

GOLDMAN ANTONETTI & CORDOVA, LLC

ATTORNEYS AND COUNSELORS AT LAW
AMERICAN INTERNATIONAL PLAZA
FOURTEENTH FLOOR
250 MUÑOZ RIVERA AVENUE
SAN JUAN, PUERTO RICO 00918

Ref. 178.0999

ALICIA LAMBOY-MOMBILLE
LIMITED MEMBER
TEL. 787.759.4144
FAX: 787.474.2395
ALAMBOY@GACLAW.COM

POST OFFICE BOX 70364
SAN JUAN, PUERTO RICO 00936-8364
787.759.8000
WWW.GACLAW.COM

23 de febrero de 2015

A LA MANO

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación
Centro Gubernamental Roberto Sánchez Vilella
Edificio Minillas Norte
Ave. De Diego
San Juan, Puerto Rico

Asunto: **Comentarios al Borrador de Plan de Uso de Terrenos de PR**

Estimado señor Presidente:

Nuestro cliente, Commonwealth Oil Refining Company, Inc. (en lo sucesivo "CORCO"), actualmente es el dueño de varios terrenos ubicados al sur de la Carretera PR-127 en el Barrio Tallaboa del Municipio de Peñuelas. Sus operaciones actuales ocurren mayormente en terrenos adyacentes al muelle de la CORCO que ubica en la Bahía de Guayanilla. Las operaciones de CORCO envuelven el recibo, despacho y almacenaje de ciertos combustibles derivados de petróleo de un punto a otro dentro de su propiedad mediante un sistema de tuberías que discurren a través de sus terrenos. Por su naturaleza, la calificación de las operaciones de CORCO es industrial pesada y sus suelos se clasifican como suelo urbano.

Conforme al aviso de vistas públicas que la Honorable Junta de Planificación (en lo sucesivo la "Junta" o la "JP") publicó, toda persona interesada en presentar comentarios sobre el borrador de Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (en lo sucesivo el "PUT") tendrá hasta el 23 de febrero de 2015 para así hacerlo. A esos efectos, a continuación se incluyen los comentarios de CORCO al borrador del PUT.

El área ocupada por CORCO y las clasificaciones propuestas por el PUT para dicha área se muestran en el *Anejo A*. Esencialmente el PUT propone calificar los terrenos de CORCO como Suelo Urbano exceptuando dos áreas que se proponen clasificar como Suelo Rústico Especialmente Protegido (en lo sucesivo "SREP"). Estas áreas se identifican como Área 1 y

RECIBIDO
JUNTA DE PLANIFICACION
23 FEB 2015
10:00 AM
Luis García Pelatti

GOLDMAN ANTONETTI & CÓRDOVA, LLC

Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página 2

Área 2 en el *Anejo A*. La clasificación SREP se utiliza para identificar terrenos que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico, ecológico, agrícola y recursos naturales únicos nunca deberán utilizarse como suelo urbano.¹ Esta clasificación ignora el uso que se le dio a los terrenos en cuestión y las actividades que actualmente ocurren con relación a éstos, según se explican más adelante.

ÁREA 1

El Área 1 es conocida como Jake's Lagoon.² El *Anejo B* incluye una foto área que muestra la ubicación de la misma. Esta área fue utilizada por CORCO a través de los años y hace unos años adquirió la misma por permuta. Nótese que el Área 1 colinda con el antiguo sistema de tratamiento de aguas industriales de CORCO. En la misma ubica una laguna creada por el hombre que también fue parte del sistema de tratamiento. CORCO se encuentra delineando un sinnúmero de actividades asociadas a un plan de remediación ambiental de dicha área. A esos efectos, CORCO instaló y actualmente opera en la misma varios pozos de monitoreo. Existe una carretera de servicio a lo largo de dicha zona y precisamente ahí es en donde ubican varios pozos de observación. Ver *Anejo B* y *Anejo C*. La vegetación entre la entrada de esta parcela que colinda con la planta de Costa Sur y la laguna no es mangle. Ver *Anejo C*. Aunque existe una franja de mangle que bordea la parcela y que se va espesando según baja (por el mar) hacia el sur. La vegetación en este predio es esencialmente silvestre por las altas temperaturas del área, pero en tiempos de lluvia muestra cambios en su cubierta vegetal. Es importante mencionar que los parámetros de remediación están asociados al uso que se le ha dado al terreno; es decir, urbano industrial. El cambio de clasificación propuesta para el terreno tendría el efecto de hacer ilegales las actividades de remediación ambiental que ha iniciado CORCO, al igual que otras actividades compatibles con los procesos y actividades de CORCO en el área.

