Exhibit 5

GOBIERNO MUNICIPAL DE RÍO GRANDE
Oficina del Alcalde

9 de mayo de 2000

Ing. José R. Caballero
Presidente
Junta de Planificación
PO BOX 41119
San Juan, P.R. 00940-1119

Hon. César Méndez Otero
Alcalde

P O N E N C I A

Se nos ha referido el documento ***"Plan y Reglamento Especial para el Sector Punta Picúa en Río Grande y Posibles Enmiendas al Mapa de Zonificación Rural y al Área de Reserva Natural del Río Espíritu Santo"*** para observaciones y comentarios.

Comenzamos agradeciendo esta invitación de la honorable Junta de Planificación de Puerto Rico a participar activamente en el proceso de discusión y evaluación de proyectos y reglamentación que tiene incidencia sobre la jurisdicción territorial del Municipio de Río Grande.

La protección y conservación de los recursos naturales del Municipio de Río Grande es uno de los objetivos centrales de su política pública de uso y manejo de suelos. La Clasificación de Suelos propuesta en la fase de "Avance" del Plan de Ordenación Territorial ha mantenido los parámetros establecidos por la reglamentación vigente en áreas de alta sensibilidad ecológica. En este sentido, reconocemos que las características prevalecientes en el área objeto de la presente Vista Pública, ameritan su conservación y

preservación para las generaciones futuras. El balance que debe existir entre ser humano y medioambiente debe promover la subsistencia del ecosistema y al mismo tiempo posibilitar la interacción del ser humano con su ambiente externo.

El disfrute de los recursos naturales costeros es uno de los mayores atractivos que acompañan nuestra realidad de Isla. Las presiones de desarrollo en estas áreas para fines turísticos, en respuesta al valor que imparte el frente marítimo costero han potenciado el que ciertas partes se desarrollen en mayor proporción que otras. La Región Noreste del país no ha quedado relegada de este proceso, más bien es partícipe constante del mismo durante casi todos los meses del año. El Municipio de Río Grande como parte integral de esta Región, cuenta con la presencia del Hotel Westin Rio Mar y una serie de desarrollos de tipo residencial localizados en estrecha cercanía a los terrenos de la Reserva Natural del Río Espíritu Santo, éstos son: Rio Mar Beach Club, Casa del Mar Resort, Yunque Mar Resort, Vereda del Mar, entre otros.

Además de los desarrollos residenciales mencionados tenemos una comunidad formada que se encuentra organizada bajo la Asociación de Vecinos del Sector Punta Picúa, dirigida por el Señor Jorge Vázquez. Un total de 160 miembros residentes y/o propietarios componen esta organización sin fines de lucro. Esta comunidad tiene sus iniciativas propias, las cuales van dirigidas al mejoramiento y consolidación de su lugar de residencia. El Municipio ha participado en conjunto a estas iniciativas, ya que existen ciertas limitaciones que deben ser subsanadas como lo son la ausencia de un camino debidamente asfaltado e iluminado que le permita un acceso más efectivo a las propiedades emplazadas en este Sector. Estas personas han estado afectadas por el proceso de toma de decisiones de las agencias gubernamentales durante muchos años.

Este Plan y Reglamento Especial se presenta como una alternativa que podría muy bien armonizar entre los intereses de conservación y los derechos adquiridos por los titulares. Es importante destacar que el derecho al disfrute de la propiedad privada no debe ser menoscabado por la reglamentación que finalmente sea aprobada. Esta comunidad realmente desea mantenerse unida y poder disfrutar de esta área de belleza escénica espectacular.

Sin embargo, en Río Grande no contamos con áreas de playa apropiadas para el disfrute del público. Las zonas de costa que presentan características favorables a esta actividad se encuentran privatizadas, tal es el caso del Hotel Westin Río Mar y Bahía Beach Plantation. La propuesta del Reglamento Especial Punta Picúa para mantener accesos a la franja costera es una muy favorable, ya que permite el disfrute de la población en general.

Sobre este particular, la propuesta del Municipio va dirigida a que se reconozca el disfrute de la propiedad privada, pero en caso de que los propietarios deseen ceder esos derechos, el Municipio tenga la opción de ser el primero en poder adquirir esos terrenos. Dado que Río Grande es un municipio costero, sería idóneo que se rescatase esa franja costera para el disfrute de sus ciudadanos y visitantes. Del mismo modo, la actividad de pesca en el Sector si fuera estimulada correctamente, podría formar un importante componente de la economía de la Región.

