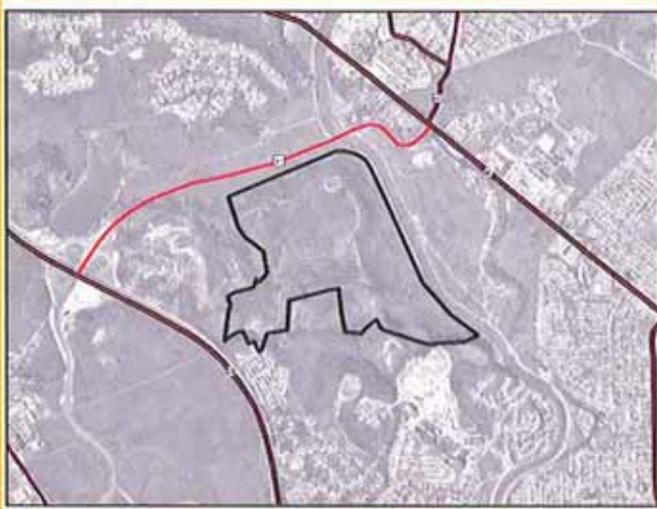


Declaración de Impacto Ambiental Final



**Desarrollo
Residencial
Finca Barrancas**
Bo. Sabanetas
Machuelo Abajo,
Ponce,
Puerto Rico

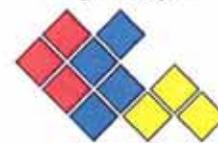
Volumen 1 de 3

12 de agosto de 2008

Preparado para:

PICERNE REAL ESTATE GROUP

Preparado por:



C S A Group

Mercantil Plaza, Mezzanine Suite, San Juan PR 00918
Tel.: (787)754-6800, Fax: (787)753-7330
www.csagroup.com

**Declaración de Impacto Ambiental Final para el
Desarrollo Residencial Finca Barrancas**

Preámbulo

Agencia Proponente:	Municipio Autónomo de Ponce
Funcionario Responsable:	Edda Y. Santos Mirabal Especialista en Recursos Naturales
Dirección:	Apartado 331709 Ponce, P.R. 00733-1709
Teléfono:	(787)259-2210
Título de la Acción Propuesta:	Desarrollo Residencial Finca Barrancas
Identificación del Documento:	Declaración de Impacto Ambiental Final
Resumen:	El Proyecto consiste de un desarrollo residencial de aproximadamente 2,300 unidades, casas unifamiliares, casas en hilera, apartamentos tipo walk-up y walk-down de 4 pisos y edificios multipisos de 6 y 10 pisos. El predio propuesto ubica en los barrios Sabanetas y Machuelo Abajo del municipio de Ponce y tiene una cabida aproximada de 230 acres.
Fecha de Circulación:	30 de agosto de 2008

RESUMEN EJECUTIVO

Este documento constituye la Declaración de Impacto Ambiental Final (DIA-F) para el proyecto conocido como Desarrollo Residencial Finca Barrancas ubicado en los barrios Sabaneta y Machuelo Abajo, Ponce. El Municipio Autónomo de Ponce (MAP) funge como agencia proponente del Proyecto propuesto por Picerne Real Estate Group. La DIA-F fue requerida por la Junta de Calidad Ambiental (JCA) en la Resolución Interlocutoria (R-07-30-1) y a tenor con las disposiciones de la Regla 254(H)(2) del Reglamento de la JCA para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales (RPPETDA). Esta DIA-F ha sido preparada para contestar los comentarios de la JCA emitidos en la Resolución Interlocutoria. En esta DIA-F se contestan también los comentarios emitidos a la DIA-P por las siguientes agencias de gobierno:

- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
- Autoridad de Carreteras y Transportación
- Autoridad de Energía Eléctrica
- Departamento de Agricultura
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Junta de Calidad Ambiental
- Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos

Esta DIA-F será circulada a las agencias de gobierno listadas en la sección 5 de esta DIA-F. Además se publicará un aviso en un periódico de circulación general la disponibilidad de la DIA-F en el Municipio Autónomo de Ponce (MAP) y en las oficinas de la JCA conforme a lo dispuesto por la Regla 260 del RPPETDA.

Finalmente, esta DIA-F fue preparada siguiendo las prácticas prevalecientes en la industria, y basado en información proveniente de fuentes de reconocido peritaje, al igual que en la reglamentación aplicable, y de acuerdo al mejor criterio, según interpretada por el proponente y sus peritos. Se debe reconocer que una declaración de impacto ambiental es una herramienta de planificación. Posterior a este proceso de planificación ambiental, existen una variedad de permisos que aseguran que previo a que se establezca un compromiso de naturaleza irrevocable de los recursos o del ambiente, se continúe la evaluación del proyecto propuesto. De hecho, el mismo Reglamento para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales, en su sección 202(A), reconoce que “El proceso de preparación y trámite de los documentos ambientales es uno de planificación...”. De igual manera, en la sección 202(B), se indica lo siguiente: “Los documentos ambientales son instrumentos de planificación que preparan las agencias como parte de sus proceso de toma de decisiones sobre las distintas acciones bajo su consideración.”

TABLA DE CONTENIDO
Declaración de Impacto Ambiental Final para el
Desarrollo Residencial Finca Barrancas

RESUMEN EJECUTIVO	I
1.0 TRASFONDO HISTÓRICO.....	1-1
2.0 INTRODUCCIÓN.....	2-1
3.0 RESPUESTAS A LOS COMENTARIOS EMITIDOS POR LAS AGENCIAS DE GOBIERNO SOBRE LA DIA-P	3-1
3.1 AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	3-2
3.2 AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN	3-5
3.3 AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	3-17
3.4 DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA	3-22
3.5 DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES	3-24
3.6 INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA.....	3-34
3.7 JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL.....	3-36
3.8 SERVICIO DE PESCA Y VIDA SILVESTRE.....	3-49
4.0 PERSONAL RESPONSABLE DE LA PREPARACIÓN DE LA DIA-F	4-1
5.0 AGENCIAS A LAS QUE SE LES CIRCULARA LA DIA-F	5-1
6.0 CERTIFICACIONES	6-1
7.0 REFERENCIAS	7-1
8.0 APÉNDICES.....	8-1

LISTA DE APÉNDICES
Declaración de Impacto Ambiental Final para el
Desarrollo Residencial Finca Barrancas

- Apéndice I: Resolución Interlocutoria R-07-30-1 de la Junta de Calidad Ambiental
- Apéndice II: Comentarios de las Agencias de Gobierno a la DIA-P
- Apéndice III: Cartas enviadas a la AAA, la AEE y el ICP
- Apéndice IV: Addendum al Estudio de Tránsito
- Apéndice V: Plano Esquemático del Proyecto
- Apéndice VI: Plano de Mensura
- Apéndice VII: Declaración de Impacto Ambiental Preliminar

LISTA DE TABLAS
Declaración de Impacto Ambiental Final para el
Desarrollo Residencial Finca Barrancas

Tabla 3.2-1: Itinerario de Construcción	3-8
Tabla 3.7-1: Generación de viajes al Proyecto	3-39
Tabla 3.7-2: Intersección de las rampas de la carretera PR-10 con el acceso al Proyecto.....	3-40
Tabla 3.7-3: Rampas de acceso y egreso con la carretera PR-10 (Ponce a Adjuntas – Intersección A).....	3-41
Tabla 3.7-4: Rampas de acceso y egreso con la carretera PR-10 (Adjuntas a Ponce – Intersección B).....	3-41
Tabla 3.7-5: Canteras autorizadas en la región de Ponce	3-47
Tabla 4-1: Equipo de Trabajo	4-1

1.0 TRASFONDO HISTÓRICO

El 1 de junio de 2006, fue presentada en el Área de Asesoramiento Científico de la JCA la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) para el proyecto conocido como el Desarrollo Residencial Finca Barrancas. La acción propuesta consiste en un desarrollo residencial de aproximadamente 2,300 unidades distribuidas en casas unifamiliares, casas en hilera, apartamentos tipo walk-up y walk-down de 4 pisos y edificios multipisos de 6 y 10 pisos. El proyecto se desarrollará en siete (7) etapas y está dividido en fases de aproximadamente trescientas (300) viviendas cada una. Se estima que cada etapa se desarrollará en un periodo de construcción que oscila entre doce (12) a dieciocho (18) meses. El desarrollo se llevará a cabo en un predio de doscientos treinta (230) acres ubicadas en los barrios Sabaneta y Machuelo Abajo entre las carreteras estatales PR-14, PR-10 y PR-52 en Ponce, Puerto Rico.

