Apéndice B

RESUMEN DE LOS COMENTARIOS RECIBIDOS Y DE LAS CONTESTACIONES DE LOS PROPONENTES A LA DIA-PA CON FECHA DEL 3 DE OCTUBRE DE 2008.

ADMINISTRACION DE TERRENOS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

ENTREGA A LA MANO

3 de diciembre de 2008

Honorable Javier J. Rúa Jovet
Presidente
Junta de Calidad Ambiental
Apartado Postal 11488
San Juan, PR 00910-1488

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada, Desarrollo Mixto Extenso (Turístico-Comercial-Náutico-Recreativo) 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)

Atención: Ing. Noelia Rosa, Vicepresidenta
Sr. Teófilo de Jesús, Asesoramiento Científico, JCA

Estimado señor Presidente:

El pasado 26 de marzo de 2008 la Administración de Terrenos (Administración), en colaboración con Puerto Ensenada Development Corporation (PEDCO), radicó ante la Junta de Calidad Ambiental (JCA) la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada DIA-PA (DIA-PA) para el proyecto de Desarrollo Mixto Extenso en la Antigua Central Guánica y en el Monte Las Pardas (el Proyecto). Luego de haber publicado el aviso de disponibilidad de la DIA-PA y de haber concluido el periodo de comentarios a la Administración, se somete ante la honorable Junta el programa revisado del Proyecto, un resumen de los comentarios recibidos y las contestaciones (véase Anejo A), y copia de las cartas recibidas y sus contestaciones (véase Anejo B).

La Administración y PEDCO, como parte del proceso de comentarios a la DIA-PA, enmendaron el proyecto para satisfacer los acuerdos que surgieron de las comunicaciones y reuniones con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA). El Proyecto de la Antigua Central se enmendó de la siguiente forma:

- Se enmendó el proyecto para eliminar la marina del proyecto de la Antigua Central Guánica y sólo continuar con la rehabilitación del Muelle Dominicano y los muelles 1 y 2 al sur. Con la eliminación de la marina, se eliminó la necesidad de remover mangles costeros; sólo se removerán y mitigarán los mangles creados artificialmente al interior de la parcela de la Antigua Central Guánica.
- Se revisó el diseño conceptual del proyecto de la Antigua Central Guánica para reflejar el retiro de las estructuras de la línea de costa. Durante el proceso de diseño del proyecto, se realizará un deslinde de la zona marítimo terrestre, y se retirará el proyecto de la costa la distancia requerida para cumplir con los requisitos de la zona marítimo terrestre.

PO BOX 363767 • SAN JUAN, PR 00936-3767 • #171 AVE. CARLOS CHARDON, SUITE 101 • SAN JUAN, PR 00918-0903 • T. 753-9300 • F. 250-7150 • WWW.TERRENOS.GOBIERNO.PR

Para el proyecto en el Monte las Pardas, se otorgó un convenio en el que la Administración se comprometió a:

- establecer un banco de mitigación en 517.43 cuerdas en la parte alta del Monte Las Pardas, y en 20.78 cuerdas en el Salitral, para un total de 538.21 cuerdas; y a establecer servidumbres de conservación a favor del Departamento, una vez la Administración, dentro del banco de mitigación, mitigue para sí o para un tercero.
- no permitir, en el predio de 360.26 cuerdas al sur del Monte Las Pardas que rodea el Proyecto Turístico, la segregación y venta de parcelas para el desarrollo de residencias, villas turísticas privadas o unidades de condohotel, ni cualquier otro desarrollo que no sea compatible con el proyecto propuesto y con la sensibilidad ecológica del área.

Durante el proceso de evaluación y análisis de la DIA-PA; y luego de una serie de consultas con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), se acordó modificar el proyecto para eliminar la marina. El nuevo programa revisado se describe a continuación:

COMPONENTE DE DESARROLLO – PARCELA ANTIGUA CENTRAL GUÁNICA	
ELEMENTO	**DISEÑO PROPUESTO EN DIA-PA DE MARZO 2008 (SEGÚN ENMENDADO POR ACUERDOS POSTERIORES CON DRNA)**
Terrenos	54 Cuerdas en Antigua Central
Unidades Residenciales	350 unidades residenciales
Habitaciones de Hotel	100 habitaciones de hotel
Villas (condo-hotel)	150 villas
Centro de Amenidades	60,000 pies cuadrados
Espacios Comerciales	60,000 pies cuadrados
Marina	0 marina
Rehabilitación de Muelles	3 muelles existentes (muelles Dominicano, #1 y #2)
Estacionamientos	2,600 estacionamientos
Área de Expansión Futura	0 Cuerdas
COMPONENTE DE DESARROLLO – PARCELA RÍO LOCO	
Terrenos	7 Cuerdas para conservación y mitigación de proyecto en Antigua Centra Guánica
COMPONENTE DE DESARROLLO - PARCELA MONTE LAS PARDAS	
Terrenos	30 cuerdas
Unidades Residenciales	0 unidades
Habitaciones de Hotel	250 habitaciones de hotel
Club de Playa	1 club de playa
Muelle para "Ferry"	0 muelle para "Ferry"
Estacionamientos	1,250 estacionamientos
Área de Expansión Futura	0 Cuerdas