Las condiciones medioambientales existentes en el Sector Punta Picúa no pueden ser relegadas a un segundo plano cuando es importante que se realize un uso juicioso y coordinado de los suelos. La presencia de un área considerable de manglares, la propensidad a inundaciones y el riesgo y exposición de personas a posibles situaciones de emergencia en el área es real, así lo expresa el documento ambiental.

La investigación realizada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales sobre las diversas variables que se presentan en el documento borrador permiten apreciar el grado de susceptibilidad ecológica prevaleciente en el área. Por tanto, el Municipio de Río Grande no tiene objeción a que sea aprobado el Plan y Reglamento Especial del Sector Punta Picúa, siempre y cuando sean respetados los derechos de los residentes que históricamente han residido en el área. De igual manera, promoverá activamente la propuesta de rescate de la franja costera, en caso de que el panorama futuro pueda cambiar.

El Municipio de Río Grande espera haber contribuído significativamente al proceso de discusión del documento bajo estudio. Aprovechamos esta oportunidad para reiterar

nuestro compromiso de colaboración con la Junta de Planificación en asuntos relacionados al futuro desarrollo de los terrenos municipales. Muchas Gracias.

Gobierno de Puerto Rico
Departamento de Recursos
Naturales y Ambientales

Box 9066600
Pta. de Tierra Station
San Juan P.R. 00906-6600
Tel. (787) 724-8774
Fax (787) 723-4255

2000 JUL 10 PM 1:03
JUNTA PLANIFICACION
RADICADO
OFIC. SECRETARIO
2000 JUL 10 PM 1:43

0 3 JUL 2000

Sr. Max L. Vidal Vázquez
Secretario
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan PR 00940-1119

Estimado señor Vidal Vázquez:

Plan y Reglamento Especial Sector Punta Picúa

A tenor con las disposiciones del Reglamento de la Junta de Calidad Ambiental para el Proceso de Presentación, Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de 1999 sometemos a su consideración los comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales al documento de Declaración de Impacto Ambiental Preliminar del Sector de Punta Picúa.

Comentarios Generales

El contenido de la DIA-P para el Sector Punta Picúa debe circunscribirse a la información relevante y pertinente del Sector de Punta Picúa, enfatizando el impacto ambiental de la actividad propuesta, en este caso el Plan y Reglamento, sobre el ecosistema que comprende Punta Picúa.

No obstante lo indicado, se puede ampliar el análisis incluyendo una sección que incluya información sobre las gestiones gubernamentales encaminadas a proteger el área que comprende la Reserva Natural Río Espíritu Santo. Esto incluye, una breve descripción de los recursos que componen esta Reserva Natural y explicar las implicaciones de las siguientes Resoluciones emitidas por la Junta de Planificación.

- Extensión a la Resolución P.U..-002 de 11 de febrero de 1985, Aprobando la Designación del Area Reserva Natural del Río Espíritu Santo.

- Vigésima Sexta Resolución P.U.-002 de 14 de septiembre de 1995, Enmienda de la Designación del Area de Reserva Natural de Río Espíritu Santo.

- Resolución PU-002-98-22-01 de 14 de mayo de 1998, Enmienda al Límite Marítimo del Area de Reserva Natural del Río Espíritu Santo de Río Grande.

Comentarios Específicos

Sección 1:00 -Resumen Ejecutivo

El Apéndice 1, la Ley Número 121 de 1 de noviembre de 1994, no fue incluído en el documento.

Sección 2:00 - Acción Propuesta

- En el primer párrafo, cuarta línea se hace alusión al número de áreas recomendadas por el Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico (PMZCPR) a ser designadas como Reserva Natural. Sugerimos que se edite la oración para que lea de la siguiente manera: "Esta es una de las áreas recomendadas por el Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico para ser designada como Reserva Natural".

- Recomendamos que se especifique que el PMZCPR fue aprobado el 12 de julio de 1978, por el Gobernador de Puerto Rico.

Sección 2:01- Edificaciones

Recomendamos ampliar el análisis para incorporar información relacionada al uso que tienen las estructuras que ubican en el Sector Punta Picúa. Además, se debería corroborar el número de estructuras, ya que el estudio al que hace referencia el texto y que preparó el DRNA, data del año 1985.

Sección 4:00 – Localización, Clima y Topografía

Recomendamos añadir cuáles son las unidades en que se presentan la equivalencia de los datos de precipitación (además de en pulgadas) y temperatura (además de en grados Farenheit).

Sección 5:00 – Flora y Fauna

Según hemos indicado, la descripción a incluirse en esta sección debe considerar el valor de los recursos naturales que conforman a Punta Picúa.