La DIA-P fue circulada para los comentarios pertinentes a las siguientes agencias estatales y federales: Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT), Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos de América (USACE, por sus siglas en inglés), Departamento de Agricultura (DA), Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), JCA, Junta de Planificación (JP), MAP y Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos (USF&WS, por sus siglas en inglés).

El 12 de mayo de 2006, se publicó un Aviso Ambiental de disponibilidad de la DIA-P. El Aviso Ambiental informó al público y a las personas interesadas acerca de la disponibilidad de la DIA-P, concediéndose un término de treinta (30) días para su inspección y para someter comentarios e información que pudieran ser útiles en la evaluación de la misma, así como su derecho a solicitar la celebración de vistas públicas, según se dispone en las Reglas 254 (C) y 260 del RPPETDA, supra.

La JCA no recibió comentarios por parte del público, como tampoco se solicitó la celebración de vista pública. No obstante, se recibieron los comentarios de las siguientes agencias comentadoras: AAA, mediante comunicaciones del 13 de febrero de 2006 y 3 de mayo de 2007; ACT, mediante comunicación del 8 de agosto de 2006; AEE, mediante comunicación del 31 de julio de 2006; DA, mediante comunicación del 14 de marzo de 2007; DRNA, mediante comunicación del 25 de enero de 2007; ICP, mediante comunicación del 29 de junio de 2006 y USF&WS, mediante comunicación del 9 de junio de 2006.

El 21 de diciembre de 2007, la JCA emitió la Resolución Interlocutoria R-07-30-1 (ver Apéndice I) en donde resolvió lo siguiente:

- La DIA-P radicada por la Agencia Proponente, el MAP, en esta etapa cumple con la mayoría de los requisitos establecidos en la Ley Núm. 416, supra, y con el RPPETDA, supra.
- Por tanto, la Agencia Proponente deberá presentar una DIA-F de conformidad con las disposiciones de la Regla 254(H)(2) del RPPETDA, supra, donde se indiquen y atiendan los requerimientos y condiciones establecidos en la Resolución.
- La Agencia Proponente deberá presentar a la JCA la DIA-F dentro del término de un (1) año siguiente a la notificación de la presente Resolución Interlocutoria conforme a lo dispuesto en la Regla 254(K) del RPPETDA, supra. De no presentarse la DIA-F en este término, la JCA procederá a archivar el caso.

2.0 INTRODUCCIÓN

Este documento constituye la DIA-F para el Desarrollo Residencial Finca Barrancas (conocido como el Proyecto). Esta DIA-F fue requerida por la JCA a tenor con las disposiciones de la Regla 254(H)(2) del Reglamento de la JCA para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales. Esta DIA-F ha sido preparada para contestar los comentarios emitidos a la DIA-P por las siguientes agencias de gobierno:

- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
- Autoridad de Carreteras y Transportación
- Autoridad de Energía Eléctrica
- Departamento de Agricultura
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Junta de Calidad Ambiental
- Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos

Esta DIA-F, incluyendo la DIA-P (ver Apéndice VII), radicada ante la JCA para el Desarrollo Residencial Finca Barrancas es adecuada, ya que cumple y excede los requisitos establecidos en las leyes, los reglamentos, las órdenes ejecutivas, las normas y los manuales pertinentes, a saber:

- La DIA-F (incluyendo la DIA-P) cumple con el objetivo de la Ley sobre Política Pública Ambiental de evaluar los impactos ambientales potenciales que el Proyecto pudiera ocasionar, identificar medidas de prevención y/o minimización de estos impactos, o de mitigación en el caso de aquellos impactos que no pueden evitarse.

- La DIA-F (incluyendo la DIA-P) incluye evaluaciones detalladas sustentadas con estudios científicos llevados a cabo por expertos sobre los recursos de aguas superficiales de la zona; la flora y fauna; los humedales; la arqueología; la calidad de aire; los niveles de ruido; el tránsito; la justicia ambiental; la economía y los terrenos. Específicamente, esta DIA-F (incluyendo la DIA-P) cumplen con los requisitos procesales y de contenido establecidos en la Ley sobre Política Pública Ambiental de Puerto Rico, Ley Núm. 416, según enmendada el 22 de septiembre de 2004.

Esta DIA-F será circulada a las agencias de gobierno listadas en la sección 5 de este documento. Además se publicará un aviso en un periódico de circulación general la disponibilidad de la DIA-F en el MAP y en las oficinas de la JCA conforme a lo dispuesto por la Regla 260 del RPPETDA. El aviso indicará que la JCA emitió una resolución determinando cumplimiento de la DIA-F con el Artículo 4(B)(3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental.

3.0 RESPUESTAS A LOS COMENTARIOS EMITIDOS POR LAS AGENCIAS DE GOBIERNO SOBRE LA DIA-P

Como parte del proceso de evaluación de la DIA-P, se recibieron los comentarios de las siguientes agencias de gobierno (ver copias de las cartas recibidas en el Apéndice II de la DIA-F):

- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
- Autoridad de Carreteras y Transportación
- Autoridad de Energía Eléctrica
- Departamento de Agricultura
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Junta de Calidad Ambiental
- Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos

En este capítulo se mencionan los comentarios hechos por cada agencia. Además se incluyen las respuestas a dichos comentarios.

3.1 AUTORIDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) emitió los siguientes comentarios, el 16 de mayo de 2008:

Hacemos referencia a su carta del 9 de mayo de 2008 en la que propone construir dos tanques, uno de 1.5 MG y otro de 3.5 MG, para la primera y segunda fase de su proyecto respectivamente.

Conforme a nuestra carta de endoso preliminar del 4 de septiembre de 2007 se solicitó un tanque de 5 MG en el Bo. Sabanetas del Municipio de Ponce. Dicho requerimiento se hizo conforme a la planificación de la Agencia para esta área.

La tubería de 20" Ø desde la PR-149 en Juana Díaz hasta el Bo. Sabanetas de Ponce se ha dividido en dos fases. El Consorcio Ponce Este estará construyendo la primera fase que consta de un tanque de 2.5 MG en Sabanetas y el tramo de tubería desde dicho tanque hasta la Planta de Filtros de Coto Laurel y una Estación de Bombas.

Dejamos sin efecto nuestro requisito de construir un tanque de 5 MG y en su lugar se requiere construir uno de 2.5 MG y completar la segunda fase del proyecto conectándose a la tubería de Toa Vaca, el cual consta de la tubería de 20" Ø desde la PR-149 en Juana Díaz hasta el cruce de la PR-506 con la PR-52 en Coto Laurel. Todas las demás condiciones de nuestra carta del 4 de septiembre de 2007 continúan vigentes.

