

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

20 de julio de 1994

Quinta Extensión a la
Consulta Número 92-77-0845-JPU

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación, en su reunión del 28 de agosto de 1992, suspendió todo trámite ulterior y archivó el expediente de la Consulta Número 92-77-0845-JPU, sobre la ubicación de un proyecto residencial turístico, por quince (15) días a partir de la notificación del informe correspondiente, para recibir los comentarios de las agencias concernidas; y por treinta (30) días a partir de dicha notificación, para que la parte proponente rediseñara el proyecto propuesto conforme a la Sección 83.06, Inciso 5 del Reglamento de Planificación Número 4, y además para que demostrara evidencia de que el acceso es de carácter público. El predio objeto de consulta tiene cabida de 34.34 cuerdas y radica al Norte de la Carretera Estatal Número 250 en el Barrio Flamenco (Sector Delicias) del Municipio de Culebra. Dichos terrenos están comprendidos dentro de un Distrito R-0-25-C, según el Mapa de Zonificación Especial de Culebra vigente.

Posteriormente, esta Junta de Planificación, en su reunión del 12 de noviembre de 1992, suspendió todo trámite ulterior y archivó el expediente de la Consulta Número 92-77-0845-JPU por treinta (30) días a partir de la notificación del informe correspondiente, para que la parte proponente demostrara el interés social del proyecto y discutiera como cumpliría con el Reglamento de Planificación Número 4 (Reglamento de Zonificación) con relación al acceso del proyecto.

Más tarde, esta Junta de Planificación, en su reunión del 28 de enero de 1993, determinó necesario que el proyecto propuesto cumpliera con la Ley Sobre Política Pública Ambiental (Ley 9) del 18 de junio de 1970; además, determinó necesario llevar a cabo una audiencia pública, a los fines de escuchar los planteamientos de todos los interesados en el establecimiento del referido proyecto.

Luego, esta Junta de Planificación, en su reunión del 31 de mayo de 1994, suspendió todo trámite ulterior y archivó el expediente de la consulta para recibir los comentarios de la Autoridad para el Desarrollo y Conservación de Culebra.

Dichos comentarios fueron recibidos el 15 de julio de 1994.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Para considerar los planteamientos y pruebas de las partes interesadas en la consulta que nos ocupa se celebró una vista pública el día 22 de octubre de 1993, a las 10:00 A.M., en el Salón de Asambleas de la Casa Alcaldía del Municipio de Culebras.

Del expediente del caso, de la prueba documental y testifical aportada se llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. El predio objeto de consulta tiene una cabida de 34.347 cuerdas y radica al Norte de la Carretera Estatal Número 250 en el Barrio Flamenco, Sector Las Delicias del Municipio de Culebra. El referido predio está delimitado: por el Norte, con el remanente de la finca principal; por el Sur, con terrenos propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; por el Este, con terrenos propiedad de la señora Juana Rosario Vda. de Feliciano; y por el Oeste, con terrenos propiedad del Gobierno de los Estados Unidos de América (antes) hoy Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Los terrenos exhiben una topografía semillana y el movimiento de terreno será mínimo. No existen cuerpos de agua naturales en el terreno ya que el único cuerpo de agua existente es una pequeña charca artificial ubicada en la parte baja del terreno. Actualmente los terrenos se encuentran vacantes.
2. Se propone la ubicación de un proyecto residencial - turístico que consistirá de:
 - a. Una hospedería de treinta (30) habitaciones con su edificio de servicios que incluirá oficinas de administración, restaurante, tienda de artículo de primera necesidad (Convenience Store), canchas y piscina en un área aproximada de 3.5 cuerdas a ser dedicadas a estos fines. Dicha hospedería llevará el nombre de "Posada del Coronel", en alusión a la Ensenada del Coronel, próxima al terreno. La misma estará localizada en una de las áreas altas de la finca aprovechando las vistas, tanto de la Ensenada como del resto del propuesto desarrollo. En términos conceptuales, la propuesta hospedería será elemento principal del proyecto cuya arquitectura caribeña regulará el estilo a predominar en el área, así como identificara el resto del proyecto.
 - b. Veinticuatro (24) unidades básicas dedicadas a vivienda de interés social en un área de cinco (5.0) cuerdas. Dichas unidades serán rentadas o vendidas en coordinación con las



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

autoridades municipales a aquellos residentes bonafide del Municipio de Culebra. Las referidas viviendas mantendrán el diseño arquitectónico del proyecto y serán provistas de la infraestructura necesaria para su operación.

- c. Cuarenta y una (41) residencias tipo "villas" con una cabida aproximada de 2,000 metros cuadrados cada una de ellas. Dichas villas, a opción de los compradores de las mismas, podrán ser administradas por la hospedería para ser alquiladas en los tiempos que el dueño no las esté usando (concepto "Time-sharing").
3. Como parte del proyecto propuesto se impondrán condiciones restrictivas sobre la finca y sus usuarios o habitantes, incluyendo y sin limitarse a lo siguiente:
- a. Se requerirá se siga un estilo de arquitectura caribeña, los materiales a utilizarse y el diseño serán reglamentados por el Comité Arquitectónico.
 - b. Todas las casas que se edifiquen en el proyecto deberán proveer para la recolección de todas las aguas que caigan sobre sus techos en una cisterna para uso residencial de cada unidad. Será reglamentario el uso de aparatos sanitarios de consumo mínimo (tres pintas de fluido por descarga sanitaria).
 - c. Los solares de las villas estarán separados de la calle de acceso a la hospedería por una franja comunal que impedirá el acceso de automóviles a las villas.
 - d. Los solares de las villas estarán separados de la calle de acceso a la hospedería que es el lugar donde coincidirán los caminos de las villas.
 - e. Para tener acceso a las villas los visitantes deberán pasar por la hospedería que es el lugar donde coincidirán los caminos de las villas.
 - f. No se permitirá el acceso a las villas del proyecto de automóviles convencionales, tan sólo se permitirán carritos de golf o bicicletas. Los automóviles que entren al proyecto se estacionarán en el área que la hospedería proveerá y no tendrán



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

acceso a las villas. La hospedería proveerá transportación colectiva a, y desde el poblado, la playa y el aeropuerto.

Para asegurar el cumplimiento de este requisito las calles o caminos de las villas no tendrán libre comunicación con la calle de acceso del exterior hasta la hospedería.