Página 17, Sección 5.01, Flora último párrafo

Editar el dato de número de especies de plantas representadas en la Reserva Natural de 66 a 70.

Página 19, Sección 5.01, Manglares, quinto párrafo, quinta línea

Editar la unidad adjudicada al diámetro promedio a la altura del pecho en estos rodales de 22.97 y 13.43 metros (m) a centímetros (cm).

Página 20, segundo párrafo

Editar las nomenclaturas A. Danaefolium por A. danaefolium y Raystoena borinqueña por Roystonea borinqueña

Página 25, primer párrafo

Editar la nomenclatura Eleocharis caribacea por Eleocharis caribaea

Página 29, a partir del segundo párrafo

Recomendamos se utilice esta información según corresponda.

Cabe resaltar la zona de transición que se encuentra entre el límite meridional del manglar cuenca de Punta Picúa y los terrenos adyacentes, de origen granítico, compuestos por tierra firme sometida a una intensa actividad antropogénica. En esta zona transicional se encuentran especies de flora de especial valor patrimonial y en la cual se destacan tanto árboles como plantas no leñosas epífitas, consideradas como elementos críticos. Algunas de estas especies vegetales son endémicas a Puerto Rico (*), o nativas de distribución global restringidas (**), o nativas raras en Puerto Rico (***). Además, una de ellas cuenta con designación legal como especie amenazada con extinción (^), al amparo de la Ley Federal de Especies en Peligro de Extinción y de la reglamentación estatal equivalente. Son estas especies, a saber:

Especie	Familia	Nombre Común
Stahlia monosperma (**) (^)	Leguminosae	Cobana negra
Coccoloba rugosa (*)	Polygonaceae	Ortegón
Coccoloba sinetnisii (*)	Polygonaceae	Uvero de Monte
Eugenia sessiliflora (**) (***)	Myrtaceae	Hoja menuda
Rondeletia pilosa (**) (***)	Rubiaceae	Cordobancillo
Aechmea nudicaulis (***)	Bromeliaceae	Bromelia
Psilochilis kraenzlinii (*)	Orchidaceae	Orquídea

Esta zona está compuesta por los márgenes del manglar de cuenca de Punta Picúa y el área granítica adyacente correspondiente a la porción de tierra firme, exhibe atributos biológicos, geológicos y paisajísticos de considerable relevancia. El área queda protegida por la designación, ya que el límite interior de la Reserva Natural Río Espíritu Santo discurre, en esta sección a lo largo del nivel topográfico de 25 metros snm.

El margen sur del manglar de cuenca de Punta Picúa es el único manglar en Puerto Rico en donde es evidente conspicuas poblaciones de epífitas vasculares (algunas de ellas críticas) tanto sobre los troncos de los árboles de mangle, como sobre la turba depositada en la superficie de los grandes peñones graníticos (plutónicos). Estas rocas, de gran tamaño, y provenientes de la geología de los terrenos adyacentes al manglar, bordean gran parte del margen meridional de éste, impartiéndole un valor paisajístico único a este manglar en Puerto Rico.

Página 30, Lista de Flora

Editar título de lista de flora para que lea: LISTA DE PLANTAS VASCULARES EN EL SECTOR PICUA

Editar nomenclatura Roystonea borinqueña para que lea Roystonea borinquena

Añadir el taxón Eidendrum ciliare bajo la familia Orchidaceae

Añadir los taxones Eleocharis caribaea, Eleocharis interstincta, Eleocharis geniculata bajo la familia Cyperaceae

Página 32

Editar las siguientes nomenclaturas:

Rosacea por Rosaceae
Aacardiacea por Anacardiaceae
Malvacae por Malvaceae

Página 33

Mover de espacio hacia la izquierda la familia Myrtaceae y la especie

Eugenia sessiliflora

Añadir el taxón Myrcianthes fragans bajo esta familia

Página 34, Fauna, Sección 5.02.2 Celenterados o Cnidarios

Editar el término enemonas por anémonas

Revisar el planteamiento de que las funciones e importancia de este grupo se mencionaron anteriormente por no responder a la realidad del documento.

Página 39, Sección 5.02.4 Crustáceos, cuarto párrafo

Editar el término cadena alimenticia por cadena alimentaria

Páginas 46, Tabla de Avifauna

Añadir condición de endemismo, cuando aplique bajo la columna de Status.

