APRUEBA la Consulta Número 96-51-0364-JPU-ISV para la ubicación de un proyecto residencial unifamiliar en el Barrio Río Abajo del Municipio de Humacao.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la



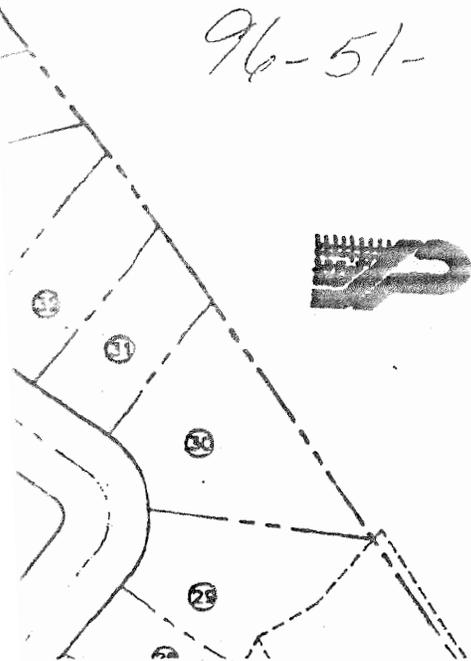


SCALE: 1:1000	DATE: 10/16/85	APPROVED:
DRAWN BY: M.A.	FILE: SEMEY.DWG	REVISIONS:
DATE:		

PLANO DE LOCALIZACION
 ESCALA: 1 = 20,000

96-51-0364-JRU-ISO

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



OBJECT: SEAVIEW
 ARDEN
 CARRERA ESTATAL NUM. 3
 K.M. 7.9 MM. 3 INTERSECCION CARR. ESTATAL 925
 BARRIO RIO ABAJO
 HUMACAO, PUERTO RICO



**Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Parque Industrial Angora

Edificio G

P.O. Box 5729, Caguas PR 00726-5729

Tel. (787) 744-7788, Ext. 4104

Fax (787) 993-9010 / 9011

Proyectos Públicos y Privados

28 de febrero de 2008

Gomez, Pifero y Associates
701 Ave. RII Food
Plaza 18 Mall
Oficina 29
Santurce, Puerto Rico 00907

RE: AAA-RE-03-86-59
CASO NUM. 03XJ2-CET00-04662
SEA VIEW II
(720 UNIDADES DE VIVIENDA)
CARRETERA PR-8 (INT) PR-926
BO. ANTON RUIZ Y RIO ABAJO
HUMACAO

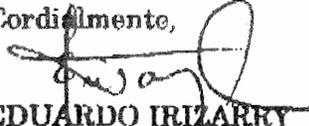
Estimados señores:

Nos referimos a nuestra carta del 28 de noviembre de 2004, dirigida a su firma y con la cual esta Autoridad recomendó el proyecto de referencia.

Deseamos informarle que esta Autoridad le concederá un (1) año adicional de vigencia a la antes mencionada carta a partir de la fecha de esta comunicación.

Además, tendrán que esperar que las mejoras a la Planta de Filtros Río Blanco con su embalse estén terminados y en funcionamiento.

Cordialmente,


EDUARDO IRIZARRY
Director Auxiliar, Proyectos Públicos y
Privados, Región Este

EI/VMH/mrr

cf Ing. Irizarry, Director Área Fajardo, Ing. Hernández, File Proyecto
Reading File

REGIÓN ESTE

NOV 02 03 WED 04:04 PM

SEC PLANIFICACION

787 274 2134

P. 02/03



Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

Ave. C. Juan Ponce

1116 P.R. 00917-010

P.O. Box 7040, San Juan, P.R. 00916-0040

Tel. (787) 030-1717 Fax. (787) 030-1718

Fax (787) 030-1718

INFRAESTRUCTURA

7 de octubre de 2005

Arq. Federico del Monte
Secretario Auxiliar
Planificación y Servicios Técnicos
PO Box 21365
San Juan, Puerto Rico 00920-1365

Estimado Arq. Del Monte:

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar
Proyecto Sea View 11E Consulta 2003-51-0642-JPU
Car. PR-925
Barrios Antón Ruiz y Río Abajo
Humacao, Puerto Rico

Los comentarios a la acción propuesta que hacemos a continuación se basan en la información contenida en el documento de referencia. Cualquier modificación a la acción descrita en el mismo debe considerarse que no ha sido evaluada por nuestra agencia hasta tanto se soliciten nuevos comentarios.

La acción propuesta propone la construcción de un proyecto residencial multifamiliar en una finca de 450,7 cuerdas. La misma radica en la carretera estatal PR-3 Intersección con la carretera estatal PR-925 en el Barrio Antón Ruiz y Río Abajo del Municipio de Humacao.

El proyecto consiste de nueve (9) edificios distribuidos en nueve (9) "clusters" que albergarán ochenta (80) unidades de vivienda cada uno para un total de 720 unidades de vivienda. Cada "cluster" tendrá un área de 7 cuerdas, para un total de 81 cuerdas. El resto de los terrenos de la finca permanecerán como área verde.

En la página 16 del documento ambiental se hace una descripción de los suelos y se indica que en el área del proyecto existe la serie Sabana Lmo Arcilloso Lóminico con declivos de 20 a 40 y de 40 a 60 por ciento de inclinación. En la página 24 se indica que existe un cuerpo de agua cercano al proyecto que cruza el mismo de norte a sur y se encuentra a una distancia aproximada de 120 metros del área de los terraplenes donde se construirán los "clusters". El volumen del corte y relleno será de aproximadamente 300,000 metros cúbicos de terreno.



ARQDM-944-2005

OCT 23-2005 10:24 SEC PLANIFICACION

787 274 2134

P.03/03

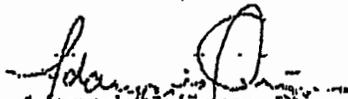
Arq. Federico del Monte
Página 2
7 de octubre de 2005

Siendo este un proyecto de gran magnitud es importante tomar medidas de protección de este cuerpo de agua mediante un Plan de Manejo de la Escorrentía durante la construcción y operación del proyecto. Se debe especificar el lugar de disposición final de las aguas de escorrentía pluvial luego de la impermeabilización de los terrenos ya que en la página 41 del documento solamente se describe el diseño propuesto de los sistemas pluviales que recogerán las aguas de escorrentía.

Para los servicios de acueductos y alcantarillados deberán radicar una consulta a nuestra Oficina de Proyectos Públicos y Privados Región Este al (787) 745-1222, extensión 222 para evaluar la disponibilidad de facilidades. En estas oficinas lo orientarán sobre los procesos correspondientes a la omisión del endoso.

Esperamos que esta información sea de utilidad en el desarrollo de la acción propuesta. Si requerir información adicional puede comunicarse con el Departamento de Evaluación Ambiental al teléfono (787) 620-2277, extensiones 2774 ó 2781.

Cordialmente,


Ademarís Quiñones, PE
Directora Auxiliar de Planificación

FC-AQ

C: Ing. A. Quiñones, F. Colón, PIP-Este, JCA, Archivo

28 de enero de 2004

Gómez, Piñero & Associates
701 Ave. RH Todd, Plaza 18 Mall
Oficina 29
Santurce, Puerto Rico 00907

ASUNTO: AAA-C-03-36-59
Caso Número 03XJ2-CET00-04562
Sea View II
(720 unidades de vivienda)
Carretera PR-3 (Int.), PR-925
Bo. Antón Ruiz y Río Abajo - HUMACAO

Estimados señores:

Nos referimos al plano del proyecto mencionado en el asunto, sometido por ustedes a nuestra consideración para que se les 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 cañería de 12" de diámetro existente en la Carretera PR-3 cerca del lugar del proyecto. Para poder efectuar esta conexión el área de Operaciones de Humacao requiere que los desarrolladores:

- 1- Rehabiliten el tanque El Combinado (válvulas, limpieza, sellado, etc.).
- 2- Rehabiliten las bombas que suplen al antes mencionado tanque (motores, panel eléctrico, bombas, etc.).

Además, será necesario que los dueños del proyecto aporten a esta Autoridad la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda, o su equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de agua.

El servicio de alcantarillado sanitario podrá ser prestado mediante conexión a la troncal sanitaria existente en la Carretera PR-3 cerca del lugar del proyecto. Además, será necesario que los dueños del proyecto aporten a esta Autoridad la cantidad de quinientos dólares (\$500.00) por cada unidad de vivienda equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de alcantarillado sanitario.

Todas las condiciones antes mencionadas fueron estipuladas por el Area de Operaciones de esta Agencia en Humacao, con la cual tendrán que coordinar todo trabajo o mejora a ser realizado previo al comienzo de los mismos, de igual manera la localización exacta de los puntos de conexión.

Planos para la instalación de los sistemas de distribución de agua y alcantarillado sanitario en este proyecto deberán ser sometidos por los dueños del mismo para la aprobación de esta Autoridad. Estos planos se someterán de acuerdo con la Ley de Certificación de Planos de Construcción y conforme a las Normas de Diseño, especificaciones y reglamentos de esta Agencia. Será requisito la aprobación de los planos para esta Autoridad antes de proceder con la construcción de las obras.

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

Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un (1) año a partir de la fecha de esta comunicación; al cabo del cual, de no haberse sometido plano de construcción de las obras de acueducto y alcantarillado sanitario, los proponentes deberán someter nuevamente el proyecto a la consideración de esta Autoridad.