La construcción de esta tubería así como la del tanque de 2.5 MG deberá llevarse a cabo de manera que ambas fases se complementen y puedan operar eficientemente. Para esto deberán coordinar con el Combinado Ponce Este.

Respuesta a la carta de la AAA fechada el 16 de mayo de 2008:

Picerne Real Estate Group cumplirá con el requisito de la AAA de construir un tanque de 2.5 MG y completar la segunda fase del proyecto conectándose a la tubería de Toa Vaca desde la PR-149 hasta el cruce de la PR-506 con la PR-52 en Coto Laurel.

La AAA emitió los siguientes comentarios, el 4 de septiembre de 2007:

Dejamos sin efecto nuestros requerimientos de la carta del 13 de febrero de 2006. En su lugar se condiciona su proyecto al diseño y construcción de un tanque de distribución de 5 MG en el Bo. Sabanetas de Ponce.

Será responsabilidad del proponente en caso de ser necesario, proveer o adquirir los terrenos para este tanque. Además, deberá construir a su costo cualquier obra extramuro necesaria para conectar su proyecto. La entrega de unidades está sujeta a que el tanque esté operando. También, la tubería de 20"Ø desde la PR-149 en Juana Díaz hasta el Bo. Sabanetas en Ponce, deberá estar construida y en operación. Los cargos de conexión para agua y alcantarillado del proyecto serán acreditados a cambio de las mejoras al sistema de acueducto a realizarse.

La conexión al sistema de alcantarillado sanitario será en la Troncal Sanitaria de 20"Ø localizada en la PR-14. La Autoridad podrá requerir mejoras adicionales en el área necesaria para proveer el servicio adecuado.

Por otra parte, el dueño del proyecto deberá someter 3 copias avanzadas del plano para la instalación de agua y alcantarillado para nuestra revisión antes de proceder con la construcción de las obras.

Al someter los planos finales el dueño del proyecto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. Someter un estimado desglosado por partida de las obras de acueductos y alcantarillado sanitario a instalarse en el proyecto.*
- 2. Someter sellos del Departamento de Hacienda (\$5.00 por cada \$1,000.00, según estimado), a instalarse en el proyecto.*
- 3. Someter sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores o del Colegio de Arquitectos (\$1.00 por cada \$1,000.00, según estimado), para la cancelación de los mismos.*
- 4. Someter el formulario AAA-1294 (Certificación del Ingeniero o Arquitecto) o el formulario AAA-972 (Solicitud de Aprobación de Planos de Construcción). Solamente deberá someter uno de los dos formularios, dependiendo si el proyectista es o no especialista.*
- 5. Someter el formulario AAA-881 (Aceptación de Designación).*

Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un año, a partir de la fecha de esta comunicación. De no haberse sometido planos para la instalación de dichos sistemas, durante este periodo de tiempo, de acuerdo con el Reglamento de Certificación de Planos de construcción adoptado por esta Autoridad, a nuestra consideración y aprobación, estas recomendaciones quedarán sin efecto.

Respuesta a la carta de la AAA fechada el 4 de septiembre de 2007:

CSA Group (CSA) envió carta con fecha del 9 de mayo de 2008, al Ing. Jorge J. Fernández García, director regional auxiliar interino, de la Oficina de Proyectos Públicos y Privados de la región sur de la AAA, proponiendo la construcción de dos (2) tanques con capacidades de 1.5 y 3.5 MG. Las primeras 1,100 unidades de vivienda se estarán conectando al tanque con capacidad de 1.5 MG. Posteriormente se construirá un tanque con capacidad de 3.5 MG para las 1,200 unidades de viviendas restantes. Copia de la carta de CSA a la AAA con la ubicación propuesta para estos tanques se incluye en el Apéndice III.

Como parte del diseño del Proyecto, y previo a la construcción de las obras, Picerne Real Estate Group someterá tres (3) copias avanzadas del plano para la instalación de agua y alcantarillado para la revisión de la AAA. Además someterá los planos finales del Proyecto, incluyendo los siguientes documentos: el estimado de costo desglosado por partida de las obras de acueductos y alcantarillado sanitario a instalarse en el Proyecto, los sellos del Departamento de Hacienda (\$5.00 por cada \$1,000.00, según estimado), los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores o del Colegio de Arquitectos (\$1.00 por cada \$1,000.00, según estimado) y los formularios AAA-1294 (Certificación del Ingeniero o Arquitecto), AAA-972 (Solicitud de Aprobación de Planos de Construcción) y AAA-881 (Aceptación de Designación).

3.2 AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) emitió los siguientes comentarios, el 8 de agosto de 2006:

La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad evaluó el documento ambiental e informó que el proyecto propuesto no conflige con ningún proyecto programado por esta Autoridad en los próximos cinco años. No obstante, por la proximidad de las Carreteras PR-52 y PR-10 con el terreno a desarrollarse, es necesario que no se altere el Plano Esquemático de este proyecto.

De ser modificado dicho plano, el proponente o desarrollador deberá preparar un estudio de ruido si las viviendas están ubicadas a menos de 50.00 metros de la servidumbre de paso existente de cualquier autopista, expreso, o carretera primaria dividida, existente o en construcción, según requerido por la Ley número 92 aprobada el 26 de agosto de 2005. El proyecto propuesto estará sujeto al cargo de exacción por impacto, según el Reglamento Número 11-001 conocido como Normas para la Imposición por concepto de Exacción por Impacto. Dicho cargo será calculado cuando el proponente someta a esta Área el estudio de tránsito requerido en nuestra carta del 27 de enero de 2006 y se determine el impacto a la infraestructura de carretera.

En adición, se deberán cumplir con los demás requisitos informados en dicha comunicación del 27 de enero de 2006, dirigida al Ing. Edgar Seda Troche.

El proponente deberá someter a la Oficina de Control de Acceso de esta Área dos copias del Estudio de Tránsito requerido, para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto y aplica al Desarrollo Residencial Finca Barrancas de 2,300 unidades de vivienda, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Respuesta a la carta de la ACT fechada el 8 de agosto de 2006:

Un addendum al Estudio de Tránsito sellado y firmado por un profesional colegiado autorizado se incluye en el Apéndice IV. Se someterán dos (2) copias del addendum al Estudio de Tránsito a la Oficina de Control de Accesos de la ACT para evaluación y comentarios. Las dos (2) copias de dicho addendum estarán selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

La ACT emitió comentarios, el 27 de enero de 2006. A continuación se enumeran los comentarios y se presentan sus respuestas a la luz del Addendum al Estudio de Tránsito que se presenta en esta DIA-F.

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

Comentario 1 de la ACT:

En la página 4 del estudio se indicó que el proyecto de referencia consiste de aproximadamente 2,300 unidades de vivienda. Sin embargo, en la página 5 se indicó que el número total de unidades será de 1,967 de las cuales 1,496 serán apartamentos tipo "walk-ups" y 471 serán residencias unifamiliares. Por lo tanto, deberá de aclarar el número total de unidades, ya que la diferencia entre 2,300 y 1,967 unidades es considerable y tendría un impacto significativo en el sistema vial.

Respuesta al comentario 1 de la ACT:

Según se indica en el Addendum al Estudio de Tránsito, el Proyecto consiste de aproximadamente 2,300 unidades de vivienda.

