Autoridad de Acueductos
y Alcantarillados

604 Barbosa Avenue
Halo Rey, PR 00917-4310
P.O. Box 7066, San Juan, PR 00916-7066
Tel. (787) 999-1717
Fax (787) 999-1775

26 de junio de 2008

Sr. Juan Vaquer Castrodad
Director Ejecutivo
Administración de Terrenos
PO Box 363767
San Juan, Puerto Rico 00918-0903

Estimado señor Vaquer:

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (Enmendada)
Desarrollo Mixto Extenso (Turístico, Residencial, Comercial, Náutico, Recreativo)
de la Antigua Central Guánica y el Monte Las Pardas
Barrios Ensenada y Montalvo
Guánica, Puerto Rico

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

La acción propuesta consiste en la construcción y operación de un proyecto de usos mixtos en terrenos de la Antigua Central Guánica en el poblado de Ensenada y en los terrenos del Monte Las Pardas. Se propone la construcción y operación de: 350 unidades residenciales, un hotel con 100 habitaciones, 150 villas tipo condo hotel, una marina con 250 espacios de muelle, una instalación para cruceros pequeños y barco de trasbordo mediante la reconstrucción y expansión del muelle Santo Domingo, un centro de actividades y usos comerciales y áreas de oficina y servicios comunitarios de 120,000 p^2, 2,600 estacionamientos, obras de infraestructura y áreas recreativas.

De acuerdo con el documento ambiental: "la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) mediante comunicación escrita ha indicado que el sistema puede proveer las necesidades de agua potable para el proyecto propuesto (p.60) y que el sistema sanitario puede aceptar las descargas sanitarias del proyecto propuesto" (p.61). La carta a la cual se hace referencia es del 19 de febrero de 2002 y la misma tenía vigencia de un año a partir de la fecha de la comunicación. Además, en la misma no se menciona nada respecto a las facilidades de la AAA que pueden recibir las descargas sanitarias del proyecto. En el segundo párrafo se indica: "Nuestra apreciación es que la

Autoridad podrá proveer los servicios de agua en el referido proyecto, sin afectar los clientes actuales del sector". Para los servicios de acueductos y alcantarillados deberán estimar el consumo de agua potable y el volumen de aguas usadas a generarse durante la operación de los proyectos ya que estos datos no se encuentran en el documento.

De acuerdo con las Normas de Diseño de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) el consumo para residencias se calcula por 400 g/d por unidad (350 residencias x 400 g/d = 140,000 g/d), el hotel y condo hotel se calcula por 700 g/d por habitación (600 habitaciones x 700 g/d = 420,000 g/d) y así sucesivamente dependiendo los usos (marina, área comercial, entre otros). Deberá radicar una consulta a nuestra oficina de Proyectos Públicos y Privados, Región Sur, teléfono (787) 812-2121, donde le indicarán los requisitos para poder adquirir conexión en nuestro sistema.

Esperamos que esta información sea de utilidad en el desarrollo de la acción propuesta. De necesitar información adicional puede comunicarse al teléfono (787) 999-1717, extensión 378.

Cordialmente,

Adamaris Quiñones, PE
Directora Auxiliar de Planificación

FCA-AQ

C: A. Quiñones, F. Colón, Archivo

ADMINISTRACION DE TERRENOS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

NOV 24 2008

CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO

Sr. Juan Carlos Vega Cidraz
Director, Oficina de Planificación
Compañía de Turismo
Apartado Postal 9023960
San Juan, PR 00902-3960

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR ENMENDADA; DESARROLLO MIXTO EXTENSO EN LA ANTIGUA CENTRAL GUÁNICA Y EN EL MONTE LAS PARDAS; BARRIOS ENSENADA Y MONTALVA DE GUÁNICA, PUERTO RICO; (CONSULTA DE UBICACIÓN 2001-59-1022-JPU)

Estimado señor Vega Cidraz:

Hemos recibido sus cartas del 29 de abril y del 28 de mayo de 2008 sobre el proyecto de Desarrollo Mixto Extenso en la Antigua Central Guánica y en el Monte Las Pardas (el Proyecto).

En su carta del 29 de abril de 2008 informa que el Proyecto es conforme con la política de descentralización del turismo aprobada por la Compañía de Turismo (Compañía) y ayudará a aumentar el inventario de habitaciones en la región de Porta Caribe, estimulando el turismo y las actividades económicas relacionadas. Concluye su carta indicando que endosa conceptualmente el Proyecto e informa que está finalizando la evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Enmendada y que próximamente emitirá comentarios.

En su carta del 28 de mayo de 2008 emite sus comentario a la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Enmendada.