Cordialmente,


ING. EFRAÍN MENDOZA
Gerente Proyectos Públicos y
Privados, Región Este - CAGUAS


EM/VHZ/mdg

Cf: Sr. Paul-Henri Dunand
Ing. Efraín Mendoza
Director Area de Humacao
Ing. Víctor M. Hernández
Reading File
File Proyecto

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

SAN JUAN, PUERTO RICO



APARTADO 344367
CORREO GENERAL
SAN JUAN, PUERTO RICO 00906

www.aecpr.com

7 de octubre de 2004

Arq. Federico Del Monte
Secretario Auxiliar
Planificación y Servicios Técnicos
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Estimado arquitecto Del Monte:

Re: DIA – Preliminar Proyecto Sea View II
Bo. San Antón Ruiz y Río Abajo
Consulta Núm. 2003-51-0642-JPU
Humacao

Revisamos el documento ambiental de referencia. No tenemos objeción ni comentarios significativos sobre el impacto ambiental del proyecto, siempre y cuando el mismo se lleve a cabo de la forma descrita.

Este proyecto no se ha sometido para la evaluación eléctrica correspondiente. Recomendamos que el encargado del proyecto se comuniqué con el Ing. Manuel J. Vélez, Superintendente de Ingeniería de Distribución, por el (787) 772-6503. Dicho funcionario lo asesorará sobre los documentos necesarios para solicitar la evaluación eléctrica correspondiente. La evaluación le indicará las instalaciones eléctricas existentes en la zona del proyecto, el punto de conexión y cualquier requisito que deba cumplirse para que la Autoridad de Energía Eléctrica pueda darle servicio al mismo.

De necesitar información adicional, puede comunicarse con el Ing. Jaime A. Plaza, Jefe, División de Protección Ambiental y Confiabilidad de Calidad, por el (787) 289-4959.

Cordialmente,


Juan F. Alicea Flores, Director
Planificación y Protección Ambiental

"Somos un patrono con igualdad de oportunidades en el empleo y no discriminamos por razón de raza, color, sexo, edad, origen social o nacional, condición social, afiliación política, ideas políticas o religiosas, impedimento físico, mental o ambos o condición de veterano."



7 de abril de 2005

Dr. Jack T. Allison Fincher, Ph. D.
Director Ejecutivo
Autoridad de Carreteras y Transportación
PO Box 42007
San Juan, PR 00940-2007

**RE: DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR (DIA-P)
CONSULTA DE UBICACIÓN 2003-51-0642-JPU PROY. SEA VIEW II
CARR. P.R. 925, BARRIOS ANTÓN RUIZ Y RÍO ABAJO, HUMACAO**

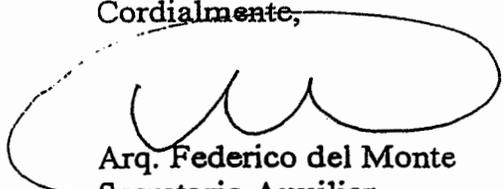
Estimado doctor Allison:

El Departamento de la Vivienda, a través de la Oficina de Consultas y Evaluaciones Ambientales, refiere para su conocimiento y acción pertinente dos copias del Estudio de Transito del proyecto de referencia, según solicitado por su Agencia.

La acción propuesta consiste de un proyecto residencial multifamiliar de 9 edificios distribuidos en clusters que albergarán ochenta unidades de vivienda por "cluster" en una cabida de 7.00 cdas. para un total de 720 unidades de vivienda y un total de terreno de 81.12 cuerdas. El predio de la finca es de 540.77 cuerdas.

La Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) esta siendo evaluada de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 5, Regla 253 (Requisitos de Contenido) del Reglamento de la JCA para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales del 22 de agosto de 2002.

Cordialmente,



Arq. Federico del Monte
~~Secretario Auxiliar~~
Planificación y Servicios Técnicos

FDM/IMO/mrv

Anejos

Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero, Río Piedras, PR • P O Box 21365 San Juan, PR 00928-1365
Tel. (787) 274-2525

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

15 de septiembre de 2005

Arq. Federico Del Monte
Secretario Auxiliar
Planificación y Servicios Técnicos
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, Puerto Rico 00928-1365

**ESTUDIO DE TRÁNSITO
PROYECTO SEA VIEW II
INTERSECCIÓN CARRETERAS PR-3 Y PR-925
BO. ANTÓN RUIZ Y RIO ABAJO
HUMACAO
CONSULTA NÚM: 2003-51-0642-JPU**

Estimado arquitecto Del Monte:

Hacemos referencia a su comunicación del 7 de abril de 2005, relacionada con este asunto.

Personal de la División de Estudios de Tránsito de esta Área evaluó el estudio de tránsito sometido e informó que debido a la magnitud del proyecto, 1,022 unidades de vivienda, y su impacto en el tránsito del área es necesario que se someta la siguiente información para poder continuar con la evaluación del mismo:

1. En el estudio no se indica el año estimado de apertura del proyecto completo ni las fases de construcción del mismo. Por lo tanto, recomendamos que se indique el itinerario de construcción del proyecto, por fases de construcción hasta el año estimado de apertura del proyecto completo. Además, se deberá indicar el número y tipo de unidades de vivienda a ser construidas por fase.
2. En el estudio no se describe detalladamente la distribución porcentual del tránsito utilizada. Por lo que recomendamos que se describa numéricamente cómo se distribuyó el tránsito a ser generado por el proyecto en cada intersección evaluada en el estudio sometido.
3. En el estudio no se incluyeron los planos del proyecto. Por lo tanto, recomendamos que se sometan planos a escala que incluyan lo siguiente:
 - a. El "Master Plan" del proyecto que ilustre la distribución interna de las calles del proyecto, las unidades de vivienda y las calles de acceso al proyecto a través de la Carretera PR-925. En dicho plano se deberán identificar las unidades de vivienda a ser construidas por fase de construcción.

Arq. Federico Del Monte
15 de septiembre de 2005
Página 2

- b. El diseño de los accesos propuestos hacia el proyecto, a través de la Carretera PR-925, identificando claramente en qué kilómetro de dicha carretera se localizarán los mismos. De no haber kilómetro marcado en el campo, sugerimos que se indiquen puntos de referencia en el plano para localizar correctamente los mismos en el campo. El diseño de los accesos deberá incluir los anchos, usos, tipos, números de carriles y los radios de curvatura en el enlace de los accesos con la carretera estatal.
- c. En el estudio no se indica numéricamente la distancia entre el acceso principal al proyecto, al este de la propiedad y la Carretera PR-3. Sólo se especifica que dicho acceso está cercano a dicha vía estatal. Por lo tanto, recomendamos que se indique dicha distancia y se someta un plano "as built" de la Carretera PR-925, desde el acceso propuesto hasta la intersección con la Carretera PR-3, para determinar si dicho acceso cumple con el Reglamento para el Control de Acceso a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado y el Manual de Diseño de Carreteras de esta Autoridad. Recomendamos que se incluyan en el plano los límites de la propiedad que colinden con las Carreteras PR-3 y PR-925 y el acceso propuesto.
- d. En el estudio no se describen las mejoras propuestas a la intersección de las Carreteras PR-3 y PR-925; sólo se ilustra un dibujo esquemático de las mismas. De lo que se puede apreciar en dicho dibujo y en las corridas del programa de capacidad incluidas en el estudio, las mejoras incluyen un carril de viraje a la izquierda en la Carretera PR-3 hacia la Carretera PR-925 y un carril adicional en la dirección norte-sur en la Carretera PR-925.
- Entendemos que será necesario la construcción de dicho carril de viraje en la Carretera PR-3. El mismo deberá tener al menos 50.00 metros de largo de acumulación más sus transiciones correspondientes, que cumplan con el Manual de Diseño de Carreteras. No obstante, en la inspección de campo realizada se pudo observar que en dicha intersección existen curvas hacia el este y oeste de la Carretera PR-3, que podrían afectar el diseño de las mejoras propuestas. Por lo tanto, recomendamos que se someta un plano "as built" de la intersección de las Carreteras PR-3 y PR-925, que incluya la geometría, alineación, utilidades y accesos existentes, si alguno, dentro de un radio de al menos 100 metros, desde la línea de centro de dicha intersección hacia los lados este y oeste de la Carretera PR-3, que incluya las curvas antes mencionadas, para poder determinar si dichas mejoras son viables y cumplen con los requisitos de seguridad y visibilidad de esta Autoridad.
4. Se deberá someter las corridas electrónicas de los archivos originales del programa utilizado para los análisis de capacidad.

Además, una vez el proyecto reciba el endoso final de la Oficina de Control de Accesos de esta Área, de proveerse facilidades de control de acceso para el proyecto de referencia, el proponente deberá solicitar a la División de Estudios de Tránsito de esta Área el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 20.

Además, los demás comentarios indicados en nuestra comunicación del 8 de diciembre de 2004, continúan vigentes.

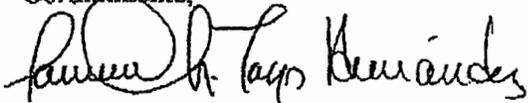
Arq. Federico Del Monte
15 de septiembre de 2005
Página 3

El proponente deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área cuatro copias de los planos corregidos, dos copias del estudio de tránsito enmendado y dos copias del estudio de sonido ambiental de acuerdo a lo antes mencionado para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye una autorización para comenzar obra alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requerimientos indicados en la misma, previo a obtener los permisos reglamentarios y aplica al proyecto Sea View II, de 1,022 unidades de vivienda, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad 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, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas serán atendidas los lunes, martes, jueves y viernes de 8:00 a 11:00 de la mañana. Las visitas serán atendidas por cita previa.

