

2009

PLAN DE ÁREA FINCA PALACETE LOS MOREAU

PROGRAMA

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MOCA
HON. JOSÉ E. AVILÉS SANTIAGO
ALCALDE



TABLA DE CONTENIDO

	PÁGINA
I. Introducción.....	1
II. Programa de Proyectos de Inversión.....	2
1. Autoridad de Energía Eléctrica.....	2
2. Compañía de Fomento Industrial de PR.....	2
3. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.....	3
3. Autoridad de Carreteras y Transportación.....	3-4
Anejo 1: Proyecto Turístico Residencial Propuesto.....	5
Anejo 2: Carta de Endoso del DRNA al Proyecto.....	8
Mapa 1: Plano Conceptual del Proyecto Turístico.....	6
Tabla 1: Estimados de Costos por Alternativa – Autoridad de Carreteras y Transportación.....	4
Tabla 2: Usos Propuestos en Proyecto Turístico Residencial.....	7

I. Introducción

El Programa del Plan de Área para la Finca Los Moreau del Barrio Aceitunas del Municipio Autónomo de Moca establece la secuencia de las acciones, obras y proyectos en general que ayudan para la consecución de los objetivos y recomendaciones establecidos en los Objetivos de este Plan.

Según la Ley Num. 81, del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, y sus enmiendas, y el Reglamento Num. 24 de la Junta de Planificación, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, se establece que el Programa es para lograr las metas y objetivos, incluyendo de forma opcional un Programa de Proyectos de Inversión, certificados por las agencias públicas correspondientes. Se identificarán los proyectos a nivel central y municipal que se están llevando a cabo y que se proyectan realizar.

Las agencias de infraestructura a nivel central no se comprometen a certificar proyectos de inversión para el municipio. Cada agencia ajusta anualmente su presupuesto según las prioridades. Por lo que el municipio tiene que hacer ajustes e identificar los proyectos necesarios y asignar prioridades.

II. Programa de Proyectos de Inversión

Este programa incluye los proyectos de inversión que tienen las principales agencias de infraestructura. Estos proyectos son revisados y aprobados anualmente y los mismos están sujetos a cambios de acuerdo con las necesidades de los sistemas de infraestructura y la capacidad financiera de las agencias.

1. Autoridad de Energía Eléctrica

Esta agencia preparó una certificación y una tabla que incluyen los proyectos del Plan de Mejoras Capitales (PMC) para los años fiscales de 2008 al 2012. El PMC de la Autoridad requiere que se provea capacidad generatriz adicional al sistema eléctrico y las extensiones necesarias a las líneas de transmisión y distribución del sistema.

- En el Barrio Aceitunas (número 16509) la Autoridad tiene el proyecto de GIS de 38 KV en el Parque Tecnológico Las Américas. La cantidad de dinero que se invertirá (\$ en miles) al 2008 es de \$1, al 2009 es de \$1, y al 2010 es de \$1, para un total de \$3 miles de dólares. Esta es una cantidad nominal que se utiliza para indicar costos cuando el contratista hace la aportación, en este proyecto los costos no salen de la emisión de bonos. Para el año fiscal 2010, hasta junio 30, se presupuesta la cantidad de \$3,700,020.

2. Compañía de Fomento Industrial de P.R.

- **Parque Industrial de Las Américas** – En septiembre de 2007 se celebró subasta para la primera fase de este parque industrial. Se seleccionó la compañía TEC General Contractors para la construcción de las utilidades e infraestructura, la carretera principal, la rotonda, el agua y la energía eléctrica. Ha tenido una inversión de sobre \$7.6 millones hasta el momento (Septiembre de 2009).

La dirección del Parque Industrial es: PR-2, Km. 119.2, ubicado entre Moca y Aguadilla.

La cabida del predio es de 189 cuerdas.