El Proyecto presentado en la DIA-PA según enmendado en esta comunicación y sus anejos atiende todos los señalamientos indicados en la Resolución Interlocutoria R-06-11-2 de la Junta de Calidad Ambiental del 10 de julio de 2007 y aquéllos esbozados por las instrumentalidades gubernamentales durante el proceso de escrutinio público, por lo que solicitamos de la honorable Junta de Calidad Ambiental, que luego de su evaluación de la DIA-PA, considere la DIA-PA como DIA-Final.

La Administración agradece su atención con este proceso y su continuo apoyo. De necesitar información adicional, puede comunicarse con el arquitecto Rafael Pumarada, al 787-753-9414, o con el ingeniero Juan García, funcionario enlace de la Administración, al 787-753-9300.

Cordialmente,

Juan Vaquer Castrodad
Director Ejecutivo

ANEJOS

Anejo A: Resumen de los comentarios recibidos sobre la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada y de las respuestas de los proponentes.

Anejo B: Cartas recibidas sobre la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada y cartas de respuesta de la agencia proponente.

ANEJO A

Resumen de los comentarios recibidos y de las contestaciones de los proponentes a la Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada del Desarrollo Mixto Extenso (Turístico-Comercial-Náutico-Recreativo) en la Antigua Central Guánica y en el Monte Las Pardas, barrios Ensenada y Montalva de Guánica, Puerto Rico.

NÚMERO DE PÁGINA

1. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales 5
2. Instituto de Cultura Puertorriqueña 8
3. Oficina Estatal de Preservación Histórica 8
4. Autoridad de Carreteras y Transportación 9
5. Departamento de Vivienda 10
6. Autoridad de Energía Eléctrica 10
7. Servicio de Pesca y Vida Silvestre Federal 11
8. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados 13
9. Compañía de Turismo 13
10. Departamento de Agricultura 15
11. Autoridad de Desperdicios Sólidos 15
12. Municipio de Guánica 17

COMENTARIOS RECIBIDOS Y RESPUESTAS A LAS ENTIDADES PÚBLICAS

1. DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

El Departamento de Recursos Naturales (DRNA) sometió sus comentarios a la DIA-P en carta del 7 de septiembre de 2007. Estos comentarios se atendieron en la DIA-PA sometida el 24 de marzo de 2008.

El 16 de julio de 2008, la Administración y el DRNA se reunieron sobre la DIA-PA, y el DRNA solicitó que se le contestara su carta del 7 de septiembre de 2007. La Administración contestó la carta el 18 de julio de 2008.

La Administración y el DRNA se reunieron nuevamente el 12 y el 30 de septiembre para dialogar sobre la DIA-PA y llegaron a varios acuerdos. Estos acuerdos se formalizaron en la carta de la Administración del 27 de octubre de 2008 que expresó lo siguiente:

CENTRAL GUÁNICA, ELIMINACIÓN DEL COMPONENTE DE LA MARINA

Comentario DRNA: El DRNA indicó que la información ambiental sobre la marina en la DIA-PA estaba incompleta y que se requiere un estudio del fondo de la bahía, así como de las especies en peligro de extinción. Aclararon que no se podía aprobar la DIA-PA con el compromiso de que los estudios se harían como parte del "Joint Permit". Recomendaron que el componente de la marina se eliminara del proyecto y de la DIA-PA.

Repuesta AT: Los proponentes enmendaron el proyecto para eliminar la marina y sólo continuar con la rehabilitación del Muelle Dominicano y los muelles 1 y 2 al sur.

CENTRAL GUÁNICA, MANGLES EN EL ÁREA

Comentario DRNA: El DRNA indicó que tiene la política pública de no eliminar mangles a menos que haya un fin público claro. Distinguieron entre los mangles costeros y los mangles o humedales creados artificialmente en el predio de la vieja central. No objetan la eliminación de los mangles o humedales creados artificialmente en el interior del predio de la vieja central.