Cordialmente,



Javier R. Zayas Hernández
Director Inerino
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

^{WJH}
5005-MDR-FRH-gh
Ref. C#36359

Cf: Sr. Teófilo de Jesús Nieves
Director
Área Asesoramiento Científico
PO Box 11488
San Juan, Puerto Rico 00910

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO


AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

8 de diciembre de 2004

Arq. Federico Del Monte
 Secretario Auxiliar
 Planificación y Servicios Técnicos
 Departamento de la Vivienda
 PO Box 21365
 San Juan, Puerto Rico 00928-1365

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR
 PROYECTO SEA VIEW II
 INTERSECCIÓN CARRETERAS PR-3 Y PR-925
 BO. ANTÓN RUIZ Y RIO ABAJO
 HUMACAO
 CONSULTA NÚM: 2003-51-0642-JPU**

Estimado arquitecto Del Monte:

Hacemos referencia a su comunicación del 2 de septiembre de 2004, relacionada con este asunto.

La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad evaluó el documento mencionado en el asunto e indicó que el desarrollo bajo consulta colinda con la Carretera PR-53 al oeste, con la Carretera PR-3 al sur y con la Carretera PR-925 al este, por lo que se requiere la preparación de un Estudio de Sonido Ambiental que evalúe los posibles impactos por ruidos a los cuales podrán estar expuestos los receptores más cercanos debido al tránsito vehicular en dichas vías.

A demás, se deberán cumplir los siguientes comentarios, recomendaciones y requerimientos:

1. Dada la magnitud del desarrollo objeto de consulta se deberá preparar un estudio en donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro en el sector de influencia de éste y se determine el impacto que el mismo tendrá en el sistema vial que le sirve de acceso. Se deberán incluir en los planos las mejoras a proveerse por este desarrollo en dicho sistema vial para mantener un nivel de servicio adecuado en el mismo. Se deberá dar especial consideración al acceso para servir al proyecto, de manera que cumpla con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.
2. Para el establecimiento de cualquier sistema o dispositivo para el control del tránsito en la calle de acceso al proyecto (entiéndase portones, brazos mecánicos, sistema de comunicación con la residencia, 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 Oficina de Ingeniería de Tránsito de esta Área en donde se deberá someter el diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón para acceso de peatón) y un Estudio de Tránsito, en donde aplique, para la evaluación y recomendación correspondiente. Para más información puede comunicarse al 787-721-8787, extensión 2838.

Arq. Federico Del Monte
8 de diciembre de 2004
Página 2

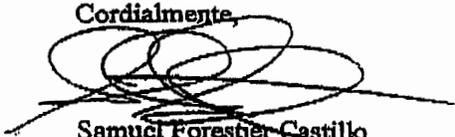
3. El cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será calculado cuando se someta el estudio de tránsito y se determine el impacto al sistema vial, según establecido en el Reglamento Núm. 11-001 conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, el cual faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto. El endoso de la Autoridad y 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 2875. No obstante, del proyecto cualificar para algún programa de vivienda de interés social, deberá someter una certificación del Departamento de la Vivienda o de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda indicando el número de unidades que son de interés social.

El proponente deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área cuatro copias de los planos corregidos, dos copias del estudio de tránsito y dos copias del estudio de sonido ambiental de acuerdo a lo antes mencionado para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene vigencia de un año, no constituye una autorización para comenzar obra alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requerimientos indicados en la misma, previo a obtener los permisos reglamentarios y aplica al proyecto Sea View II, de 720 unidades de vivienda, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad 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, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los lunes, martes, jueves y viernes de 8:00 a 11:00 de la mañana.

Cordialmente,



Samuel Forestier Castillo
Director
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

Samuel Forestier Castillo
5005-JRZB-MDR-FRH-grh
Ref. C#36359

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

ET-0170

1 de septiembre de 2004

Arq. Federico Del Monte
Secretario Auxiliar
Planificación y Servicios Técnicos
Avenida Barbosa 606, Edificio Juan C. Cordero
P. O. Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Estimado arquitecto Del Monte:

Hacemos referencia a su carta con fecha 4 de agosto de 2004, donde nos solicita que indiquemos si en etapa de consulta de ubicación para un desarrollo es necesario un estudio de tránsito.

Todo desarrollo que solicite una consulta de ubicación debe estar acompañado de un estudio de tránsito en donde se evalúen las condiciones del tránsito presente y futuro. Con este documento se pueden evaluar las mejoras a proveerse por el desarrollo en el sistema vial para mantener un nivel de servicio adecuado en el mismo.

Sin embargo, todos los desarrollos no son iguales y por lo tanto el contenido de los estudios de tránsito puede variar. Estos deberán poseer la información que sea necesaria para que esta agencia pueda realizar la evaluación correspondiente y de no ser así se le solicitará por escrito al proponente.

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) ha creado una guía para proveer una herramienta que indique el tipo de estudio que deberá realizarse y el contenido mínimo a incluirse en dicho estudio. La siguiente tabla muestra valores mínimos por uso y por zona para la preparación de un estudio de tránsito.

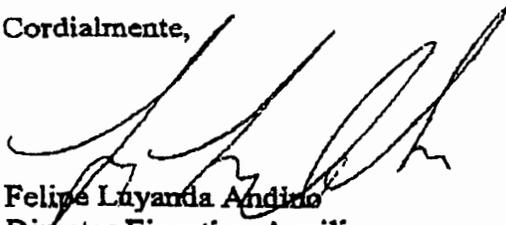
*Autoridad de Carreteras y Transportación - Departamento de Transportación y Obras Públicas
P.O. Box 48300 - San Juan, Puerto Rico 00940-5000 Tel: (787) 721-5787 Fax: (787) 721-5206*

Arq. Federico Del Monte
 1 de septiembre de 2004
 Página 2

USO	ZONA METRO	ZONA ISLA
<i>Residencial</i>	<i># total unidades de vivienda</i>	
Viviendas unifamiliares, "townhouses"	100	150
Apartamentos, condominios, "walk-ups"	150	200
<i>Hospederías</i>	<i># habitaciones</i>	
Hoteles, "resorts"	140	200
<i>Comercial</i>	<i>Area bruta de alquiler (pies²)</i>	
Centros comerciales, tiendas por departamentos, "factory outlets"	25,000	50,000
<i>Oficinas</i>	<i>Area bruta de piso de construcción (pies²)</i>	
Edificios de oficinas en general	50,000	70,000
<i>Industrial</i>	<i>Area bruta de piso de construcción (pies²)</i>	
Parques industriales, farmacéuticas	100,000	125,000
Empresas manufactureras	125,000	160,000

De tener alguna duda, favor comunicarse a la División de Estudios de Tránsito con el Sr. Erick Centeno Navarro o el Sr. Ansoel Agosto Quiñones, al teléfono 721-8787, extensión 2838.

Cordialmente,



Felipe Luyanda Andino
 Director Ejecutivo Auxiliar
 para Tránsito y Autopistas

SFC LLC on
 5002/SFC/LLC/CTR/ctr



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

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

12 de abril de 2005

Arq. Federico del Monte
Secretario Auxiliar
Planificación y Servicios Técnicos
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, PR 00928-1365

Estimado arquitecto del Monte:

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)
Consulta 2003-51-0642-JPU
Sea View II
Bos. Antón Ruiz y Río Abajo, Humacao

En su comunicación solicita la validación de una documentación suministrada por la parte proponente para esta consulta. Sobre el particular procedemos a emitir nuestros comentarios.

En comunicación del 4 del febrero de 2005 (adjunto copia), este Departamento recomendó objetar esta propuesta, basándonos en los comentarios vertidos en comunicación del 8 de febrero de 1996, en la cual se objetó la consulta 95-51-0096-CTA. Sin embargo, por error involuntario, no se tomó en consideración la comunicación del 25 de abril de 1996, donde revertimos los comentarios iniciales y recomendamos no objetar la consulta antes mencionada.

No obstante, esta última recomendación respondió a que, de las 450 cuerdas que totalizan el tamaño de la finca principal, solo serían afectadas 27 cuerdas, ubicadas en un área específica de la finca. Por otro lado, en nuestra comunicación del 4 de febrero de 2005, indicamos que esta nueva consulta significa una enmienda a la consulta inicial, debido a que la finca será impactada en su totalidad.

Por otro lado, en revaluación de la nueva documentación sometida para la DIA-P, se desprende que, los terrenos en cuestión, ubican en un Distrito de Zonificación Conservación de Recursos (CR).

ARQDM-318-2005 *Agricultura, la esperanza del futuro.*

Arq. Federico del Monte
DIA-P 2003-51-0642-JPU
12 de abril de 2005
Página -2-

Tomando en consideración lo antes expuesto y a base de todos los planteamientos, este Departamento recomienda a la Junta de Planificación, que pase juicio sobre el proyecto y tome la decisión que afecte menos el desarrollo e interés público en el país y a su vez de mayor beneficio para la ciudadanía en general.

Cordialmente,



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

chh

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Departamento de Agricultura
SAN JUAN, PUERTO RICO 00908

25 de abril de 1996

Ing. Enrique Santiago
PO BOX 5252
Carolina, Puerto Rico 00628

Estimado ingeniero Santiago:

RECONSIDERACION
CONSULTA NUM. 95-51-0096 CTA
SEA VIEW GARDENS
BO. RIO ABAJO, HUMACAO

Acusamos recibo de su comunicación del 27 de febrero del año en curso, donde nos solicita una nueva evaluación sobre el caso de epígrafe. A continuación procedemos a emitir nuestra posición.

En la consulta de referencia se propone segregar 300 predios con cabidas de 350.00 metros cuadrados, de una finca de 540.77 cuerdas. La misma está localizada en el Barrio Río Abajo del Municipio de Humacao, Carretera Núm. 3, Km. 75.3.

