Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Gobierno Municipal
de Canóvanas
PO Box 1612
Canóvanas, P.R. 00729-1612
Tel. (787) 876-2328, Exts. 224, 225, 226 y 230
Fax. (787) 256-7269

Hon. José R. Soto Rivera
Alcalde

28 de noviembre de 2006

Ing. Ángel D. Rodríguez
Presidente
Junta de Planificación
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

Estimado ingeniero Rodríguez:

Re: Proyecto Residencial Mixto, "Campo Rico New Castle"
Consulta Número: 2005-80-0872-JPU
Carretera PR-957, Km. 0.2, Barrio Campo Rico
Canóvanas, Puerto Rico

El 8 de noviembre de 2006, se recibió en el Municipio Autónomo de Canóvanas (MAC) una petición de Desarrollos Altamira II, Inc. (DA) a los efectos de que el MAC endosara el proyecto residencial mixto, "Campo Rico New Castle". La parte proponente contempla el desarrollo de un proyecto mixto extenso que incluye:

- Centro comercial de 150,000 pies cuadrados. Este desarrollo se contempla bajo los parámetros de un Distrito C-4.

- 1,219 unidades de vivienda: 411 unidades individuales, 279 casas en hilera, y 600 apartamentos tipo "Mid Rise y Walkup". Indica el desarrollador que el proyecto contará con áreas verdes, facilidades recreativas y comunales y charcas de retención. Se construirán varios centros comunales de usos múltiples, gazebos, áreas de piscinas y parques pasivos. Los dos componentes: comercial y residencial totalizan 214.79 cuerdas. Las mismas ubican en el Km. 16.2 de la Carretera PR-957 en el Municipio de Canóvanas.

Los terrenos objeto de consulta están calificados en el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUT) y en el POT bajo el Programa de Ensanche Campo Rico (PE-6). El PE-6 contempla un desarrollo de usos diversos que incluye usos residenciales y comerciales en un área total de 327.54 cuerdas. El suelo tiene una clasificación de Suelo Urbano Programado. Este ensanche ubica en las orillas de la PR-957, del Barrio Hato Puerco, adyacente a la Comunidad Campo Rico. El área de ensanche está limitada al norte y este por la PR-957 y fincas privadas, al sur por varias fincas y al oeste por el Río Canóvanas.

El MAC dispone de un Plan Territorial desde el 12 de junio de 2000. A fecha de noviembre de 2006, nuestra municipalidad no tiene un Convenio de Delegación de Transferencias de las jerarquías de facultades de la Junta de Planificación por lo que las determinaciones sobre usos de terreno han recaído en la JP. El cien por ciento (100%) de los desarrollos propuestos en Canóvanas, se han presentado mediante consultas de ubicación. Aunque, el MAC ha considerado positivamente todos los desarrollos aprobados por la JP, no es menos cierto que en la aprobación de estos proyectos no se consideraron los usos de terreno al amparo del Plan Territorial y Reglamento de Ordenación de Canóvanas. Sin embargo para el proyecto de "Campo Rico New Castle" los usos propuestos (comercial y residencial) son cónsonos con los contemplados y proyectados en el POT y en PUT.

Los terrenos comprendidos para el proyecto, "Campo Rico New Castle" utilizarían la infraestructura de accesos y de servicios ("utilities") provista para el desarrollo de Hacienda Altamira. Como cuestión de hecho, Hacienda Altamira (Consulta: 2000-80-0279-JPU) fue aprobada por la JP, mediante consulta de ubicación, el 15 de enero de 2006 y confirmada el 23 de marzo de 2005 (referirse a Anejo 1). Para esta consulta la JP autoriza un proyecto residencial mixto en el que se construirán 209 unidades individuales en solares de 400 metros cuadrados, 413 casas en hilera y 373 unidades en edificios tipo "walk-up". Las 104 cuerdas donde ubica Hacienda Altamira, forman parte del PE-6. Sin embargo, este proyecto se consideró como un desarrollo extenso y se presentó mediante consulta de ubicación y no con el mecanismo de un Plan de Ensanche. Establecido este precedente no encontramos justificación para solicitarle al desarrollador la preparación de un Plan de Ensanche para el remanente de la finca (223.54 cuerdas).

