CMA
ARCHITECTS &
ENGINEERS LLP
Founded in 1959

RECIBIDO
FEB 09 2007
PLANIFICACION Y DESARROLLO

8 de febrero de 2007.

Hon. José Ramón Soto Rivera, Alcalde
Municipio de Canóvanas
Apartado 1612
Canóvanas, PR 00729-1612

Aten. Plan. Lydia E. Pérez Plaza, Directora
Oficina de Planificación y Desarrollo

Consulta de Ubicación 2006-80-0418-JPU
Proyecto Mixto, Parque El Comandante
Carretera Estatal PR-3, Barrio Pueblo, Canóvanas
CMA 05201

Estimado Alcalde Soto:

Hacemos referencia a la carta de endoso al proyecto El Nuevo Comandante (Parque El Comandante) que emitió el Gobierno Municipal de Canóvanas el 17 de octubre de 2006 (véase copia adjunta de dicha carta). Mediante dicha carta, el Municipio hace varias peticiones las cuales discutiremos en detalle a continuación.

Acceso Peatonal (puente sobre la PR-3)
El proyecto según propuesto ante la Junta de Planificación mediante la Consulta de Ubicación no incluye la construcción de un puente sobre la PR-3 para facilitar el acceso peatonal entre el Centro Urbano Tradicional del Canóvanas y el área comercial del proyecto. En reunión sostenida con el personal de la Oficina de Planificación y Desarrollo en el mes de agosto del año pasado se le hizo la petición verbal a los dueños del proyecto de proveer un puente peatonal. Los dueños del proyecto contestaron positivamente a dicha petición. Es importante indicar que la construcción de un puente peatonal en dicha ubicación requiere la coordinación con la Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) dado a que se trata de una vía estatal y que dicha Autoridad es custodio del espacio aéreo sobre la carretera. Además, la ACT tiene programada una estación del tren en un área cercana al proyecto. Land Development Associates, compañía dueña del proyecto, está en la mejor disposición de dar su aportación para la construcción de un puente peatonal en coordinación con la ACT y el Municipio Autónomo de Canóvanas.

Manejo de aguas de lluvia y escorrentía
Se realizó un Estudio Hidrológico Hidráulico (H/H) para determinar los niveles de inundación durante diferentes intensidades de tormenta en el área del proyecto y las mejoras requeridas para mitigar el efecto de las estructuras propuestas sobre dichos niveles. A través del Estudio H/H, se determinó que era necesario construir un sistema

de alcantarillado pluvial que incluyera una charca de retención con sus estructuras de carga y descarga. En conclusión, el sistema de alcantarillado pluvial propuesto para el proyecto, según descrito en el Estudio H/H, tendrá la capacidad para manejar adecuadamente el agua de escorrentía de forma que no se aumenten los niveles de inundación. El proyecto no causará aumento en las descargas pico del sistema existente bajo la Carretera Estatal PR-3. Éste tampoco causará un aumento en los niveles calculados de agua superficial de la Quebrada Bocaforma. Adjunto, Plano de Situación Número D-01C en el cual se puede apreciar la charca de retención propuesta próxima al área de conservación.

El Estudio H/H será sometido al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para su aprobación. El diseño del sistema de alcantarillado pluvial será sometido para la aprobación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). Una vez se obtengan estas aprobaciones, se le proveerá copia a la Oficina de Planificación y Desarrollo (OPD) del Municipio de Canóvanas.

Como parte de los planes y permisos que se requieren para la construcción del proyecto, se preparará un Plan para la Prevención de Contaminación de la Escorrentía (SWPPP, por sus siglas en inglés) y se obtendrá un Permiso General de Construcción de la Agencia Federal para la Protección Ambiental requerido como parte del "National Pollutant Discharge Elimination System (NPDES)". Se proveerá copia de estos documentos a la OPD.