El suelo de esta finca pertenece a una asociación de tres series de suelo, en aproximadamente las siguientes proporciones:

- a) 60% del suelo pertenece a la Serie Sabana limo arcilloso lómico, con declive de 20-40% y capacidad de uso agrícola VIIs-1.
- b) 30%, pertenece a la Serie Sabana limo arcilloso lómico, con declive de 40-60% y capacidad de uso agrícola VIIs-1.
- c) 10%, pertenece a la Serie Junquitos cascajoso arcilloso lómico, con declive de 5-12% y capacidad de uso agrícola IIIe-5.

Este suelo es poco profundo, bien drenado, la permeabilidad y capacidad para retener agua son moderadas y la escorrentía es rápida.

En comunicación del 8 de febrero de 1996 (adjunto copia), este Departamento expresó su objeción al proyecto propuesto.

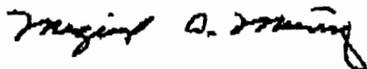
Ing. Enrique Santiago
Página 2
25 de abril de 1996

Posteriormente, respondiendo a su solicitud de reconsideración, este Departamento realizó una nueva evaluación del caso, incluyendo una visita adicional a la finca y áreas aledañas.

En visita realizada a los terrenos objeto de consulta, se pudo constatar que los mismos se encuentran en barbecho, pastos y árboles. En la periferia existen algunos predios donde se observa ganado pastando. Sin embargo, los predios que se pretenden segregar no se encuentran en uso agrícola. Además, en los terrenos colindantes también existen comunidades. Entendemos que la ubicación de esta propuesta complementaría el uso propuesto con el existente. No obstante, se debe preservar el remanente de esta finca.

Tomando en consideración lo antes expuesto, este Departamento reconsidera su posición y no tiene objeción a esta propuesta.

Cordialmente,



Miguel A. Muñoz
Subsecretario de Agricultura

Anexo

JD/ced

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA
Santurce, Puerto Rico

FEB 14 1998 Observaciones y Recomendaciones Relacionadas con Consultas sobre Cambio de Uso de Terrenos Agrícolas

Fecha: 8 de febrero de 1996

A : Sr. Luis Erias Taboas Asunto 95-51-0096-CPA
Secretario
Junta de Planificación Proponente Enrique Santiago
PO Box 41119-Centro Minillas
Santurce, Puerto Rico 00940 Barrio y Pueblo Río Abajo, Humacao

Propuestas: Segregar subdividir _____ Vistas Públicas _____
 Ubicar _____ Arrendamiento _____ Venta _____

Núm. 300 Predio(s) Cabida 350.00 m.c.
 de una finca de 540.77 cuerdas

Localización: Río Abajo Humacao 3 79.3
 Barrio Municipio Carretera Núm. Km. Hm.

Uso Propuesto: Residencial

suelos:	%	Serie	Declive	Capacidad
	<u>60</u>	<u>Sabana limo arcilloso lómico</u>	<u>20-40%</u>	<u>VIIIs-1</u>
	<u>30</u>	<u>Sabana limo arcilloso lómico</u>	<u>40-60%</u>	<u>VIIIs-1</u>
	<u>10</u>	<u>Juncuitos cascajoso arcilloso lómico</u>	<u>5-12%</u>	<u>IIIe-5</u>

Descripción de los Suelos: Suelos inclinados, poco profundos y bien drenados. La permeabilidad y capacidad de agua disponible son moderadas. La escorrentia es rápida.

Descripción General de la Finca y el Area Aledaña: (Uso actual, potencial para la agricultura, limitaciones para actividades agrícolas, etc.)

En visita realizada por nuestro técnico de campo al predio objeto de consulta, se observó que el mismo se encuentra en barbecho. Aunque no está siendo dedicado a uso agrícola, los predios en su periferia sur y este poseen un gran potencial para la agricultura. La aprobación de esta consulta establecería un precedente para futuros desarrollos residenciales comerciales y/o industriales en el área. Esto a su vez, ejercería futuras presiones de desarrollos en los terrenos agrícolas colindantes, para uso no afines con la agricultura.

Recomendación del Departamento de Agricultura sobre la Consulta de Referencia:

o Objetada _____ Objetada En análisis _____ Estudiada _____

Miguel A. Muñoz
Miguel A. Muñoz
 SUBSECRETARIO DE AGRICULTURA
 BE/edg



INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA

Apartado 4184
SAN JUAN DE PUERTO RICO 00902-4184

15 de octubre de 1996

Sr. Morris Demel
CONSTRUCTION TEAM, S.E.
155 Luna
San Juan PR 00901

Estimado señor Demel:

EVAL. ARQICA. FASES IA-IB
SEAVIEW GARDEN, HUMACAO, PR

El Programa de Arqueología del Instituto de Cultura Puertorriqueña ha recibido el estudio arqueológico realizado por el Arql. Jesús Vega al proyecto de referencia. El mismo cumple adecuadamente con los requerimientos vigentes para este nivel de investigación de recursos culturales. A tales efectos, estamos emitiendo un endoso al proyecto en su aspecto arqueológico.

Le recordamos, sin embargo, que de acuerdo a lo establecido por la Ley 112 del 20 de julio de 1988 de encontrar algún vestigio cultural al momento del movimiento de terreno se deberá detener el proyecto y notificar al Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Aprovechamos la oportunidad para reconocer su interés y colaboración en el estudio y la protección del patrimonio arqueológico del pueblo puertorriqueño.

Cordialmente,


Hernán Ortiz Montañez
Director Interino
Programa de Arqueología

md

cf: Arql. Jesús Vega
Sr. Luis Frías Taboas #CONS. JP. 96-51-0364-JPU-ISV

Gregory L. Morris Engineering

250 Tanca St.
P.O. Box 9024157
San Juan, Puerto Rico 00902-4157 USA

Tel. (787) 723-8005
Fax (787) 721-3196
www.gmaeng.com

♦ Hydraulics ♦ Hydrology ♦ Environmental Engineering ♦ Sedimentation Engineering ♦ Environmental Analysis ♦

6 de julio de 2005

Fernando Vargas Arroyo
Subsecretario
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
P.O. Box 9066600
Pta. De Tierra Station
San Juan, PR 00906-6600
Tel. (787) 724-8774

COPIA

Re: Declaración de Impacto Ambiental Preliminar
Sea View II - Carretera PR-3, Int. Con la PR-925
Bo. Antón Ruiz y Río Abajo, Humacao

O-PA-DIA01-SJ-0015-31012005
C-9-2003-1331



Estimado Subsecretario Vargas,

En respuesta a su carta fechada el 1 de junio de 2005 hemos contratado los servicios del biólogo y arbolista certificado Pedro Rivera para realizar un estudio detallado de flora y fauna. El objetivo de este estudio contestar las interrogantes de la agencia en cuanto a este particular. Adjunto podrá encontrar copia del resume del Sr. Rivera.

En caso de que la agencia tenga alguna recomendación adicional o algún comentario con respecto al profesional seleccionado para realizar el inventario agradeceríamos nos indique de inmediato.

De requerir información adicional no dude en comunicarse a nuestras oficinas al (787) 723-8005.

Cordialmente,

Gregory L. Morris, P.E., Ph.D.

OFFICE COPY

CURRICULUM VITAE

Pedro Juan Rivera Lugo
P.O.Box 22768
S.J. , P.R. , 00931-2768
Tel/Fax. (787) 886-5309
COABEY@ CARIBE.NET

DRNA
07 JUL 2004
OFICINA DE SECRETAR

PROFESSIONAL EXPERIENCE:

- Grenada Dry Forest Assessment. Grenada Dove Research. Funded by WB and GEF.2004.
 - Forest Assessment. SI/MAB Gamba Complex Project. Gabon. 2001-03.
 - GIS Manager for SI/MAB Gamba Complex Project. Gabon. 2002-04.
 - National Zoo Park, Conservation Research Center, Research Associate. 2000-21
- As Research Associate:

Island wide

PR Conservation Trust, Biodiversity Initiative Advisor.
UPR Rio Piedras Lecturer (biodiversity monitoring).
UPR Mayaguez GIS Lecturer (GIS tools for resource managers).
UPR Mayaguez, Plant Taxonomy Lecturer.
Forest Management Workshop (Protected area managers).
Establishment of Biodiversity Plots at Ponce, Guanica and Adjuntas.
Specialized training for resources managers.(Biodiversity, leadership taxonomy, GIS, remote sensing and forest inventories)

Regional

Saba Conservation Foundation Monitoring Plot.2003-2004.
Saba Conservation Foundation Conferences (tropical forests, marine turtles, biodiversity)2003-2004.
Caribbean Forest Monitoring Network Workshop and coordination.2002.

International

Biodiversity Courses (SIMAB, BP, DNRE PR, Nigeria)2000-2004.
Leadership Courses (SIMAB). 2000-2004.
Gabon GIS Project. 2002-2004.
Grenada Dry forest Assessment post hurricane Ivan. 2004.