El MAC no considera, como opción real, el elaborar el Plan de Ensanche Campo Rico ya que, aproximadamente, una tercera parte de los terrenos del mismo ya tienen consulta aprobada. Es preciso indicar que una porción significativa, de los terrenos considerados para la acción propuesta no pueden ser utilizados por ser parte de la zona protegida de El Yunque (referirse a Anejo 1). Para considerar cualquier posible desarrollo en estos terrenos (PE-6), será obligatorio que el proponente cuente con los endosos de la infraestructura requerida al mismo, tanto de las agencias estatales como federales pertinentes. La mayoría de los terrenos que circundan al proyecto tienen algún tipo de desarrollado.

En cartas de 7 y 8 de noviembre de 2006, DA, representado por el Ingeniero Francisco Charles, se comprometió con la Administración Municipal de Canóvanas a cumplir con todos los objetivos generales que se consideraron para el; Programa de Ensanche Campo Rico PE-6 y cualquier otro requisito que sea cónsono con la ordenación estratégica e integral de nuestro territorio y de las comunidades aledañas. El desarrollo de "Campo Rico New Castle" integrará en su propuesta de desarrollo parámetros de:

1. Usos diversos, residenciales, comerciales, institucionales, recreativos, culturales y otros conformes a la acción propuesta.
2. Utilizar eficientemente el terreno, guardando en lo posible los contornos del mismo.
3. Reservar terrenos para esparcimiento contemplativo, propiciar veredas y paseos tablados que armonicen con el valor escénico del sector.
4. Propiciar las medidas de mitigación necesarias para reducir los riesgos de inundaciones en los terrenos clasificados como Zonas 1 y 2.
5. Conservar los terrenos de amortiguamiento del Bosque Nacional del Caribe, El Yunque.
6. Se realizarán mejoras a la PR-957 y PR 185 para proveer al proyecto y a las comunidades vecinas accesos más cómodos y amplios y adelantar la condición de la infraestructura actual.

DA propone un desarrollo comercial con parámetros C-4. A esos efectos es apropiado señalar que el 14 de abril de 1999, para el Caso: 98-80-1029-JPU (Centro Comercial de 199,200 $P^2$) ubicado en el Km.19.8 de la PR-3, la Junta de Planificación autorizó parámetros de diseño de un Distrito Comercial C-4. Sin embargo, en el año 2000, cuando se presentó ante la JP el POT de Canóvanas, por error, no se incluyó esta calificación en su Reglamento de Ordenación, dejando a nuestra municipalidad sin la oportunidad de considerar proyectos bajo estos términos. En vista de esta particularidad los desarrolladores del caso en ejemplo, solicitaron a la JP, a través de la Oficina de Planificación y Desarrollo (OPD), que se cambiara su calificación a C-2, que sí está contemplada en nuestro Reglamento de Ordenación. No obstante, el MAC está en conformidad que se le otorgue al Centro Comercial propuesto parámetros de un Distrito C-4, ya que la JP para el 1999 ya había considerado favorable proyectos bajo estos parámetros. Asimismo, al pedirse cambio de calificación para el Caso: 98-80-1029-JPU, el MAC se queda huérfano de poder ofrecer oportunidades de crecimiento económico y servicios bajo este parámetro a los canovanenses y áreas limítrofes. Por otro lado, nuestro municipio ha iniciado un proceso de recopilación de información para poder actualizar el POT, en el cual contempla, entre otros, la inclusión en el Reglamento de Ordenación del Distrito C-4.

Otro aspecto de relevancia que merece mención lo son los costos de las viviendas a construirse. A diario recibimos llamadas de ciudadanos solicitando información para proyectos entre los $135,000 y $175,000. La demanda de unidades de vivienda en este segmento de precios, lo puede suplir, en parte, "Campo Rico New Castle"cuyos costos inician en los $150,000.

Del análisis y evaluación de los planos, información y los datos en nuestros expedientes, el MAC determinó endosar la Consulta de Ubicación del Proyecto Residencial Mixto, "Campo Rico New Castle" (Consulta Número-2005-80-0872-JPU) ya que la acción propuesta contempla usos diversos, promueve la densificación y posibilita el fortalecer la comunidad. Sin embargo, este endoso está condicionado a que el proponente cumpla, en las diferentes etapas del proyecto, con los objetivos del Programa de Ensanche de Campo Rico PE-6 y con todas y cada una, de las disposiciones y regulaciones que se mencionan a continuación:

- Será responsabilidad del desarrollador, tanto en la fase de construcción como en la fase de operación de este proyecto proveer, de forma privada, el recogido, manejo y disposición de los desperdicios sólidos. El desarrollador tendrá esta responsabilidad hasta que trasfiera la misma a la Junta de Residentes del desarrollo, "Campo Rico New Castle. De igual manera se garantizará el recogido, separación acopio y disposición final de los materiales potencialmente reciclables de forma privada durante la etapa operacional del desarrollo.