Comentario 2 de la ACT:

El plano incluido en la Evaluación Ambiental (EA) es un plano preliminar de las utilidades del proyecto, por lo que no se puede apreciar con claridad la continuidad y los detalles geométricos de las calles internas ni de los accesos del proyecto. Aparentemente en el mismo se ilustra una calle que estaría muy cercana a la rampa suroeste de la intersección a desnivel existente entre la Carretera PR-10 y la calle de acceso a la propiedad a desarrollarse, lo que podría crear conflictos con los movimientos de entrada y salida del proyecto. Además, la misma deberá cumplir con el Reglamento para el Control de Accesos para las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado que indica que debe haber una distancia mínima de 100.00 metros desde el final de la rampa hasta la calle de acceso. Por lo tanto, recomendamos que se someta un plano a escala que ilustre la distribución interna de las calles del proyecto, de las unidades de vivienda y de las calles de acceso del proyecto hacia las Carreteras PR-10 y PR-14, según indicado en el estudio. Además, se deberá ilustrar claramente la geometría detallada de las calles internas y de las intersecciones con el diseño de los accesos propuestos, indicando los anchos, usos, tipos y números de carriles.

Respuesta al comentario 2 de la ACT:

El Addendum al Estudio de Tránsito Actualizado (ver Apéndice IV) incluye un plano a escala que ilustra la distribución interna de las calles del Proyecto, las unidades de vivienda y las calles de acceso del Proyecto hacia las Carreteras PR-10 y PR-14. Además, se ilustra la geometría detallada de las calles internas y de las intersecciones con el diseño de los accesos propuestos, indicando los anchos, usos, tipos y números de carriles.

Comentario 3 de la ACT:

En la página 5 del estudio de tránsito se indicó que las unidades de vivienda se distribuirán en cinco secciones, de la A hasta la E y el número y tipo de vivienda por sección. No obstante, en el plano mencionado anteriormente no se ilustró la sección B. Por lo tanto, deberá ilustrar en el plano todas las secciones del proyecto.

Respuesta al comentario 3 de la ACT:

En el Plano Esquemático del Proyecto (ver Apéndice V) se ilustran las secciones desde la A

Declaración de Impacto Ambiental Final para el Desarrollo Residencial Finca Barrancas 3-7

hasta la E incluyendo la sección B.

Comentario 4 de la ACT:

En el estudio no se indicó el año estimado de apertura del proyecto completo ni las fases de construcción del mismo. Por lo tanto, deberá indicar 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.

Respuesta al comentario 4 de la ACT:

El Proyecto se desarrollará en siete (7) etapas; que se extenderán desde el 2009 hasta 2016, y está dividido en fases de aproximadamente 300 viviendas cada una. Se estima que cada etapa se desarrollará en un periodo de construcción que oscila entre 12 a 18 meses. El itinerario de construcción del Proyecto se presenta en la Tabla 3.2-1.

Tabla 3.2-1: Itinerario de Construcción

Fase	Área	Unidades	Tipo	Tiempo (año)
I	C/E	304	casas individuales	enero 2009 – junio 2010
II	C/E	352	casas individuales	julio 2010 – junio 2011
III	E	332	edificios de 4 niveles	julio 2011 – junio 2012
IV	D	304	edificios de 4 niveles	julio 2012 – junio 2013
V	A	276	walk-on/walk-down	julio 2013 – junio 2014
VI	A	424	walk-on/walk-down	julio 2014 – junio 2015
VII	B	308	edificios de 5 y 10 pisos/casas individuales	julio 2015 – diciembre 2016
Total		2,300		2009-2016

Comentario 5 de la ACT:

En el plano de localización del proyecto identificado como la Figura 1, en la página 6 del estudio se ilustró la propiedad a ser desarrollada como parte del proyecto de referencia. Dicho estudio de terreno queda al este del Río Bucaná. Sin embargo, en el plano preliminar de las utilidades, incluido en la EA, se puede apreciar desarrollo residencial hacia los lados oeste y este de dicho río. Por lo tanto, se deberá aclarar si la distribución de solares al oeste del Río Bucaná es parte del proyecto de referencia e indicar el número y tipo de unidades de vivienda a ser construidas por fase.

Respuesta al comentario 5 de la ACT:

La distribución de solares al oeste del Río Bucaná no es parte del Proyecto.

Comentario 6 de la ACT:

Solicitamos que se sometan las corridas electrónicas de los archivos originales del programa utilizado para los análisis de capacidad.

Respuesta al comentario 6 de la ACT:

El Addendum al Estudio de Tránsito incluye las corridas electrónicas de los archivos originales del programa utilizado para los análisis de capacidad.

Comentario 7 de la ACT:

De proveerse facilidades de control de tránsito en la calle de acceso al proyecto de referencia, el proponente deberá solicitar el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas, de acuerdo al Reglamento de Planificación Número 20. Dicha solicitud deberá hacerse a la División de Estudios de Tránsito de esta Área, una vez recibido el endoso final de la Oficina de Control de Accesos de esta Área, en dónde se deberá someter un diseño de estas facilidades (caseta de guardia de seguridad, barreras permanentes, barreras de control de tránsito y portón de acceso de peatón) para la evaluación y recomendación correspondiente.

Respuesta al comentario 7 de la ACT:

En estos momentos, el Proyecto no planifica tener control de acceso. De ser necesario el control de acceso para el Proyecto, Picerne Real Estate Group solicitará el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP).

Comentario 8 de la ACT:

Además, se deberán cumplir con los demás comentarios informados en nuestra comunicación del 12 de agosto de 2004, dirigida al Arq. Bonnin Orozco, los cuales continúan vigentes y de la cual se incluye copia.

Respuesta al comentario 8 de la ACT:

Los comentarios de la comunicación con fecha del 12 de agosto de 2004 son contestados en la sección 3.2.

Comentario 9 de la ACT:

El proponente deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de esta Área la información solicitada y cuatro (4) copias de los planos con los comentarios del estudio, para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

Respuesta al comentario 9 de la ACT:

Las cuatro (4) copias de los planos serán sometidos durante la etapa de diseño a la ACT para la evaluación correspondiente. Las cuatro (4) copias de los planos estarán selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

Comentario 10 de la ACT:

Esta comunicación tiene un año de vigencia, no constituye una autorización para comenzar obra de construcción alguna en el proyecto, por lo que se deberán cumplir con los requerimientos indicados en la misma y aplica al estudio de tránsito del Desarrollo Residencial Finca Barrancas de 2,300 unidades de vivienda, a ser construido en el predio de terreno de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en este predio de terreno deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Respuesta al comentario 10 de la ACT:

Picerne Real Estate Group cumplirá con los requerimientos indicados en la carta de la ACT con fecha del 27 de enero de 2006.

La ACT emitió comentarios, el 12 de agosto de 2004. A continuación se enumeran los comentarios y se presentan sus respuestas.

Hacemos referencia a su solicitud del 20 de julio de 2004, la cual fue referida por la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Ponce para nuestra evaluación.

Para poder evaluar el proyecto propuesto en esta propiedad, se deberá someter a esta Área la siguiente información:

Comentario 1 de la ACT:

Llenar el Formulario de Radicación de Proyectos de la Oficina de Control de Accesos (Adjunto copia).

Respuesta al comentario 1 de la ACT:

Durante la etapa de diseño, se llenará el Formulario de Radicación de Proyectos de la Oficina de Control de Accesos.

