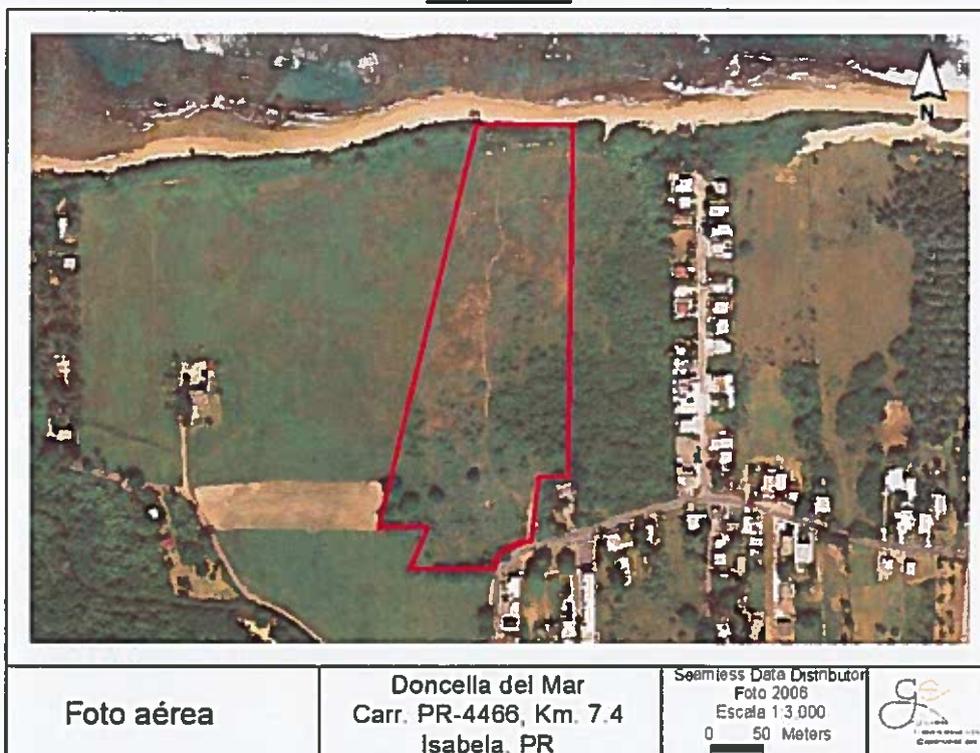


**Memorial Explicativo
Doncella del Mar - Isabela
06AL9-00000-02693**

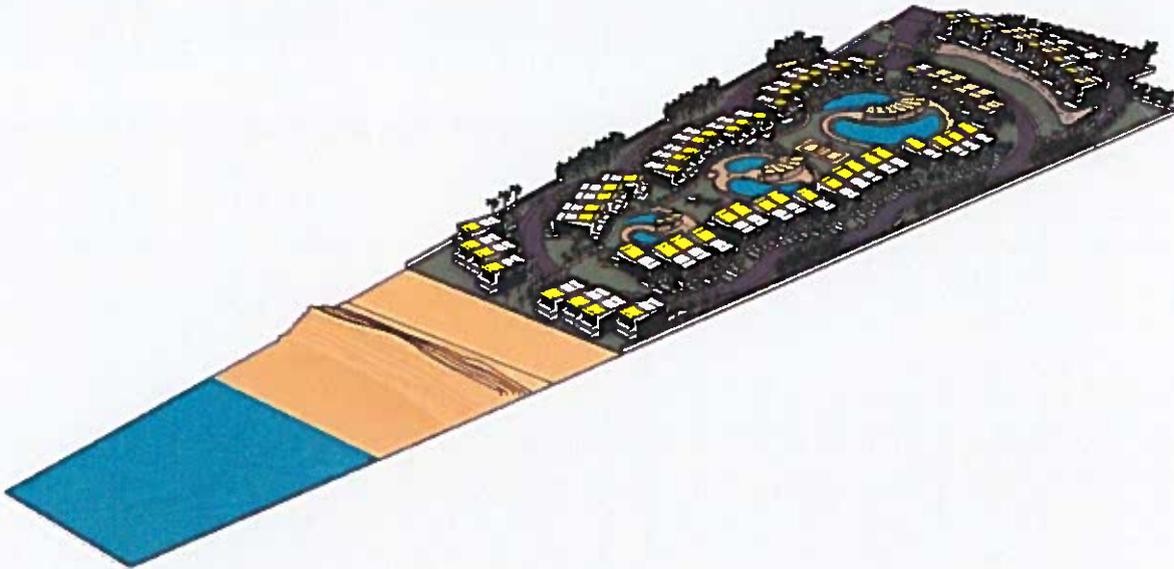
Doncella del Mar, LLC sometió ante la Administración de Reglamento y Permisos una Desarrollo Preliminar Alternativo y fue aprobado caso número 06ALS9-00000-02693. El proyecto cuenta con una Consulta de Ubicación aprobada el 4 de septiembre de 2000 por la Junta de Planificación caso número 2000-02-0593-JPU. Dicho proyecto está localizado en una finca de 14.26 cuerdas ubicada en la carretera PR-4466, kilómetro 7.4 del barrio Bajura del Municipio de Isabela. El proyecto consiste en la construcción de 15 edificios multifamiliares para habilitar 136 apartamentos con sus facilidades recreativas que comprenden un sistema de piscinas y jardín central que forman un parque acuático y áreas de paseo peatonal y bicicletas alrededor del sistema de piscinas y áreas verdes. Además tendrá 317 espacios de estacionamiento. Estos 15 edificios con 136 apartamentos se dividen en 12 edificios de dos plantas para 88 apartamentos en hilera "Row Houses" de tres habitaciones cada uno y tres edificios de tres plantas para 48 apartamentos en hilera de tres habitaciones cada uno igual a los demás.