COPIA



PROFESSIONAL EXPERIENCE: (cont)

- **University OF PR, Rio Piedras, Professor/Lecturer, Biodiversity Sampling Methods. 2002.**
- **Vegetation team leader in Smithsonian Gamba Complex Project. Gabon. 2002.**
- **Senior Ecologist. Ecoaventuras Inc, Environmental Consulting firm.1994-2004.**
- **Nigeria Biodiversity Training Staff. Vegetation Sampling and Analysis. 2001.**
- **Assistant/Staff for the Smithsonian Institution, Monitoring and Assessment of Biodiversity Program 2000-2004. Vegetation Sampling and Analysis. Leadership and Communication.**
- **As an ISA Certified Arborist conduct tree inventories, tree transplanting, tree pruning, tree removal, tree planting plans and landscape restoration.**
- **Wildlife Inventories. Vegetation Composition. Endangered Species Surveys. Biotic Resources Impact Assessment. Mitigation and Restoration projects. Bio diversity monitoring. , Puerto Rico, Caribbean, Africa, Venezuela.**
- **GIS Analysis for natural resources with ESRI Arc View 3.2 ,City Green, 3D, Image Analyst and Spatial Analyst Extensions and AutoCAD. Updated to ArcGIS 9 and Erdas Imagine.**
- **Advise on the existence of wetlands and its delineation according to CoE. Recommend plant species and management strategies to achieve conservation goals. Responsible for wetland mitigation and creation plans and actions.**
- **As a tree grower operates three acres of native trees/palms commercial nursery production with over 9000 trees on stock and over 100 species.**

COPIA



Outdoor Recreation Instructor

• Develop an instructional program for group leaders. Oriented to teaching basics techniques toward the realization of particular group (Inmates, problem you civil and general public) needs. Camping ,hiking , orienteering. conservation and wildlife , safety and planning and other low impact activitles. Departamento de Recreacion y Deportes ,Instituto de Capacitacion Tecnica. From 1997-99.

Adventure Travel Outfitter

• Organize and coordinate adventure travel and expeditions throughout the Brazilian and Venezuelan Amazon Region. Various routes including trekking , river navigation , rainforest ethno-botany, anthropology and general culture. River Rescue Instructor. From 1995-2001.

State Forests Management Division

• During the 89-90 years I was appointed interim director for the Forest Management Division of the Department of Natural Resources, Forest Service. This included 14 management units (80k acres) and supervision of over 200 employees, Island wide. Involved planning, administration, proposal writing for funding and management skills toward achieving multiple resources uses.

Forest Manager

• Piñones State Forest and Natural Reserve. Responsible for the activities relevant to the management of the largest protected mangrove unit of Puerto Rico including, among others, recreation, environmental education, community projects, research, wildlife management, water quality, personnel supervision, proposal writing and administration, international participation. From 1985 to1995. Marine turtle conservation was a major wildlife program.

COPI

RESEARCH NOTES & PAPERS:

- Composition and Structure of the Grenada Dove (*Leptotilla wellsi*) habitat.
- Recensus of Bisley Biodiversity plot for 2002.
- Composition and Structure of Rabi Toucan Forest Cover.
- The Flora of Western Vieques.
- Forest structure and Composition at the Gamba Complex, Gabon.
- Forest Cover Maps for the Gamba Complex.
- Tree species distribution on secondary forest of western Puerto Rico.
- Ento faunal comparison between mangroves and rainforest.
- Mangrove preferences by *Nasutitermis costalis* at the Pinones Forest.
- Physical-chemical evaluation of Pinones Lagoon after Hurricane Hugo.
- A graphic method to obtain foliar area from mangrove trees.
- Nest temperatures for *Dermochelys coriacea* at Pinones Forest.
- Leatherback turtle Conservation Project at Pinones Forest.
- Parque Estatal de Piñones; A Management Plan.
- Planting Methods for mangrove species.
- Anatomy and Biology of *Boophilus microplus*.
- Cyclura stenjeri* Parasitized by *Ammlbyoma cruciferum*.
- Teratogen Agents in Beef Animals.
- Plants of Insecticidal Values in Puerto Rico.
- Some Medicinal Plants of Puerto Rico.

DRNA
07 JUL 2005
OFICINA DE SECRETARIA

ACADEMIC EDUCATION:

- University of Puerto Rico at Mayaguez , Agricultural Science B.S., 1982 .
- Oxford International University, Master in Forestry. 1999.

SEMINARS, CONGRESSES, MEETINGS, SYMPOSIA AND OR WORKSHOPS

USDA Forest Service Tropical Forestry Congress.2004. Delegate.
The Nature Conservancy. Caribbean land Coverage .2004
FLEP Program in Puerto Rico.
Caribbean Urban Forestry Conference. 2004
Caribbean Urban Forestry Conference. 2003
Caribbean Forest Monitoring Network Meeting. 2003.
ESRI National Conference, California 2002.
Building with Trees National Conference. National Arbor Day Foundation. Nebraska. 2001
Gabon Biodiversity Workshop. Smithsonian and Shell. 2000.
The Smithsonian Environmental Leadership Course.1999.
Smithsonian National Museum of Natural History, Bio diversity Monitoring and
Assessment for Adaptive Management Course. 1999.
Tree Inventory and Management Plan. ISA and USDA Forest Service.1999.
Scientific North American Symposium. Toward a unified framework for inventorying and
monitoring forest ecosystem resources. Guadalajara, Mexico. 1998.
Workshop on Developing networks for sustainable forest management in Latin America
the Caribbean. CATIE, Turrialba, Costa Rica,1997.
San Juan Bay Estuary Program. Second Technical Conference.1996.
Puerto Rico Forestry Conference. 1996.
Workshop on the Management of Invasive Flora in PR. 1995.
El tomo alfarero en la ceramica contemporeana. 1994.
Managing Tourism and Recreation in Protected Areas. The limits of acceptable change
approach. 1994.
World Congress on Tourism for the Environment. Staff member. San Juan. 1994.
Coastal Studies Conference. Geological Survey. San Juan, PR. 1994.
International Workshop on Forest Administration and Management. USDA, Forest Serv
IITF. Guanica,PR.1993.
Coloquio de Ecoturismo, Desarrollo y Conservacion. Sea Grant. 1993.
World Congress on Tourism for the Environment. Staff Member. Venezuela.1993.
World Congress on Adventure Travel and Eco-tourism. Manaus, Brazil, 1993.
International Seminar on Forest Administration and Management. University of
Michigan.1992.
Wider Caribbean Environment and Development Conference. San Juan, PR.1992
Problem Solving for Parks. A conflict Skills Workshop. WWF.1992.
IV World Congress on National Parks and Protected Areas. Caracas, Venezuela.1992.
Aquatic Habitat Enhancement. Artificial Habitats for fisheries. Fifth International
Conference. Los Angeles, CA. 1992.



LICENCES AND SPECIALIZED TRAINING:

Conservation GIS.
ERDAS Imagine Remote sensing analysis.
ArcGis9 Workshop.
Leica GS20 GPS Workshop.
NRCS Technical Service Provider.
SI/MAB Leadership/Communications Course.
SI/MAB Biodiversity Monitoring and Assessment Course.
ESRI Arc View Instructor, Spatial Analyst, 3-D Analyst.
ISA Certified Arborist # SO-1435
State Tree Specialist PSF022.
Wetland Jurisdiction Delineator Certification.
Water Rescue Instructor NASAR #106065
Cave Rescue Tech. I NCRC
Chainsaw Operation Instructor USFS
Licensed Agronomist # 2922
Forest fire fighter (S130-S190,S211-S212).
Forest Plan Implementation
Restricted Pesticides Application Certification and license.
Scuba diving PADI
Medical Emergencies Technician
Eagle Scout



JOURNALS, MAGAZINES & SOCIETIES:

Wildlife Conservation
Bio diversity
Arborist News
Tree Care Industry
International Soc. Arborists
Heinz Foundation Bulletin
Nursery Management & Pro
Revista Forestal Centroamericana
Int. Soc. Trop. Foresters
Marine Turtle Newsletter
EcoTourism Society
Journal of Forestry

Grounds
Biotropica
Bamboo Newsletter
Reefkeeper Bulletin
International Palm Society
People Fellowship Bulletin
National Geographic
Jour. of Arboriculture
Soc. Amer. Foresters
Assn. Wetland Managers
ARC NEWS
Conservation Biology



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

PO Box 366147
San Juan, PR 00936
Tel. (787) 999-2200
Fax: (787) 999-2303

JUL 31 2007

ARQ FEDERICO DEL MONTE
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
PO BOX 21365 SAN JUAN, PR

Estimado arquitecto Del Monte:

**Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)
Sea View II
Carr. PR-3 Int. con PR-925
Bo. Antón Ruiz y Río Abajo
Municipio de Humacao**

**O-PA-DIA01-SJ-00015-31012005
C-9-2003-1331**

Hemos evaluado los documentos sometidos en relación al asunto descrito en el epígrafe donde se propone la construcción de 720 unidades de vivienda en una finca de cabida de 480 cuerdas. Considerando en conjunto Sea View I y Sea View II la cabida aproximada total sería de 540 cuerdas.

De nuestro expediente se desprende que en comunicación de 1ro de junio de 2005 el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) expresó su inconformidad con el proyecto, por asuntos primordialmente relativos a la zonificación vigente, la cual está relacionada a las características naturales del predio.

Posteriormente, el 6 de septiembre de 2005, el Departamento de la Vivienda (DV) radica un nuevo estudio de flora y fauna, acompañado de una solicitud de cómo proceder y mediante carta de 13 de octubre de 2006 el DRNA se reafirma en su posición. En reacción a nuestra última comunicación, el 7 de diciembre de 2006, el DV presenta una reconsideración en la cual se atienden sustancialmente los señalamientos del DRNA.

Como resultado de nuestros comentarios previos, emitidos a base de la información disponible en el momento, la agencia proponente y el desarrollador se dieron a la tarea de contestar nuestras observaciones, revisando el diseño del proyecto y realizándole ciertas modificaciones.