Comentario 2 de la ACT:

Cuatro (4) copias de los planos del proyecto propuesto firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado. Estos deberán incluir lo siguiente:

- a. Plano de localización que ilustre la ubicación exacta del proyecto:*
 - i. Mapa topográfico en escala 1:20,000. Dicho mapa deberá estar actualizado y legible.*
 - ii. Plano de la ciudad.*
 - iii. Dirección detallada de la propiedad, colindantes, puntos de referencia, fotos o cualquier otra información necesaria que ayude a ubicar el proyecto en el campo (número de carretera, kilómetro, etc.). Se deberá incluir además, los detalles de la carretera tales como obras de ensanches, accesos existentes, entre otros en ambos extremos del proyecto propuesto (100.00 metros hacia ambos lados).*
 - iv. Coordenadas del centroide o puntos de colindancia de la propiedad en el Sistema de Coordenadas Lambert (NAD-27).*
 - v. Número de Catastro.*
- b. Planta del proyecto que ilustre lo siguiente:*
 - i. Servidumbre de paso existente de la carretera.*
 - ii. Sección futura de la carretera.*
 - iii. Obras de ensanche, utilidades o de infraestructura existente y a realizarse en la zona de la carretera las cuales deberán estar de acuerdo a las Guías de Secciones Típicas Futuras para las Carreteras Estatales y cumplir con el Manual de Diseño de Carreteras.*
 - iv. Diseño de los accesos, los cuales deberán diseñarse, según el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.*
 - v. Planta del proyecto incluyendo las áreas de estacionamiento, carga y descarga, recogido de basura, dejar y recoger pasajeros, etc.*

vi. *Plan de mantenimiento de tránsito, marcado de pavimento, señales de tránsito y semáforos.*

Respuesta al comentario 2 de la ACT:

Durante la etapa de diseño, se someterán cuatro (4) copias de los planos del Proyecto propuesto firmadas y selladas por un profesional colegiado autorizado. Estos planos incluirán la información arriba mencionada solicitada por la ACT.

Comentario 3 de la ACT:

Dada la magnitud del proyecto propuesto se requiere el que se prepare 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 deberá considerar en el análisis de tránsito a realizarse el efecto de otros desarrollos propuestos en el área como también la necesidad de la instalación un sistema de semáforos en dicho sector. 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 a los accesos para servir al mismo de manera que se ajusten al Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado. 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 someter a esta Área dos copias del Estudio de Tránsito para la evaluación correspondiente.

Respuesta al comentario 3 de la ACT:

El Addendum al Estudio de Tránsito fue sellado y firmado por un profesional colegiado autorizado y se incluye en el Apéndice IV.

Comentario 4 de la ACT:

En los proyectos residenciales cercanos a vías expreso o carreteras que generen un tránsito extraordinario, se deberá realizar un estudio de ruido o proveer las medidas de mitigación que sean necesarias para que los niveles de ruido no excedan los permitidos por la reglamentación vigente. Dicho estudio deberá ser endosado por esta Autoridad, previo a la aprobación del permiso reglamentario.

Respuesta al comentario 4 de la ACT:

El Estudio de Ruido se incluye en el Apéndice 4 para la evaluación y endoso de la ACT.

Comentario 5 de la ACT:

Para los casos que están bajo el programa de Viviendas de Interés Social se deberá someter a esta Área una Certificación del Departamento de la Vivienda o de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda en donde se indique la cantidad de viviendas subsidiadas por el referido programa.

Respuesta al comentario 5 de la ACT:

Este comentario no aplica; ya que el Proyecto no está bajo el Programa de Viviendas de Interés Social.

Comentario 6 de la ACT:

Copia de la Resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos y/o Junta de Planificación.

Respuesta al comentario 6 de la ACT:

El MAP evaluó el desarrollo preliminar del Proyecto. También evaluará las etapas de permiso de urbanización, construcción y uso. El Plan de Ordenación Territorial (POT) de Ponce identificó los terrenos del Proyecto para un desarrollo residencial. Por esa razón, no se radicó una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación (JP).

Comentario 7 de la ACT:

Fotos u otros documentos que puedan ayudar a agilizar la evaluación del caso.

Respuesta al comentario 7 de la ACT:

Esta DIA-F contiene todos los estudios y fotos del Proyecto.

Comentario 8 de la ACT:

Memorial explicativo indicando el número de control, si el proyecto fue previamente evaluado por esta Agencia o por el Centro Expreso de Trámite (CET).

Respuesta al comentario 8 de la ACT:

El Proyecto no ha sido previamente evaluado por la ACT ni por el CET. El desarrollo preliminar del Proyecto fue evaluado por el MAP. Las etapas posteriores del Proyecto serán evaluadas también por el MAP. Por esa razón, no es necesario que el CET evalúe el Proyecto.

Comentario 9 de la ACT:

Copia de la evidencia de Colegiación y de la Certificación del Departamento de Estado con foto del profesional autorizado que preparó los planos.

Respuesta al comentario 9 de la ACT:

La copia de la evidencia de Colegiación y de la Certificación del Departamento de Estado con foto del profesional autorizado será sometida eventualmente a la ACT con los planos de diseño del Proyecto.

Comentario 10 de la ACT:

Certificación del Registro de la Propiedad haciendo constar que es propietario o copropietario de los terrenos en los cuales se propone llevar a cabo el proyecto. Esta certificación podrá ser sustituida por un notario de la escritura de compraventa que demuestre que es el propietario de dichos terrenos.

Respuesta al comentario 10 de la ACT:

La escritura de compraventa de los terrenos será provista a la ACT en la etapa de diseño.

3.3 AUTORIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) emitió los siguientes comentarios, el 20 de junio de 2008:

Nos referimos a su solicitud de información con la cual nos incluía el plano de situación y localización del proyecto de referencia. Para punto de conexión y condiciones de diseño, refiérase al plano o a las notas incluidas.

Planos del proyecto, cálculos de carga, tensión y flecha serán requisitos para los sistemas aéreos. Cálculos de caída de voltaje serán requisitos en sistemas soterrados. Será responsabilidad del dueño, indicar la localización exacta y coordinar la reubicación de líneas eléctricas, de ser necesario.

Incluimos información gráfica sobre las facilidades eléctricas y la siguiente información:

- 1. Esta evaluación cancela y sustituye cualquier otra anterior.*
- 2. Líneas trifásicas a un voltaje de 4.16 kV, 3 conductores, calibre 3/0 ACSR.*
- 3. El voltaje de alimentación será 7.62/13.2 kV (Alimentadores 5004-7 y 5004-10).*
- 4. El proyecto se conectará a los puntos de conexión indicados en el croquis adjunto. Coordinar detalles y costos de conexión con el Ingeniero de Distrito de Ponce.*
- 5. El dueño será responsable de extender el alimentador requerido desde los puntos de conexión hasta el proyecto y de conseguir los permisos y servidumbres correspondientes, de parte de los propietarios o agencias afectadas. La extensión de los alimentadores podrá ser de forma aérea hasta el área del proyecto. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.*
- 6. Deberá tomar las debidas precauciones, utilizar equipo protector y seguir las reglas de seguridad necesarias al trabajar cerca de líneas eléctricas energizadas. Deberá coordinar con el Ingeniero de Distrito de Ponce la desconexión de energía en las*