Repuesta AT: Con la eliminación del proyecto de la marina, se eliminó la necesidad de remover mangles costeros. Los proponentes eliminarán los mangles y humedales creados artificialmente en el interior del predio de la antigua Central Guánica, y harán la remediación necesaria.

CENTRAL GUÁNICA, ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

Comentario DRNA: El DRNA indicó que, en su momento, será necesario el deslinde de la zona marítimo terrestre de acuerdo al Reglamento 17, y que el proyecto debe respetar los retiros mandatorios en la zona marítimo terrestre, una vez se establezca este deslinde en un plano aprobado y certificado por el DRNA.

Repuesta AT: Los proponentes revisaron el diseño conceptual del proyecto de la Antigua Central Guánica para reflejar el retiro de las estructuras de la línea de costa. En el proceso de preparar los planos de desarrollo del proyecto, los proponentes deslindarán la zona marítimo terrestre, y retirarán el proyecto de la costa la distancia requerida para cumplir con los requisitos de la zona marítimo terrestre.

MONTE LAS PARDAS, ESTACIONAMIENTO PARA 1,200 VEHÍCULOS CERCANO AL SALITRAL

Comentario DRNA: El DRNA expresó su preocupación con el estacionamiento de 1,250 vehículos propuesto en el área de 10 cuerdas localizada al noroeste del salitral, al lado oeste de la playa. Recomiendan que se utilicen los mecanismos necesarios para evitar que haya descarga pluvial desde el estacionamiento hacia el salitral. Estos mecanismos pueden incluir un pavimento permeable y el uso de vegetación, así como otros mecanismos recomendados en varios documentos del "U.S. Fish and Wildlife Services".

Repuesta AT: Los proponentes diseñarán el estacionamiento para evitar que el agua de escorrentías afecte el salitral, y utilizarán los mecanismos necesarios para lograr este fin.

MONTE LAS PARDAS, LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Comentario DRNA: El DRNA expresó preocupación por la ruta en la cual se construirá la infraestructura de agua potable, la infraestructura para conectar las aguas servidas con la planta de tratamiento, la infraestructura eléctrica y la infraestructura de comunicaciones, entre otras. Recomiendan que toda la infraestructura se construya dentro de los límites del camino existente.

Repuesta AT: Los proponentes aclararon que el área de construcción de la infraestructura ocurrirá en el área de servidumbre de vía del camino existente.

MONTE LAS PARDAS, MITIGACIÓN

Comentario DRNA: El DRNA indicó que requieren un plan de mitigación para el Monte Las Pardas, en cumplimiento con la Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico, Ley 241 de 15 de agosto de 1999, según enmendada. El plan de mitigación debe incluir un área no menor de 3:1 en relación con el área impactada.

Repuesta AT: La Administración llegó a un acuerdo de mitigación con el DRNA para viabilizar el proyecto hotelero en la parte baja al sur del Monte Las Pardas. El *Acuerdo de mitigación para el Monte Las Pardas* se firmó el 2 de octubre de 2008. En este documento se establecieron los siguientes acuerdos:

- *PRIMERA: El Departamento se compromete a evaluar con rapidez el Proyecto Turístico ubicado en el área baja al sur del Monte Las Pardas en el menor tiempo posible.*
- *SEGUNDA: La Administración, sujeto a la aprobación de su Junta de Gobierno y una vez obtenidos todos los permisos de desarrollo del Proyecto Turístico, se compromete a (1) establecer un banco de mitigación en 517.43 cuerdas en la parte alta del Monte Las Pardas, y en 20.78 cuerdas en el Salitral, para un total de 538.21 cuerdas, y (2) a no permitir, en el predio de 360.26 cuerdas al sur del Monte Las Pardas que rodea el Proyecto Turístico, la segregación y venta de parcelas para el desarrollo de residencias, villas turísticas privadas o unidades de condohotel, ni cualquier otro desarrollo que no sea compatible con el proyecto propuesto y con la sensibilidad ecológica del área.*
- *TERCERO: El Departamento se compromete a aceptar las servidumbres de conservación en los terrenos comprendidos dentro del banco de mitigación como mitigaciones presentes y futuras al Reglamento de Planificación Número 25, Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico, y a la Ley 241 de 1999, Nueva Ley de Vida Silvestre.*
- *CUARTO: La Administración se compromete a establecer servidumbres de conservación a favor del Departamento una vez la Administración, dentro del banco de mitigación, mitigue para sí o reciba pago por los mismos como mitigación para proyectos de terceros. El primer proyecto de mitigación en esta área a protegerse mediante servidumbres de conservación se hará con la mitigación del Proyecto Turístico, el cual requiere un área de noventa (90) cuerdas de mitigación para mitigar las treinta (30) cuerdas impactadas por este proyecto.*

2. INSTITUTO DE CULTURA PUERTORRIQUEÑA

El Instituto de Cultura Puertorriqueña expresó sus comentarios a la DIA-PA en carta del 22 de agosto de 2008.