- g. Las áreas comunales de las villas serán mantenidas por la Asociación de Dueños que se organizará y se financiará con un cargo por mantenimiento que se impondrá a cada dueño y cuyo cargo constituirá un gravamen contra su propiedad.
 - h. Se fomentará la siembra de árboles y el tratamiento paisajista por parte de los propietarios de las villas.
4. El proyecto propuesto será construido en dos (2) etapas y las mismas estarán en armonía con la provisión de infraestructura. La primera fase incluirá el desarrollo del terreno, las viviendas de interés social, la hospedería y de diez (10) a quince (15) villas. La segunda fase consistirá en la construcción gradual de las restantes villas hasta completar las cincuenta y un (51) villas propuestas.
5. En la periferia al proyecto propuesto se encuentra el área de parcelas municipales de Villa Muñeco, junto con el área de viviendas construidas por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), el Programa Dale la Mano a Puerto Rico y la Oficina de Vivienda Permanente. Además, colindan con el área propuesta para el proyecto las parcelas municipales y el área del Camino Las Delicias. El área del proyecto queda separada de la costa, y el sector marítimo más cercano es la Bahía Ensenada Honda. Por otra parte, para tener acceso a la Bahía es necesario atravesar el área de parcelas municipales La Romana.
6. El acceso vehicular al proyecto propuesto será desde la Carretera Estatal Número 250, a través del terreno perteneciente al Municipio de Culebra que es un remanente al Este del Proyecto Residencial Unifamiliar Villa Romana (Consulta Número 92-77-0158-JGU). Este será considerado como el acceso principal al proyecto y será tratado como tal, se continuará la sección de Carretera de la Carretera Estatal Número 250. Como acceso secundario se utilizará la servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho en la colindancia Este, la cual es a través del Camino Las Delicias intersectando



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

con la Carretera Estatal Número 250. Esta servidumbre de paso se encuentra en tierra y piedra, por lo que la parte proponente realizará las mejoras necesarias a dicho acceso.

Aún cuando el proyecto no fomenta el uso de automóviles en su interior, se contempla que tanto las viviendas de interés social (24 unidades de vivienda básica) así como el parador y las villas, aumenten el tránsito que discurre a través de la Carretera Estatal Número 250. En el sector donde se propone ubicar el proyecto, el tránsito es ininterrumpido en dirección Este a Oeste, hasta llegar al pueblo. La parte proponente indicó que tanto el acceso propuesto como el tránsito en el área mantendrán niveles de flujo vehicular aceptables.

Entendemos que el tránsito vehicular que genere el proyecto propuesto, dada su naturaleza y la operación del mismo (hospedería, villas y viviendas de interés social) podrá ser absorbido por las vías existentes en el sector.

7. La Autoridad de Carreteras, en comunicación del 2 de noviembre de 1993, indicó que en el Programa de Construcción de Carreteras de dicha agencia para los próximos cinco (5) años no se contempla proyecto alguno de carretera que afecte el desarrollo propuesto. Además, señaló que se deberá consultar al Municipio de Culebra con relación a los accesos y la capacidad de las vías adyacentes al desarrollo.
8. En carta del 8 de julio de 1993, el Gobierno Municipal de Culebra endosó el proyecto propuesto y el acceso al proyecto desde la Carretera Estatal Número 250 a través del terreno perteneciente al municipio, el cual resulta ser un remanente al este del proyecto residencial unifamiliar Villa Romana. Además, señaló que el endoso al acceso está sujeto al diseño final del camino y a las demás condiciones que el referido municipio le imponga al desarrollador.

Cabe mencionar que en comunicación posterior del 20 de diciembre de 1992, el Municipio de Culebra señaló que el proyecto habrá de ayudar a resolver el problema de vivienda existente en dicho municipio.

9. En cuanto a la infraestructura, en el predio objeto de consulta no existen facilidades de luz eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario para servir al proyecto propuesto. No obstante, al haber una comunidad cercana, la Junta de Planificación tiene conocimiento que por mediación del proyecto de "La Romana" podrían proveerse facilidades de luz y agua. Tampoco existen facilidades de alcantarillado sanitario.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

La Autoridad de Energía Eléctrica, en comunicación del 2 de septiembre de 1992, indicó que habrá de realizarse el estudio correspondiente para indicarle al abonado el punto de conexión y las aportaciones necesarias para la realización de mejoras al sistema eléctrico existente.

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, en comunicación del 4 de agosto de 1993, informó en cuanto a las facilidades de acueducto y alcantarillado sanitario existentes que puedan servir al proyecto.

a. Sistema de Agua

El servicio de agua para las primeras veinticinco (25) unidades del proyecto podrá ser prestado mediante conexión a la cañería de 4" de diámetro existente en la Carretera Estatal Número 250. Para las unidades restantes, dicho servicio será prestado cuando estén construídas las mejoras al sistema de acueducto Vieques - Culebra. Además, será necesario que el dueño del proyecto aporte a dicha Autoridad la cantidad de cien dólares (\$100.00) por cada unidad de vivienda equivalente a conectarse y hacer uso del sistema de distribución de agua. Los planos para la instalación del sistema de distribución de agua, deberán ser sometidos por el dueño del proyecto, de acuerdo al Reglamento para la Certificación de Planos de Construcción, antes de proceder con la construcción de las obras.

b. Sistema de Alcantarillado Sanitario

Para la disposición de las aguas residuales originadas por el proyecto propuesto, la parte proponente deberá consultar a la Junta de Calidad Ambiental (JCA) y a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), a los fines de que dichas agencias determinen el tipo de tratamiento y eliminación final a ser utilizadas toda vez que en las inmediaciones del proyecto la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados no cuenta con facilidades de alcantarillado sanitario.

La parte proponente indicó que el sistema de agua sería provisto mediante el uso de la planta desalinizadora, y además utilizará un sistema de captación pluvial. En



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

cuanto a la disposición final de las aguas servidas, el proponente señaló que utilizaría una nueva tecnología para el tratamiento de efluentes sanitarios y su conversión en aguas reusables llamado AIRR ("Aerobic Intermittent Recirculating Reactor"). Dicho sistema ha sido diseñado para aquellas áreas donde la percolación es limitada o no existe, como lo es el tipo de suelo del proyecto.