- líneas vivas cuando la proximidad de los trabajos a éstas sean de alto riesgo y exposición. Deberá coordinar con la AEE la instalación de cubierta aislante en conductores energizados cuando sea necesario.*
- 7. Se requerirá instalar desconectivos con la protección de fusibles a la entrada del proyecto. Incluir detalles al respecto en los planos de diseño.*
 - 8. Todo transformador a ser conectado al sistema de la AEE deberá ser diseñado y construido con características de pérdidas mejoradas. El dueño del proyecto deberá coordinar con el Ingeniero de Distrito de Ponce el voltaje primario a ser utilizado previo a la compra de los transformadores. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.*
 - 9. Toda construcción de líneas de distribución en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, centros y áreas comerciales, industriales y toda lotificación deberá realizarse de forma SOTERRADA. Detalles sobre el particular se estipulan en el COMUNICADO 08-01. Cualquier excepción a esta regla deberá ser solicitada por escrito.*
 - 10. Este proyecto está afectado por líneas eléctricas de 115 kV (40300, 39000, 36400) y 38 kV (300). Cualquier trabajo de reubicación de líneas eléctricas energizadas, será realizado por la AEE con cargos al dueño y deberá coordinarse con el Ingeniero de Distrito de Ponce.*
 - 11. El dueño deberá cotejar en la Oficina de Tasación y Bienes Inmueble de la AEE, en adelante T.B.I., el ancho de la servidumbre de paso de estas líneas. Una vez se obtenga el ancho de servidumbre, deberá ilustrar en los planos de diseño las líneas de transmisión con su correspondiente servidumbre certificada. Deberá presentar cinco copias de estos planos a la Oficina de T.B.I para que los sellen y firmen como coordinados por dicha oficina. La certificación de servidumbre y cuatro copias de los planos sellados y firmados por T.B.I deberán ser presentados a la Región para el correspondiente endoso para la División Legal.*

12. Para todo proyecto afectado o próximo a canales y servidumbres de riego de esta Autoridad, el dueño será responsable de conseguir el endoso de la Oficina de Riego, Represas y Embalses, ubicada en el Edificio NEOS 4^{to} piso en Santurce; con teléfonos: 289-3243, 289-3244 y fax: 289-3250. Esto será requisito previo al endoso de los planos de diseño.
13. Todo proyecto que afecte instalaciones de telecomunicaciones de la AEE, el dueño deberá coordinar y conseguir el endoso de la Oficina de Telecomunicaciones de la Región que le corresponda, previo al endoso de los planos de diseño.
14. Como regla general, la Autoridad no permite el uso de sus servidumbres. No obstante, cuando no existan otras alternativas para el desarrollo de un proyecto, la Autoridad puede otorgar un permiso condicionado, siempre y cuando se cumplan con todos los requisitos de seguridad y normas de la Autoridad. El uso de las servidumbres de paso de la AEE deberán coordinarse con la División de Distribución Eléctrica previo al endoso de los planos de diseño. Todo este trámite se canalizará a través de la Oficina Regional por lo cual deberá solicitar los requisitos mínimos para comenzar el proceso en caso de que interese el uso de la servidumbre.
15. Mostrar las líneas eléctricas a tránsito y respetar las servidumbres de paso de aquellas que pasen por el proyecto. Debe indicar claramente los límites del proyecto. El dueño del proyecto es responsable de cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servidumbres para la Autoridad de Energía Eléctrica, en relación con:
- Las nuevas servidumbres a establecerse o construirse como parte del proyecto.
 - Las servidumbres existentes cuando existan instalaciones eléctricas en el área del proyecto.
 - Debe observarse un ancho de servidumbre según certificado por TBI.
16. Las aportaciones y pagos por concepto de trabajos a realizarse por la AEE, especificados en este informe, deberán realizarse con dos meses de anticipación al comienzo del proyecto. El pago podrá ser efectivo, giro o cheque certificado en la oficina comercial más cercana y se acreditará a la cuenta 419.06. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.

17. *El dueño del proyecto o su representante deberá notificarle a la AEE previo a los trabajos eléctricos del proyecto el comienzo de la obra para la requerida inspección, aprobación y coordinación necesaria. Incluir nota al efecto en los planos de diseño.*
18. *La radicación de los planos finales del proyecto deberá incluir cómputos de carga y las coordenadas deberán aparecer impresas en el plano a ser radicado, bajo el esquema de localización (1:20,000) y la copia del mismo en formato dwg deberá estar georeferenciado según estas coordenadas. Deberá cumplir cabalmente con el Comunicado Técnico 97-02.*
19. *Proyectos que contemplen acceso controlado, deberán cumplir con el “Procedimiento para el Endoso de Proyectos con Control de Acceso” de esta Autoridad. Se requerirá el fiel cumplimiento a dicho procedimiento previo a emitir nuestro endoso sobre el particular. Incluir NOTA ESPECIAL al efecto en los planos de diseño.*
20. *Al someter los planos para endoso deberá incluir la Resolución (vigente) de ARPE o de la Oficina de Permisos, según aplique. En los proyectos de segregaciones, notificaciones u otros similares, se requerirá una nota que estipule que el plano coincide con el sometido ante ARPE o la Oficina de Permisos, haciendo referencia al número de caso de dicha oficina.*
21. *La AEE no suplirá servicio de energía eléctrica a ningún proyecto con bases para múltiples contadores o medidores, hasta que el dueño del proyecto presente el permiso expedido por ARPE para este tipo de uso. Detalles sobre el particular se estipulan en el COMUNICADO 04-01. Se requerirá incluir nota especial al respecto, en los planos de diseño para los casos que apliquen.*
22. *Esta evaluación del punto de conexión no constituye una revisión al plano de diseño. Corresponde al diseñador someter los planos para su revisión y endoso. El diseñador de la fase eléctrica tiene que ser un ingeniero licenciado y colegiado, autorizado en ley para ejercer su profesión en Puerto Rico. Los planos de diseño elaborados por este profesional tienen que cumplir con los códigos, reglamentos, manuales, estándares y normas aplicables vigentes para los sistemas eléctricos en Puerto Rico. Además deberá cumplir con los Reglamentos de Ordenación de la*

Infraestructura en el Espacio Público, según exigido por la Administración de Reglamentos y Permisos.

- 23. Para determinar la aportación económica para este desarrollo, es necesario que se someta el diseño preliminar con la ruta propuesta de las líneas eléctricas desde los puntos de conexión designados hasta el proyecto. Dado que el área que ocupa este proyecto es una extensa, el proyecto tiene varias opciones de rutas para llevar las facilidades eléctricas. Por tanto, la AEE evaluará las alternativas presentadas y aprobará aquellas opciones más apropiadas para energizar el proyecto. Junto con las alternativas a presentar, el diseño preliminar deberá ilustrar los accesos a las facilidades que eventualmente pasarán a formar parte del sistema eléctrico de la AEE.*
- 24. Ante la magnitud del proyecto y la carga solicitada, será requisito proveer un programa de trabajo de la obra donde indique la proyección de energización de las diferentes fases con sus respectivos bloques de carga.*
- 25. Esta evaluación tiene vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.*

Respuesta a la carta de la AEE fechada el 20 de junio de 2008:

Picerne Real Estate Group cumplirá con los requisitos de la AEE mencionados en esta carta.

La AEE emitió los siguientes comentarios, el 31 de julio de 2006:

El Departamento de Ingeniería, Región de Ponce, de la Autoridad de Energía Eléctrica, endosó el proyecto el 2 de septiembre de 2004. En carta fechada el 10 de marzo de 2006, el gerente de proyecto solicitó una actualización de endoso. Le recordamos que toda evaluación energética caduca al año. De no comenzar el proyecto durante ese tiempo deberá solicitar una nueva evaluación energética.

Respuesta a la carta de la AEE fechada el 31 de julio de 2006:

Como indicado en su carta, la AEE endosó el Proyecto. La carta de actualización del endoso se encuentra en el Apéndice II.

CSA Group (CSA) envió carta con fecha del 9 de mayo de 2008, al Ing. Eduardo Rodríguez, de la Oficina de Estudios y Estimados de la región sur de la AEE, solicitando la actualización de la evaluación del Proyecto. La carga estimada para el desarrollo de 2,300 unidades de viviendas es de 16 MVA. Copia de la carta de CSA a la AEE se incluye en el Apéndice III.

