



Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental

Proyecto Residencial Mirador Parque Escorial II

Fecha de Expedición:

15/NOV/2021

Datos de Determinación

Presentado por

Municipio Autónomo de Carolina

Dirección Física

CARR 3 KM. 6.8 BO. SAN ANTON
Carolina Puerto Rico, 00982

Número(s) de Catastro

088-000-006-85

Número de Caso

2020-328301-DEA-005452

Casos de Referencia

2020-328301-REA-004756

Acción Propuesta

La Acción Propuesta consiste en un proyecto: Privada en el Distrito de Clasificación identificado a continuación. El mismo tiene los siguientes componentes:

Calificación

Distrito(s) de Calificación:

R-5 (70%), BU (24%), R-1 (6%)

Distrito en el Mapa de Inundabilidad:

X

Tipo de Suelo:

YuF2 (94.3%), Uv (5.6%)

Cabida del proyecto (Área Total Según

301338.92 metros cuadrados

Servidumbres Existentes

Acueductos (AAA), Alcantarillado (AAA), Electricidad (AEE),
Cable TV, Telecomunicaciones (PRTC)

Desperdicios Sólidos

Volumen en construcción: 60 yardas cúbicas

Tipo: NP

Volumen en operación: 100 yardas cúbicas

Tipo: NP

Movimiento de Tierra

Volumen: 0

Volumen de corte: 0

Volumen de relleno: 0

Demolición

Conlleva demolición: No

Conlleva explosivos: No

Instalación de Generadores de Electricidad

Conlleva generadores: No

Capacidad: N/A

Tanque: N/A

Descripción

Se propone un desarrollo residencial mixto que se conocerá como Mirador Parque Escorial II, que forma parte del Proyecto Parque Escorial, que obtuvo su cumplimiento ambiental bajo la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) Núm. JCA 91-0007 (JP). El Plan Maestro aprobado contemplaba el desarrollo de un proyecto residencial, comercial e industrial conocido como Parque Escorial en varias fincas con cabida total de 445 cuerdas, ubicadas al sur de la carretera estatal PR-3 en Carolina. El desarrollo ubicará en las fincas con números de catastros 088-000-006-85 y 087-060-034-12, localizadas en la Carretera PR-3 km. 6.8 Interior del Barrio San Antón en el municipio de Carolina. El proyecto se desarrollará en un predio con cabida de 63.3781 cuerdas equivalentes a 249,100.9826





Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental

metros cuadrados de la parcela identificada como Q-1. El mismo se realizará en tres fases: Fase I Construcción de veintisiete unidades de casas en hilera en un área de 23,262.88 metros cuadrados equivalentes a 5.92 cuerdas. Fase II Construcción de las cincuenta y siete (57) unidades unifamiliares en un área de 85,144.30 metros cuadrados equivalentes a 21.66 cuerdas. Fase III Construcción de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de "walk-ups", que se desarrollará en un área de 92,478.53 metros cuadrados equivalentes a 23.53 cuerdas. La calle de acceso al proyecto con un área de 7,611.14 metros cuadrados (1.94 cuerdas) pertenece a la parcela destinada a Calles de Acceso del Proyecto Plan Maestro Parque Escorial. Los terrenos del proyecto colindan por el sur con los predios calificados como Bosque Urbano (BU) identificado como la parcela V-1 que cuenta con una cabida de 15.0583 cuerdas equivalentes a 59,185.24 metros cuadrados. Ahora se propone aumentar la cabida del terreno que está calificado como BU agrupándole a la Parcela V-1 un predio con cabida de 12.30 cuerdas equivalentes a 48,345.10 metros cuadrados que se segregará del Lote Q-1. La Parcela que se dedicará a Bosque Urbano tendrá una nueva configuración toda vez que está compuesta por la Parcela V-1 y parte del Lote Q-1 que se pretende agrupar para formar una Parcela agrupada con cabida de 27.35 cuerdas aumentando el área de conservación y bosque. El propósito de destinar a Bosque Urbano las 12.30 cuerdas de terrenos que ostentan una calificación Residencial Intermedio (R-I) es para intercambiarla por una porción de terreno con cabida 1.63 cuerdas equivalentes a 6,398.33 metros cuadrados que forma parte del Lote Q-1, toda vez que el valor ecológico de esta pequeña porción es menor que el valor ecológico del predio que se va a ceder para Bosque Urbano. El área cuenta con facilidades de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y acceso.