La segunda fase consta de la segregación de los lotes y la construcción de la infraestructura, la cual se ha concluido en un 100%, que incluye el sanitario, potable, mejoras geométricas en la PR-2 y el parque, y un sistema eléctrico de 3 mega. Esto puede alimentar una industria de 120,000 pies cuadrados. Actualmente, 2010, el parque ya es mercadeable. Sin embargo, se le está añadiendo una construcción soterrada de 15 mega para potenciar el parque para otro tipo de industria que requiera mayor uso de electricidad.

3. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados desarrolla un programa de mejoras a la infraestructura que opera para producir agua potable y proveer tratamiento sanitario. Conllevara inversiones de \$3.2 billones de dólares durante los próximos cinco años en Puerto Rico, según información provista por la propia agencia a través de su página en Internet. El Directorado de Infraestructura llevará a cabo el diseño y construcción de nuevas plantas potabilizadoras y sanitarias, o mejoras a las facilidades existentes para mejorar los servicios.

Los siguientes proyectos se desarrollan en la Región Oeste entre los años 2009-2010:

- Nueva Planta de Filtración de Culebrinas en Aguadilla, con una inversión de \$17,397,000. Este proyecto esta en etapa de construcción. Su capacidad es de 5.0 MGD, y consta de tuberías de transmisión y distribución. El Departamento de Infraestructura gestiona la agilización de la Fase II, con una inversión de \$9,184,000, para alcanzar la capacidad de 10 MGD.
- Nueva Planta de Filtración de Isabela, con una inversión de \$7,007,282. Esta en construcción, y tiene una capacidad de 5 MGD, se gestiona también la segunda fase para alcanzar la capacidad de 10 MGD.

Los siguientes son los proyectos, la inversión estimada y la programación en Moca; estos pueden variar de tiempo en tiempo a tono con las prioridades que establezca la AAA:

- Sistema Sanitario Comunidad Lomas Verdes, Barrio Isleta, con una inversión estimada de \$2,031,150; en etapa de planificación durante el periodo de Julio 2011 a Diciembre 2011; se espera iniciar la construcción en Junio 2015.
- Troncal comunidades Isleta, Voladoras y Lomas Verdes, con una inversión estimada de \$10,715,295; se espera concluir la construcción en Septiembre 2010.
- Diseño, construcción Tanque Marías, 600,000 g. y estación de bombas, con una inversión de \$557,398; a iniciarse la subasta en Diciembre 2010.

4. Autoridad de Carreteras y Transportación

- **Corredor PR-22**(Según la Declaración de Impacto Ambiental preparada)

ALTERNATIVA A: CAMPO TRAVIESA

La descripción que hace la Autoridad de Carreteras de esta alternativa en la sección que corresponde al municipio de Moca es la siguiente: En el punto donde gira su rumbo hacia el suroeste, cruzando las carreteras PR-4494 y PR-112. Unos 500 metros al oeste de esta última entre los Barrios Arenales Bajos de Isabela y Aceitunas de Moca, ubica una cantera. Cruza luego por el edificio principal de la Compañía de Mudanzas “North Western Trucking” y la Carr. PR-464, continuando al norte de la Comunidad

Aceitunas de Moca hasta llegar a la Carr. PR-110 en Aguadilla. Aproximadamente a unos 1,200 metros de la intersección de la PR-110, se propone el conector de Aguadilla que proveerá acceso a la PR-2.

ALTERNATIVA B: CONVERSION A EXPRESO DE LA PR-2

Esta alternativa se inicia en el Municipio de Hatillo, donde termina la Autopista José De Diego, PR-22. Dará continuidad al expreso PR-22 a través de los municipios de Hatillo, Camuy, Quebradillas, Isabela, Moca hasta Aguadilla en la intersección de la PR-2 y la PR-111. El número de carriles varía de 2 a 5.