Actualmente estos terrenos están dentro del Plan de Uso de Terreno revisado parte del terreno está como Suelo Rustico Común y otra parte del proyecto está Suelo Rustico Especialmente Protegido Ecológico por lo que solicitamos que el mismo sea cambiado a Suelo Urbanizable para que el mismo sea cónsono con la consulta aprobada.

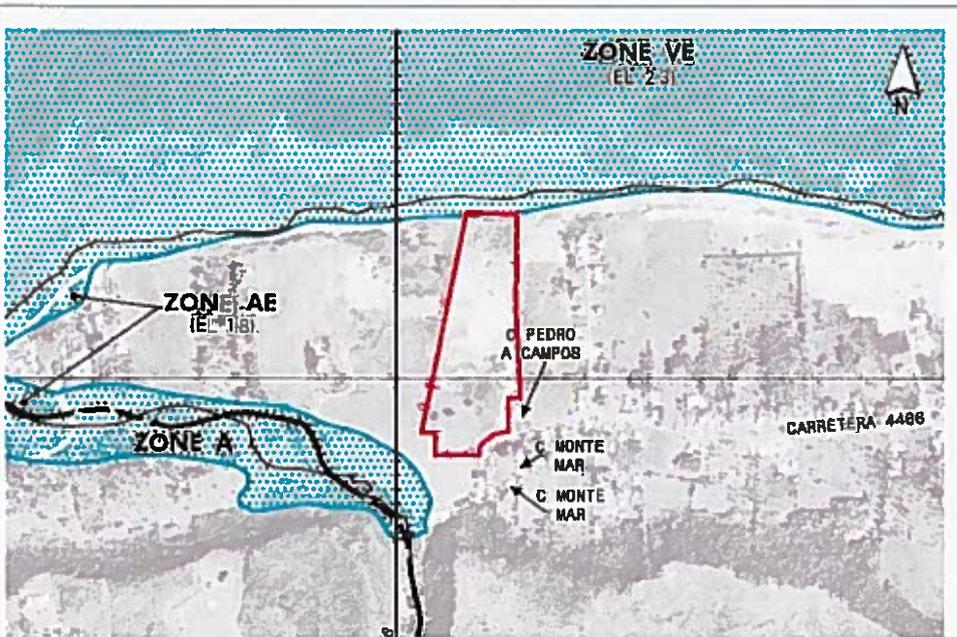
Foto Aérea



Perspectiva del Proyecto II



Mapa de FEMA



<p>Zonas susceptibles a inundación</p>	<p>Doncella del Mar Carr. PR-4466, Km. 7.4 Isabela, PR</p>	<p>FEMA, Hoja 72000C040H Efectivo 19 de abril de 2005 No a escala</p>	
--	--	---	--

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina de la Gobernadora
JUNTA DE PLANIFICACION

30 de julio de 2002

Tercera Extensión a la
Consulta Número 2000-02-0593-JPU

RESOLUCION

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 5 de octubre de 2000, aprobó la consulta de referencia sobre la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar en una finca con cabida 14.26 cuerdas que radica en la Carretera Estatal Número 466, kilómetro 7.4 en el Barrio Bajuras del Municipio de Isabela.

Se dispuso, entre otras cosas, que la consulta autorizada tendría una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de notificación del informe, o sea hasta el 24 de octubre de 2001, dentro de cuyo término debería radicarse la etapa subsiguiente ante la Administración de Reglamentos y Permisos. De no radicarse la misma en el término establecido, la consulta quedaría AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales.

