ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

Ref. C#02-00008671

Recibido 06 JUN'08 AM10:12
Adm. De Terrenos

3 de junio de 2008

Ing. Juan García
Administración de Terrenos
PO Box 363767
San Juan, Puerto Rico 00936-3767

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR (ENMENDADA) (ESTUDIO DE SONIDO AMBIENTAL)
DESARROLLO MIXTO EXTENSO (TURÍSTICO-RESIDENCIAL-COMERCIAL-NAUTICO-RECREATIVO) EN LA ANTIGUA CENTRAL GUÁNICA Y EN EL MONTE LAS PARDAS
BARRIOS ENSENADA Y MONTALVA
GUÁNICA
CONSULTA NÚM: 2001-59-1022-JPU

Estimado ingeniero García:

Hacemos referencia a la comunicación del 25 de marzo de 2008 del Sr. Juan Vaquer Castrodad, recibida el 6 de mayo de 2008 en la Oficina de Control de Accesos de esta Área, relacionada con este asunto.

La Oficina de Estudios Ambientales de esta Autoridad evaluó el documento ambiental enmendado mencionado en el asunto e informó no tener comentarios al mismo y además, están de acuerdo al estudio de sonido ambiental incluido, en el cual se informó que los niveles de ruido no sobrepasan los permitidos en zonas residenciales.

La Oficina de Control de Accesos de esta Área informó que al día de hoy no se ha recibido en esta Autoridad el estudio de tránsito enmendado, según requerido en nuestra comunicación del 25 de octubre de 2005, dirigida al Sr. Rafael Pumarada y de la cual se incluye copia y el plano de planta del proyecto mencionado en el asunto, por lo que para continuar con la evaluación del proyecto propuesto es necesario que se cumplan con los siguientes requisitos:

1. Incluir en el plano un mapa topográfico en escala 1:20,000 actualizado y legible, en donde se ilustre la ubicación del proyecto.

Recibido 06 JUN 08 AM10:12
Adm. de Terrenos

2. Incluir en el plano la ubicación exacta de los límites de la propiedad a desarrollarse que indique en donde se encuentra el mismo con relación a las carreteras estatales y vías municipales.

3. Incluir en el plano las coordenadas de los límites de colindancia de la propiedad en el Sistema de Coordenadas Lambert (NAD-83).

4. El plano con la planta del proyecto será en escala de 1:500 o 1:1000 y deberá ilustrar lo siguiente:

   i. La primera hoja de los planos deberá indicar el nombre del proyecto, dirección física, número de unidades de vivienda, pies cuadrados de área comercial y de oficinas, numero de habitaciones de hotel, acres de áreas de diversiones, numero de canchas de tenis, cantidad de hoyos en el campo de golf y cantidad de anclajes en el muelle.

   ii. El norte magnético en todas las hojas de planta.

   iii. Indicar en el plano por donde será el acceso al proyecto.

   iv. Los colindantes de la propiedad a desarrollarse existentes a ambos lados de las vías estatales en un radio de 100.00 metros de los límites de la misma.

   v. Las obras de carretera y servidumbre de paso existente de la vía estatal que colinde con la propiedad a desarrollarse y las obras de carretera existente que podrían ser mejoradas por el proyecto.

   vi. La sección futura de las carreteras estatales que serán impactadas por el proyecto, utilizando la Guía de Secciones Típicas para las Carretera Estatales, vigente.

   vii. Las obras de ensanche o de infraestructura propuestas en la zona de las carreteras estatales, las cuales deberán estar conformes con la Guía de Secciones Típicas para las Carreteras Estatales, vigente y con el Manual de Diseño de Carreteras.

   viii. Se deberán incluir los detalles geométricos del(los) acceso(s) al proyecto con la vía pública. Dicha geometría deberá cumplir con el Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico, según enmendado.

ix. Las estructuras existentes en el solar, facilidades del proyecto, área de estacionamiento, carga y descarga, depósito de basura y áreas de dejar y recoger pasajeros, etc.

x. Todas las dimensiones y detalles geométricos del diseño del acceso deberán ser ilustradas en los planos en escala métrica.

b. De ser necesario realizar trabajos en las vías públicas deberá incluir en los planos del proyecto un plan para el control del tránsito (MOT, por sus siglas en inglés), el marcado de pavimento y señalización final. Este plan incluirá todas las señales de tránsito, marcado de pavimento, drones, barreras y otros dispositivos para el control del tránsito que se instalarán temporalmente para lograr un movimiento del tránsito seguro y eficiente. Éstos deberán cumplir con el "Manual on Uniform Traffic Control Devices for Streets and Highways", Edición 2003 y con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico.

2. Para los proyectos que colinden con carreteras estatales se deberá obtener una Certificación de Conformidad de Colindancia de la Oficina de Derecho de Vía del Área de Adquisición de Propiedades de esta Autoridad, para asegurarse que los puntos de colindancia de la propiedad están conforme con la servidumbre de paso de la vía estatal. Puede comunicarse con dicha oficina al 787-721-8787, extensión 1224.