Impactos al Ambiente y Medidas de Mitigación

El proyecto no contempla impactos ambientales significativos. Es un predio urbano residencial baldío, ocupado por parches de pastos, especialmente en el norte de la propiedad, y áreas con árboles y arbustos de especies nativas comunes y exóticas invasoras. La parte norte de la finca fue despojada de su capa vegetal y alterada topográficamente durante la construcción de la urbanización que colinda en ese sector. Se propone la construcción de un proyecto residencial en fases y el establecimiento de un bosque urbano de 27.35 cuerdas por medio del establecimiento de una Servidumbre de Conservación. No hay reportes de especies de flora o fauna Vulnerables o En Peligro de Extinción. El predio cuenta con la Certificación para Categorización de Hábitats Naturales para Vida Silvestre del DRNA, emitida el 4 de diciembre de 2020, donde se categoriza el predio como Hábitat Natural con Bajo Potencial de Convertirse en Hábitat Esencial, Hábitat de Alto Valor Ecológico o Hábitat de Valor Ecológico (Categoría 6). Para dicha categoría se establece lo siguiente: "La meta de la mitigación es minimizar el impacto al hábitat. El Departamento deberá actuar para alcanzar las metas de la mitigación de hábitat recomendando o exigiendo acciones que minimicen la pérdida directa de hábitat y que evite impacto a otro hábitat fuera del área a impactarse." Además, se indica que la Servidumbre de Conservación deberá ser registrada a nombre del Departamento, a perpetuidad, en el Registro de la Propiedad; luego deberá ser sometida a la Oficina de Bienes Inmuebles.

Se implementarán las correspondientes medidas de control para reducir cualquier impacto. Para controlar la erosión y sedimentación asociado al movimiento de tierra durante la construcción se incluye la instalación de pacas de heno, entre otros. Entre las medidas para controlar el polvo fugitivo se utilizarán mangueras y camiones tanques para asperjar y mantener húmedas las áreas. Se obtendrá el correspondiente Permiso Único Incidental. Además, se implementará el protocolo de manejo, conservación y protección para la Boa de Puerto Rico. Dicho protocolo incluirá entre otros elementos, la inspección de la maquinaria pesada y las áreas donde transitará, inspección de las áreas donde se remuevan árboles y de las áreas donde se realice movimiento de la corteza terrestre. Para evitar los ruidos en exceso durante la etapa de construcción, se adoptarán medidas tales como la realización del trabajo en horario diurno según el Reglamento de la JCA, mantener las máquinas de construcción en óptimas condiciones de lubricación; entre otros. La disposición de los desperdicios sólidos no peligrosos a ser generados durante la construcción y operación se realizará en cumplimiento con la reglamentación correspondiente. El proyecto cumplirá con la reglamentación y requerimientos de las agencias concernientes.

Determinación





Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental

Luego de revisado y analizado el expediente administrativo y discutidos todos los méritos del documento ambiental, al amparo de los poderes y facultades que le confiere a esta Oficina de Gerencia de Permisos, (en adelante "OGPe") la Ley Núm. 161 - 2009, según enmendada y el Reglamento para el Proceso de Evaluación Ambiental de la Junta de Calidad Ambiental (en adelante "RPEA"), RESOLVEMOS:

- La Evaluación Ambiental (en adelante, "EA") sometida por la Agencia Proponente para la acción propuesta, cumple con todos los requisitos de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 - 2004, según enmendada, y con el RPEA. En dicho documento ambiental fueron adecuadamente considerados y analizados los impactos ambientales que conlleva la acción, por lo que se aprueba el mismo, dando así por terminado el proceso de evaluación ambiental.
- De conformidad con el RPEA, las medidas de mitigación contenidas en el documento ambiental serán obligatorias y constituirán las medidas mínimas a tomarse en consideración para proteger el ambiente. La Agencia Proponente requerirá a las agencias con jurisdicción que incluyan las medidas de mitigación como condición indispensable de sus permisos.
- La Agencia Proponente deberá procurar que al momento de llevarse a cabo el desarrollo del Proyecto, las recomendaciones emitidas por los Gerentes de Permisos de la OGPe sean adecuadamente observadas y consideradas. Asimismo, la Agencia Proponente será responsable de velar que la acción, de llevarse a cabo, se desarrolle acorde con la información suministrada en el documento ambiental presentado apercibiéndosele que, los permisos que administran las entidades gubernamentales en relación al cumplimiento de las mismas están supeditados a la información y datos contenidos en documento ambiental.
- Si luego de haberse dado cumplimiento con el Artículo 4 de la Ley Núm. 416, supra, surgieran variaciones sustanciales en la acción propuesta, según definida en el RPEA, la Agencia Proponente será responsable de evaluar dichos impactos mediante el documento ambiental que entienda correspondiente.
- Se le apercibe que esta determinación de cumplimiento ambiental no será revisable hasta tanto se emita una determinación final, cuyo componente sea la presente determinación.