ALTERNATIVA C: COMBINACION DE TRAMOS DISCURRIENDO A CAMPO TRAVIESA Y UN TRAMO USANDO LA CARR. PR-2 CONVERTIDA A EXPRESO

Entre los tramos de la PR-2 que se convertirán a Expreso son: Bo. Aceitunas de Moca, en las intersecciones con las PR-112, PR-464 y la PR-110 son las intersecciones a desnivel. Los conectores nuevos y accesos de vías existentes son: PR-112, PR-464 y PR-110 en el tramo cercano a la finca del Palacete Los Moreau.

ALTERNATIVA D: NO ACCION

Esta alternativa significa no construir carreteras ni hacer la extensión del Expreso PR-22. Significa continuar utilizando la Carretera Estatal PR-2 como está.

Tabla 1: Estimados de Costo por Alternativa (al 2005)

Costo	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
Construcción	\$469,000,000	\$291,000,000	\$456,000,000
Adquisición	\$144,000,000	\$334,000,000	\$176,000,000
Total	\$613,000,000	\$625,000,000	\$632,000,000

Anejo 1**Proyecto Turístico Residencial Propuesto en la Finca del Palacete Los Moreau**

- a. Habrá integración en términos de las facilidades históricas y el diseño de un proyecto agro-turístico, éste abarcará aproximadamente 24 cuerdas, que serán para beneficio de la comunidad adyacente y del resto de la población.
- b. El desarrollo de esta finca incluye un área comercial de 350,000 pies cuadrados en la parte norte, que es la más cercana a la carretera PR-2. Esta área estará mucho más cerca de toda la comunidad de Aceitunas, que las áreas comerciales que al presente existen en Isabela y en Aguadilla. Además, esta área comercial servirá de fuente de empleo para la comunidad.
- c. Se propone también un Centro de Convenciones de 10,000 pies cuadrados, Hotel de 200 habitaciones y Casino de 10,000 pies cuadrados, y un establo de caballos, que además de servir de fuente de empleo, será un área para la distracción ocasional para la población regional y de toda la Isla.
- d. Aproximadamente 20 cuerdas serán para residencias tipo apartamentos y villas.

A continuación el Mapa de la Finca con la distribución de usos propuestos, Plano de Localización y una tabla que incluye un resumen de los usos y el área que cubre cada uno de los usos.