Impactos acumulativos a recursos naturales

La propiedad donde se propone el proyecto objeto de esta consulta puede ser dividida en dos áreas: la Cantera Hipódromo y el cauce de la Quebrada Bocaforma. El área donde ubica la cantera ha sido objeto por las actividades de extracción de material por décadas. En esta área existen árboles que sirven como cortina o barrera natural para mitigar la generación de polvo, ruido y para mejorar la estética. Como parte de la identificación de los recursos naturales existentes en el proyecto, se realizó un Estudio de Flora y Fauna (F/F). En el Estudio F/F se identifican varios recursos naturales que son la Quebrada Bocaforma, el área de humedales asociada a la quebrada, la vegetación arbórea y el recurso tierra. El Estudio F/F indica que no existen en el área del proyecto ninguna especie rara o en peligro de extinción. Para minimizar los posibles impactos de la acción propuesta a la Quebrada Bocaforma y el humedal asociado a ésta se determinó delimitar el área y crear un área de conservación. La charca de retención propuesta para el manejo de aguas de escorrentía evitará que las aguas lleguen directamente a la quebrada. Las aguas serán descargadas a la tubería existente bajo la Carretera Estatal PR-3. Por lo tanto, no se espera haya ningún impacto a la quebrada y al humedal.

En cuanto a la vegetación arbórea, se realizó un inventario de árboles para la identificación de los árboles. El proyecto propuesto impactará el recurso de la vegetación arbórea de forma significativa. No obstante, se cumplirá a cabalidad con

los requerimientos del Reglamento de Corte, Poda y Forestación de Puerto Rico, Reglamento Número 25 de la Junta de Planificación. Un número de árboles existentes de gran tamaño y belleza ubicados al norte de la propiedad serán conservados. Este aspecto es discutido más adelante en esta carta.

El recurso tierra del proyecto se ha aprovechado para la extracción de piedra por la Cantera Hipódromo. Una vez concluida esta actividad, se construirá el proyecto propuesto. La propiedad se encuentra en un área totalmente urbana y rodeada de proyectos residenciales, comerciales e industriales. Los suelos están clasificados como Suelo Urbano y cuentan con la infraestructura necesaria para su desarrollo. Por ende, los usos propuestos maximizan el potencial de este predio y son cónsonos con los usos a su alrededor.

Desperdicios sólidos

Durante la fase de construcción, el contratista general de la obra contratará una compañía de recogido de basura que cuente con sus debidos permisos de la Junta de Calidad Ambiental y depositará la misma en un relleno sanitario autorizado por ley. De la misma manera, durante la operación, las administraciones de los proyectos comerciales y residenciales contratarán los servicios de una compañía de recogido de basura debidamente autorizada.

Reciclaje

Se cumplirá con todos los requisitos establecidos en la carta en cuanto a la recuperación de los materiales que puedan ser reciclados, según lo establecen las leyes aplicables. En la etapa de someter a la ARPE el Desarrollo Preliminar y Anteproyecto del proyecto, se identificarán en los planos las facilidades de acopio que serán establecidas para cada proyecto residencial y varias áreas en los proyectos comerciales. Los planos del Desarrollo Preliminar y Anteproyecto serán sometidos a la Autoridad de Desperdicios Sólidos para su aprobación.

Conservación de arbolada al norte de la propiedad

Como parte del inventario de árboles que se realizó para el proyecto, se identificaron los árboles al norte de la propiedad que serán conservados e incorporados al tratamiento paisajista. En el Plano de Situación D-01C se muestran los árboles que se proponen para conservación. Previo al Desarrollo Preliminar y Anteproyecto que será sometido a la ARPE, se preparará un Plan de Siembra en el que se darán las recomendaciones para el tratamiento de los árboles existentes y la adición de árboles por concepto de construcción. Se cumplirá con el Reglamento Número 25.

Le reiteramos al Municipio de Canóvanas que estamos en la completa disposición de cooperar en todos los aspectos. Estaremos en estrecha comunicación con la Oficina de Planificación y Desarrollo del Municipio en cada etapa del proyecto para lograr que el mismo contribuya en la revitalización del Centro Urbano.

Puede comunicarse con la Sra. Nydia A. Cardona al (787) 792-1509, extensión 339, o con este servidor para cualquier asunto o pregunta sobre el proyecto.

Cordialmente,

José A. Carro

nac

Anejos