Añadir a la Chiriría antillana (Dendrodycna arborea) a la tabla. Esta especie está protegida por el Reglamento para Regir El Manejo de las Especies Vulnerables y en Peligro de Extinción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Nuestro banco de datos refleja que, en el pasado, se ha detectado a esta especie haciendo uso de humedales constituyentes de esta Reserva Natural en Punta Picúa.

Sección 6:00 - Geología y Suelos

Sugerimos reevaluar el contenido de esta sección. Las figuras número 8 y 9 no cuentan con la claridad necesaria para poder entender la información que pretenden transmitir.

Sección 7 – Sistemas Naturales

Recomendamos reevaluar el contenido de esta sección.

Sección 8 – Usos y Zonificación de los Terrenos

Entendemos que el contenido de esta sección debe incorporar la información pertinente al uso actual de los terrenos que comprenden el Sector Punta Picúa, así como la zonificación vigente de éstos. Sugerimos que se evalúe la conveniencia de discutir, como parte del texto, las implicaciones que tienen los usos no conformes y la zonificación con la designación del área como Reserva Natural.

Página 64, Distrito PR: Preservación de Recursos

Editar el primer párrafo de la descripción de este distrito para que lea. Este distrito delimita un área de arboleda siempreverde del litoral en el área costera de Punta Picúa, ya que ésta es una asociación vegetal muy impactada por actividades antropogénicas en el litoral costero. Esta asociación vegetal es vital para proveer estabilidad a las dunas de arena en el litoral.

Sección 10:00 – Recursos Culturales

Sugerimos que se reescriba esta sección y se haga énfasis en aspectos de valor cultural de mayor importancia para el área bajo consideración.

Sección 11:00 – Tendencias de Desarrollo

El análisis presentado en esta sección no es suficiente como para entender el alcance de la tendencia del desarrollo, los factores que inciden y sus implicaciones sobre un área que forma parte de una Reserva Natural designada.

Sección 12:00 - Análisis de Justicia Ambiental

La discusión de esta sección debe reflejar el propósito de incluir este tipo de análisis y cómo contribuye el mismo con el objetivo que persigue alcanzar el documento ambiental bajo evaluación.

Sección 13:00 – Probable Impacto de la Acción

El análisis incluído en esta sección debe comparar el impacto de las disposiciones del Distrito CR vs el Distrito DTS, explicar los elementos de juicio necesarios para justificar el cambio en zonificación. Un Distrito DTS tiene más impacto sobre un área natural protegida, ya que facilita la ubicación de proyectos, aumenta la presión de desarrollo y la densificación del lugar lo que conlleva como resultado el deterioro de los recursos naturales y del paisaje que por su valor y atractivo natural se designó al área como una Reserva Natural. Esto no ocurre con tanta facilidad en un área cuya zonificación promueva la conservación de los recursos, como sucede en los lugares con el Distrito CR.

Se debe explicar por qué no se utiliza el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento Número 17) para zonificar el área de Punta Picúa.

Sección 14:00 – Política Pública Aplicable

La información que contiene esta sección, es similar a la que se expone en la Sección 2:00 Acción Propuesta. Ante esto, sugerimos que se elimine la Sección 14:00 y en la alternativa, se mencione en la Sección 2:00 que la acción propuesta se enmarca en la política pública aplicable para el área y especificar los estatutos y documentos (adoptados y aprobados) que la establecen.

Sección 15:00 – Impactos

En la página 92 se menciona que el DRNA deberá remover todas aquellas estructuras localizadas dentro de los límites marítimos terrestres. Debe identificarse el Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre que faculta al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales a llevar a cabo acciones de esta naturaleza.

En la Sección correspondiente al Impacto Ambiental de la acción propuesta, no se consideró la presencia de especies críticas en el área (en peligro de extinción y vulnerables), y el efecto de desarrollo sobre sus hábitats, el impacto acumulativo, la fragmentación de hábitats y el nivel de tolerancia del área.

Se debe discutir la compatibilidad de la aplicación de un Distrito DTS, con la presencia de especies que están protegidas por estatutos estatales y federales (ejemplos: Mariquita, Agelaius xanthomus, Gaviota chica, Sterna antillarum, Tinglar, Dermochelys coriacea y Carey, Eretmochelys imbricata).

Sección 16:00 – Alternativas a la Acción Propuesta

Se debe explicar la viabilidad de utilizar otros mecanismos que existen para la adquisición de propiedades, que no sea la expropiación. Entre los mecanismos se encuentran: transferencia derechos de desarrollo, permuta, reparcelación, acuerdos y donaciones.