El referido sistema consiste en procesar las aguas usadas en una sección de tratamiento secundario que luego recirculará a través de los asperjadores sobre ambas secciones (secundario y terciario) hasta salir a las descargas para ser reusadas. El reuso consistirá en la irrigación de dichas aguas en las áreas verdes del proyecto. El sistema estará ubicado en un área aproximada de 500 metros cuadrados en la parte más baja del terreno en el lado sureste. Se proveerá un "buffer zone" según sea requerido. Véase información más detallada sobre la operación del sistema y la información técnica en el documento "Evaluación Ambiental" obrante en el expediente.

Reconocemos el problema de provisión de servicio de agua potable existente en Culebra, pero existe la tecnología necesaria y la parte proponente está dispuesto a utilizarla para la prestación de agua al proyecto propuesto. En cuanto al sistema propuesto para el tratamiento de las aguas servidas, entendemos que a base de la descripción de la operación del sistema así como la información técnica, ambas suministradas por la parte proponente, el sistema para el tratamiento de las aguas servidas resulta adecuado para atender las necesidades que en cuanto a dicho servicio genere el proyecto propuesto.

10. El efluente sanitario para la totalidad del proyecto se estima en unos 17,000 GPD, y dado el hecho de que el desarrollo se ha conceptualizado en etapas se propone utilizar el sistema AIRR en dos (2) etapas de 10,000 GPD cada una.
11. En cuanto a los sistemas naturales y/o artificiales existentes en el predio objeto de consulta, no existen ríos ni arroyos permanentes. Tampoco existen lagunas ni lagos naturales. El único cuerpo de agua existente



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

es la charca artificial, localizada en la parte baja del terreno. Dicha charca interrumpe la línea de escorrentía pluvial que atraviesa la propiedad en dirección noroeste a sureste. La charca proviene de la época en que fue necesario construir charcas artificiales en varios lugares de Culebra a los fines de abastecer el ganado que, en el pasado, se criaba en parte de este terreno y en los terrenos circundantes.

La parte proponente indicó que la referida charca hará la función de área de captación, área de reserva natural y área de recreación, por lo que se dejará inalterada. A tales fines, se habrá de proveer un área verde de protección alrededor de la misma, de aproximadamente cientocincuenta (150) pies de ancho desde el borde hasta el comienzo de las edificaciones propuestas.

12. El Departamento de Agricultura, en evaluación realizada el 19 de octubre de 1993, indicó que el área aledaña consiste de residencias, uso público y crecimiento semejante al de una zona turística y señaló que hay una erosión generalizada. Por último, manifestaron que el entorno residencial y la erosión limitan el potencial agrícola del predio objeto de consulta, por lo que no objetan el uso propuesto.
13. Para la disposición de los desperdicios sólidos, tanto en la fase de construcción como en la fase de operación, se utilizará el servicio de recogido de desperdicios que opera el gobierno municipal, el cual, a su vez, utiliza el método de relleno sanitario para disponer de los desperdicios sólidos generados en Culebra.
14. En comunicación del 19 de octubre de 1993, la Compañía de Fomento Recreativo así como el Departamento de Recreación y Deportes indicaron su endoso al proyecto propuesto. No obstante, se señala que en su Evaluación Ambiental el proyecto no analiza el aspecto recreativo del proyecto. Por otra parte, les preocupa que el desarrollo de las viviendas de interés social, conforme el escrito "Evaluación Ambiental" aparenta estar separado del resto del desarrollo, desde el punto de vista de interacción social. Por último, solicitan que se les de atención particular a la provisión de terrenos adecuados y facilidades recreativas que satisfagan las necesidades de los residentes.

La parte proponente indicó que las referidas unidades de vivienda de interés social serán provistas con la infraestructura adecuada para su operación.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Entendemos que aún cuando no se desglosan las facilidades recreativas a ser provistas para el desarrollo de las viviendas de interés social; la Administración de Reglamentos y Permisos en el sano ejercicio de sus facultades requerirá el que se cumpla con la provisión de áreas recreativas.

15. El Departamento de la Vivienda, en comunicación del 29 de octubre de 1993, informó no tener planteamientos y/o recomendaciones sobre el proyecto propuesto.
16. La parte proponente sometió un estudio arqueológico preparado por el arquitecto Herminio Rodríguez Morales. Dicho estudio fue referido al Instituto de Cultura Puertorriqueña, quien indicó no tener objeción al desarrollo de los terrenos desde el punto de vista arqueológico toda vez que no fueron detectados recursos culturales de valor particular en los referidos terrenos. No obstante, mencionó que a tenor con las disposiciones de la Ley 112 del 20 de julio de 1988, de encontrarse algún vestigio arqueológico que no hubiese sido detectado con anterioridad, se deberá notificar de inmediato al Instituto de Cultura Puertorriqueña. (Véanse comunicaciones del 6 de mayo de 1992 y 26 de agosto de 1992 del Instituto de Cultura Puertorriqueña, obrante en el expediente).
17. La Corporación de Comunicaciones de Puerto Rico, en comunicación del 31 de agosto de 1993, endosó favorablemente el desarrollo del proyecto residencial - turístico propuesto.
18. La Compañía de Turismo, mediante comunicación del 9 de septiembre de 1993, recomendó favorablemente el proyecto en su fase conceptual y de ubicación sujeto a que se cumpla con las siguientes condiciones:
 - a. La hospedería con sus respectivas facilidades tales como: áreas de servicio, restaurante, áreas pasivas y recreativas deberán construirse en la primera fase. Simultáneamente podrá desarrollarse la infraestructura y a condicionamiento de los terrenos a ser utilizados para las villas turísticas residenciales.
 - b. Las unidades básicas de vivienda no podrán ser desarrolladas hasta tanto no se finalice la construcción de la hospedería de turismo.
 - c. Deberá cumplir con los requisitos de la Junta de Planificación y de otras entidades gubernamentales y federales concernidas.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

La parte proponente indicó que el proyecto propuesto será construido en dos (2) etapas. La primera etapa incluirá el desarrollo del terreno, las viviendas de interés social, la hospedería y de diez (10) a quince (15) villas. Por otro lado, la parte proponente señaló que en términos conceptuales la hospedería será el elemento principal del proyecto propuesto.