ÁREA 2

El Área 2 se trata de una parcela que es atravesada por la carretera que va a hacia los muelles.³ El *Anejo B* muestra la ubicación de la misma. Hacia el lado este de la carretera se encuentra un segmento de la parcela donde ubican el Taller Satélite y la Escuela de Adiestramiento de Extinción de Incendios. También existen un sistema de diques y un área que se utiliza activamente para propósitos industriales. Hacia el lado oeste de la carretera ubica una estructura que estaba relacionada con el sistema de aguas de enfriamiento de la refinería. En su lado oeste, esta parcela también es atravesada por las tuberías que se utilizan para recibir producto desde y hacia los muelles y las instalaciones de CORCO. Existe una estrecha franja de mangle en la

¹ Véase Artículo 13.005 de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada (Ley Núm. 81).

² El número de catastro de la misma es 410-000-001-01-000.

³ El número de catastro de la misma es 409-000-005-03-901.

GOLDMAN ANTONETTI & CÓRDOVA, LLC

Luis García Pelatti
23 de febrero de 2015
Página 3

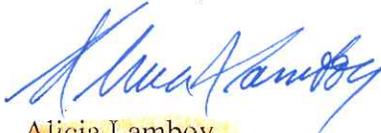
colindancia entre mar y tierra de dicha parcela. El PUT parece indicar que el Área 2 está dentro de la zona que pretende clasificar como SREP.

El propósito de la clasificación propuesta es proteger terrenos que por su especial ubicación, valor ecológico y recursos naturales únicos nunca deben utilizarse como suelo urbano. Sin embargo, reiteramos que al presente las áreas anteriormente descritas se utilizan para propósitos industriales. Por ende, el asignar una clasificación al área total de las parcelas tendría el efecto de hacer ilegal las actividades industriales de CORCO y de trastocar todas las otras actividades económicas que dependen de CORCO y que se han llevado a cabo por varias décadas. Más aún dichas actividades no han interferido con la conservación de las áreas de mangle en cuestión, ya que, precisamente existen los mecanismos reglamentarios para proteger o manejar áreas de mangle y humedales que aplican independientemente de la clasificación o de la calificación del terreno.

Es preciso mencionar que las condiciones aquí descritas sobre el Área 1 y el Área 2 pudieron ser constatadas durante una visita de campo que hizo personal de la JP a las instalaciones de CORCO a finales del año 2010. Posteriormente se suplió un CD con una serie de fotos del área. El mismo se marcó como confidencial ya que contenía fotos que mostraban áreas sensitivas para propósitos de seguridad. Esas áreas de CORCO están designadas como Seguras y Restringidas a tono con los requisitos del Departamento Federal de Seguridad Nacional ("Department of Homeland Security"). Copia de las fotos que se incluyen en el *Anejo C* están incluidas en el referido CD, por lo cual una vez más solicitamos que se manejen las mismas como un documento confidencial.

Por todo lo cual, respetuosamente solicitamos a la Honorable Junta de Planificación que considere la información aquí provista y designe como suelo urbano las áreas antes descritas.