Sección 17:01 – Técnicas Especiales de Intervención

La Junta de Planificación debe explicar como va a implementar las técnicas especiales de intervención (a), (b) y (c) y quienes van a participar de dicho proceso.

Sección 19:00 – Personal Científico que participó en la Preparación de a DIA-P

Recomendamos que se incluya exclusivamente al personal que evaluó el impacto ambiental de esta acción. Respecto al DRNA debe indicarse que el documento fue elaborado en base a la información técnica y científica contenida en el documento Técnico para la Reserva Natural Río Espirítu Santo.

Esperamos que éstos comentarios sean útiles para los propósitos solicitados.

Cordialmente,

Daniel Pagán Rosa
Secretario

BGH/IRJ/erp

DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

Junta de Planificación
Negocio, Planes de
Usos de Terrenos
95 AUG 22 AM 1:39

18 de agosto de 1995

Sra. Norma E. Burgos Andújar
Presidenta
Junta de Planificación
P.O. Box 41119
Minillas Station
San Juan, Puerto Rico

Estimada señora Presidenta:

A continuación nuestros comentarios al Plan y Reglamento Especial para el Sector Picúa, preparado en cumplimiento de la Ley #121 del 1 de noviembre de 1994.

Nuestra Agencia sometió a la consideración de la Junta de Planificación (JP), en cumplimiento con el Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico un borrador del informe de designación de la Reserva Natural del Río Espíritu Santo el cual fue aprobado el 11 de febrero de 1985, conforme a las leyes y los reglamentos del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico de la Región Metropolitana de San Juan aprobado el 31 de marzo de 1982.

El sector de Punta Picúa era y sigue siendo parte de la Reserva Natural del Río Espíritu Santo, así como Punta Miquillo, Punta Percha y una gran porción de recursos coralinos y praderas de thalassia que abundan a lo largo del litoral del Municipio de Río Grande.

Durante los pasados veinte años en dicha área se han proliferado 81 edificaciones construídas en su mayoría de madera (42%) o madera y concreto (14%), así como en concreto (11%) impactando la cubierta vegetal del área. Prácticas de corte y relleno a lo largo del camino de acceso afectaron en parte el borde septentrional y oriental del área de mangle de la "Finca Picúa" del Bo. Zarzal del Municipio de Río Grande.

El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) recomienda que la franja de 64.84 cuerdas de terreno entre el área del manglar y el camino de acceso sea objeto de amortiguamiento y no de conservación de recursos (CR) como lo propone la JP.

AVE. MUÑOZ RIVERA, PDA. 31/2, SAN JUAN, P.R. / APTDO. 5887, PUERTA DE TIERRA, P.R. 00906 / TEL. (809) 724-8774

El DRNA no recomienda la nueva zonificación propuesta por la JP para los terrenos de 114.07 cuerdas entre el camino de acceso de Punta Picúa y la zona marítimo terrestre (ZMT) que es de un distrito de zonificación (DS) Desarrollo Selectivo. El DRNA propone un distrito de zonificación especial (DTS) para los terrenos anteriormente señalados para que sean consonos con los terrenos del área de Punta Miquillo, zonificada DTS (Desarrollo Turístico Selectivo) a tenor con el Mapa de Zonificación Rural de Río Grande, vigente el 31 de enero de 1994.

Consideramos que la propuesta zonificación en distrito DTS permite un desarrollo sustentable. Sin embargo, debemos apercibir que dichos terrenos tienen unas limitaciones como: (1) una barrera costanera, (2) un área susceptible a inundaciones (Zona 2), (3) a marejadas ciclónicas (Zona IM) y (4) el área carece de infraestructura adecuada de servicios.

La Constitución garantiza el uso de la propiedad privada, pero también la misma permite reglamentar dicho uso para protejer los recursos naturales y el medio ambiente. La Ley #121 del 1 de noviembre de 1994 adoptada por la Legislatura requiere que implantemos este objetivo.

Otros comentarios:

1. El deslinde de la ZMT (mapas en las páginas 20 y 21) no corresponde a la realidad. Hay puntos dentro y cercanos al mar según ilustrado. Se debe hacer claro que estos mapas son preliminares.

2. Se sigue entendiendo que los terrenos mareales cubiertos por manglares son privativos. Estos son parte de la ZMT y por lo tanto, de dominio público, al igual que los canales.

3. En la página 38 se indica erróneamente que un bosque es una especie endémica. No hay reportes sobre endemismo en esta área.