- Incluir en la escritura de compraventa del proyecto, la responsabilidad que tendrán los compradores y la Junta de Residentes del proyecto de proveer el recogido de desperdicios sólidos de manera privada; además de establecer Programas de Reciclaje, para manejar y disponer mediante la reducción, el reuso y reciclaje, los materiales potencialmente reciclables generados en ese desarrollo. Esto con el propósito de proteger la calidad del ambiente, fortalecer la calidad de vida, disminuir el flujo de los desperdicios sólidos que van a los vertederos del país y abaratar los costos de disposición de los mismos, propiciar el desarrollo económico y aumentar la tasa de reciclaje del Municipio Autónomo de Canóvanas.

Al someter el proyecto ante la Administración de Reglamentos y Permisos, de ser aprobado, la parte proponente debe considerar y discutir lo siguiente:

- Explicar cómo se manejarán y dispondrán las aguas de escorrentías y sanitarias del proyecto y los efectos indirectos y acumulativos de las mismas en los cuerpos de agua y los sistemas naturales circundantes. Se presentará a la OPD para la aprobación correspondiente, los planos donde se muestren las alternativas evaluadas para el sistema pluvial y la seleccionada para la disposición de las aguas de escorrentía del caso en consulta. Además, el proponente proporcionará a la OPD copia del Permiso General de Construcción (CGP, por sus siglas en inglés) de la EPA y el Plan de Prevención de Contaminación de Escorrentías (SWPPP, por sus siglas en inglés) que contempla el manejo de aguas de escorrentías.

- Considerar el Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) y se considerarán las enmiendas al mismo. El desarrollador atemperará el desarrollo propuesto a los parámetros establecidos para la protección y conservación de este recurso natural. Esto, según requerido por la Junta de Planificación en carta de 28 de septiembre de 2005.

- Se cumplirá con el Reglamento Núm. 3 y su subsección 9.12, que regula la construcción de aceras, según estipulado por la Administración de Reglamentos y Permisos y la Junta de Planificación en su carta de 22 de septiembre de 2006.

- Implantar la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002, "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Viviendas". El desarrollador proveerá y designará en la distribución de los espacios comunes áreas de servicio para acomodar receptáculos con la capacidad de contener 6 $yds^3$ de materiales reciclables por cada 50 unidades de vivienda. Rotular este espacio como Área de Separación y Reciclaje. Estas áreas serán construidas en hormigón, tendrán servicio de agua potable para su mantenimiento y serán ubicadas independiente del área común establecida para el depósito de los materiales no reciclables. Serán provistas de la infraestructura adecuada para que las compañías dedicadas al recogido y transportación de estos materiales, hasta los centros de acopio o procesamiento, puedan recogerlos en las áreas designadas. Se recomienda usar al menos tres recipientes para plástico, periódico, aluminio y vidrio (el aluminio y el vidrio pueden reciclarse juntos). El recogido podría ser semanal o según la generación de materiales.

- Cuando se inicie la etapa de construcción del desarrollo la compañía constructora del proyecto cumplirá con la Ley Núm. 411 de 8 de octubre de 2000, que enmienda la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, "Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos". La misma establece en su Artículo 6, Inciso A, Separación en la Fuente, que: "Todas las industrias, fábricas, tiendas, comercios y cualquier otro tipo de institución que emplee más de diez (10) personas, ya sea a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implantar un Plan de Reciclaje". El desarrollo mixto "Campo Rico New Castle" tiene que cumplir con este requisito de ley.

- En los planos del ante proyecto de construcción o desarrollo preliminar, identificar las áreas de separación, manejo y recogido de los materiales potencialmente reciclables de acuerdo a los componentes del proyecto: unidades de vivienda, áreas recreativas y comunes. Se sugiere se incorpore al diseño de las unidades de vivienda espacios para la recuperación y separación de materiales reciclables.