El desarrollo propuesto en la referida DIA-P estará localizado dentro de una finca, ubicada entre los barrios Río Abajo y Pasto Viejo del municipio de Humacao, al este del expreso PR-53 y al norte de la carretera PR-2, en el

Km. 79.5, intersección con la PR-925. Como dijéramos, el mismo constará de 720 unidades de vivienda divididas en 9 grupos o "clusters" de 80 unidades cada uno. Estos "clusters" se ubicarán en las cimas de algunas de las colinas de la finca, en un diseño que se adaptará al contorno natural de éstas, ocupando un área total aproximada de 7 cuerdas cada uno. El desarrollo impactará un total de 86 cuerdas, o sea el 18% de la finca, quedando en su estado natural y sin desarrollar las 394 cuerdas remanentes, lo cual significa que cerca del 87 por ciento de la finca permanecerá intacta.

El predio en donde ubica el proyecto propuesto presenta generalmente dos tipos de cubierta vegetal: (1) herbácea y (2) arbórea. Las áreas herbáceas corresponden mayormente a zonas bajo regimenes de disturbio frecuente o intenso entre las cuales se identificaron particularmente actividades de extracción de material de corteza terrestre, caminos y algún pastoreo. Las áreas forestadas son extensas y representan bosques secundarios maduros los cuales se encuentran principalmente en las colinas y laderas y a lo largo de los drenajes naturales que presentan los contornos naturales del área. La lista de flora sometida al DRNA como parte de un inventario de flora y fauna realizado en el predio en cuestión incluye un total de 229 especies. Ninguna de esas especies está se encuentra listada en condiciones críticas, vulnerables, amenazadas y/o en peligro de extinción.

 De igual forma, el inventario de flora y fauna reporta un total de 76 especies inventariadas, ninguna listada en condiciones críticas, vulnerables, amenazadas y/o en peligro de extinción. Sin embargo, se registró la presencia de tres (3) especies endémicas: (1) *Eleuterodactylus portoricensis*, (2) *Miyarcus antillarum* y (3) *Melanerpes portoricensis*.

La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, Ley 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, 12 LPRA 107 y siguientes, (en adelante la "Ley 241") inicia su Exposición de Motivos con el siguiente pronunciamiento:

Es un principio fundamental y primordial la creación de leyes razonables y necesarias para la protección, conservación y manejo de la vida silvestre en Puerto Rico. Es sumamente importante que estas Leyes aseguren el balance entre el desarrollo poblacional, económico y comercial y la perpetuidad de los recursos de vida silvestre.

La Ley 241 establece la siguiente política pública:

Se declara que es la política pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de la vida silvestre y en particular del hábitat natural de dichas especies. Las agencias e instrumentalidades

públicas deberán consultar al Departamento sobre cualquier consulta, permiso o franquicia que puede tener impactos significativos previsibles sobre la vida silvestre. El Departamento podrá consultar y tomará en consideración la recomendación de agencias, tales como el Servicio Federal Forestal, la Junta de Planificación, las facultades de ciencias naturales de entidades académicas debidamente acreditadas, sobre cualquier propuesta que pueda afectar el hábitat natural crítico esencial de especies vulnerables o en peligro de extinción. Cualquier organización o entidad pública que promueva la conservación de la vida silvestre puede solicitar la designación de una especie como vulnerable o en peligro de extinción o de su hábitat natural crítico, siempre y cuando presente información científica al respecto. [...]"



Esta Ley establece una prohibición de modificación de aquellos hábitats naturales críticos esenciales de especies vulnerables o en peligro de extinción. En el caso de hábitat natural crítico que no sea esencial de especies vulnerables o en peligro de extinción se permitirán modificaciones sólo o únicamente si la propuesta es de vital interés público y no existe otra alternativa. En la determinación de si existen o no alternativas no se podrá considerar el costo de éstas como elemento de análisis. En el caso de que finalmente se modifique un hábitat natural crítico se requerirá la adquisición de hábitat de valor ecológico similar para ser entregado al Departamento en cantidad mayor al área modificada en proporción de por lo menos tres (3) a uno (1).

En las modificaciones de hábitat natural el Departamento requerirá un mecanismo de mitigación para la adquisición de terrenos de igual o mayor valor ecológico que serán cedidos estableciendo como prioridad la adquisición de terrenos para ampliar bosques estatales existentes, corredores biológicos, y para la creación de nuevos bosques estatales, reservas naturales y áreas riparianas. [...]"

De conformidad con la Ley Núm. 241 el DRNA promulgó el Reglamento para Regir las Especies Vulnerables y en Peligro de Extinción, Reglamento 6766. El establecimiento y modificaciones a los hábitats naturales críticos están específicamente regulados en el Reglamento 6766. El Art. 1.07 del Reglamento 6766 establece lo siguiente:

Hábitat Natural Crítico - Terrenos específicos dentro del área geográfica donde se encuentra o puede ser reintroducida una especie designada como vulnerable o en peligro de extinción con características físicas y biológicas esenciales para la conservación de la especie y que necesitan protección o manejo especial

Los Artículos 2.07, 2.08 y 4 del Reglamento 6766 establecen los procedimientos para establecer legalmente la condición de "Hábitat Natural Crítico" de una especie. Ello requiere la publicación de edictos, un nivel de escrutinio público mediante la celebración de vistas y una designación específica y formal a tales efectos. La determinación debe hacerse acorde a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1998, según enmendada (conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme). De hecho, por virtud de la Ley Núm. 368 del 2 de septiembre de 2000, se enmendó el Artículo 2(cc) de la Ley 241 para modificar la definición de hábitat natural crítico, según la hemos citado. La Exposición de Motivos de la Ley Núm. 368 indicó con meridiana claridad "que los hábitat críticos son terrenos designados por el Secretario [del DRNA], o sea se requiere una designación formal del Departamento."

Conforme al Artículo 2.02(B) del Reglamento 6766, nadie podrá realizar modificaciones a ningún hábitat crítico "sin un plan de mitigación aprobado por el Departamento". El Artículo 1.07 (C) del Reglamento 6766 define "Modificación de Hábitat" como "cualquier cambio causado por el ser humano en el hábitat natural que mata o afecta las especies vulnerables y en peligro de extinción nativas o pudiera causar estos efectos al alterar sus patrones esenciales de comportamiento normal como la reproducción, alimentación o su refugio." Dicho Reglamento también establece que "se permitirán modificaciones únicamente si la propuesta es de vital interés público y no existe otra alternativa".

El Art. 4.05 del Reglamento, el cual sigue al pie de la letra el Artículo 3 de la Ley 241, dispone que:

B. En el caso de hábitat natural crítico de especies vulnerables o en peligro de extinción se permitirán modificaciones únicamente si la propuesta es de vital interés público y no existe otra alternativa. En la determinación de si existen o no alternativas no se podrá considerar el costo de éstas como elemento de análisis.

En el caso de que finalmente se modifique un hábitat natural crítico se requeriría la adquisición de hábitat de valor ecológico similar para ser entregado al Departamento en cantidad mayor al área modificada en proporción de por lo menos tres (3) a uno (1).

El Artículo 2.03(c) del Reglamento 6765, por su parte, aclara que:

La implementación de las mitigaciones podrá ser mediante la cesión de terreno (mediante transferencia de pleno dominio o la constitución de servidumbres de conservación a perpetuidad a favor del Departamento), dinero o ambas, lo cual incluirá como mínimo el costo de adquisición de terrenos, acciones de mitigación, mantenimiento y cualesquiera otras acciones necesarias para la protección a largo plazo y manejo del área de mitigación, siempre y cuando esta compensación sea consistente con las metas de mitigación de las Categorías dos (2) a la seis (6). [...] Todas las mitigaciones de impacto requerirán la presentación de un plan escrito de mitigación aprobado por el Departamento antes de ser implantado, el cual deberá incluir, como mínimo, cumplimentar la información requerida en un formulario que será entregado a los peticionarios, una descripción de las acciones de mitigación, una descripción y ubicación exacta del desarrollo y de las acciones de mitigación; un protocolo o metodología y un itinerario del desempeño o rendimiento de las medidas de mitigación.

En el caso de epígrafe, la finca en cuestión no ha sido designada formalmente como hábitat natural crítico. A pesar de que no estamos ante un hábitat natural crítico ni natural crítico esencial designado de especies vulnerables o en peligro de extinción, el proyecto propone un plan de mitigación más generoso que el requisito 3:1 para hábitat natural crítico, el más restrictivo en casos de que no medie una designación formal de hábitat, conforme a los parámetros de la Ley 241. Así, se ha propuesto la constitución de una servidumbre de conservación a perpetuidad, de conformidad con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001, la cual prohibirá permanentemente el desarrollo y conservará los recursos naturales de 82% de la finca de epígrafe, propiedad de NIDECO, Inc., lo que significa 394 cuerdas de las 480 cuerdas que componen la totalidad de la finca. El impacto total del proyecto en términos de modificación de hábitat - caminos y área residencial, incluyendo estacionamientos - es sobre alrededor de 86 cuerdas o el equivalente del 18% de la cabida de la finca. Esta mitigación propuesta, la cual excede el 4:1, cubre satisfactoriamente los requisitos reglamentarios del DRNA aplicables a la vida silvestre.

El 30 de mayo de 2007, en carta dirigida por el Secretario de Vivienda al Secretario del DRNA, el primero manifestó, entre otras cosas, que:

"[...] Habiendo realizado los ajustes al proyecto que nos ocupa, le expreso mi convencimiento de que no existe otra alternativa viable mejor a la ofrecida y que el Proyecto debería ser endosado por el DRNA por ser de vital interés público y beneficioso para la protección de nuestros recursos naturales."