Luego, el señor Rubén Mercado Brignoni, en representación del señor Victor Soto, mediante carta fechada a 5 de mayo de 2001, solicitó una enmienda a la consulta. Dicha enmienda consistió en reducir la densidad del proyecto, proponiendo la construcción de 137 apartamentos con 155 espacios de estacionamiento, canchas de tennis y baloncesto, áreas de juegos y áreas verdes, además de un Club House. Se construirán (12) estructuras de una planta con (68) sesenta y ocho apartamentos tipo villa de 3 y 4 habitaciones cada una, 6 estructuras de tres (3) pisos tipo "walk-up" de tres (3) habitaciones cada una para un total de 137 apartamentos en una finca con cabida de 14.26 cuerdas.

La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 20 de junio de 2001, mediante la Primera Extensión, autorizó una enmienda a la Consulta Número 2000-02-0593-JPU, para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar, en el Barrio Bajuras del Municipio de Isabela.

La parte proponente, el señor Rubén Mercado Brignoni, mediante comunicación del 11 de septiembre de 2001, solicitó se aclararan particulares sobre la solicitud de enmienda autorizada el 20 de junio de 2001.

Esta Junta de Planificación, en su reunión del 23 de octubre de 2001, dejó en suspenso la solicitud por diez (10) días calendario para que la parte proponente sometiera copia del plano enmendado debidamente certificado por la Junta de Planificación.

Ahora, el señor Rubén Mercado Brignoni, mediante cartas fechadas a 17 de enero y 14 de mayo de 2002, somete la información adicional solicitada y solicita se aclare la enmienda permanente autorizada.

La enmienda solicita consiste de la construcción de (137) unidades de vivienda con 155 espacios de estacionamiento, canchas de tennis y baloncesto, áreas de juegos y áreas verdes, además de un Club House. Se construirán (12) estructuras de dos (2) plantas con (68) unidades de vivienda en casas hileras de (3) y (4) habitaciones cada una, seis (6) estructuras de tres (3) pisos tipo "walk-up" de tres (3) habitaciones cada uno en una finca con cabida de 14.26 cuerdas.



Continuación: Consulta Número 2000-02-0593-JPU

Dicha solicitud fue considerada por esta Junta de Planificación, quien después del debido análisis de los argumentos de la parte proponente, consideró razonable la petición formulada, condicionada a lo siguiente:

1. Los demás parámetros de diseño corresponderán a un Distrito RT-3.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos, velará porque la parte proponente presente como parte de los requisitos una certificación del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales del deslize de la Zona Marítimo Terrestre.
3. Deberá cumplir con los requisitos de las agencias concernidas incluyendo la Junta de Calidad Ambiental y el Municipio de Isabela.
4. Cumplir con los Reglamentos de Planificación Número, 3, 17, 21 y 25.
5. Cumplir con el Reglamento de Planificación Número 4 con relación a los estacionamientos requeridos.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto, en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, mediante la presente Extensión, REABRE Y AUTORIZA Y AUTORIZA ENMIENDA la Consulta Número 2000-02-0593-JPU para la ubicación de un proyecto residencial multifamiliar en el Barrio Bajuras del Municipio de Isabela.

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 AUTOMATICAMENTE ARCHIVADA para todos los efectos legales; (4) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

DISPONIENDOSE, que cualquier parte afectada por esta Resolución podrá radicar una Moción o Solicitud de Reconsideración en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de 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 y a la Administración de Reglamentos y Permisos. Los interventores tendrán diez (10) días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieron dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

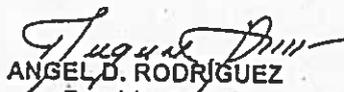
Continuación: Consulta Número 2000-02-0593-JPU

la notificación de la Resolución de la Junta resolviendo definitivamente la Solicitud de Reconsideración, cuya resolución deberá ser emitida y archivada en autos.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido acogida bajo estudio, 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 la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un periodo que no excederá de treinta (30) días adicionales.

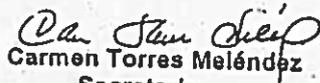
De no optarse por el procedimiento de Solicitud de Reconsideración antes expuesto, la parte afectada podrá, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución, de así interesarlo, presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, lo anterior, en virtud de lo dispuesto en la Sección 3.15 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: Sr. Rubén Mercado Brignoní, Urb. Medina, Calle 15 A-1, Isabela, PR 00662; Sr. Víctor M. Soto Concepción, HC-02, Box 10252, Moca, PR 00676; SUCn. Hau Colón, PO Box 2081, Isabela, PR 00662; Sr. Enrique Bravo, Box 92, San Antonio, Aguadilla, PR 00690. Notifíquese además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.


ANGEL D. RODRÍGUEZ
Presidente

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente resolución, bajo mi firma y el sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el Notifíquese habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 04 SEP 2002.