3. Se deberá someter copia del plano de segregación de la finca a desarrollarse, debidamente aprobado y copia(s) de la(s) resolución(es) de la Administración de Reglamentos y Permisos y/o la Junta de Planificación.

4. El Reglamento Número 11-001, conocido como Normas para la Imposición de la Aportación por Concepto de Exacción por Impacto, faculta a la Autoridad de Carreteras y Transportación a establecer un programa de exacción por impacto para las mejoras a la infraestructura vial. Por lo tanto, el cargo de exacción por impacto correspondiente a este proyecto será calculado después de evaluar el estudio de tránsito, los planos y la información solicitada. El endoso de esta Autoridad estará condicionado al pago de dicho cargo o a la formalización de un acuerdo de pago con el Asesor Legal de esta Autoridad.

Deberá someter a la Oficina de Control de Accesos de está Área dos (2) copias del "Addendum" del estudio de tránsito y cuatro (4) copias de los planos de acuerdo con nuestros requisitos y con las recomendaciones de dicho estudio, para la evaluación correspondiente. Las mismas deberán estar selladas y firmadas por un profesional colegiado autorizado.

Recibido 06 JUN '08 AM10:1
Adm. De T

Esta comunicación tendrá vigencia de un (1) año, no constituye una autorización ni endoso para comenzar obra de construcción alguna y aplicará al desarrollo del Complejo Turístico (100 habitaciones), Residencial (350 unidades de vivienda y 150 villas tipo condo-hotel), Comercial (120,000 pies cuadrados), Náutico (marina con 250 espacios de muelle) y Recreativo en la Antigua Central Guánica y un Complejo Turístico (250 habitaciones) y un club de playa en el Monte Las Pardas, propuestos en la propiedad de referencia. Cualquier otro proyecto a desarrollarse en esta propiedad, deberá ser sometido a esta Autoridad para la evaluación y comentarios que apliquen.

Para cualquier aclaración o información adicional, favor de comunicarse con la División de Asesoramiento al Proponente de la Oficina de Control de Accesos de esta Área al 787-721-8787, extensión 2805, refiriéndose al número de control de esta carta. Las llamadas y visitas serán atendidas los días laborables de 8:30 a 11:00 de la mañana y de 1:00 a 2:30 de la tarde.

Cordialmente,

Samuel Forestier Castillo
Director
Área de Ingeniería de Tránsito y Operaciones

5005-JRZH-MDR-GAR-grh
Ref. C#02-00008671

Anejo

Recibido 06 JUN'08 AM10:12
Adm. De Terrenos

ADMINISTRACION DE TERRENOS
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

NOV 2 4 2008

CERTIFICADA CON ACUSE DE RECIBO

Ing. Rafael Calderón Santiago
Subsecretario
Departamento de la Vivienda
PO Box 21365
San Juan, Puerto Rico 0928-1365

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

Estimado ingeniero Calderón:

Hemos recibido su carta del 12 de junio de 2008 sobre el proyecto de Desarrollo Mixto Extenso de la Antigua Central Guánica y del Monte Las Pardas (el Proyecto). En su carta incluye comentarios de las distintas dependencias del Departamento de la Vivienda: la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, la Secretaría de Planificación y Servicios Técnicos, la Secretaría de Gerencia y Desarrollo de Proyectos de Viviendas, la Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario, y la Administración de Vivienda Pública. Concluye su carta indicando que el Departamento de la Vivienda no tiene objeción con el proyecto de la antigua Central Guánica y del Monte Las Pardas.

Agradecemos sus comentarios. Si necesitara en algún momento 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

DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Recibido 19 JUN '08 PM01:58
Adm. De Terrenos

12 de junio de 2008

Sr. Juan Vaquer Castrodad
Director Ejecutivo
Administración de Terrenos
P O Box 363767
San Juan, Puerto Rico 00936-3767

Atención: **Ing. Juan García Uriarte**
Director de Ingeniería

RE: DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR (ENMENDADA), DESARROLLO MIXTO EXTENSO (TURÍSTICO-RESIDENCIAL-COMERCIAL-NÁUTICO-RECREATIVO) DE LA ANTIGUA CENTRAL GUANICA Y EL MONTE LAS PARDAS, BARRIOS ENSENADA Y MONTALVA, GUANICA, PUERTO RICO (CONSULTA DE UBICACIÓN 2001-59-1022-JPU)

Estimado señor Vaquer:

La Administración de Terrenos como agencia proponente en colaboración con Puerto Ensenada Development Corporation (PEDCO), somete ante nuestra consideración el documento de referencia para emitir comentarios y/o recomendaciones.

El documento ambiental propone la construcción y operación de un proyecto de usos mixtos extenso (Residencial-Turístico-Comercial-Náutico-Recreativo) en los terrenos de la Antigua Central Guánica, en el poblado de Ensenada y en terrenos del Monte Las Pardas, en el Municipio de Guánica.

