ANNEX 0

Villa Marina
Yacht Harbour Inc.

29 de julio de 2003

2003 JUL 31 PM 3:46
JUNTA PLANIFICACION
RECIBIDO
OFICINA DEL SECRETARIO

María B. Márquez
Directora Interina
Planes de Usos de Terrenos
Junta de Planificación de P.R.
PO Box 41119
San Juan, Puerto Rico 00940-1119

RE: CERTIFICACION DE COMPATIBILIDAD FEDERAL
CZ-2001-0529-117
SOLICITUD CONJUNTA 179
198800516(IP-VG)
EXPANSION DE VILLA MARINA

Junta de Planificación
Negociado de Usos de Terrenos
03 AUG -4 PM 3:14

Estimada señora Márquez:

Hago referencia a su comunicación fechada 9 de julio de 2003 donde hace referencia a los comentarios recibidos de las agencias consultadas y personas que comentaron al aviso público.

Antes de entrar a comentar inciso por inciso en el mismo orden de su carta, queremos recalcar nuevamente que la expansión de la marina, con ciertas variaciones ya había sido aprobada por el Cuerpo de Ingenieros en el año 1989 mediante la solicitud **#88IPM-20516**, y se había emitido una Determinación de Consistencia (CZM) de la Junta de Planificación (**CZ-88-0512-172**), pero los mismos expiraron.

FECHA HORA

En adición, incluimos copia de una comunicación de nuestro representante y consultor Enviromental Permitting, Inc. Al Cuerpo de Ingenieros sometiendo estudio de batimetría, refracción de olas y estudio de estabilidad hidráulica para el rompeolas propuesto, todos preparados por el Dr. Alfredo Torruellas, PH.D. de Caribbean Oceanografy Group. Estos

ELA DE PR
JUNTA DE PLANIFICACION

marinas existentes con infraestructura que nuevas marinas que afecten nuevas áreas y costas).

La bahía Sardinera ya esta impactada por las marinas y no cuenta con playa real para los bañistas. La Asociación se opone al desarrollo de mas marinas y expansiones en Fajardo, pero en realidad son las nuevas marinas no la expansión de existentes las incompatibles con su oposición al desparramiento.

3. Necesidad de Consulta de Ubicación:

Es necesario recalcar que la presente solicitud de Compatibilidad emana de una delegación federal (de NOAA, entidad que revisa actualmente las determinaciones de compatibilidad) en cuanto a compatibilidad de usos de las costas, y es frente a una solicitud de permiso ante el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos que se tramita la solicitud de compatibilidad, la cual no requiere consulta de ubicación alguna.

La expansión propuesta no conlleva desarrollo alguno en tierra, o variación en uso o zonificación. Este desarrollo es una expansión a una marina existente, antes aprobada sin necesidad de consulta. Cualquier denegación por razón de que la JP exija consulta podría estar en contravención con la regulación federal en cuanto al programa de manejo de zona costanera (Coastal Zone Management).

Entendemos que este trámite, según presentado, no requiere consulta de ubicación alguna. En adición, nos preocupa que las expansiones de las otras marinas en la bahía Sardineras fueron aprobadas sin mayores o comparables exigencias, y que sea a Villa Marina quien se le exija someterse a procedimientos distintos.

No existe ni procede en este caso una consulta de ubicación.

4.; 5. Rompeolas y Circulación del Agua:

Usted menciona en su carta preocupaciones del Cuerpo de Ingenieros en relación al rompeolas, y la circulación del agua. En contestación a estas preocupaciones del Cuerpo de Ingenieros, agencia con el "expertise", sometimos los detallados estudios preparados por el Dr. Alfredo Torruellas, sobre corrientes, diseño del rompeolas y refacción de olas, todos los cuales contestan cualquier inquietud y sostienen la expansión propuesta.

Según este proceso, el Cuerpo de Ingenieros no endosa, sino aprueba o deniega este tipo de solicitud al terminar su revisión de las mismas, requiriendo una determinación de compatibilidad antes de emitir su aprobación.

estudios cubren todas las preocupaciones y aspectos técnicos relacionados al rompeolas propuesto, sedimentación, efectos de las corrientes, etc.. Se incluye también una foto aérea donde se demuestra la expansión propuesta en relación a Puerto Chico y Sea Lovers Marina y las distancias de separación en adición a un diagrama de la realineación de la marina donde se reducen los espacios a 113.

Contestación a Comentarios:

1. Comentarios del DRN:

Es importante mencionar que el proceso de solicitud y obtención de una Concesión de Uso de Zona Marítimo Terrestre es prematura ya que dependerá de la aprobación de la expansión para entonces obtener la concesión y comenzar el pago de los cánones correspondientes. La construcción, no la determinación de compatibilidad de la expansión, si estará sujeta a la Concesión del DRNA.

En relación a cualquier comentario y/o preocupación del **DRNA**, contamos con una expresión de **NOAA Fisheries** de que la expansión no afectara los recursos marinos de la bahía Sardinera, otra de **Fish and Wildlife** de que no representa peligro a especies en peligro de extinción, y otra del Director Asociado del Programa Sea Grant de la Universidad de Puerto Rico endosando la expansión propuesta y solidificando nuestra argumentación de que es mejor expandir las marinas existentes localizadas en áreas ya impactadas que impactar nuevas áreas con marinas nuevas ocasionando el desparramiento indeseable de estas actividades y la afectación de recursos naturales de otras áreas.