Mapa 1 Plano de Localización

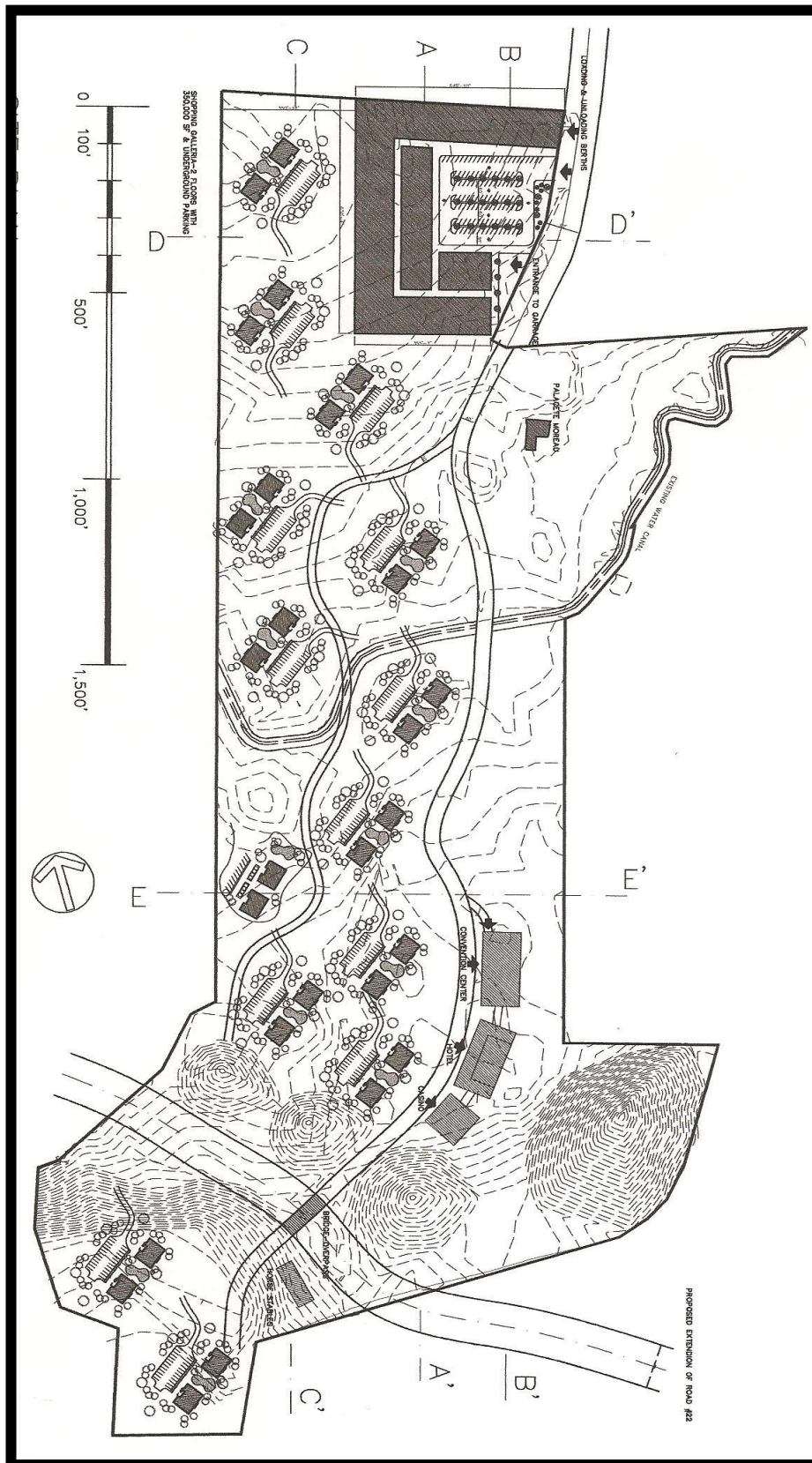


Tabla 2 Usos Propuestos en la Finca del Palacete Los Moreau

MOREAU RESORT DEVELOPMENT SUMMARY
TOTAL LOT AREA: 3,634,837 SF = 83.44 ACRES

BUILDING	PROPOSED PRIMARY USE	NUMBER OF UNITS	ZONING FLOOR AREA	PROPOSED ACCESSORY USE	NUMBER OF UNITS	FLOOR AREA	TOTAL ZONING FLOOR AREA	LOT COVERAGE IN SF	LOT COVERAGE IN %	OPEN SPACE RATIO IN %
HOTEL	COMMERCIAL	200 HOTEL ROOMS	108,000 SF	RECREATIONAL PARKING GARAGE	70 PARKING SPACES		108,000 SF	19,000 SF	0.52 %	2.97 %
CONVENTION CENTER	COMMUNITY FACILITY / COMMERCIAL		20,000 SF	PARKING GARAGE	650 PARKING SPACES		20,000 SF	20,000 SF	0.55 %	0.55 %
CASINO	COMMERCIAL		10,000 SF		200 PARKING SPACES		10,000 SF	10,000 SF	0.27 %	0.27 %
SHOPPING CENTER	COMMUNITY FACILITY / COMMERCIAL		350,000 SF	PARKING GARAGE	4,500 PARKING SPACES	1,300,000 SF	350,000 SF	175,000 SF	4.81 %	9.62 %
VILLA	RESIDENTIAL	168 CONDO APARTMENTS IN 28 VILLAS	168,000 SF	N/A	300 PARKING SPACES	EXTERIOR	168,000 SF	84,000 SF	2.31 %	4.62 %
MUSEUM	COMMUNITY FACILITY		EXISTING	N/A				EXISTING	EXISTING	EXISTING
HORSE STABLE	RECREATIONAL	20 HORSES STABLE & OFFICE	6,000 SF	N/A			6,000 SF	6,000 SF	0.16 %	0.16 %
TOTAL PROPOSED			662,000 SF				662,000 SF	314,000 SF	8.64 %	18.20 %

