

PONENCIA ESCRITA SOBRE PROYECTO COMERCIAL EN CUMPLIMIENTO
SOBRE VISTAS PÚBLICAS EN FAJARDO, PUERTO RICO

Proyecto Centro Comercial Turístico
Plaza Azul Center
PR#3 Km. 42.5 Luquillo Puerto Rico
Consulta Núm. 2008-23-0444-JPU

RECIBIDO
RAJ
JUNTA DE PLANIFICACION
2008 JUL 10 2:00

I. INTRODUCCIÓN

El Sr. Benjamín Hernández Jiménez es el propietario de un finca de terreno localizado en la carretera estatal PR#3 Bo. Juan Martin en el Kilómetro 41.6 de Luquillo y pretende obtener la autorización de uso de una zonificación existente de P.R. a un uso mixto U-M de la Junta de Planificación para la construcción de un Centro Comercial Turístico, mediante una consulta de ubicación, sometida el día 30 de octubre de 2008, caso núm. 23-00444 JPU.

II. DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES

El terreno se encuentra localizado en el pueblo de Luquillo Sector Juan Martín en la Carretera PR#3 Km/ 41.6 del Municipio de Luquillo.

El terreno tiene una cabida superficial de 18.9160 cuerdas equivalentes a 62,556.15 metros cuadrados. Son sus colindantes por el Nor-este, Fomento Turístico del Gobierno de Puerto Rico, uso baldío, calificación Corredor Ecológico del Noreste; por el Sur-oeste, con parcela segregada del terreno principal, uso baldío; por el Norte Rio Juan Martín uso público y por el Sur-oeste, Depto. de Recursos Naturales y Ambientales.

El número de catastro de la propiedad es el 121-000-006-04-04-018.

Los terrenos están zonificados como PR. de acuerdo con el mapa de zonificación de Luquillo, Vigencia 28 de Junio de 2008.

De acuerdo con el mapa de zonas susceptibles a inundaciones de FEMA, Mapa # 72-000-C0810H, vigencia del 19 de abril del 2005, los terrenos están fuera del área de inundabilidad.

El terreno se encuentra con pasto común, no se identificaron especies en peligro de extensión alguno.

La topografía es relativamente llana con una pendiente de 10% a un 15% en áreas aledañas al norte de la referida finca.

El uso actual de los terrenos es baldío en un 100%. El terreno tiene acceso vehicular directo por la PR#3 con un frente de carretera de 425.00 metros libre de acceso.

El área cuenta con facilidades de Alcantarillado Sanitario. El sistema pluvial se identificó pocetos y el sistema de sanitario de alcantarilla se podrá conectar al punto más cercano. Según endoso de la autoridad de Acueductos y Alcantarillado de Puerto Rico.

Existen facilidades eléctricas localizadas en las diferentes calles colindantes del proyecto, según endoso de la Autoridad de Energía Eléctrica.

III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

El proyecto consistirá en la construcción de:

Se construirá un estacionamiento dentro de la propiedad, pavimentado e iluminación adecuada, con capacidad para 502 vehículos regulares, 16 para personas con impedimentos y 11 estacionamientos en la zona de carga y descarga.

Estos estacionamientos estarán debidamente distribuidos. El pavimento será en hormigón y se marcará con pintura indeleble.

El acceso al estacionamiento se realizará por la PR#3 ubicada al sur-oeste de proyecto, en el Kilómetro 41.7 del Bo. Juan Martín de Luquillo.

Este acceso se diseñará seguro y eficiente para que permita la entrada y salida de vehículos rápidamente, según endoso de la Autoridad de Carreteras y el Departamento de Obras Publicas Estatal.

Cada espacio tendrá una barrera de detención (Wheelstop). Con facilidades de hidrantes estratégicamente distribuidas.

a. Facilidades infraestructurales y consultas con otras agencias.

El proyecto contempla conectarse a las facilidades infraestructurales actuales en las vías públicas colindantes del proyecto. Se consultó con las agencias concernidas para la búsqueda del servicio apropiado, el cual tenemos todos los endosos pertinentes.

• **Facilidades de Acueductos y Alcantarillados**

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) en comunicación del 6 de marzo de 2009 indico:

“El proyecto podrá conectarse al sistema de acueductos del sector ya que se tiene la capacidad para obtener el servicio solicitado”

Para la conexión al sistema de alcantarillado sanitario AAA indico que se podrá conectar al sistema más cercano.

