



GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

25 de febrero de 2021

EA-20-0236 (OGPE)

Ing. Gabriel Hernández Rodríguez

Oficina de Gerencia de Permisos
P.O. Box 41179
San Juan, PR 00940-1179

Consulta 2020-328301-REA-004756
Proyecto Mirador Parque Escorial – proyecto Residencial
Localización PR-3, Km. 6.8 interior, Barrio San Antón, Carolina
Descripción Se propone un desarrollo residencial mixto en un terreno con cabida de 51.11 cuerdas equivalentes a 200,883.69 metros cuadrados.

Estimado ingeniero Hernández:

El Área de Evaluación de Documentos Ambientales adscrita a la Secretaría Auxiliar de Cumplimiento Ambiental del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) ha evaluado la recomendación de evaluación ambiental (REA) referida electrónicamente por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) relacionada al proyecto mencionado en referencia. La información ha sido evaluada en conformidad con lo dispuesto en la Regla 117, Inciso I del Reglamento Núm. 8858 del 23 de noviembre de 2016, conocido como el “Reglamento para el Proceso de Evaluación Ambiental” (RPEA) y en conformidad con la Regla 14.8 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos en Puerto Rico.

Se propone un desarrollo residencial mixto que se conocerá como Mirador Parque Escorial II, el cual forma parte de un Plan Maestro que obtuvo su cumplimiento ambiental bajo la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) número JCA-91-0007(JP) en la Junta de Calidad Ambiental (actualmente DRNA) y bajo la consulta de ubicación número 90-17(20)-0813-JPU, otorgada por la Junta de Planificación. El Plan Maestro aprobado fue para desarrollar un proyecto residencial, comercial e industrial conocido como Parque Escorial, a ser desarrollado en varias fincas con cabida total de 445 cuerdas, ubicadas al sur de la carretera estatal PR-3 en Carolina.

El Plan Maestro aprobado para el Proyecto Parque Escorial comprende la construcción de 2,900 unidades unifamiliares, casas en hileras y edificios multipisos, de las cuales se han construido 2,332 unidades multifamiliares y setenta y seis (76) unidades unifamiliares para un total de 2,408 unidades.

El proyecto propuesto se desarrollará en tres fases:

Fase I – construcción de 27 unidades de casas en hilera con todas las obras de urbanización necesarias, en un área de 23,2628.88 metros cuadrados, equivalentes a 5.92 cuerdas.



Fase II – construcción de 57 unidades de casas unifamiliares con todas las obras de urbanización necesarias, en un área de 85,144.30 metros cuadrados, equivalentes a 21.66 cuerdas.

Fase III – construcción de 144 unidades tipo “Walk-Ups” con todas las obras de urbanización necesarias, en un área de 92,478.53 metros cuadrados.

Los terrenos del proyecto colindan con un Bosque Urbano, el cual, según el Plan Maestro, cuenta con una cabida de 16.0583 cuerdas equivalentes a 63,115.6392 metros cuadrados. Ahora, durante el desarrollo propuesto, el terreno que se va a dedicar para Bosque Urbano fue actualizado a una cabida mayor de 27.33 cuerdas equivalentes a 107,401.60 metros cuadrados y tiene una nueva configuración toda vez que está compuesto por otras parcelas añadidas

Tomando en consideración que las agencias pertinentes autoricen la acción propuesta, y de acuerdo a la información sometida en la REA, la Secretaría Auxiliar de Cumplimiento Ambiental del DRNA emite los siguientes comentarios y recomendaciones:

1. Los comentarios y recomendaciones son de aplicabilidad al proyecto propuesto, siempre y cuando el mismo haya obtenido las autorizaciones o permisos o usos autorizados requeridos para su ubicación, construcción u operación, lo que corresponda.
2. Las recomendaciones emitidas por la Secretaría Auxiliar de Cumplimiento Ambiental (antes Junta de Calidad Ambiental), corresponden solamente a la aplicación de los reglamentos promulgados por la antigua JCA en la fase operacional del proyecto.
3. La REA se somete ante la OGPe según lo dispuesto en la Regla 116 del RPEA, como parte del procedimiento requerido para la acción propuesta y la misma es circulada a las agencias con inherencia que la OGPe estime pertinente. Según dicho Reglamento, el documento ambiental que finalmente se someta ante la OGPe, deberá cumplir con la Regla 118 en cuanto a formato y con la Regla 120 o con la Regla 123 (lo que determine la OGPe), en cuanto a contenido.
4. Previo a dar comienzo a las actividades de construcción o a efectuar algún movimiento de tierra (estimado en 625,000 metros cúbicos en corte y 610,000 metros cúbicos en relleno), el proponente deberá obtener a través de la OGPe, el Permiso Único Incidental Operacional (PUI), a tenor con la Regla 3.4.1 del Reglamento Número 9081, conocido como “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios” del 7 de junio de 2019, el cual incluye, entre otros permisos, el Permiso General Consolidado. El Permiso General Consolidado lo establece el Reglamento Núm. 7308 del 1 de marzo de 2007, conocido como “Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales”.
5. Deberán tomar las medidas necesarias para evitar que residuos de sustancias orgánicas e inorgánicas como aceites, combustibles u otras sustancias químicas generadas durante la construcción del proyecto, puedan ser arrastradas por la escorrentía y ganen acceso a algún cuerpo de agua o al sistema pluvial del área.

6. En caso de instalar y operar generadores de electricidad durante la construcción y operación del proyecto con capacidad mayor de diez (10) caballos de fuerza y una operación no mayor de quinientas (500) horas al año, deberán obtener a través de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), el Permiso General que establece el Reglamento Núm. 7308 del 1 de marzo de 2007, conocido como el “Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales”, que incluye el Permiso de Fuente de Emisión.
7. Para utilizar algún tanque de almacenamiento de combustible para abastecer a generadores o para cualquier otro equipo en el proyecto, deberán presentar un Plan de Emergencia ante el Área de Calidad de Agua del DRNA, a tenor con la Regla 1306.5 del Reglamento Núm. 9079 del 26 de abril de 2019, conocido como el “Reglamento de Estándares de Calidad de Agua”, informando la acción a tomar para evitar, controlar y remediar derrames.
8. El almacenamiento, manejo, transportación y disposición de los desperdicios sólidos no peligrosos a generarse durante la construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con el Reglamento Núm. 5717 del 14 de noviembre de 1997, conocido como el “Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Sólidos No Peligrosos”.
9. Durante la realización del proyecto, deberán mantener los camiones de carga que se utilicen para transportar materiales de construcción y de desperdicios cubiertos con toldos mientras estén en movimiento, para evitar la generación de polvo fugitivo.
10. Los camiones de acarreo de desperdicios deberán contar con el Permiso para Operar Servicios de Recolección o Transportación de Desperdicios Sólidos No Peligrosos (Permiso DS-1) emitido por el DRNA, para transportarlos hasta una instalación de disposición final o de reciclaje.
11. Deberán tomar las medidas necesarias para controlar el área durante la construcción, para evitar exponer a los vehículos a recoger lodo, polvo, sustancias pegajosas o material viscoso en las ruedas u otras partes del vehículo, los cuales a su vez puedan ser depositados en las calles u otro sitio público. Deberán mantener las vías públicas y alrededores del proyecto libres de acumulación de escombros y desechos de construcción.
12. Deberán cumplir con el Reglamento Núm. 8493 del 27 de junio de 2014, conocido como el “Reglamento para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica”, en cuanto a la instalación de fuentes emisoras de iluminación exterior y demás requisitos aplicables al proyecto que disponga dicho reglamento.
13. Durante la construcción del proyecto deberán cumplir con el Reglamento Núm. 8019 del 9 de mayo de 2011, conocido como “Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido”, en cuanto al nivel de sonido máximo permitido.

Ing. Gabriel Hernández Rodríguez
2020-328301-REA-004756
EA-20-0236
Página 4

Las recomendaciones presentadas en esta comunicación, no eximen de cumplir con cualquier otro requerimiento o permiso del DRNA, que sean aplicables a la acción propuesta.

Cordialmente,

Luis R. Sierra Torres
Secretario Auxiliar
Secretaría Permisos, Endosos y Servicios Especializados

ODM/odm