PROYECTO DE LA ANTIGUA CENTRAL

Indica que el redesarrollo de la antigua Central Guánica es positivo dado que hará nuevos usos de un predio que ha estado abandonado por años. Recomienda que la intensificación de usos en la Bahía de Guánica se estudie con mayor profundidad.

El proponente privado, PEDCO, se compromete a:

- Obtener el endoso del DRNA y del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos (Cuerpo de Ingenieros).
- Realizar una Determinación Jurisdiccional y obtener un Permiso Conjunto del Cuerpo de Ingenieros durante la fase de diseño, según indicado en la DIA-PE.

- Realizar los estudios necesarios para identificar la presencia de contaminantes industriales y mitigar los mismos, según indicado en la DIA-PE.

PROYECTO EN EL MONTE LAS PARDAS

En lo referente al componente del proyecto a desarrollarse en el Monte las Pardas, la Compañía indica que no se opone a la acción propuesta, y hace las siguientes recomendaciones:

- Obtener el endoso del DRNA y del Cuerpo de Ingenieros.
- Estudiar un lugar alterno para los 1,250 estacionamientos; de no encontrar un lugar alterno recomienda: (a) establecer una zona de amortiguamiento entre la salina y el estacionamiento propuesto, (b) utilizar técnicas para evitar que los aceites de los automóviles lleguen a la salina, y (c) reducir el tamaño del estacionamiento o explicar la necesidad de los 1,250 estacionamientos.
- Aclarar quién administrará la playa del Monte Las Pardas.

La Administración se compromete a:

- Obtener el endoso del DRNA previo al inicio de las obras.
- Establecer una zona de amortiguamiento entre la Salina Las Pardas y el estacionamiento propuesto y utilizar materiales no impermeables en el desarrollo del estacionamiento; los 1,250 estacionamientos propuestos son necesarios debido a que el estacionamiento será utilizado por el público general que utiliza la playa.
- La administración de la playa del Monte Las Pardas se hará de forma compartida entre el sector público y el privado; de entenderse conveniente se incorporará la playa al programa Bandera Azul.

OTROS ASUNTOS

Esperamos haber atendido las preocupaciones de su agencia. De necesitar información adicional sobre el Proyecto, puede comunicarse con el ingeniero Juan García, funcionario enlace de esta agencia, al teléfono 787-753-9300.

Cordialmente,

Juan Vaquer Castrodad
Director Ejecutivo

COMPAÑÍA DE TURISMO
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

RECEIVED
JUN 04 2008
DIRECTOR EJECUTIVO

PLAYA

HISTORIA Y CULTURA
El Viejo San Juan
Ciudades Coloniales
Museos y Galerías de Artes
Capital del Ron
Artesanías
Centro Ceremonial Indígena

NATURALEZA Y DEPORTES
Buceo
Deportes Acuáticos
Golf
Pesca Deportiva
Montar a Caballo
Rapelling
Obsevación de Pájaros
Observación de Ballenas
Bosque Seco de Guánica
Bosque Nacional El Yunque
Bahías Bioluminicentes
Cuevas del Río Camuy

VIDA NOCTURNA Y ENTRETENIMIENTO
Casinos
Restaurantes
Discotecas y Clubes Nocturnos
Tiendas
Mesones Gastronómicos

SPA

Apartado Postal 9023960
San Juan, Puerto Rico
00902-3960
Tel. 787 721-2400
Fax 787 722-6352

www.GotoPuertoRico.com

28 de mayo de 2008

Ing. Juan García
Administración de Terrenos
PO BOX 363767
San Juan PR. 00936-3767

DESARROLLO MIXTO EXTENSO DE LA ANTIGUA CENTRAL GUÁNICA Y EL MONTE LAS PARDAS
(2001-59-1022-JPU)

Estimado ingeniero García:

Saludos. En carta previa del 29 de abril de 2008, la Compañía de Turismo de Puerto Rico (la "Compañía") endosó conceptualmente el desarrollo de referencia. (Ver anejo 1). La presente carta recoge las impresiones de la Compañía sobre la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar sometida para este proyecto.

El proyecto de referencia es uno de gran envergadura. Se compone del re-desarrollo de los terrenos de la antigua central azucarera de Guánica en el poblado de Ensenada, varias parcelas adyacentes y un predio de terreno en el monte Las Pardas.

En cuanto al componente turístico se propone construir 750 habitaciones de hotel, a ser divididas de la siguiente forma:

- Cien habitaciones de hotel en la Antigua Central Guánica.
- Ciento cincuenta villas en modalidad de condo–hotel en la Antigua Central Guánica.
- Doscientos cincuenta habitaciones de hotel en el Monte Las Pardas.