4. En las estrategias y guías de diseño se presentan paseos tablados y torres de observación sobre los manglares. Esto sería una actividad conflictiva por el asunto de la titularidad. De enterarse que el sistema de manglares son privativos, lo cual es una premisa errada y que éstos han sido segregados, está en contra de la Política Pública y objetivos establecidos en el Programa de Manejo de la Zona Costanera. Los paseos tablados, las torres de observación y las actividades educativas relacionadas estarán sitas en terrenos privados con múltiples dueños. ¿Qué actividad de manejo puede llevarse a cabo bajo esta condición?

Para mejorar este proceso, necesitamos basar nuestras decisiones en la información, tanto de índole ambiental como de impacto

económico y social para defender los "derechos de uso" de la propiedad privada, la calidad de vida a través de la protección de nuestros recursos naturales (tierra, agua y aire) y su uso sustentable tanto para nosotros como para nuestros herederos.

En la vista pública se presentó la exclusión del área de Punta Miquillo, de la Reserva Natural del Río Espíritu Santo. El DRNA endosa la propuesta enmienda. *

Estamos en la mejor disposición para continuar colaborando con la JP en la mejora del proceso de planificación ambiental.

Cordialmente,

Pedro A. Gelabert
Secretario

United States Department of the Interior

FISH AND WILDLIFE SERVICE
Boqueron Field Office
P.O. Box 491
Boqueron, Puerto Rico 00622

00 MAY 16 PM 2:46

May 15, 2000

Mr. Max L. Vidal Vázquez
Secretary, Puerto Rico Planning Board
P.O. Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Attn: Diana Pérez Alvarez

Re: Punta Picúa Draft Special Plan and PEIS
Punta Picúa, Río Grande

Dear Secretary Vidal:

We are responding to your request for comments on the above referenced draft "Plan Reglamento Especial Sector Punta Picúa" (referred to here as Special Plan) and the Preliminary Environmental Impact Statement (PEIS) for this plan. The plan documents the existing situation with Punta Picúa, the history of proposed developments and proposed acquisition, the environmental documentation for the designation of the Río Espiritu Santo Natural Reserve, and the new proposed zoning restrictions for the area.

The documents provide a summary of existing development conditions on the site, the history of proposed development, and the legislative history of attempts to acquire the area for conservation. Our understanding from the document is that the plan intends to restrict development south of the road serving Punta Picúa, while allowing limited development in the zone north of the road which consists of the beach berm between the ocean and the basin mangrove/herbaceous wetland communities. We believe that the current plan sets an unfortunate precedent for areas that have been designated as Natural Reserves, particularly since there was initial approval for acquisition of the area to resolve the private property issues. It also appears that property owners are proceeding with obtaining approvals through ARPE for the selective touristic development (DTS) zoning recommended in the proposed Special Plan which is still in the preliminary stages of public review (Eligio Mendez, 99-22A-648-CPDC).

The PEIS states that the DTS zoning would normally be restricted to 800 square meter lots for a single-family home (PEIS page 95). Virtually all of the approximately 30 private farms extend across the road, with sections in the proposed DTS , CR-1 and B-2 designations. It is still not clear what restrictions on variances for development within the CR-1 or B-2 areas will be required to develop the DTS portions of these farms at higher densities than currently authorized. The argument advanced by these landowners in the past was that restrictions limited their ability to develop or get economic return from their land, and that argument will still be

true in the CR-1 or B-2 areas once the DTS sector is developed. There appears to be some attempt to address this problem in the section of the Special Plan under Recommendations over Special Technical Intervention. We do not believe this has been adequately addressed, and it is crucial to the success of this compromise. We recently conducted a site visit to the property of Mr. Eligio D. Mendez as part of the consultation for the above referenced ARPE application for a development permit. This is one of the cases documented in the Special Plan, and we discussed with him the future of sections of his property that would be zoned CR-1 and B-2 under the proposed plan. While he had no objections to this zoning, he also appeared to have little interest in placing any further encumbrance on that portion of the property through conservation easements or similar mechanisms ("Bosque Auxiliar", etc.). During the recent public hearing, another property owner indicated that the CR-1 areas should be changed to DTS. All zoning designations are subject to variance requests by the owners, and these are frequently granted if the owner claims loss of economic gain from his property.

The Special Plan states that the coastline around the area to be zoned DTS would have a 20 meter wide fringe inland from the limit of the Maritime-Terrestrial Zone (MTZ). That area would be designated as CR-1, and areas seaward of the MTZ would be zoned CR-M. From the description of CR-M, it appears that this would preclude the development of private piers, ramps and boat facilities, however, we believe that elimination of such development should be specifically stated in the plan as a restriction under CR-M and CR-1. Given the large number of private landowners, and the uses permitted under DTS (ability to subdivide lots within their present holdings), we are concerned about the potential for proliferation of docks, boat ramps, and other "recreational" in-water structures in this ecologically sensitive area.