19. El costo de construcción del proyecto ha sido estimado en aproximadamente \$2.5 millones, excluyendo el costo de construcción de las villas.
20. Para determinar el impacto económico del proyecto propuesto, dos (2) conceptos han sido estimados: El impacto del proyecto en el empleo y el gasto turístico que generaría el proyecto en Culebra.

En la fase de construcción, el proyecto generará 45 empleos directos y 15 empleos indirectos, para un total de 60 empleos directos e indirectos.

En la fase de operación el proyecto generará doce (12) empleos directos y veintiún (21) empleos indirectos, para un total de 33 empleos.

Se estima que los visitantes al proyecto generarán un gasto turístico estimado en \$1.9 millones.

21. En términos de la evaluación de flora y fauna presentada en el documento "Evaluación Ambiental" preparado por la parte proponente, tanto el Departamento de Recursos Naturales como el "Fish & Wildlife Service" del Departamento de lo Interior de los Estados Unidos sometieron comentarios en torno al mismo, resumiéndose éstos en lo siguiente:

- a. El Departamento de Recursos Naturales, en comunicación del 11 de diciembre de 1992, informó que la evaluación de flora y fauna presentada en el documento "Evaluación Ambiental" preparado por la parte proponente no está completo. Conforme al inventario de biodiversidad de dicho departamento, en los terrenos del proyecto se encuentra el habitat de una planta crítica (Piriqueta viscosa), y cabe la posibilidad de que en el lugar propuesto se encuentre la "Serpiente La Pinta o Boa de Islas Vírgenes" (Epicrates monencis granti), especie en peligro de extinción. Ello podría afectar significativamente el desarrollo del proyecto por lo que



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

resulta necesario que se lleve a cabo una evaluación exhaustiva de flora y fauna en el lugar y se incluya los resultados y recomendaciones en el documento ambiental.

Dicho departamento señaló que tan pronto como se lleve a cabo la evaluación y se revise el documento ambiental, podrán emitir comentarios a la fase de ubicación del proyecto propuesto.

- b. El "Fish & Wildlife Service" del Departamento de lo Interior del Gobierno de los Estados Unidos, en comunicación del 28 de octubre de 1993, indicó que continúa creyendo que los documentos ambientales están aún incompletos. Además, hace referencia a comunicaciones posteriores de dicha agencia, las cuales se anejan a la del 28 de octubre de 1993, en las que se menciona que los documentos sometidos fallan en discutir cualquier medida para el control de erosión durante la fase de construcción del proyecto, así como la capacidad de Culebra para absorber los desperdicios sólidos y de aguas negras que genere el proyecto. Expresaron su preocupación del posible impacto del desagüe y la sedimentación en el mangle cercano y la comunidad animal que depende de él.

Se señala que aunque el documento establece que un estudio detallado de la flora y fauna del lugar ha sido realizado, ni la referencia o una copia anejada al estudio se incluye. Por otra parte, el documento no menciona la metodología utilizada para determinar si la "Virgin Islands Tree Boa (Epicrates monensis granti)" actualmente en peligro de extinción, está presente en el área propuesta para el proyecto. A los fines de determinar la ocurrencia de estas especies en peligro de extinción es necesario conducir una inspección intensiva de noche. Además, se indica que en el documento ambiental se debió discutir los impactos generales y los efectos acumulativos de un proyecto de esta magnitud, así como las implicaciones que la rezonificación del proyecto podría tener en el futuro de Culebra. Por último, se cuestiona la validez del documento ambiental por lo que se reservan una recomendación favorable al proyecto hasta tanto que se lleve a cabo una evaluación extensiva del proyecto y su efecto acumulativo.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

A base de lo antes señalado, tanto el Departamento de Recursos Naturales así como el "Fish & Wildlife Service" plantean deficiencias en el estudio realizado por la parte proponente en cuanto a la flora y la fauna existentes en el predio objeto de consulta.

La parte proponente sometio información adicional a estas agencias y el Departamento de Recursos Naturales efectuó una inspección ocular de los terrenos.

22. La Junta de Calidad Ambiental, en comunicación del 19 de octubre de 1993, indicó haber analizado el documento ambiental sometídole (EA) para el proyecto propuesto y señaló que por motivo de las preocupaciones expresadas por el Departamento de Recursos Naturales, en comunicación del 11 de diciembre de 1992, dicha Junta se reserva sus comentarios al proyecto hasta tanto se le sometan copia de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales, una vez dicho departamento reciba la información solicitada en su comunicación del 11 de diciembre de 1992.
23. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, mediante comunicación del 27 de abril de 1994 indica que el documento ambiental que les fuera sometido es de su conformidad.
24. La Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, mediante comunicación del 15 de junio de 1994, indica que en su reunión ordinaria del 14 de junio de 1994, aprobó el proyecto de la Posada El Coronel, condicionado a lo de interés social y bajar la densidad de acuerdo a lo discutido en la "bitágora".
25. La Junta de Calidad Ambiental, mediante comunicación del 9 de mayo de 1994, indicó lo siguiente y citamos:

"Entendemos que al presentar el mismo su instrumentalidad ha cumplido con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4 (c) de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta, esta Junta emite las siguientes recomendaciones:

- a. Durante las fases de construcción y operación del proyecto, se deberá cumplir con el Reglamento para el



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado al nivel de sonido máximo permitido.

- b. Previo a la construcción del mencionado proyecto los proponentes deberán radicar una solicitud de permiso de fase de construcción en el Area de Calidad de Aire, según la Regla 203 del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente. Esto incluye el obtener el Permiso de Fuente de Emisión para polvo fugitivo y presentar un Plan para el Control de la Erosión y Sedimentación de los Terrenos (Plan CEST).
- c. Es importante señalar que de instalar equipos de combustión tales como; generadores de energía eléctrica para casos de emergencias, calderas, etc., deberán enmendar este documento para incluir estos equipos, además se deberán cumplir con las Reglas 203-C y 204-O del Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica, vigente.
- d. Previo a iniciar la fase de construcción, se debe obtener de esta Junta un Permiso DS-3 (Permiso para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos No Peligrosos).
- e. El proponente deberá consultar al Area de Calidad de Agua de esta Junta lo referente al sistema de disposición de aguas sanitarias presentado en la página 58 del documento sometido. Dicho sistema se conoce como (AIRR) Aerobic Intermittent Recirculatory Reactor.
- f. Para la descarga de aguas de escorrentía resultante de la actividad de construcción, deberán obtener de la Agencia Federal para la Protección Ambiental, un permiso NPDES



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26 (b) (14) (x).