Además de esto, el desarrollo tendrá otros elementos que contribuyen al sector turístico, como:

- Muelle para pequeños cruceros y Mega–Yates. (Antigua Central Guánica).
- Marina (Antigua Central Guánica).
- Centro de Amenidades con exhibiciones turísticas (Antigua Central Guánica).

- Área comercial (Antigua Central Guánica)
- Espacios para recreación pasiva (Antigua Central Guánica)
- Playa (Monte Las Pardas)
- Área de Reuniones (Monte Las Pardas)

Por ser el proyecto tan abarcador dividiremos nuestros comentarios en dos secciones: uno para la Antigua Central Guánica y otro para el Monte Las Pardas.

Antigua Central Guánica:

Este desarrollo se dará en un complejo agro–industrial abandonado (Central Azucarera). Entendemos que es positivo que se desee dar nuevos usos a lotes que han estado abandonados por años. El trazado urbano que tendrá el desarrollo se hará de manera tal que se conecte con el desarrollo existente de Ensenada. Es muy positivo que se reutilice el almacén para usos comerciales; esto le dará un sentido de pertenencia al desarrollo, algo que buscan los turistas "high end".

El concepto de desarrollar un ferry entre Ensenada y el pueblo de Guánica (pág. 5) es uno que puede revitalizar el casco urbano de Guánica.

Las exhibiciones propuestas sobre la flora, fauna y la Antigua Central Guánica es un elemento positivo; nuevamente se le da sentido de pertenencia al desarrollo. La intensificación de uso de la Bahía de Guánica tendrá un efecto sobre la flora y fauna existente; esto debe ser estudiado con más profundidad.

Monte Las Pardas:

Se propone un lote de 1,250 espacios de estacionamientos. Este lote no quedará adyacente al complejo hotelero propuesto sino a más de un cuarto de milla, lo que implica que el hotel tendrá que ofrecer un servicio de transportación "on demand".

La DIA-PE reconoce la existencia de un eco-sistema sensitivo en Las Salinas Las Pardas (pág. 30). Tal y como está presentado el proyecto, el estacionamiento del Hotel Monte Las Pardas quedará directamente al oeste de la Salina, mientras que el Hotel queda al este. La proximidad del estacionamiento a la Salina pudiera afectar la misma de forma negativa.

En la costa alrededor del Monte Las Pardas hay varias formaciones de corales. La Compañía no se opone a la acción propuesta siempre y cuando se cumpla con los siguientes criterios:

- Que se obtenga el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos para la construcción de la Marina y la utilización del muelle de la Central Guánica.
- Que se verifique la no existencia de contaminantes industriales en la Antigua Central Guánica (aceites para la maquinaria abandonada, etc).
- Sugerimos que el proponente busque un estacionamiento nuevo para el hotel propuesto en el Monte Las Pardas. Con el aumento en el costo de combustible, puede ser una carga económica el mantenimiento de un sistema de "shuttle" entre el hotel y el estacionamiento. Además que la proximidad del estacionamiento a la Salina Las Pardas aumenta la posibilidad de una afectación negativa. De no poder encontrar un lugar alterno, el estacionamiento propuesto tendrá que tener una zona de amortiguamiento (buffer zone) que separe el estacionamiento de la Salina Las Pardas (el ancho de dicha franja debe determinarse por el Departamento de Recursos Naturales o cualquier otra agencia con jurisdicción).

  De igual manera se debe utilizar alguna técnica en el estacionamiento que no impermeabilice el suelo (concreto poroso, grama, tosca, etc.). Esto evitará que los aceites de aquellos automóviles que no reciben el adecuado mantenimiento lleguen a la salina. Debemos recordar que la salina en sí es una atracción turística y el propuesto hotel Las Pardas debería hacer todo lo necesario por proteger este recurso.

  Finalmente, de acuerdo con los cálculos hechos con los parámetros del Reglamento 4 de la Junta de Planificación, el propuesto hotel del Monte Las Pardas sólo necesita como mínimo 83 espacios para el componente hotelero. El proponente debe explicar o detallar la necesidad de los 1,250 espacios de estacionamiento propuestos.

- De desarrollarse una playa pública, en el sector del Monte Las Pardas, es necesario que se aclare quién se hará cargo de la administración de esa playa. Sugerimos que el desarrollador considere que la marina a construirse en la Antigua Central Guánica y la playa pública en el Monte Las Pardas se incorporen bajo el programa "Bandera Azul".

- La DIA-F deberá incluir qué medidas específicas se tomarán para evitar la contaminación de los corales alrededor del Monte Las Pardas. Los corales son considerados como una atracción turística, y los mismos deben ser protegidos.

De tener cualquier duda puede comunicarse conmigo o con el planificador William Pitre al teléfono (787) 721-2400, extensión 2063.

Cordialmente,

Juan Carlos Vega Cidraz
Director
Planificación

wp