The evaluations of the flora and fauna were apparently taken from previous studies related to evaluation of the Río Espíritu Santo and adjacent areas as a Natural Reserve. For that reason, coverage of the faunal elements appears to be uneven, with remarkably detailed coverage of some groups (corals, gastropods, fish and birds) and virtually no information on reptiles as well as no specific section addressing threats to Federally listed threatened and endangered species. While some threatened and endangered species concerns are mentioned later in the document (see below), there is no comprehensive evaluation of risks and means of avoiding or minimizing these risks for the proposed re-zoning plan.

The area of Punta Miquillo, Punta Picua and Punta Percha harbors essential habitat for several federally threatened and endangered species, including the Antillean manatee *(Trichechus manatus manatus)*, the Brown Pelican (*Pelecanus occidentalis*), the green sea turtle (*Chelonia mydas*), the hawksbill sea turtle (*Eretmochelys imbricata*), the leatherback sea turtle (*Dermochelys coriacea*) and the plant species *Stahlia monosperma* (cobana negra). In addition, sightings of the endangered V.I. tree boa (*Epicrates monenis grantii*) and the endangered yellow-shouldered blackbird (*Agelaius xanthomus*) have been reported from the area. Habitat is used for feeding, resting and calving by the manatee; roosting and feeding by pelicans and feeding and nesting by threatened and endangered sea turtle species. Very little information was included in the plan regarding the importance of the area for these species or on potential adverse effects to these species in the area from the Special Plan. Information regarding the manatee and the brown pelican is available from the Service and extensive information on sea

turtle nesting is available at the Puerto Rico Department of Natural and Environmental Resources. The Department has conducted a sea turtle monitoring program in the area since 1986. The PEIS should include a detailed analysis of existing and future impacts of the implementation of the plan on these endangered species.

Major threats to manatees include habitat degradation, direct killing by boat collision and death of dependent calves caused by separation of mothers and calves by human harassment, and death of the mother. Development in the area which would promote recreational uses such as jet skis and power boats should consider the potential impacts of these activities on this species.

Regarding sea turtles in the area, destruction of coastal vegetation, installation of permanent barriers or structures and habitat degradation caused by artificial lighting are the major threats to these endangered species. The Maritime Terrestrial Zone boundary, as currently implemented, permits the destruction of sea turtle nesting habitat by removal of vegetation and the construction of fences and structures within the nesting habitat. Habitat degradation is caused by the installation of artificial lighting detrimental to both female sea turtles and hatchlings. Disorientation of sea turtles caused by artificial lighting has been identified as an existing problem in the area.

Our understanding is that DNER has been re-evaluating the MTZ based on the existing private land use along the Punta Picúa coastline. During our recent visit to the area to evaluate Mr. Mendez's project proposal, we noted that he and many other landowners on the point have fences (generally cyclone fence anchored in cement) at the top of the beach berm. Mr. Mendez mentioned that DNER had been re-evaluating the MTZ for Punta Picúa and that the survey tape on his fence was from the DNER study for this re-evaluation. In some places, the fence was not more than 4 meters from the waterline, and it was not high tide. His understanding was that the buffer area and the MTZ would lie outside (seaward) of his existing fence. We understand that many landowners are concerned about security for their homes, but fences placed so near the shoreline affect much of the habitat that would normally be available for sea-turtle nesting. This situation does not occur only on Mr. Mendez's property, but on a number of other shoreline properties in Punta Picúa. It is not clear if such fences that preclude passage of sea turtles to their normal nesting habitat would be allowed within the CR-1 buffer zone, and whether the MTZ will be placed at the existing property fences. Hawksbill sea turtles nest above the coastal vegetation line, underneath the vegetation, and may nest up to 50 meters from the high tide line.

In order to further address these concerns, we recommend that the following measures be incorporated into the plan for use restrictions in the area.

1. In order to better protect the Antillean manatee, the brown pelican and the sea turtles in the water, in the area classified as CR-M, a 5 knot speed limit for boats should be established and enforced and the use of jet skis prohibited in the area. We recommend the designation of the area as a Marine Reserve. This would also be consistent with current efforts by DNER to designate areas protected for coral reefs.