3.4 DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA

El Departamento de Agricultura (DA) emitió los siguientes comentarios, el 14 de marzo de 2007:

En la consulta de referencia se propone ubicar un proyecto de 2,300 unidades, distribuidas entre edificios de 10, 6 y 4 pisos tipo "walk-ups" y "walk-up walk down", casas en hileras y casa. La cabida de la finca es de aproximadamente 230 acres y la misma está localizada en las carreteras 52, 10 y 14 entre los barrios Sabanetas y Machuelo Abajo del municipio de Ponce. El uso propuesto es residencial.

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

- A. 85% a la serie Agulita gravoso arcilloso lómico, con declive de 20-60% y capacidad de uso agrícola de VIIe-4. Este suelo es riscoso, de drenaje bueno, permeabilidad moderada, capacidad de retención de agua baja y escurrimiento de rápido a bien rápido.*
- B. 10%, Yauco limo arcilloso lómico, con declive de 5-12% y capacidad de uso agrícola IIIe-4. Suelo de drenaje bueno, permeabilidad moderada, capacidad de retención de agua de baja a moderada y escurrimiento mediano.*
- C. 5%, Jacaguas limo arcilloso lómico, con declive de 0-2% y capacidad de uso agrícola IIIs-1. Suelo de drenaje bueno, capacidad de retención de agua moderada, permeabilidad rápida y escurrimiento lento.*

De la inspección ocular realizada surge que la finca se encuentra vacante y es de cabida extensa. La vegetación es diversa, en una combinación variada de distintas malezas, pastos y árboles. La topografía del terreno varía de inclinada a bien inclinada y la capacidad de uso agrícola de la mayoría de los suelos que la componen muestran un potencial de marcadas limitaciones. La finca está físicamente segregada al norte por el Río Bucaraná, terrenos vacantes al este, oeste y sur. Pero especialmente delimitado por las Carreteras PR 10, PR 14 y Autopista PR 52 en la periferia del centro urbano del Municipio. Entre estos Jardines de Ponce, Las Monjitas, La Rambla, La Alambra, Sabanetas, Alta Vista, Villa Flores, el Hospital San Lucas II (mejor conocido como el antiguo Hospital de Distrito de Ponce), Escuelas, Colegios privados y caserío. Su fácil acceso a las vías de tránsito viabilizan el uso de la infraestructura existente o el proveer la necesaria para un desarrollo de la magnitud propuesta. La cercanía de estos terrenos al casco urbano limita aún más su capacidad para el desarrollo de la actividad agropecuaria. No se observa actividad agrícola de envergadura en la finca o en la periferia de esta que pueda ser afectada por el desarrollo del proyecto.

Los terrenos bajo evaluación conforme al Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce ubican en los siguientes Distritos de Ordenación: AP.4 (Área Periférica 4) en Suelo Urbano y en un Distrito Sobrepuesto (P.L.E) (Planes Especiales) en cualquier tipo de suelo, planes 135 y 136 con vigencia de 28 de diciembre de 2003. El Distrito AP es establecido para fomentar el desarrollo residencial, comercial y de servicios, a diferentes densidades y P.L.E se estableció para facilitar mediante guías de ordenamiento, el desarrollo o redesarrollo armónico de áreas que ameritan especial atención.

Entendemos que el proyecto armoniza con los patrones de desarrollos existentes en la zona. El mismo se llevará a cabo en siete fases y que el impacto mayor será sobre la vida silvestre debido al cambio de vegetación como consecuencia de la construcción dentro del área evaluada en esta consulta. Por lo tanto, este Departamento recomienda no objetar la consulta.

Respuesta a la carta del DA fechada el 14 de marzo de 2007:

Como indicado en su carta, el DA no tiene objeción al Proyecto.

3.5 DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) emitió los siguientes comentarios, el 9 de noviembre de 2007:

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) recibió su comunicación del 20 de abril de 2007, sobre el proyecto de epígrafe. Mediante dicha comunicación, la proponente presenta sus contestaciones a nuestra comunicación oficial del 25 de enero de 2007. El Proyecto, según se propone en la DIA-P, consta de un desarrollo residencial de aproximadamente 2,300 unidades, distribuidas entre edificios de diez, seis y cuatro pisos, tipo "walk-ups" y casa. La finca tiene una cabida aproximada de 230 acres o aproximadamente 237 cuerdas.

Los comentarios más importantes de nuestra comunicación de 25 de enero de 2007 giran en torno al tema de la Ley Número 241 del 15 de agosto de 1999 y sus Reglamentos (6765 y 6766). Como se sabe, conforme al Artículo 2.03(c) del Reglamento 6765:

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 []

Su comunicación del 20 de abril de 2007 expresa que "el diseño conceptual del Proyecto Residencial Finca Barrancas no contempla impactar el terreno que se delimita en la figura que presenta el predio a conservarse. No obstante, de ser necesario se diseñará un plan de trabajo para delimitar los bosques o áreas de conservación que tenga[n] valor ecológico, además de implementar un plan de manejo durante la fase de construcción que garantice la protección de las áreas de conservación por su valor ecológico.

A pesar del impacto reducido del proyecto, la proponente se ha sometido a mitigar voluntariamente conforme la Ley 241, supra. Considerada la totalidad del expediente y los méritos del caso, la parte proponente deberá implementar todos los puntos expresados en su comunicación de 20 de abril de 2007, incorporarlos en su DIA Final y en su diseño. Asimismo, deberá cumplir con todo lo siguiente:

- La proponente constituirá servidumbre de conservación sobre las áreas que aparecen sombreadas con líneas paralelas en el plano sometido por la proponente titulado "Plano Para Servidumbres de Conservación" de 7 de noviembre de 2007. 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 servidumbre de conservación protegerá estas áreas conforme a la Ley 183, *supra*. Si ubican estructuras en estas áreas, las mismas podrán demolerse sólo para dar paso a restauración de los terrenos y conversión en áreas verdes. En estas áreas solo se podrán expedir permisos para limpiar caminos o "trails" pre-existentes, y solo mediante podadoras, no excavadoras que remuevan capa vegetal y terreno. En la escritura constituyendo la servidumbre ambas partes expresarán que éstos o sus sucesores jurídicos no extinguirán o disolverán la servidumbre de conservación constituida.

- El proponente realizará todas las gestiones necesarias para presentar la escritura correspondiente al derecho real de servidumbre de conservación a favor del DRNA en el Registro de la Propiedad antes de que el DRNA emita el 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, así como el permiso para cumplir con el Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación). El DRNA podrá emitir estos permisos sin que se haya evidenciado la presentación de la escritura de servidumbre en el Registro, pero si dentro de 90 días desde solicitado el permiso de movimiento incidental a obra autorizada por ARPE la proponente no ha evidenciado fehacientemente esta gestión de presentación, ambos permisos, el de movimiento de tierra y el Reglamento Núm. 25, se entenderá suspendido hasta tanto se complete dicha gestión.
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación). En lo pertinente este reglamento establece que por cada árbol cortado habrán de sembrarse dos. Recomendamos, además, que el plan de reforestación para cumplimiento con el Reglamento Núm. 25, incluya especies de árboles nativos, en cumplimiento con el espíritu de la Ley Núm. 97 de 24 de junio de 1998 (Ley para Fomentar la Siembra de Árboles cuyas Frutas o Semillas Provean Alimento a especies de Aves Silvestres de Puerto Rico).
- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 3 (Reglamento de Notificación y Urbanización) Sec. 14 (Manejo de Aguas Pluviales). De ya haberse sometido al DRNA la documentación necesaria, la agencia procederá a evaluar y a tomar la decisión correspondiente.
- Deberá obtener de la JCA, el permiso para el Control de Erosión y Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua.
- Una vez se finalicen y cumplan cualesquiera procedimientos ante otras agencias, para cualquier movimiento de tierra deberá obtener un Permiso de Actividad Incidental a una Obra Exenta de Aprobación por ARPE, según lo dispuesto en el Art. 6 del Reglamento Núm. 6916 de diciembre de 2004, Reglamento para Regir la Extracción, Excavación, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre.