Anejo 2

Carta del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales endosando el proyecto residencial turístico del Palacete Los Moreau, ubicado en la Car. PR-2, Km. 115.9, PR-464 en el Barrio Aceitunas de Moca. Su número de consulta de ubicación es: 2008-27-0415-JGU-T.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES

JAN 29 2010

ING HÉCTOR LOPERENA MÉNDEZ
DIRECTOR OFICINA DE PLANIFICACIÓN
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MOCA
APARTADO 1571
MOCA PR 00676

Estimado ingeniero Loperena:

Declaración de Impacto Ambiental Preliminar (DIA-P)
Palacete de los Moreau
Carr. PR-2, Km. 115.9, PR-464
Bo. Aceitunas, Moca

O-PA-EEA03-SJ-00126-09102008
O-CE-EJP03-SJ-00008-12092008
2008-27-0415-JGU-T

Hacemos acuse de recibo de su correspondencia de 9 de noviembre y 9 de octubre de 2009 relacionados al asunto descrito en epígrafe. Estos corresponden a respuestas a comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) emitidas el 3 de julio y también el 28 de diciembre de 2009 sobre un proyecto mixto residencial, turístico, comercial y recreacional en una finca de 82.3871 cuerdas. Dicha parcela esta identificada como el Predio "C" en Plano Topográfico, Hoja 2, 28 de octubre de 1998 del Ing. Enrique Santiago Lic. Núm. 6602. El proyecto incluye, entre otros: 1) un complejo de hotel, casino y centro de convenciones con áreas recreacionales y 920 estacionamientos; 2) un centro comercial de 400,000 pies cuadrados y garaje soterrado con 4,500 estacionamientos; 3) un complejo residencial de 25 villas con 147 unidades de vivienda y 300 estacionamientos; y, 4) áreas recreacionales y culturales agrupadas en el predio donde ubica el Palacete Moreau.

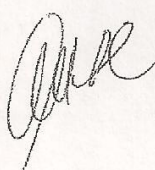
Luego de re-evaluar los planteamientos del proponente, el DRNA no tiene objeción a la ubicación del proyecto siempre y cuando cumpla con los siguientes requerimientos:

- Deberá someter, ante la ARPE, un Estudio Geotécnico y Geofísico de Resistividad Eléctrica con el propósito de determinar la estabilidad de los suelos y la proyección vertical y horizontal de los sumideros. Este estudio deberá ser debidamente certificado por un profesional licenciado en Puerto Rico. Además, deberá tomar en consideración todos los otros requerimientos detallados a estos efectos en carta del Departamento del 3 de julio de 2009. Las áreas de estudio deben incluir los sumideros y sus áreas circundantes, así como las áreas donde ubicarán las estructuras a construirse.
- Deberá mantener todos los sumideros existentes en el predio en su estado natural y establecer una franja de amortiguamiento (también en estado natural) de 10 metros de ancho medidos desde el borde del mismo.

P. O. Box 366147, San Juan, Puerto Rico 00936
Tel. (787) 999-2200

Ing. Héctor Loperena Méndez
O-PA-EEA03-SJ-00126-09102008
O-CE-EJP03-SJ-00008-12092008
2008-27-0415-JGU-T
Página 2 de 3