Como parte del proceso de evaluación del documento ambiental, utilizando la base de datos de la Oficina de Sistemas de Información Geográfica (GIS) identificamos las intervenciones del Departamento de la Vivienda cercanas al proyecto propuesto (ver documento adjunto). El mismo fue referido a las áreas operacionales para identificar si el desarrollo de este proyecto puede interferir con los proyectos en planes, diseño y construcción del Departamento de la Vivienda.

A continuación los comentarios y/o recomendaciones recibidos:

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

Nos indican que luego de revisar la base de datos de todos los programas de la Autoridad en el Municipio de Guánica existen tres proyectos:

Proyecto	Programa	Dirección	Unidades	Etapa
Plaza El Batey	Ley 124	Carr. 116 Calle San Quintín Las Flores y San José Bo. Ensenada	205	Construcción
Estancias de Valle Tania	Ley 124	PR-116 Km. 16.4 Bo. Montalvo	243	Construcción
La Vega	Ley 124	Calle San Quintín Las Flores y San José Bo. Ensenada	162	Diseño

Finalmente nos indican que según la ubicación del proyecto a desarrollar en el Barrio Ensenada que están bajo el programa de subsidio para vivienda de interés social (Ley 124) no se verán afectados por el desarrollo del mismo.

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS TÉCNICOS

- **Oficina del Secretario Auxiliar**

  Esta área de trabajo no tiene asignado ningún proyecto que pueda verse afectado por el desarrollo del proyecto propuesto de la Antigua Central Guánica y El Monte Las Pardas.

- **Oficina de Reordenamiento Urbanístico**

  Hacemos constar que la Oficina de Reordenamiento Urbanístico no tiene proyectos en el Municipio de Guánica por lo cual no se afectan los proyectos gerenciados por nuestra Oficina.

SECRETARÍA DE GERENCIA Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDAS

Endosamos el desarrollo propuesto, ya que el mismo no afectará proyectos nuestros establecidos en las inmediaciones, ni estos interferirán con el desarrollo del proyecto propuesto.

SECRETARÍA DE SUBSIDIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO

Programa HOME

La Ing. Luzaida Dobles Yarzagaray del Programa HOME tiene un proyecto a menos de 200 metros en el Barrio Ensenada. Consta de un proyecto mixto que tiene tanto vivienda unifamiliar al igual que multifamiliares tipo "walk-up.

Sobre el proyecto propuesto comenta que aunque el estudio indica la consulta con el Cuerpo de Ingenieros, es importante también consulten con *Fish and Wildlife* para las especies en peligro de extinción al igual que la flora del lugar.

ADMINISTRACION DE VIVIENDA PÚBLICA

Nos indican que no tienen comentarios, ya que no afecta a la Administración de Vivienda Pública.

Evaluación:

Conforme a lo antes expresado, el documento ambiental fue evaluado y está en armonía con la Política Pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Programa de Gobierno - *"Plan para un Puerto Rico Nuevo"*

Puerto Rico para Todos: Apoyo para Ti
Hogar para Todos

"Un hogar seguro para cada puertorriqueño es un requisito para garantizar una mejor calidad de vida. Nuestro compromiso es implementar una serie de propuestas y estrategias que atiendan esta necesidad y mejoren la oferta de buena vivienda para cada familia puertorriqueña".

"En este programa de gobierno tomamos en cuenta las realidades del mercado y los diversos niveles de necesidad de la población. Por ello, reenfocaremos los recursos para obtener los resultados dramáticos que deseamos. Brindaremos atención intensa a la población joven y a las nuevas familias que salen al mercado a buscar su nuevo hogar".

50,000 Nuevas Viviendas

- *"Promoveremos la construcción o rehabilitación de 50,000 unidades de vivienda de interés social o para familias de ingresos moderados en los próximos cuatro años (Plan para un Puerto Rico Nuevo)".*

Conclusiones y Recomendaciones

El Departamento de la Vivienda es el organismo gubernamental responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda y el desarrollo comunal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de administrar todos los programas del gobierno en este campo dirigidos a promover la construcción de proyectos de vivienda.

Por ser cónsono con la Política Pública del Estado Libre Asociado y no interferir con los planes de Departamento de la Vivienda, **no tenemos objeción por el momento** con el proyecto de desarrollo mixto extenso (turístico-residencial-comercial-náutico-recreativo) de la antigua Central Guánica y El Monte Las Pardas, Barrio Ensenada y Montalva, de Guánica, pero el Departamento de la Vivienda se reserva el derecho de revocar esta decisión si encontrara que proyecto propuesto afectara los intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de la Agencia o el bienestar de los ciudadanos de Puerto Rico.

No obstante, recomendamos se tomen en consideración nuestros comentarios y los requerimientos de los organismos gubernamentales con jurisdicción o inherencia sobre la conservación de nuestro ambiente y el uso de los terrenos especialmente la conservación, protección y utilización de los mismos y las reglamentaciones aplicables.

Cordialmente,

R. Calderón

Ing. Rafael Calderón Santiago
Subsecretario

c: Lcdo. Carlos W. López Freytes
Presidente
Junta de Calidad Ambiental

anejo

CARS/nm

Recibido 19 JUN'08 PM01:59
Adm. De Terrenos