- Para las áreas de facilidades recreativas y comunes se considera adecuado estaciones de cuatro recipientes: aluminio, vidrio (el aluminio y el vidrio pueden reciclarse en el mismo recipiente), plástico, periódico y basura. Estas estaciones intermedias de recogido pueden tener recipientes entre 20 y 30 galones de capacidad y como se ha indicado, deben estar rotuladas.

- Se notificará por escrito al Coordinador de Reciclaje Municipal de Canóvanas (CRMC) sobre las áreas designadas para la recuperación y separación de los materiales reciclables. La notificación estará acompañada de un plano "*as-built*" en el cual se destaquen las áreas y estaciones de recogido. Se presentará además, un informe de los materiales potencialmente reciclables recuperados durante la etapa de construcción. Así también, la Junta de Residentes del Desarrollo "Campo Rico New Castle", rendirá un informe trimestral de los materiales recuperados al CRMC, tan pronto inicie sus operaciones.

- Los requisitos y observaciones de pertinencia a la construcción del Centro Comercial se comentarán cuando se presente el anteproyecto de construcción de esta fase de la acción propuesta.

- Radicar a la OPD del MAC, copia de los planos del desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción del caso en consulta, para endoso correspondiente.

- Someter a la OPD certificación de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, que evidencie la aprobación de las instalaciones para el manejo de los materiales potencialmente reciclables del proyecto.

- El Municipio Autónomo de Canóvanas tiene la obligación de implantar su Plan de Ordenamiento Territorial, ya que representa nuestra política pública vigente, así como subsanar y corregir, cualquier controversia, falta de implantación o de interpretación reglamentaria que no haya sido atendida.

- Le recordamos que el desarrollador tendrá que cumplir con toda la reglamentación y requisitos de las agencias reguladoras estatales y federales de ingerencia en el mismo.

- El presente análisis es uno de carácter parcial y aplica exclusivamente a los 1,290 solares de este caso, según plano presentado. Cualquier otra actividad o cambio al proyecto existente, a desarrollarse en este predio de terreno, deberá ser sometido al MAC para la revisión, endoso y comentarios que apliquen.

- Cuando corresponda, remitir a OPD:
  - Copia de los planos del desarrollo preliminar y anteproyecto de construcción del caso en consulta, para endoso correspondiente.
  - Certificación de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, que evidencie la aprobación de las instalaciones para el manejo de los materiales potencialmente reciclables de las diferentes fases del proyecto.
  - Copia de los comentarios, documentos y permisos de las agencias estatales y federales que se enviarán a la JP como requisito para la vista pública.
  - Estudio que se presentará para cumplir con el Reglamento de Planificación Núm. 25, además, solicitamos al desarrollador que visite la OPD para participar en las alternativas a presentarse en este Plan de Mitigación.

- Con el propósito de mejorar la calidad de vida de los residentes de la Comunidades de Campo Rico, Palma Sola y otras comunidades vecinas se solicita al desarrollador se ceda al municipio 10 cuerdas de terreno y se construya un Centro Comunal Educativo. El desarrollador actuará como facilitador y propiciará el logro de las metas y objetivos de nuestra municipalidad. A esos efectos la parte proponente visitará la OPD para establecer los parámetros de colaboración y acción ordenada para el logro de este propósito.

Estas recomendaciones se han emitido a base de la información disponible al momento y tendrán vigencia de un año a partir de la fecha de esta comunicación. Concluido este término, el proponente deberá solicitar nuevamente el endoso de esta municipalidad. El MAC podrá solicitar e imponer cualquier otra consideración y exigencia que entienda pertinente, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistos que puedan surgir en el desarrollo del proyecto. Esto con el propósito de garantizar el interés público, la protección del ambiente, el balance socio-económico del MAC y la conformidad con las leyes y reglamentación vigente.

Contamos con el apoyo de la Junta de Planificación y DA para lograr nuestras metas y objetivos y cumplir con nuestro Plan de Ordenamiento Territorial. De ser necesaria información adicional puede comunicarse a nuestra oficina al (787) 876-5100, ó con la Sra. Lydia E. Pérez Plaza, Directora Oficina de Planificación y Desarrollo, al (787) 256-6878.

Cordialmente,

José M. Rodríguez Estrada
Vicealcalde

JMRE/LPP

cf: Desarrollos Altamira II, Inc.
Ing. Francisco Charles