• **Facilidades de Energía Eléctrica (AEE)**

Para la demanda de energía eléctrica se solicitó una carga de 350KVA durante la construcción y 1750 KVA durante la operación del proyecto.

La Autoridad de Energía Eléctrica en comunicado del 27 de febrero del 2009 indico sobre la disponibilidad del sistema y sus posibles puntos de conexión.

• **Departamento de agricultura**

En comunicación del 17 de marzo del 2009 indico que no tiene objeción al proyecto.

• **La autoridad de Carreteras y Transportación**

En comunicación del 25 de septiembre del 2008 indica la no objeción con los accesos propuestos.

b. Impuestos al ambiente

Todos los trabajos que se han programados para este proyectos se consideran predecibles y típicos para un proyecto de su categoría. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales endoso la referida propuesta según comunicación del junio de 2009.

El referido movimiento de tierra fue aproximadamente 1,500 metros cúbicos por concepto de remoción de la capa vegetal y ciertos ajustes que se deberán realizar a la topografía por razones de nivelación para la construcción del estacionamiento y los edificios. Así como también, se realizó cortes y rellenos mediante un estudio de suelo realizado por la compañía Turabo Test del día 10 de marzo de 2000.

Se contempla la utilización del material cortado como relleno. La disposición de material en mismo proyecto.

Se observaron técnicas de ingeniería para evitar los impactos al ambiente por erosión, sedimentación, polvo fugitivo y la mínima deforestación. Estas técnicas típicas tales como la colocación de pacas de heno, el asperjar con agua según sea necesario para mantener las áreas húmedas durante la etapa de movimiento de tierra o manejo del terreno para evitar el polvo fugitivo. Se utilizaron mantas o toldos para cubrir los camiones de arrastre.

Los trabajos de nivelación y compactación se realizaron lo más rápido posible para evitar la erosión del terreno según estudio y pruebas de compactación realizadas en toda el área de construcción.

Previo a dar comienzo a la construcción se efectuaron y se obtuvieron los permisos relacionados con Fuente de Emisión para polvo fugitivo, Permiso para realizar una actividad Generante de Desperdicios Sólidos (formularios DS-3) y Permiso para el Control de la Erosión Y prevención de Sedimentación.

Se observara el cumplimiento con el Reglamento de Control de La Contaminación por ruido en la fase de construcción.

- La Junta de Calidad Ambiental

En comunicación del 12 de julio de 2000 indico que el cumplimiento con la Ley 9 del 18 de junio del 1970, Artículo 4C sobre Política Publica Ambiental ha sido satisfecho.

- El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales

En comunicación del 26 de junio de 2009 indico no tener objeción al proyecto.

c. Aspectos Económicos

El proyecto se estimó en un costo aproximado de **\$10,000,000.00**. Estos fondos se obtendrán a través de una solicitud de préstamo comercial a una institución bancaria privada, según el desarrollador del proyecto comercial.

El proyecto pretende generar aproximadamente 200 empleos directos y aproximadamente 60 empleos indirectos en la fase de construcción y 210 empleos en la fase de operación.

IV. SOLICITUD DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Solicitamos a esta Honorable Junta de planificación se nos autorice de PR a uno uso mixto (um).

La Junta de Planificación es el organismo facultado en ley para guiar el desarrollo integral de Puerto Rico y hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado, Artículo 11, Inciso 14, de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, 23 LPRA Sec. 62j.

V. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DEL PROYECTO

- El terreno no es de productividad agrícola.
- El terreno no es inundable.
- El terreno cuenta con la infraestructura que con mejoras y dentro de un costo razonable podrá servir al proyecto.
- En el terreno no existen ecosistema alguno, como tampoco animales en peligro de extinción.

1. Armonizar la densidad propuesta con las condiciones del sector y características del terreno.

El proyecto viene a revitalizar el desarrollo turístico de la zona. Contribuye a un mejoramiento del entorno urbano, a la calle, a la seguridad no existen vecinos colindante algunos cercano uso propuesto.

En términos generales el proyecto propuesto beneficia al vecindario y a su sector, cercano al proyecto así como algunas urbanizaciones colindantes.

VI. CONTEXTO DONDE UBICA EL PROYECTO:

El proyecto propuesto colinda al norte de la carretera número 3, km 41.6 en el Bo. Juan Martín de Luquillo.

El proyecto propuesto viene a reforzar el desarrollo urbano actual por su total compatibilidad en el contexto urbano donde se ubica.

Benjamín Hernández Jimenez
Urb. Miraflores calle #16 7-14
Bayamón, PR 00957