JAN 29 2010

- 
- Deberá mantener los mogotes que ubican al Norte del proyecto en su estado natural y establecer una franja de amortiguamiento (también en estado natural) de no menos de cinco (5) metros de ancho medidos desde el borde del mismo.
 - Ante la posibilidad de la presencia de la Boa de Puerto Rico (*Epicrates inornatus*) deberá adoptar el Protocolo para la Protección de la Boa de Puerto Rico.
 - Debido a que a través de la parcela a desarrollarse discurre un canal, toda construcción deberá mantener un retiro del canal de cinco (5) metros de ancho medidos desde el borde del cauce del mismo. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación del cuerpo de agua. Además, deberá dedicarse a favor del Municipio de Moca conforme al Artículo 2 de la Ley Núm. 49 del 4 de enero de 2003, según enmendada por la Ley Núm. 55 de 22 de enero de 2004. Entiéndase que la faja del canal deberá segregarse como lote independiente y que la misma será cedida al municipio de Moca, lo cual debe estar reflejado en el plano de mensura para la subdivisión de la finca.
 - En donde se propone la formación de taludes, si alguno, en colindancia con el canal, la base de los mismos descansará fuera de la faja de terreno de dicho canal. Además, se tomarán en consideración la estabilidad de los taludes y la protección de los mismos contra la erosión.
 - Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25 (Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico). Se le apercibe que la Ley Núm. 133 de 1 de julio de 1975, según enmendada prohíbe el corte y poda de árboles sin el permiso correspondiente del Departamento.
 - Deberá establecer un programa de reforestación utilizando especies nativas que además de ayudar a minimizar la erosión benefician 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), la cual establece lo siguiente: "En todo proyecto de reforestación en que se utilicen fondos públicos o privados, o en una combinación de estos, un 15% en las áreas rurales y un 10% en las áreas urbanas del total de árboles a ser sembrados, serán de especies cuyas frutas y/o semillas sirvan de alimento a las aves silvestres que residan temporal o permanentemente en ésta".
 - Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación y Urbanización), Sección 14 (Manejo de Aguas Pluviales).
 - Deberá obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso General Consolidado, el cual incluye el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación para minimizar la erosión hacia los cuerpos de agua. Además, se deberá obtener cualquier permiso requerido por esa entidad para realizar el proyecto o actividad.

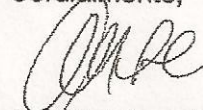
Ing. Héctor Loperena Méndez
O-PA-EEA03-SJ-00126-09102008
O-CE-EJP03-SJ-00008-12092008
2008-27-0415-JGU-T
Página 3 de 3

JAN 29 2010

- Deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento Núm. 6916 (Reglamento para Regir la Extracción, Remoción y Dragado de los Componentes de la Corteza Terrestre). Se le apercibe que la Ley Núm. 132 de 25 de junio de 1968, según enmendada y su Reglamento, prohíben la extracción, excavación, remoción y dragado de material de la corteza terrestre sin el permiso correspondiente del Departamento.
- De descubrirse en el predio objeto de desarrollo algún cuerpo de agua superficial o subterráneo, sea perenne o intermitente, cueva o sumidero, deberá informarlo inmediatamente al DRNA y demás agencias concernidas. No informar hallazgos de este tipo así como las medidas de mitigación que se implantarán para proteger estos recursos naturales conllevará una revocación automática de la presente comunicación de no objeción y podrá ser base para acciones legales por parte del DRNA en los foros disponibles.

Este endoso es solamente aplicable a la situación de hechos y los datos según presentados y evaluados en el caso y el Secretario se reserva el derecho de reevaluar, variar o modificar el mismo en cualquier momento anterior a la emisión del permiso o la acción administrativa correspondiente por parte de la agencia solicitante o proponente cuando surja nueva información oficial específica estableciendo que el derecho aplicable o las condiciones ambientales en el predio han cambiado sustancialmente, o cuando el endoso original se emitió bajo premisas falsas o fraudulentas.

Cordialmente,



Ana M. López Cruz
Secretaria Auxiliar
Secretaría Auxiliar de Permisos, Endosos
y Servicios Especializados

AMLC/HM/hmd