Por todo lo anterior, emitimos el presente comentario de endoso y conformidad ambiental del proyecto de epígrafe, condicionado al cumplimiento de todos los puntos antes mencionados.

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, podrá constituir una causa de revocación 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. El proponente evitará y será responsable de cualquier impacto adverso a los Ríos Bucaná y Portugués. Conforme a la Ley Pública Federal 91-611 de 31 de diciembre de 1970, § 201 y los Acuerdos Cooperativos entre el DRNA y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (US Army Corps of Engineers) (Cuerpo de Ingenieros), toda construcción realizada estará en conformidad con el proyecto de control de inundaciones y además dicha construcción se operará y mantendrá de acuerdo a las normas prescritas por el Secretario del Ejército de los Estados Unidos de América, según implementadas por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos de América.

El presente comentario de endoso y conformidad a un documento ambiental es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en este caso y el Secretario se reserva el derecho a reevaluar, variar, modificar o revocar el mismo en cualquier momento de existir suficiente causa legal o razones fácticas para ello, incluyendo el incumplimiento de las condiciones impuestas. Nada en este comentario impide que el Secretario intervenga conforme al derecho sustantivo y a los procesos legales aplicables, en cualquier finca, actividad o proyecto por violaciones o alegadas violaciones al presente comentario y/o las leyes y reglamentos administrados por el DRNA.

Respuesta a la carta del DRNA fechada el 9 de noviembre de 2007:

Picerne Real Estate Group cumplirá con los puntos señalados en esta carta de endoso. De descubrirse en el predio objeto a desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, Picerne Real Estate Group lo informará directamente al DRNA y demás agencias concernidas. Se evitará cualquier impacto adverso a los ríos Bucaná y Portugués.

El DRNA emitió los siguientes comentarios, el 25 de enero de 2007:

Hemos evaluado la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P) sometida con relación al asunto descrito en epígrafe. El proyecto consiste de un desarrollo residencial de aproximadamente 2,300 unidades, distribuidas entre edificios de diez (10), seis (6) y cuatro (4) pisos tipo "Walk-Up" y casas. El predio tiene una cabida aproximada de 230 acres.

Personal técnico del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) realizó una visita de campo a los terrenos y evaluó la información en el expediente encontrando que la DIA-P no discute adecuadamente los aspectos ambientales de nuestra jurisdicción. Luego de nuestra evaluación se emiten los siguientes comentarios:

Comentario 1 del DRNA:

El desarrollo residencial de referencia ubica en un predio de terreno, compuesto por tres tipos de hábitat: parchos de bosque nativo, en el tope y ladera de las lomas, los cuales son remanentes del tipo de vegetación dominante de la finca en el pasado, bosque secundario en etapas tempranas de sucesión en el valle y pastizales, laderas y tope de las colinas. Por lo tanto, deberá aclarar como el proyecto cumplirá con la Ley Núm. 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada, conocida como "La Nueva Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico", la cual declara que es Política Pública del Gobierno de Puerto Rico la protección de vida silvestre y en particular del hábitat natural de dichas especies". Asimismo, deberá discutir como el proyecto propuesto cumplirá con las disposiciones del 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).

Respuesta al comentario 1 del DRNA:

El diseño conceptual del Proyecto no contempla impactar los terrenos que se delimitan en el Plano Esquemático Actualizado (ver Apéndice V) como áreas a conservarse. De ser necesario, se diseñará un plan de trabajo para delimitar los bosques o áreas de conservación que tengan valor ecológico. Además se implantará un plan de manejo durante la fase de construcción que garantice la protección de las áreas de conservación por su valor ecológico.

Comentario 2 del DRNA:

*Con relación a los dos remanentes de bosque secundario nativo que se encuentran en las laderas de la colina en el extremo oeste de la finca, a las torres del tendido eléctrico de la Autoridad de Energía Eléctrica, éstos deberán ser áreas de conservación. Personal técnico del Departamento visitó los terrenos y corroboró la presencia de la Orquídea (*Psychilis Krugii*) y el Cachimbo (*Rodeletia pilosa*) especies consideradas como elementos críticos establecidos en el documento ambiental. Además, deberá tomar en consideración la posible presencia de la Boa de Puerto Rico (*Epicrates inornatus*) y el Guabairo (*Caprimulgus noctitherus*). Debemos señalar que los parchos de bosques en el predio tienen las características del hábitat que normalmente utiliza el guabairo. Asimismo las laderas al oeste de los montes son similares en composición y estructura a la vegetación característica que utiliza la especie.*

Respuesta al comentario 2 del DRNA:

El diseño conceptual del Proyecto no contempla impactar los terrenos que se delimitan en el Plano Esquemático Actualizado (ver Apéndice V) como áreas a conservarse. De ser necesario, se diseñará un plan de trabajo para delimitar los bosques o áreas de conservación que tengan valor ecológico. Además se implantará un plan de manejo durante la fase de construcción que garantice la protección de las áreas de conservación por su valor ecológico.

Durante la fase de campo del estudio de Flora y Fauna realizado para el Proyecto no se observó indicios de la presencia de fauna considerada como crítica, amenazada o en peligro de extinción como la Boa de Puerto Rico (*Epicrates inornatus*) y el Guabairo (*Caprimulgus noctitherus*) que por su distribución en la Isla, podrían habitar el lugar. No obstante, entendemos que el área que ocupa la zona que podría servir como habitáculo de estas especies no es lo suficientemente extensa para cumplir con los requerimientos ecológicos para la presencia de estas especies.

Comentario 3 del DRNA:

Debemos señalar que en la Figura 1-4: Plano Esquemático Actualizado del Proyecto Propuesto – se observan estructuras en las áreas a dedicarse a conservación, por lo que se debe presentar un plano esquemático enmendado con las áreas a ser dedicadas a conservación claramente identificadas, libres de toda construcción. Por lo tanto, deberá identificar en el plano esquemático a escala 1:2,000 lo siguiente:

- *Mostrar la colindancia con la servidumbre correspondiente al Canal Bucaná.*
- *Detallar como ubicarán las líneas eléctricas que servirán al desarrollo en el área del canal; si son aéreas donde irán ubicadas las torres o postes con relación al mismo. De ninguna manera pueden estar ubicadas en los diques del canal ni dentro de la servidumbre del Departamento.*
- *Ubicación de las dos charcas de retención, ya que una está ubicada en área a conservación.*

Respuesta al comentario 3 del DRNA:

El Plano Esquemático Actualizado se incluye en el Apéndice V.

Comentario 4 del DRNA:

Por otro lado, en comunicación del 2 de septiembre de 2004, el Municipio Autónomo de Ponce expresa en su carta que la clasificación de los terrenos es AP.4. Sin embargo, la DIA-P no discute cual es la zonificación del predio.

Respuesta al comentario 4 del DRNA:

En la Sección 3.4 de la DIA-P se establece lo siguiente: “El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente del Municipio de Ponce clasifica el suelo del predio donde se propone el proyecto residencial Finca Barrancas como suelo urbano. Además, el POT designa el área propuesta para el proyecto como zona disponible para nuevos desarrollos urbanos. No obstante, el POT incluye a Finca Barrancas como Distrito Sobrepuesto (P.L.E) (Planes Especiales) en cualquier tipo de suelo”.