Revisada la totalidad del expediente, el DRNA concluimos que el proyecto de epígrafe ha sido llevado a cumplimiento con la Ley 241. Por ello, no tenemos comentarios adicionales al documento ambiental de epígrafe. De conformidad con todo lo anterior, antes de solicitar cualquier permiso de movimiento de tierra o de corte de árboles ante el DRNA, la proponente cumplir con los siguientes requerimientos:

- o Deberá presentar al DRNA el Plan de Mitigación, el cual incluirá, como mínimo, el total de cuerdas de la finca a impactarse mediante movimiento de tierra, una descripción y ubicación exacta de todas las acciones de mitigación (donaciones, constitución de servidumbres de conservación, siembras adicionales discrecionales, etc.) y un itinerario de desempeño o rendimiento de las medidas de mitigación. Incluirá los terrenos a dedicarse a servidumbre de conservación perpetua para fines de mitigación.
- o Constituirá una servidumbre de conservación en cumplimiento con la Ley 241. La constitución de la servidumbre se realizará mediante escritura pública que inscriba debidamente dicho derecho real a favor del DRNA en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la Ley Núm. 183 de 27 de diciembre de 2001. La misma protegerá permanentemente de desarrollo no menos de 394 cuerdas de la finca propiedad de NIDECO, Inc. Estas cuerdas permanecerán en estado natural, no podrán someterse a movimiento de tierra o corte alguno, dedicándose a la contemplación y protección del recurso natural. En la escritura constituyendo la servidumbre ambas partes expresarán que éstos o sus sucesores jurídicos no extinguirán o disolverán la servidumbre de conservación constituida. La servidumbre deberá estar debidamente constituida y registrada con el DRNA como dueño de dicho derecho real antes de que se solicite cualquier permiso ante el DRNA.

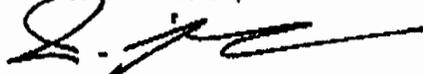
- Deberá cumplir con las disposiciones aplicables del Reglamento Número 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización) Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
- Deberá de obtener de la Junta de Calidad Ambiental (JCA) el permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua.
- Para cualquier movimiento de tierra, además de cumplir con todo lo anterior, deberá obtener un Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada por ARPE, según dispuesto en el Artículo 5 del Reglamento Número 6916 de diciembre de 2004, Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación). Entre otras cosas este reglamento establece que por cada árbol cortado habrás de sembrarse dos. La mitigación a realizarse para cumplimiento del Reglamento de Planificación Número 25 podría considerarse concurrentemente como parte de la requerida para cumplimiento de la Ley 241. La Orden Administrativa 2004-28 establece la posibilidad de mitigación de Reglamento Número 25 mediante, entre otras cosas, donación de terrenos forestados y/o aportes económicos para fines forestales en lugar de árboles sembrados.
- Habrá un biólogo residente en el proyecto que inspeccionará la obra con el fin de identificar la posible existencia de elementos bióticos no registrados en los estudios, elementos críticos, vulnerables, amenazados o en peligro de extinción, además de animales de hábitos nocturnos como lo es la boa. El biólogo será experto en identificación y localización de reptiles y será responsable de inspeccionar las áreas de impacto en el proyecto (huella del proyecto) antes del comienzo de la construcción, verificando la presencia o ausencia de la boa. Deberá establecer un protocolo para manejo de esta especie a ser implantado de hallar la presencia de algún individuo. El protocolo debe incluir la identificación del lugar o lugares para su relocalización, medidas de rotulación adecuadas y medidas a seguir de observarse la captura ilegal de boas. Dicho protocolo se presentará al DRNA para su evaluación y aprobación.
- De descubrirse en el predio objeto a desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, deberá informarlo directamente 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 y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles. El DRNA recuerda que ningún cuerpo de agua del País puede ser impactado y que conforme a la Ley 49 de 4 de enero de 2004, según enmendada, todo cuerpo de agua contará con una servidumbre o franja de terrenos protegida de al menos 5 metros de ancho, contados desde el cauce del cuerpo de agua.

- o Este comentario a un documento ambiental 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 o comentario original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.

Reiteramos nuestra opinión de que la zonificación actual es incompatible con el proyecto así como nuestra capacidad de comentar y emitir recomendaciones sobre todos los aspectos ambientales de una acción propuesta. Por otra parte, también somos conscientes de que no nos corresponde, en nuestro rol de agencia comentadora, determinar finalmente la adecuación de un documento ambiental, la conformidad de un caso con una zonificación en particular y mucho menos la aprobación o denegación de alguna acción propuesta. Corresponde a la JP y al DV, tras realizar sus propios ejercicios y análisis, sopesando todas las variables ambientales, económicas y de política pública, la decisión de decidir si el proyecto es de interés público y si es la única o mejor alternativa disponible. En definitiva, su viabilidad. El proceso de consulta de ubicación es precisamente el vehículo que se utiliza para modificar zonificaciones y entendemos que al presente hay una solicitud en curso a esos efectos en el foro correspondiente.

Atentamente,



Javier Vélez Arocho
Secretario



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

13 OCT 2006

Handwritten signature or initials

ARQ FEDERICO DEL MONTE
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
PO BOX 21365
SAN JUAN PR 00928-1365

Estimado arquitecto Del Monte:

**Reconsideración
Declaración Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)
Sea View II
Carr PR- 3, Int. con la PR 925
Bo. Antón Ruíz y Río Abajo
Humacao**

**O-PA-DIA01-SJ-00015-31012005
C-9-2003-1331**

Hemos evaluado los documentos sometidos en relación al asunto descrito en epígrafe donde se propone la construcción de 720 unidades de viviendas en una finca de una cabida de 540.77 cuerdas.

Handwritten initials 'BB'

De nuestro expediente se desprende que en comunicación del 1 de junio de 2005, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), expresó que la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) no era de nuestra conformidad, ya que no discutía adecuadamente los aspectos ambientales de la acción propuesta. Lo anterior, debido a que el DRNA no favorece la utilización de terrenos zonificados para conservación como lo son los CR-2 para este tipo de desarrollo. Además, se le indicó que la integridad ecológica del área, las estrategias de conservación y las características naturales del predio limitaban que el mismo pudiera ser objeto de desarrollo.

Luego el 6 de septiembre de 2005, su Agencia radica un nuevo Estudio de Flora y Fauna, acompañado de una comunicación donde solicita que se le "indique cuál es el paso a seguir y si ya se puede proceder con la entrega de la DIAF del proyecto".

Deseamos aclarar que el DRNA en su comunicación del 1 de junio de 2005, expresó lo deficiente del estudio, ya que no describía la realidad florística y faunística de los terrenos propuestos. Asimismo, se utilizó el estudio de flora y fauna como uno de los factores para determinar la viabilidad del proyecto propuesto, y que en ningún momento el Departamento solicitó un nuevo estudio de flora y fauna ni información adicional.

P.O. Box 9066600 Pta. DE TIERRA STATION, SAN JUAN, PR 00906-6600
Tel. (787) 999-2200

Arq. Ferrnco del Monte
Sea View II
O-PA-DIA01 SJ 00015-31017005
Página 7

A pesar de que la parte proponente, somete un segundo inventario de flora y fauna, como medida para solicitar una reconsideración a la posición expresada anteriormente por el DRNA, Nos dimos a la tarea de evaluar la nueva documentación presentada como una reconsideración al proyecto propuesto. Luego de nuestra evaluación se emiten los siguientes comentarios:

especies vs. individuos

El nuevo inventario de flora y fauna incluye un número mayor de especies tanto de plantas como de animales, donde se documentaron unas doscientos veinte y nueve (229) especies de plantas. Sin embargo, el cincuenta por ciento (50%) de las plantas documentadas son herbáceas y solo veinte tres por ciento (23%) son arbóreas. Estos datos dan la falsa impresión de que el hábitat dominante es herbáceo. Esta información es contraria a lo corroborado, durante la inspección realizada por personal técnico de este Departamento donde se identificó que el hábitat dominante es un bosque secundario con avanzado estado de sucesión.

Cabe señalar que los transectos que se realizaron para muestrear el inventario fueron hechos en áreas perturbadas, lo que explicaría la dominancia de las plantas herbáceas. Además, al sobreponer los transectos realizados con el plano conceptual del proyecto se observa que los topes de las montañas donde se proponen construir los "Cluster" no fueron inventariados. Por esta razón, es muy probable que el inventario no incluya las especies que existen en estos topes.

Metodología adecuada?

El inventario de flora y fauna concluye que no se detectaron especies de plantas o animales listadas como elementos críticos, vulnerables o en peligro de extinción. Como bien señala el documento, el inventario representa una muestra de la composición biótica del área. Por tal razón, el hecho de que no se detectaron especies en peligro de extinción, no implica que éstas no existan en la propiedad. Un ejemplo de esto sería la presencia de la boa de Puerto Rico (*Epicrates inornata*) dentro los terrenos propuestos. Esta finca es un hábitat apropiado para esta especie en peligro de extinción tanto a nivel federal como estatal, debido a que es un área forestada con cavidades rocosas. Sin embargo, en ninguno de los dos inventarios se realizaron esfuerzos para detectar la presencia o ausencia de la misma, tampoco se realizaron visitas nocturnas para detectar la presencia de la boa de Puerto Rico, cuyos hábitos son nocturnos. Según expresamos en nuestra primera comunicación, este Departamento posee datos de que la Boa de Puerto Rico habita dentro de la Reserva Natural Pantano, Bosque de Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa de Humacao (RNH), localizada adyacente a los terrenos propuestos. Cabe señalar, que en estudios en el Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) indican que el ámbito doméstico promedio de los machos de esta especie es de 9.1 hectáreas, por lo que es muy probable que esta especie se mueva de la RNH hacia la propiedad y viceversa.