- g. Durante la fase de construcción deberán tomar las medidas necesarias para prevenir que sustancias orgánicas e inorgánicas, tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a un cuerpo de agua.
 - h. En la página 45 plantea por la parte del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales la posible existencia de 2 especies en peligro de extinción: la Piriqueta Visiosa y la Serpiente la Pinta o Boa de Islas Virgenes. Por tal razón, previo a dar inicio a la fase de construcción se debe coordinar con esta Agencia referente a las especies mencionadas anteriormente.
 - i. El proponente debe observar los comentarios del Servicio de Pesca y Vida Silvestre referente a lo erosionable del terreno y el minimizar el movimiento de tierra.
 - j. No se permitirá la quema de árboles y arbustos a campo abierto durante el acondicionamiento de los terrenos."
26. La Comisión de Eco-Turismo de la Isla de Culebra, en comunicación del 9 de marzo de 1994, endosa el proyecto propuesto.
27. A la vista pública compareció un nutrido grupo de residentes y asiduos visitantes de Culebra. La participación ciudadana en la referida vista fue una amplia en cuanto a que fue reflejo de diversos sectores que componen la población de dicho municipio. Dicha participación fue dirigida hacia la identificación de unos problemas ya existentes en Culebra y como éstos se agravarían con el proyecto propuesto. Procederemos a resumir éstos toda vez que se plantean, básicamente, las mismas problemáticas, y las discutiremos por separado. Veamos.
- a. El proyecto propuesto provocará un aumento en las necesidades aún no cubiertas para los actuales residentes de Culebra, entiéndase por ello, la



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

carencia de un sistema de tratamiento de aguas negras y de un sistema de distribución de agua para que todos los residentes tengan el preciado líquido.

La parte proponente deberá esperar por las mejoras al sistema de acueductos Vieques - Culebra para el servicio de agua a todo el proyecto, toda vez que la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, en comunicación del 4 de agosto de 1993, indicó que se podrá proveer el servicio de agua para las primeras veinticinco (25) unidades del proyecto mediante conexión a la cañería de 4" de diámetro existente en la Carretera Estatal Número 250, y para las restantes unidades se prestará dicho servicio cuando estén construídas y en operación las referidas mejoras. En cuanto al sistema de alcantarillado sanitario, la parte proponente habrá de utilizar una nueva tecnología para el tratamiento de efluentes sanitarios y su conversión en aguas reusables denominado "Aerobic Intermittent Recirculating Reactor" (AIRR). La operación del sistema y la información técnica del mismo está incluida en el Anejo 15 de la Evaluación Ambiental preparada por la parte proponente.

- b. El proyecto propuesto no añadirá a la belleza natural y a la tranquilidad que disfrutaban los residentes de Culebra, y sí habrá de interrumpir las mismas, a la par que creará problemas de desperdicios sólidos así como otras interrogantes de naturaleza ambiental.

El manejo de los desperdicios sólidos, tanto en la etapa de construcción como en la fase de operación del proyecto propuesto, será mediante el acarreo de éstos al Vertedero Municipal de Culebra. Siendo los desperdicios que se generen en el proyecto de tipo doméstico, no existirá ni el volumen ni la capacidad contaminante que conllevan los desperdicios comerciales e industriales.

- c. Las carreteras en Culebra son muy estrechas e inadecuadas para absorber el tránsito que generaría el proyecto propuesto.

El acceso principal al proyecto propuesto lo será la Carretera Estatal Número 250, y como acceso secundario se utilizará la servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho en la colindancia este, la cual es a través del Camino Las Delicias y conecta con la Carretera Estatal Número 250. Ciertamente el parador como las viviendas de interés social aumentarán el tránsito que discurre por la Carretera



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Estatutal Número 250. Sin embargo, entendemos que dado el hecho de que las viviendas de interés social serán para residentes bonafide de Culebra, ello resultará en el desplazamiento de un flujo vehicular ya existente causado por dichos residentes, al área donde se propone ubicar las referidas viviendas. Por otra parte, la operación de la hospedería y de las villas, restringirá el uso de automóviles convencionales dentro del área del proyecto, limitándose su uso desde la entrada del desarrollo hasta la hospedería. La circulación de automóviles y vehículos de combustión estará permitida sólo en el camino de entrada. Se habrá de proveer un área de estacionamiento comunal con capacidad suficiente para la hospedería y las villas. Desde el área de estacionamiento, se habrá de ofrecer transportación en carros eléctricos hasta el área de las villas. Según explicase la parte proponente, como un servicio adicional, la hospedería proveerá transportación tanto a huéspedes como a residentes a los distintos puntos de interés de la Isla. En cuanto a las unidades de vivienda de interés social, el plano de desarrollo identifica áreas de estacionamiento próximas a dichas unidades.

Entendemos que, a base del concepto del proyecto propuesto, de las medidas de restricción del uso de automóviles en el interior del proyecto, y del servicio adicional de transportación colectiva a los lugares de interés de la isla, el tránsito en el área mantendrá niveles de flujo aceptables.

28. El señor Milton Cofresí, co-dueño de la finca que colinda por el lado norte del predio objeto de consulta, por conducto de su representante legal, Lcdo. Jorge Laborde Corretjer, sometió su oposición a la presente consulta de ubicación en la vista pública y, posteriormente por escrito, mediante documento titulado "Fundamentos por Escrito de la Oposición del señor Milton Cofresí a la aprobación de la Consulta de Ubicación Posada del Coronel #92-77-0845-JPU". A continuación mencionaremos aquellos fundamentos en oposición en cuanto a cuestiones de hechos de la presente consulta que no han sido mencionados en los planteamientos ya esbozados en la Determinación de Hechos Número 24.

- a. El desarrollo propuesto conllevará un gran movimiento de tierra, el cual removerá la corteza terrestre y vegetación, impactando negativamente al ambiente paisajista y natural del lugar.