Carmen Torres Meléndez
Secretaría



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
Junta de Calidad Ambiental

Lcdo. Pedro J. Nieves Miranda
Director Ejecutivo

NOV 12 2009

ING. JORGE L. GARCÍA FANEYTT
CENTRO EXPRESO DE TRÁMITE
ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
PO BOX 41179
SAN JUAN PR 00940-1179

DN-01-0136 (ARPE)
Caso # 08EAZ-CET00-02077
Doncella del Mar
Carr. PR 466, Km. 7.4
Bo. Bajuras, Isabela PR

Estimado ingeniero García:

La Junta de Calidad Ambiental (JCA) analizó el documento que se sometió para el proyecto Doncella del Mar. El mismo consiste en la reevaluación de un proyecto de construcción de 136 apartamentos, distribuidos en quince (15) edificios multifamiliares, con facilidades recreativas con piscinas y parque acuático, entre otras amenidades. Se propone 317 espacios para estacionamientos.

Este proyecto ubicaría en un terreno con cabida de 14.26 cuerdas, zonificado R-1. El predio bajo evaluación tiene infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y acceso. La JCA evaluó anteriormente el proyecto, por lo que el 15 de agosto de 2001 emitió un comunicado de cumplimiento ambiental.

Entendemos que al presentar el mismo, su instrumentalidad cumplió con la fase de evaluar el posible impacto ambiental de la acción propuesta, de acuerdo con el Artículo 4,B(3) de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004. No obstante, para una mejor realización de la acción propuesta, la JCA emite las siguientes recomendaciones:

1. Se debe cumplir con el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido, en lo relacionado con el nivel de sonido máximo permitido.

Edificio de Agencias Ambientales Cruz A. Matos
Urb. San José Industrial Park • 1375 Ave. Ponce de León • San Juan PR 00926-2604
PO Box 11488 • San Juan PR 00910
Tel. 787-767-8181 • Fax 787-767-2592

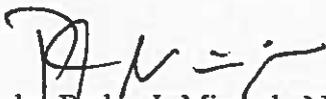
N

2. El almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos a generarse durante la fase de construcción y operación del proyecto, debe realizarse en conformidad con el Reglamento para el Manejo de los Desperdicios Sólidos No Peligrosos vigente.
3. Deberá consultar a la Autoridad de Desperdicios Sólidos en relación con las alternativas existentes para el manejo y reciclaje de aquellos materiales reciclables que se puedan generar durante la demolición, construcción u operación del proyecto propuesto.
4. Deberá obtener de la JCA el Permiso General Consolidado, que establece el Reglamento para el Trámite de los Permisos Generales, que incluye:
 - a. Permiso para Fuente de Emisión para movimiento de tierra y fases de construcción en áreas de novecientos metros cuadrados (900m²) o más.
 - b. Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación, si el movimiento de tierra se realiza en áreas de superficie de terrenos de 900 metros cuadrados o más, o excedan los 40 metros cúbicos.
 - c. Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos.
5. Durante la fase de construcción, deberán 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 a cualquier cuerpo de agua o al sistema pluvial.
6. De tener alguna descarga de escorrentía a cualquier cuerpo de agua, deberán consultar con la Agencia Federal para la Protección Ambiental para determinar si dicha descarga requiere un permiso *NPDES*, de acuerdo al Código Federal de Reglamentación Número 40, Sección 122.26.
7. Previo al inicio de la construcción, deberá realizar la coordinación correspondiente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para la conexión del proyecto propuesto, de manera que la planta de tratamiento de aguas usadas a la cual planean conectarse las líneas y troncales estén en condiciones de aceptar la descarga de las aguas usadas a ser generadas durante la fase operacional del proyecto. Esto incluye obtener todos los permisos necesarios de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, previo a su conexión.

8. Si durante el desarrollo de las diferentes fases del proyecto se encuentran depósitos arqueológicos, los mismos deberán ser informados inmediatamente al Instituto de Cultura Puertorriqueña y a la Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés).
9. Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Número 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico).
10. Consultar con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados en relación con las mejoras necesarias para suplir agua potable al proyecto.
11. El proyecto en referencia estará localizado en la Zona Costanera. Se deberá solicitar una consulta de compatibilidad federal con el Programa de Manejo de Zona Costanera, adscrito a la Junta de Planificación.
12. Se deberá obtener el endoso y cumplir con las recomendaciones del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para el proyecto propuesto.
13. Se deberá cumplir con todos los comentarios emitidos por las agencias consultadas.
14. Las recomendaciones y requisitos presentados en esta comunicación, no eximen de cualquier otro requerimiento o permiso de esta Junta u otras agencias concernidas, que sean aplicables a la acción propuesta.

Agradecemos su cooperación por mantener y conservar nuestro ambiente.

Cordialmente,



Lcdo. Pedro J. Miranda Nieves
Director Ejecutivo

LM/len