La Administración (AT) contestó la carta del ICP el 24 de noviembre de 2008.

Comentario ICP: El Programa de Patrimonio Histórico Edificado (PPHE) requiere la radicación del proyecto en su totalidad para evaluación y endosos correspondientes; así como un Plan de Manejo y Conservación de Recursos Históricos en el predio de la Antigua Central.

Respuesta AT: Durante la etapa de diseño se radicará ante el PPHE el proyecto en su totalidad para evaluación y endoso; así como un Plan de Manejo y Conservación de Recursos Históricos.

Comentario ICP: El Programa de Arqueología y Etnohistoria (PAE) del ICP requiere se realice un estudio Fase IB en toda el área del Proyecto.

Respuesta AT: En una etapa inicial de diseño, el proponente realizará un estudio Fase IB en aquellas áreas de la Antigua Central Guánica y del Monte Las Pardas en que se propone intervenir. Una vez concluidos los estudios, se someterá copia al PAE para su revisión y endoso.

3. OFICINA ESTATAL DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA

La Oficina Estatal de Preservación Histórica expresó sus comentarios a la DIA-PA en cartas del 21 de mayo y del 4 de junio de 2008.

La Administración (AT) contestó las cartas de la OEPH en comunicación del 24 de noviembre de 2008.

Comentario OEPH: La OEPH solicitó se realicen estudios Arqueológicos Fase IB en los terrenos de la antigua Central Guánica y el Monte Las Pardas y un estudio Fase IB Subacuático en el área de la marina. Además, solicita un estudio Fase II.

Respuesta AT: En la etapa inicial de diseño, se prepararán los estudios arqueológicos Fase IB y Fase II que sean necesarios en los terrenos de la antigua Central Guánica y del Monte Las Pardas.

Se le aclaró a la OEPH que en el proceso de evaluar los comentarios de las agencias a la DIA-PA, se había revisado el programa del proyecto de la antigua Central Guánica para eliminar el componente de la marina, y sólo conservar el

componente del Muelle Dominicano y los mueles #1 y #2. El estudio Fase IB Subacuático se realizará para evaluar la reparación del Muelle Dominicano y los Muelles 1 y 2 al sur de este muelle.

Para estos estudios en la Antigua Central Guánica y en el Monte Las Pardas, se someterá un plan de trabajo para la revisión y endoso de la OEPH.

4. AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACIÓN

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) expresó sus comentarios a la DIA-PA en carta del 3 de junio de 2008.

La Administración (AT) contestó la carta de la ACT el 24 de noviembre de 2008.

Comentario ACT: La Oficina de Control de Accesos de la ACT evaluó el documento ambiental actualizado e informó no tener comentarios. Informó, además, estar de acuerdo con el estudio de sonido ambiental incluido en el que se informó que los niveles de ruido no sobrepasan los niveles permitidos en zonas residenciales.

La Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT) señaló que la Oficina de Control de Accesos aún no había recibido el estudio de tránsito enmendado, según requerido en una comunicación de la agencia con fecha del 25 de octubre de 2005, y solicitó (1) un mapa topográfico en escala 1:20,000 en el que se ilustre la ubicación del proyecto; (2) un plano de la ubicación exacta de los límites de la propiedad a desarrollarse; (3) un plano de coordenadas de los límites de colindancia de la propiedad en el Sistema de Coordenadas Lambert (NAD-83); (4) un plano con la planta del proyecto en escala 1:500 o 1:1000; (5) una certificación de conformidad de colindancia de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de la Autoridad; y (6) una copia del plano de segregación de la finca a desarrollarse.

Respuesta de AT: La Administración informó que la Junta de Calidad Ambiental estaba evaluando la Declaración de Impacto Ambiental Actualizada y la Junta de Planificación estaba evaluando la consulta de ubicación número 2001-59-1022-JPU, y que una vez se apruebe la DIA y la consulta de ubicación, se procederá a ajustar el programa y los planos esquemáticos del proyecto de acuerdo a estas aprobaciones. Luego de hacer estos ajustes y de precisar el alcance de las obras y los accesos, se procederá a revisar el estudio de tránsito solicitado por la ACT.