Recomendación y/o Comentarios del Director de la División de Cumplimiento Ambiental

1. Tendrá que obtener de la OGPe el Permiso Único Incidental Operacional, a tenor con la Regla 3.4.1 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios.
2. Cumplir con la Sección 5.1.2.2 Análisis de Riesgos a Deslizamientos y otras Condiciones del Subsuelo del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios; el cual indica que para todo proyecto de urbanización, incluyendo urbanizaciones vía excepción, se tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo mediante la presentación de un estudio geotécnico certificado por un ingeniero licenciado que evalúe la geología e hidrología del terreno, presencia de fallas geológicas, historial de deslizamientos en la zona, susceptibilidad del terreno a los mismos, topografía, presencia de materiales de depósitos de deslizamientos (QI) según descritos en los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico por el USGS y las propiedades ingenieriles del subsuelo, entre otros. Además, deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 5.1.9.4 (Manejo de Aguas Pluviales) del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios.
3. Deberán contar con la autorización del DRNA para la nueva configuración propuesta de las parcelas a ser agrupadas (15.05 cuerdas del Lote V-1 y 12.30 cuerdas del Lote Q-1) para un total de 27.35 cuerdas a ser destinadas a Bosque Urbano y su intercambio por la porción de terreno originalmente destinada a Bosque de 1.63 cuerdas. La Servidumbre de Conservación propuesta, deberá ser registrada a perpetuidad a nombre del DRNA, en el Registro de la Propiedad; luego deberá ser sometida la Oficina de Bienes Inmuebles del Departamento.
4. Tomar las medidas de control correspondientes para evitar cualquier impacto a los terrenos destinados a Bosque Urbano.





Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental

Recomendación y/o Comentarios del Director de la División de Cumplimiento Ambiental

5. Cumplir con los requerimientos de las agencias concernientes y con las recomendaciones emitidas (2020-328301-REA-004756, 2020-319697-SRI-042313, 2019-294588-SRI-030593, 2019-294588-SRI-035523, 2019-294588-SRI-030591, 2019-294588-SRI-030596, 2019-294588-SRI-030598) para el proyecto.
6. De descubrirse en el predio algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas.
7. Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión beneficien la vida silvestre. Esta medida es cónsona con la Ley para Fomentar la Siembra de Árboles Cuyas Frutas y/o Semillas Provean Alimento a Especies de Aves Silvestres de Puerto Rico (Ley Núm. 97 de 24 de junio de 1998).
8. Cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación Lumínica y el Reglamento para el Control de la Contaminación de Ruido.
9. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos tiene que realizarse en conformidad con el Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Sólidos No Peligrosos.
10. Para la descarga de escorrentía, tendrán que obtener de la Agencia Federal para la Protección Ambiental, un permiso NPDES de acuerdo al Código Federal de Reglamentación número 40.
11. De ser necesario el uso de generadores de electricidad, deberán someter ante la OGPe el Permiso General que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales que incluye un Permiso para Fuente de Emisión (PFE) para los generadores con capacidad mayor de diez (10) caballos de fuerza y una operación no mayor de quinientas horas al año. Además, deberá someter al Área de Calidad de Agua del DRNA un Plan de Emergencia, a tenor con el Reglamento de Estándares de Calidad de Agua para prevenir y controlar derrames, para el tanque de almacenamiento de combustible del generador de emergencia.
12. Tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas tales como: aceites, combustibles u otras sustancias químicas, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
13. Las recomendaciones y requisitos presentados en esta comunicación, no eximen de cualquier otro requerimiento o permiso de esta Oficina u otras agencias concernidas, que sean aplicables a la acción propuesta.

Firma / Sellos

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente determinación con sus anejos, bajo mi firma, a la Agencia Proponente.

Fecha de Expedición:

15/NOV/2021





Determinación de Cumplimiento Ambiental para Evaluación Ambiental

Firma / Sellos

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente determinación con sus anejos, bajo mi firma, a la Agencia Proponente.

Fecha de Expedición:

15/NOV/2021



Ing. Gabriel Hernández
Secretario Auxiliar
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico
Oficina de Gerencia de Permisos