El movimiento de tierra será mínimo, manteniendo un balance entre la conservación y el desarrollo propuesto sin afectar la integridad ecológica del predio, y por ende del sector.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

El movimiento de tierra en el interior del proyecto se limitará a la calle de acceso a la hospedería y a las trincheras por donde discurrirán las tuberías de los servicios. Las estructuras a construirse se adaptarán a los rasgos topográficos las cuales, a su vez, se comunicarán mediante caminos y veredas y estarán acorde con el carácter natural del sitio.

- b. Se propone el desarrollo y lotificación de 51 solares en un 75% de la finca principal, sin establecer por la parte proponente la cabida de los lotes.

Las 51 villas - residenciales originalmente propuestas fueron reducidas en un 20% o sea a 41 villas - residenciales, y la Firma Estudios Técnicos, contratada por la parte proponente para la realización de un Estudio de Viabilidad Económica señaló en dicho documento que la cabida aproximada de cada una de las villas propuestas será de 2,000 metros cuadrados.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos llegamos a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. El predio objeto de consulta está comprendido dentro de un Distrito R0-25c, según el Mapa de Zonificación Especial de Culebra vigente.
2. El Reglamento de Zonificación, Reglamento de Planificación Número 4 define un "Desarrollo Extenso" de la siguiente manera:

"Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados."

El proyecto propuesto es de naturaleza mixta toda vez que se propone el desarrollo de facilidades residenciales - turísticas. Las



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

cuarenta y una (41) residencias tipo "villas", así como las veinticuatro (24) unidades básicas de vivienda se consideran como desarrollo residencial para un total de sesenta y cinco (65) unidades residenciales. Conforme al Censo Poblacional del 1 de abril de 1990, la población urbana censal del Municipio de Culebra es cero (0). Ello responde a que la Oficina del Censo Federal establece que en aquellas comunidades en las que hay 2,500 o menos habitantes, la población se considera rural. En el caso específico del Municipio de Culebra, el número de habitantes conforme al Censo Poblacional de 1990 era de 1,542 personas, por lo que se considera como población rural. Dado que para pueblos con menos de 10,000 personas, como es el caso de Culebra, se considera como un desarrollo extenso si comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias, y ese es el caso en la presente consulta, por lo que estamos ante un Desarrollo Extenso.

La hospedería propuesta se considera como un desarrollo comercial toda vez que se habrá de dedicar principalmente a suministrar facilidades de alojamiento por pago a personas transeúntes. La hospedería propuesta se propone en un predio de terreno de aproximadamente 3.5 cuerdas, lo cual equivale a 13,756.365 metros cuadrados.

A base de lo antes expuesto, el proyecto propuesto resulta ser un Desarrollo Extenso conforme la definición antes citada.

3. La Sección 97.01 del Reglamento de Zonificación dispone que la Junta podrá considerar cualquier Desarrollo Extenso, independientemente del distrito de zonificación en que se proponga su establecimiento. Por otra parte, la Sección 97.07 de dicho reglamento establece los criterios para Otros Desarrollos Extensos, los cuales discutiremos en torno al proyecto propuesto, ya que aplican al mismo:

- a. "Otros desarrollos extensos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos podrán incluir usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios."

El proyecto objeto de la presente consulta propone diversos tipos de usos, a saber: residencial - turístico, por lo que cumple con lo dispuesto en el antes citado inciso.

- b. "Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100)



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades."

En el presente caso se celebró vista pública el 22 de octubre de 1993, cumpliéndose para ello con el requisito de previa notificación a los dueños de propiedades dentro del mencionado radio.

- c. "El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado."

El Municipio de Culebra cuenta con un Plan de Usos de Terrenos, preparado por la Junta de Planificación y revisado en marzo de 1975. Dicho plan sirve de guía a las agencias y las instrumentalidades públicas para formular la programación de obra que resulte en la implementación del referido plan y se usa en la revisión y aprobación de cualquier proyecto privado.

Dicho plan recomienda el desarrollo de un hotel modesto (capacidad de cuarenta (40) a sesenta (60) habitaciones) en el Poblado de Dewey. Cabe señalar que a la fecha de preparación del plan, el Poblado de Dewey tenía dos (2) hoteles, que podrían ser clasificados como "comercial-turístico", de acuerdo a las definiciones de la Compañía de Turismo. Estos eran el "Seafarers Inn", con quince (15) habitaciones y el "Hotel Puerto Rico", con veintisiete (27) habitaciones. Según el Plan, otra propuesta localización para hotel sería cercana a Playa Larga, al lado este de la isla, dicha localización cercana a Playa Larga permitiría acceso rápido a la playa y también a Puerto del Manglar y a sus excelentes recursos recreacionales.

El proyectado desarrollo de hospedería no está propuesto en los terrenos que el Plan de Usos de Terrenos de Culebra contempla como localizaciones idóneas en la isla de Culebra para proyecto de hotel.

Por otra parte, la Resolución Número JP-215-A del 12 de septiembre de 1975 en su Artículo 7, Inciso 2 establece entre los usos a permitirse en un Distrito R0-25c, las casas de una o dos familias como residencia primaria para personas directamente relacionadas con el uso agrícola de los terrenos. Las unidades de vivienda propuestas son unidades de vivienda básicas de interés social que serán rentadas o vendidas, en coordinación con el gobierno municipal, a aquellos residentes bonafide de Culebra.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Existe en Culebra una necesidad de unidades de vivienda para los residentes de dicho municipio, según expresó el Municipio de Culebra en comunicación del 20 de diciembre de 1992.

A base de la naturaleza y el fin que persigue la provisión de las referidas unidades de vivienda entendemos que las mismas serán otorgadas a residentes bonafide de Culebra, irrespectivamente de que estén o no relacionados con el uso agrícola de los terrenos. Ciertamente uno de los propósitos del Area 25c, según se desprende del Artículo 6.00 del Plan de Usos de Terrenos de Culebra, es el de conservar el paisaje natural y/o el carácter agrícola del interior del Municipio de Culebra. El proyecto propuesto pretende mantener un balance entre la conservación y el desarrollo, sin afectar la integridad ecológica del predio objeto de consulta y del sector. Por otra parte, el predio objeto de consulta está actualmente vacante y sin uso útil alguno. En términos de la densidad poblacional para el Area 25-C, el Plan de Usos de Terrenos de Culebra es de una o dos familias en solares con tamaño mayor de veinticinco (25) cuerdas. El predio objeto de consulta tiene 34.347 cuerdas y el proyecto propuesto, en su aspecto residencial, propone veinticuatro (24) unidades de vivienda básica en cinco (5) cuerdas y cuarenta y una (41) villas residenciales en aproximadamente veinte (20) cuerdas, por lo que el mismo no cumple con los parámetros de densidad que establece el referido plan para el área 25-C.