NO REPRESENTATIVO EL SITE DEL PROYECTO

UC ADY

Además, el setenta y nueve por ciento (79%) de las especies de árboles que componen este bosque son nativas. Asimismo, el documento identifica dos especies de árboles que acentúan el valor del hábitat. Estas son; *Thouinia striata* y *Zanthoxylum spinifer*. Lo relevante de estas especies lo es su distribución. La especie *T. striata* es una especie endémica cuya distribución es prácticamente exclusiva de la región caliza, mientras que *Z. spiniflex* ocurre solamente en el área oeste de la Isla. Tener dos especies con distribución tan diferente en un mismo predio es una particularidad de estos terrenos.

Avistamientos en Vieques
Se conservarán

Arq. Federico del Monte
Sea View II
O-PA-DIA01-SJ-00015-31012005
Página 7

Otro valor ecológico de los terrenos propuestos es la complejidad estructural de su hábitat. El predio está conformado por un bosque secundario con poca perturbación y en avanzado estado de sucesión. Como se le expresó en nuestra comunicación anterior relacionada al análisis de foto interpretación de los terrenos propuestos utilizando las fotos áreas de la División de Inventario Científico (DIC) de este Departamento, se estimó que el bosque existente en los topes de las montañas deben tener un mínimo de cincuenta y cuatro (54) años sin haber sido perturbados. La diversidad de especies aumentan con la edad de los bosques, ya que a medida que madura la vegetación, las especies se reparten los recursos mediante la diversificación de nicho. Por tal razón, la diversidad en estos terrenos debería ser mayor que en bosques más jóvenes. **Como se lo mencionamos anteriormente, los bosques más antiguos, más complejos, donde esperaríamos mayor diversidad y donde está la huella de impacto del proyecto no fueron inventariados en el estudio.**

plante de especies... Estado de sucesión

Uno de los efectos más adversos del proyecto propuesto sobre los ecosistemas existentes es la fragmentación. Esta tiene como consecuencia, la pérdida de hábitat, disminución en el tamaño de los parches de hábitat, aumento en el efecto borde y el deterioro en la calidad de hábitat. La reducción de hábitat disponible obliga al desplazamiento de las especies y provoca saturación de los hábitats remanentes. Además, la alteración de hábitat puede modificar las interacciones intra e inter específicas aumentando la competencia, depredación y sobre explotación de los recursos (Saunders et al. 1991).

Secundario o hábitat irremplazable NO CUENTA CON LA RESERVA

La parte proponente en su comunicación expresa que "No existe una conectividad biológica directa entre los terrenos donde se propone este desarrollo y la reserva natural de Humacao. El hábitat de la reserva de Humacao es uno más para especies acuáticas y como no existe conexión de recursos de agua entre ambos hábitats entonces no hay una misma tendencia a las mismas especies de flora y fauna". Esta aseveración es incorrecta, ya que no está fundamentada en datos científicos y expresa desconocimiento de la importancia y tipos de hábitat existentes de la RNH. La RNH cuenta con unos seis (6) tipos de hábitat diferentes que van desde lagunas costeras hasta bosques y matorrales costeros (Vilella & Gray 1997).

Por esta razón, en la RNH no solo existen especies acuáticas, sino que hábitat especies de hábitos terrestres como anfibios, reptiles y aves que son las mismas especies existentes en los terrenos propuestos. Las aseveraciones mencionadas en la comunicación antes señalada, son contrarias a los datos existentes en este Departamento y expresados en nuestra comunicación del 13 de mayo de 2005, donde se le indica que la cercanía de este bosque en los terrenos propuestos a la RNH permite flujo de individuos entre los dos sistemas, lo que entre otras cosas abona al intercambio genético entre la población.

La proximidad de los humedales de la RNH a terrenos elevados los hace vulnerables a impactos antropogénicos. La entrada excesiva de sedimentos y nutrientes tiene efectos negativos en organismos, en plantas e invertebrados que habitan en los humedales, extendiéndose este impacto hasta las praderas de yerbas marinas y los corales. Por ende, se hace indispensable conservar la vegetación en terrenos elevados, ya que funcionan como zona de amortiguamiento. Como se le apercibiera en la comunicación mencionada, en el Plano de Áreas de Captación en Impacto al área correspondiente a Sea View II sometido como parte del Joint Permit al Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos de América (COE)

Arq. Federico del Monte
Sea View II
O-PA-DIA01-SJ-00015-31012005
Página 4

se describen cuatro (4) flujos dentro de los límites de la propiedad y que esos flujos deben tener conexión con la RNH.

La Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico" declara que es "Política Pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de vida silvestre y en particular del hábitat natural de dichas especies". Además, el Reglamento Núm. 6765 (Reglamento para Regir la Conservación y el Manejo de la Vida Silvestre, las Especies Exóticas y la Caza en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico) se establece para "promover la protección, conservación y el manejo de especies de vida silvestre" y "establecer un mecanismo para la mitigación de modificación de hábitat natural". Además, utilizando los criterios establecidos por el Reglamento Núm. 6765 (Reglamento para Regir la Conservación y el Manejo de la Vida Silvestre, las Especies Exóticas y la Caza en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico) se clasificó esta parcela como **categoría uno (1) Hábitat irremplazable**. De acuerdo con este reglamento la meta es la no pérdida de la calidad y cantidad de hábitat. El Departamento deberá actuar para proteger el hábitat recomendado o exigiendo: *Evitar el impacto mediante alternativas para los desarrollos propuestos; No endosando el desarrollo propuesto si tal impacto no puede ser evitado*.

El área forestada donde se propone este proyecto forma parte de un ecosistema Integral que incluye bosques secundarios, humedales, lagunas, bosques costeros, matorrales costeros, manglares y planicies, convierten estos terrenos en unos ecológicamente sensitivos. Como se indicara anteriormente, la madurez del bosque presente en los terrenos propuestos y la particularidad de que éstos son los únicos remanentes de bosque subtropical húmedo en el área le confiere la categoría de irremplazable.

Las características naturales que hemos descrito sustentan que la zonificación con un distrito de Conservación de Recursos Dos (CR-2) es una apropiada ya que describen la importancia de los recursos naturales y ambientales en el área. El distrito CR-2 se establece "para identificar áreas con limitaciones severas a uso intensivo que requieren un tratamiento especial que cuentan con recursos de valor singular o escénico, que deben mantenerse" según el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). La parte proponente expresa que "se ha solicitado a la Junta de Planificación bajo una consulta de ubicación con No. 2003-51-0642-JPU la aprobación de este proyecto / un cambio en zonificación que se ajuste a los usos propuestos que en este caso es un R-5". De aprobarse la ubicación de este proyecto y un cambio de zonificación, el mismo desestabilizaría la integridad ecológica del área y estaría contrario a las estrategias de conservación que tiene este Departamento en el área.

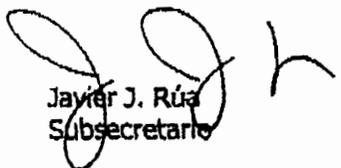
Además, en nuestra comunicación del 12 de mayo de 2005, se expresó que "los terrenos propuestos tienen unas pendientes entre 20 y 60% de inclinación con suelos clasificados en su mayoría como Sabana Limo Arcilloso (SA), el cual es erosionable. Asimismo, se le expresó que el estudio geotécnico presentado con la DIA-P se limitó a la fase I del proyecto que abarca unas cien (100) cuerdas de terreno de las 540.71 cuerdas. El mismo no evalúa la fase II y no es pertinente al proyecto que está bajo evaluación." A estos efectos la parte proponente nos expresa que se le solicitó una evaluación preliminar de los predios a la

Arq. Federico del Monte
Sea View II
O-PA-DIA01-SJ-00015-31012005
Página 5

compañía GEOCOM quien es la empresa experta en Ingeniería de suelos. No obstante, la responsabilidad de determinar la viabilidad del proyecto la mantiene el Departamento de la Vivienda como agencia proponente y a la Junta de Planificación en lo concerniente a la Consulta de Ubicación y el cambio de zonificación. Estas dos entidades gubernamentales deben garantizar que el proyecto no implique un daño adverso al ambiente, ni signifique un peligro potencial a la seguridad pública de los futuros dueños, ni a las comunidades aledañas. A estos efectos, y antes de cualquier determinación final del Departamento de la Vivienda, el DRNA recomienda que se le solicite al proponente los estudios de Ingeniería estructural, geotécnico y geofísico donde se analice el potencial de riesgo del proyecto propuesto. Los mismos deberán analizar la estabilidad de las formaciones geológicas que subyacen en el predio y de los cortes finales. Además, estos estudios deberán ser evaluados, comentados y aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

Por las razones antes expuestas, el DRNA se reafirma en la posición que la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) no es de nuestra conformidad, ya que no discute adecuadamente los aspectos ambientales de la acción propuesta. La construcción de este desarrollo implicaría la eliminación de un hábitat que no se puede reemplazar en un período de tiempo razonable como para que las especies que lo ocupan no se vean afectadas. Además, de que la alteración propuesta a los hábitat existentes también tendrían efectos acumulativos en las áreas protegidas aledañas. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales no favorece el cambio de zonificación de Conservación de Recursos Dos (CR-2) a Residencial Cinco (R-5) para viabilizar un proyecto como el propuesto. Además, las características singulares naturales del predio, la integridad ecológica del área y las estrategias de conservación limitan que el predio pueda ser objeto de desarrollo.

Cordialmente,



Javier J. Rúa
Subsecretario

JJR/JER/GF/MAC/JAC/MAG/CJA/cja/dicd

cc: Yedfilo de Jesús Nieves
Director
Asesoramiento Científico
Junta de Calidad Ambiental