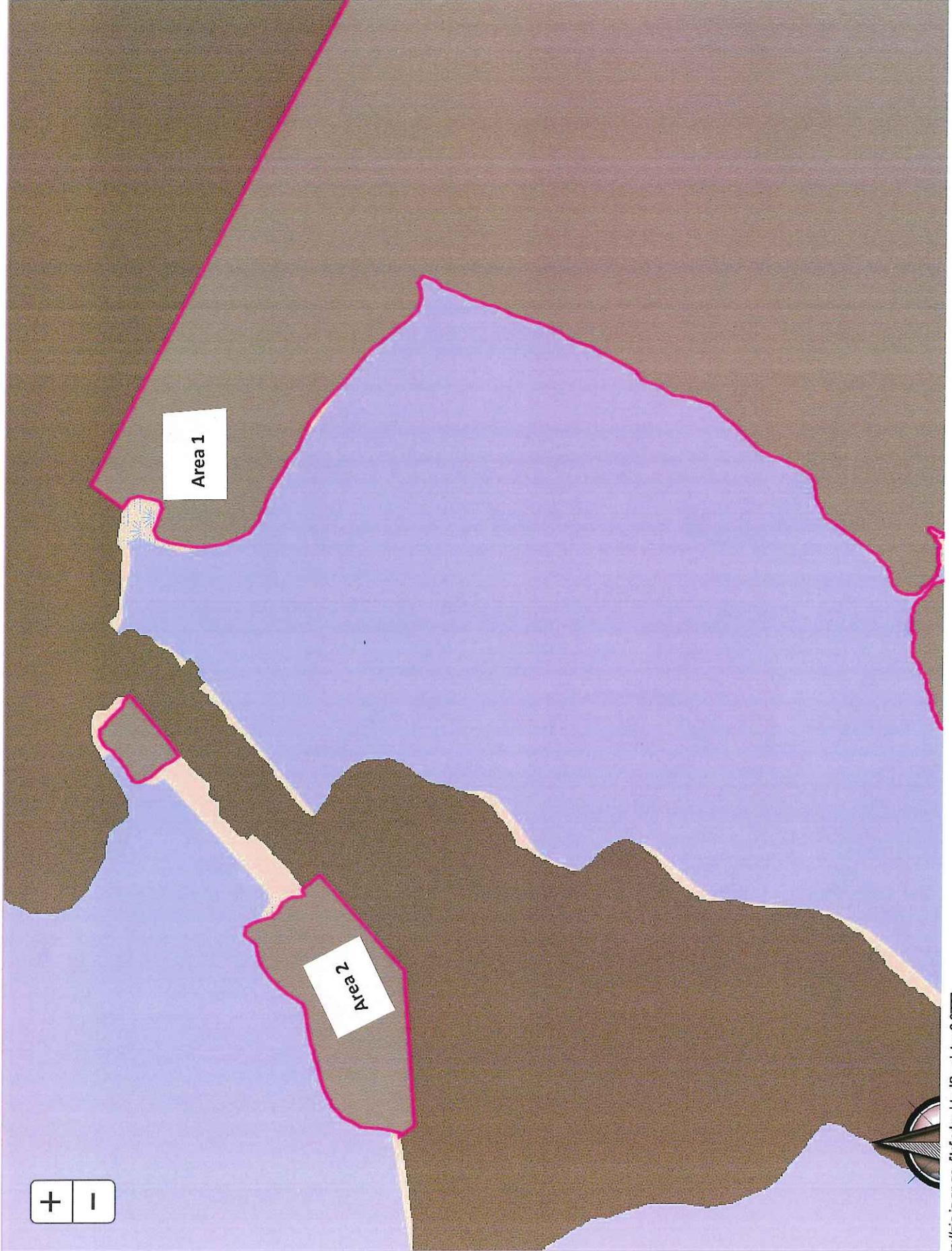
Cordialmente,



Alicia Lamboy

Anejos

ANEJO A



ANEJO B