El Inciso 3 del referido artículo señala, además, como uso a ser permitido en un Area 25c, el uso de Hotel de Turismo, cuya ubicación sea autorizada por la Junta de Planificación, conforme a las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos para el Municipio de Culebra. Conforme mencionáramos anteriormente, la ubicación propuesta no está contemplada en el referido plan para el establecimiento y desarrollo de un hotel, por lo que, en cuanto al uso propuesto de hospedería, el mismo no está conforme con el Plan de Usos de Terrenos del Municipio de Culebra. En lo referente a la porción del proyecto, propuesto para viviendas de interés social así como las residencias tipo "villas", las mismas caen dentro del concepto de casas de una o dos familias. No obstante, consideramos que el establecer si las villas residenciales serán utilizadas como residencia primaria, es a opción de los compradores que podrán alquilar las mismas bajo el concepto de "time-sharing". Por otro lado, la porción del proyecto destinado para uso residencial (viviendas de interés social y las villas residenciales) no cumple con la densidad permitida para la Area 25-C en el Plan de Usos de Terrenos de Culebra.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

- d. "Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse."

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, indicó que para la prestación del servicio de agua hay que esperar por las mejoras al sistema de acueducto vieques - Culebra, comentario con el cual concurrimos. En cuanto al sistema de alcantarillado sanitario, véase Determinación de Hechos Número 9 en la cual se describe el sistema AIRR ("Aerobic Intermittent Recirculating Reactor"), el cual, conforme la información técnica suministrada en la Evaluación Ambiental, entendemos resulta adecuado para atender las necesidades que en cuanto a dicho servicio genere el proyecto. Por su parte, la Autoridad de Energía Eléctrica señaló la realización de un estudio a los fines de indicarle al proponente los puntos de conexión y las aportaciones necesarias para la realización de mejoras al sistema eléctrico existente.

En cuanto a la infraestructura de acceso, entendemos que el acceso propuesto cuenta con el endoso del Municipio de Culebra sujeto a que se cumpla con las condiciones que el referido municipio imponga al proponente, así como al diseño final del camino.

- e. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de zonificación que solicitan para las diversas porciones del predio."

En el proyecto propuesto se indicó la distribución de sus componentes (hospedería, villas-residenciales y viviendas de interés social) en términos de la cabida de los predios donde se propone ubicar dichas facilidades, dentro de la finca matriz y el área que habrá de ocupar cada uno de dichos componentes. La parte proponente no propuso distritos de zonificación para las diversas porciones del predio. Reconocemos que Culebra posee una zonificación especial lo cual hace limitativo los cambios de zonificación en dicho municipio.

- f. "Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y válidos."



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

El proyecto propuesto habrá de proveer un área de estacionamiento para aquellos vehículos que entren al proyecto impidiendo así el acceso de automóviles a las villas residenciales y a la hospedería propuesta. En cuanto a las viviendas de interés social, éstas quedan ubicadas a la entrada del proyecto, y conforme al plano del desarrollo propuesto, tendrán sus propias facilidades de estacionamiento.

Aún cuando la parte proponente no indicó la cantidad de estacionamientos a proveerse para la hospedería y las villas - residenciales así como para las viviendas de interés social, habrá de cumplirse con los parámetros que para facilidades de estacionamiento establece el Reglamento de Zonificación.

- g. "Si se proponen usos comerciales para atender un mercado que trasciende el proyecto se someterá junto a la solicitud los estudios que demuestren la viabilidad del uso propuesto."

El proyecto no propone usos comerciales para atender mercado que trascienda al proyecto.

Por otra parte, la sección 95.03 del citado reglamento establece otros criterios, a saber, la forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes y la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto. En el área aledaña al predio objeto de consulta se encuentran las parcelas de Villa Muñeco junto con el área por FEMA, las parcelas de La Romana y el área del Camino Las Delicias, evidenciando que en el sector existe un crecimiento urbano por lo que entendemos el proyecto propuesto propendería a un desarrollo integral acorde con el desarrollo en el área. No obstante, Culebra confronta actualmente la carencia de un sistema adecuado de provisión de agua potable, por lo que deberá esperar por las mejoras al sistema de acueducto Vieques - Culebra o implantar aquellas alternativas que puedan subsanar el problema.

4. La Ley 66 del 22 de junio de 1975, según enmendada, crea la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, adscrita al Departamento de Recursos Naturales.

Dicha ley declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el preservar y conservar la integridad ecológica de Culebra, incluyendo sus cayos, islas y aguas circundantes, y asegurar que el continuo desarrollo de Culebra proteja y conserve, al máximo, su extraordinario ambiente natural, que es parte del patrimonio de Puerto Rico. A esos



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

fines, se crea la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra, quien tendrá a su cargo la formulación, adopción y administración de planes y programas para la conservación, uso y desarrollo de Culebra, conforme con la política pública establecida en esta ley, las normas y reglamentos de la Junta de Calidad Ambiental y con el Plano Regulador y el Mapa de Zonificación adoptado por la Junta de Planificación para Culebra.

Además, se señala que los planes que formule, adopte y administre la Autoridad, tomarán en consideración los programas del Gobierno Municipal de Culebra.

Por otra parte, el Artículo 6 de la referida ley dispone que ninguna agencia aprobará obra o proyecto privado alguno en relación con la isla de Culebra que conflija con los planes y políticas formuladas y adoptadas por la Autoridad para la Conservación y el Desarrollo de Culebra. A esos efectos, el proponente deberá obtener un endoso favorable de la referida Autoridad.

Obra en el expediente de la presente consulta comunicación de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra con fecha del 14 de junio de 1994 en torno al proyecto propuesto, mediante la cual la Autoridad endosa el mismo.