2. To protect sea turtle nesting habitat, we recommend that facility construction, fencing, and

removal of coastal vegetation be prohibited within 50 meters from high tide. All development projects should prepare and implement a lighting plan to avoid adverse impacts of artificial lighting on sea turtles. As we have mentioned before, artificial lighting may cause disorientation or misorientation of both adult female nesting turtles and emerging hatchlings, often resulting in their death. A performance standard should be utilized for coastal projects that no direct, indirect or cumulative lighting be seen from the beach. This standard may be achieved through the development and implementation of a lighting plan. In this plan, all lighting associated with the project should be identified and described. Those lights that might be seen directly, indirectly or cumulatively from the beach should be identified and, if possible, eliminated or relocated so as not to be visible. Those remaining lights should be modified in order to avoid or minimize the possibility of disorientation. Such modifications may include shielding, lowering of the lights, planting of vegetation barriers, or using an alternate light source such as Low Pressure Sodium Vapor. Considering the lighting issue in the project's design phase will avoid retrofitting and additional costs once the project is constructed. The lighting plan should also provide for lighting inspections once the project is constructed in order to identify any remaining problematic light.

We would be pleased to work with you and the DNER to identify and provide recommendations on modifications of existing problematic lighting in the area. In addition, private landowners may apply for assistance through the Service's incentive programs designed to enhance and re-establish habitat for threatened and endangered species. Such programs may be used to rehabilitate habitat for hawksbill sea turtles and replace existing problematic lighting with appropriate lighting for sea turtles.

As you know, habitat destruction and modification and disorientation of sea turtles and their hatchlings are considered a "take" (defined as harass, harm, pursue, hunt, shoot, wound, kill, trap, capture, or collect and also, in certain cases, as the destruction or modification of habitat) under the Endangered Species Act (Act). "Take" of threatened and endangered species is prohibited by section 9 of the Act and may be subject to penalties such as fines or imprisonment.

As we have mentioned in previous letters to the Planning Board, the Incidental Take Permit and Habitat Conservation Plan processes also apply to agency's permitting programs that anticipate or result in take of endangered species habitat. To ensure the resources of Puerto Rico are protected and that compatible development can continue, I encourage the Planning Board to consider the development of a Habitat Conservation Plan for this process.

3. Better protection should be afforded to the wetlands to the south of the road and at the southwest end of the peninsula. This area was included in the original Río Espiritu Santo Natural Reserve because of the value of the wetland and subtidal habitats in the vicinity of the river, Ensenada Comezón, and to the south of the road. For the same reasons, the area is considered to be a Critical Coastal Wildlife Area. As the document recognizes, the area is also a Coastal Barrier designated for these reasons and flood hazard risks in the area.

The zoning proposed for the lands south of the road are CR-1 and B-2. CR-1 makes allowances for the development of public and recreational facilities providing they don't conflict with the

conservation of natural resources. In Section 13 (Probable environmental impacts of the proposed action, the DEIS discusses allowances made under CR (the existing zoning, page 84) for the area that would include such development as public parks, museums, police stations, small hotels ("paradores"), tourist villas, camping areas, restaurants, and commercial swimming pools. Since the proposed zoning does not include CR, we believe that the discussion of CR should be deleted from this section to prevent any confusion on what activities would be allowable. The CR zoning might be discussed in the section describing existing conditions or in the no action alternative. We also recommend that the area south of the road be zoned completely as B-2 for the following reasons: 1) B-2 is a more restrictive designation that limits uses of the areas to passive recreation, some harvesting of wood for artesanal uses, and scientific activities. 2)The area south of the road consists almost entirely of herbaceous and forested wetlands consisting of basin mangroves. Some of the herbaceous wetlands were formerly mangrove forest that was disturbed by various attempts to develop the area. Since the currently proposed regulation would permit landowners to develop properties north of the road at a higher density, we recommend that areas south of the road be zoned entirely as B-2 to protect the basin mangrove and allow it to re-establish in areas that were formerly impacted by unauthorized activities. 3)The currently proposed border of CR-1 versus B-2 lands is based on the line of existing mangroves and would be almost impossible to survey and protect. Past wetland violations in this and other areas with similar wetland features (Laguna Joyuda, Piñones, Aguirre, etc.) have often resulted in unresolvable discussions of what was and wasn't mangrove area after land clearing had taken place.

If you have any questions or if you are interested in more information on the above mentioned programs, please call Beverly Yoshioka or Marelisa Rivera of my staff.

Sincerely yours,

James P. Oland
Field Supervisor

mtr/bby
cc:
DNER, San Juan
EQB, San Juan
COE, San Juan
IITF, USFS, San Juan