Cualquier preocupación técnica del DRNA ha sido cubierta por los estudios sometidos.

2. Comentarios de la Asociación de Pescadores, Sea Lovers Marina y otros:

El tráfico de las embarcaciones para la expansión propuesta, así como de los muelles existentes de Villa Marina queda segregada del acceso de los pescadores, Puerto Chico y Sea Lovers. El diseño provee canales adecuados de navegación para los pescadores y demás embarcaciones. Como se puede notar de la ilustración sometida el canal para las marinas es por lo menos 150 pies, y el de los pescadores de 100 pies.

Según la industria, el espacio adecuado para que una embarcación realice un viraje de hasta 180 grados es una vez y media su tamaño. Según nuestra información las embarcaciones de los pescadores no sobrepasan los 30 pies de eslora por lo que las distancias son adecuadas. En relación a Puerto Chico sus muelles aceptan barcos de hasta un máximo de 60- 65 pies, requiriendo no más de

90-95 pies de "pasillo", y Sea Lovers no acepta barcos mayores de 50 pies por lo que el "pasillo" requerido es de 75 pies.

Cabe mencionar que Sea Lovers y Puerto Chico fueron aprobadas con pasillos internos que varían desde 37' a 60 pies máximo. Inclusive el pasillo de Puerto Chico donde pasan las embarcaciones de "dry stack" tienen un "pasillo" de servicio de 60'. (Para revisar las distancias se puede ver la foto aérea con las distancias. Aun frente a las dos "T" que supuestamente servirán dos embarcaciones de hasta 110', entendemos que, según la localización de los dos muelles y la naturaleza de los barcos, estas pueden maniobrar con el "pasillo" propuesto y retroceder al área donde se ensancha el canal sin problemas. En cualquiera de los casos el área para virajes según la industria seria de 165' para embarcaciones de 110' las cuales en su gran mayoría cuentas con propulsores delanteros "bow thrusters" que le permiten virar en su eje con distancias menores, o sea 150'.

Debemos mencionar que la firme oposición de Sea Lovers debe ser considerada a la luz de que es una marina competidora. Mas aun, Villa Marina ha sido enterada que el Cuerpo de Ingenieros le ha notificado y esta investigando el hecho de que Sea Lovers se haya extendido mas del área autorizada. La realidad es que sin el nuevo rompeolas propuesto por Villa Marina los muelles adicionales de Sea Lovers padecerán de una condición tan movida que serán inservibles (Vease modelo de refacción de olas sometido). La aprobada expansión de Sea Lovers ciertamente no incluyo la data necesaria para establecer las condiciones reales de la misma (el escrutinio de esta agencia frente a la expansión de Sea Lovers fue mínimo según surge del propio expediente).

La expansión propuesta no limita el área de anclaje de los pescadores, mas aun convierte el área cercana al centro de pescadores y la orilla donde se anclan en un área más protegida y aceptable para anclaje debido al nuevo rompeolas que protegerá mejor esta área.

El área de estacionamiento de Villa Marina es adecuada y nunca ha sido objeto de cuestionamiento. El estacionamiento actual, en adición a los espacios que se están utilizando en áreas existentes podrá servir cómodamente la expansión. El estacionamiento al otro lado de la Carretera #987 mencionado por la Asociación fue uno propuesto anteriormente para el desarrollo de un Condo-Hotel el cual no es objeto de este procedimiento de compatibilidad. Cabe recordar que esta expansión había sido declarada compatible por esta Junta anteriormente.

Concordamos con los comentarios de la asociación de pescadores en relación a las pocas áreas de costa de disfrute para las familias puertorriqueñas y que el desparramiento de marinas por las costas es indeseable. Es por esta misma razón, con la que concuerda el programa Sea Grant (que es mejor la expansión de

Según la información ofrecida, y en consideración a que virtualmente la misma expansión había sido aprobada por el Cuerpo de Ingenieros y determinada compatible por la JP, muy respetuosamente entendemos se han completado todos los requisitos e información para aprobar la expansión propuesta, la cual es claramente compatible con el uso destinado para la bahia Sardinera, y la estrategia de evitar el desparramiento y afectación de nuevas áreas de costas. Los estudios ofrecidos van mas allá de lo típicamente requerido, y solidamente demuestran la viabilidad de la expansión propuesta y lo adecuado de sus distancias. No sirve meramente una aseveración aislada y al vacío de un competidor directo alegando que las distancias no son adecuadas cuando el diseño y distancias de los pasillos de su propia marina son menores. La motivación del Sr., Vitto, dueño de Sea Lovers, es obvia, evitar cualquier expansión de sus competidores.

Espero que con esta información esta Honorable junta este en posición de autorizar una determinación favorable de compatibilidad para la expansión propuesta, la cual es necesaria para cubrir la demanda de mulles por parte de puertorriqueños y turistas. Como hemos indicado la intención es utilizar la expansión para veleros y embarcaciones de "charters" que actualmente no pueden ser atendidos en Villa Marina.

De necesitar información adicional favor de comunicarse con el suscribiente.

Atentamente,

Eduardo Ferrer Ramírez, Esq.

C. Rose Ortiz
EFB
Gustavo Rodríguez