5. La Junta de Planificación es el organismo facultado en ley para determinar el uso de los terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo II, Inciso 14 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada. Por otra parte, la Sección 3.03 del Reglamento del Procedimiento para las Decisiones Adjudicativas de la Junta de Planificación, con vigencia del 23 de noviembre de 1989, establece los proyectos que requieren consulta de ubicación ante la Junta y en su Inciso A, dispone que en áreas zonificadas, proyectos cuyo uso e intensidad no son permitidos ministerialmente por el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) sino que dicha reglamentación permite que los mismos puedan ser autorizados por la Junta en el ejercicio de sus facultades discrecionales siguiendo el trámite de consulta de ubicación.

En documento titulado "Fundamentos por Escrito de la Oposición del señor Milton Cofresí a la aprobación Consulta de Ubicación Posada del Coronel Número 92-77-0845-JPU", el señor Milton Cofresí, por conducto de su representante legal, licenciado Jorge Laborde Corretjer hizo planteamientos de derecho en el referido documento, los cuales discutiremos a continuación:



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

- a. Falta de jurisdicción de la Junta de Planificación para entender en la presente consulta a base del fundamento de que se trata de tres (3) proyectos y usos diferentes presentados bajo una sola consulta de ubicación.

En la vista pública la Oficial Examinadora declaró improcedente dicho planteamiento y mediante el presente informe nos reafirmamos en ello a la luz de la ley y la reglamentación vigente, en virtud de la cual la Junta puede entender en la presente consulta.

- b. "Ni los documentos contenidos en el expediente de esta Honorable Junta ni la exposición de la parte proponente justifican una variación."

Dado que este es un proyecto a evaluarse como "Desarrollo Extenso" no hay que justificar variación ya que el proyecto lo puede evaluar la Junta a la luz de su reglamentación vigente.

ACUERDO

Esta consulta de ubicación ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el Proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, y del resultado del estudio desde el punto de vista ambiental. También se ha dado consideración a las proyecciones poblacionales y a la disponibilidad de terrenos apropiados para la construcción de viviendas y otros usos en el área que comprende el proyecto propuesto.

Dicha consulta fue considerada por esta Junta de Planificación, quien acordó que es viable el desarrollo de los terrenos anteriormente descritos para el uso propuesto, condicionado a los siguientes señalamientos y recomendaciones, los cuales habrán de tomarse en consideración al prepararse y someterse en la próxima etapa en el trámite del proyecto, etapa que será determinada por la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Se autoriza un proyecto residencial turístico que consiste de una hospedería de 30 habitaciones con las facilidades accesorias; veinticuatro unidades básicas dedicadas a vivienda de interés social en un área de 5.0 cuerdas y 41 residencias tipo "villa" con una cabida aproximada de 2,000 metros cuadrados.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos determinará cuál será la próxima etapa en el trámite del proyecto, la cual deberá cumplir con todas las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes y aplicables, así como con las normas de dicha Administración.



Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

3. Cumplir con los requerimientos de las agencias estatales y federales, así como con las medidas de mitigación impuestas por la Evaluación Ambiental.
4. El movimiento de tierra a llevarse a cabo deberá mantener los rasgos topográficos lo más posible y limitarse el mismo a la porción de terreno que se considere en la aprobación del plano de construcción. Durante esta etapa se deberá mantener el área húmeda para evitar la generación de polvo fugitivo.
5. Se depositarán los desechos de materiales de construcción en vertederos autorizados por la Junta de Calidad Ambiental.
6. Se reforestarán las áreas verdes que sean despojadas de su cubierta vegetal como resultado de la construcción.
7. Se mantendrán los camiones de carga que se utilicen para transportar material de relleno y/o de construcción cubiertos mientras estén en movimiento para evitar generación de materia particulada.
8. Se observará el período de operación que establece el Reglamento para la Prevención y el Control de la Contaminación por Ruido para actividades de construcción de esta naturaleza.
9. Los vehículos y maquinaria a utilizarse en el proyecto deberán recorrer las rutas de acceso lo más distante posible de los planteles donde se encuentran realizando labores docentes y áreas clasificadas como zonas de tranquilidad ("Quiet Zones").
10. Se cumplirá con la reglamentación vigente para las facilidades de estacionamiento.
11. Se coordinará con el Departamento de Obras Públicas Municipal para el acceso al proyecto.
12. Se coordinará con el Departamento de Transportación y Obras Públicas para las obras que este estime necesarias.

Los señalamientos anteriores se han hecho a base de la información disponible en estos momentos. No obstante, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer requerimientos adicionales que sean necesarios en el futuro, bien sea por situaciones que se desconocen ahora o imprevistas que pudieran surgir durante el desarrollo del proyecto en sus distintas etapas.

Por la presente, tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Continuación: Consulta Número 92-77-0845-JPU

Junta de Planificación de Puerto Rico APRUEBA la Consulta Número 92-77-0845-jpu para la ubicación de un proyecto residencial - turístico en el Barrio Flamenco de Culebra.

DISPONIENDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de la etapa subsiguiente correspondiente, la cual deberá someterse a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del período de vigencia de este informe; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) de no someterse la etapa subsiguiente en la Administración de Reglamentos y Permisos dentro del término de vigencia establecido la consulta quedará automáticamente archivada para todos los efectos legales.

DISPONIENDOSE, además, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá formular y radicar una solicitud de reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de los primeros veinte (20) días contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta resolución. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito por correo certificado y acuse de recibo a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos. Estos últimos tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la solicitud de reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

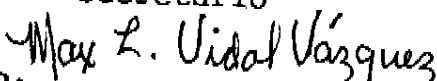
La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha moción deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para solicitar revisión comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión empezará a contarse desde la fecha en que se archiva en autos una copia de la notificación de la resolución de la Junta resolviendo definitivamente la moción cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos dentro de los noventa (90) días siguientes a la radicación de la moción. Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la moción de reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada una moción acogida para resolución, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días salvo que el Tribunal, por justa causa, autorice a la Junta una prórroga para resolver, por un tiempo razonable.

La moción de reconsideración será jurisdiccional para poder solicitar la revisión judicial.


NORMA E. BURGOS ANDUJAR
Presidenta

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada y emitida en la consulta de epígrafe por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 20 de julio de 1994, y para uso general y para su conocimiento y acción pertinente archivo en autos y le notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy **SEP 14 1994**

LUIS FRIAS TABOAS
Secretario


POR: Max L. Uidal Vázquez



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION