

ANEJO II

POLÍTICA PÚBLICA PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE 1999

CAPITULO VI

POLÍTICA PÚBLICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE GUAYNABO

Este Capítulo propone Políticas Públicas para el desarrollo futuro del Municipio de Guaynabo.

METAS Y OBJETIVOS PARA LOS SUELOS DE GUAYNABO

Como instrumento de ordenación total del Municipio de Guaynabo, el Plan definirá los aspectos básicos de la organización del territorio y establecerá el programa de desarrollo e implementación. Como meta fundamental, el Plan dividirá la totalidad del suelo municipal en tres categorías fundamentales:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Para cada categoría se establecerá una meta específica y una serie de objetivos para obtener el resultado deseado.

Suelo Urbano

Se intentará subsanar deficiencias de desarrollo, propiciar el intercambio socioeconómico, maximizar el uso del suelo y conservar el patrimonio cultural. Los objetivos específicos son:

- Mantener y mejorar la excepcional calidad de vida en el Municipio.
- Mantener y mejorar los vecindarios residenciales, evitando la introducción de usos incompatibles. Se juzgará la compatibilidad e intensidad de los usos propuestos.
- Desarrollar usos no residenciales en lugares compatibles, apropiados y adyacentes a los sistemas de transportación, existentes y planificados, sin afectar los recintos residenciales.
- Desarrollar nuevos usos residenciales de mayor densidad en los lugares donde haya compatibilidad y la capacidad de la red de transportación lo permita.
- Estimular el redesarrollo de lugares comerciales, proveyendo espacios públicos dignos.
- Mantener una proporción saludable de viviendas a precios módicos.
- Mejorar la organización de los usos existentes.
- Promover el desarrollo de un sistema seguro y eficiente de transportación multimodal

para los residentes de Guaynabo. Este sistema dará acceso a centros de actividad ya establecidos.

- Propiciar el redesarrollo de lugares céntricos que provean una variedad de servicios. Estos se ubicarán cerca de los centros comerciales regionales y llenarán el vacío existente en el área de servicios.
- Mejorar el espacio público, teniendo como criterios normativos:
 - Propiciar el embellecimiento y ornato de todas las carreteras estatales que atraviesan el Municipio.
 - Desarrollar programas de ornato y mantenimiento en todas las calles principales y colectoras del Municipio. Esto incluirá la colocación de adornos alusivos a las fiestas nacionales. Se mejorará la calidad de las luminarias a utilizarse. Estas se sustituirán por unas de mayor calidad. También se procurará mantener la uniformidad de las siembras en las áreas públicas.
 - Inventariar la condición del pavimento en las áreas urbanizadas y dar seguimiento a los cortes o alteración de los mismos.
 - Desarrollar y apoyar la creación de espacios públicos de gran calidad en las áreas comerciales del Municipio. Para ello se apoyarán financieramente las iniciativas privadas, estimulará la formación de distritos de mejoramiento comercial y se fomentará la construcción de estacionamientos comunales para evitar el deterioro del ambiente peatonal.
- Mejorar la transportación teniendo como criterios normativos:
 - Propiciar el desarrollo de un sistema de transportación público a través del Municipio, sirviendo varias áreas residenciales con rutas de interés.
 - Analizar los programas de carreteras del gobierno central para incluir las mejoras más importantes.
 - Identificar sectores con un déficit de áreas de estacionamiento fuera de la calle y fomentar la construcción de edificios y solares de estacionamiento.

Suelo Urbanizable

Se estructurarán los elementos fundamentales de la organización general del suelo. Así se llevará un proceso urbanizador eficiente a través de los Planes de Ensanche. Se procederá a establecer un proceso para transformar el Suelo Urbanizable en Suelo Urbano. Los objetivos específicos son;

- Integrar los nuevos desarrollos al contexto urbano sin afectar la continuidad del trazado vial.
- Establecer nuevos desarrollos maximizando el uso de los suelos de forma compacta, funcional y estética y satisfacer necesidades peatonales.

- Incorporar varios usos compatibles dentro de los nuevos proyectos, creando comunidades mixtas.
- Enlazar los nuevos desarrollos con el resto de la ciudad a través de la vías públicas y la transportación colectiva.
- Promover el acceso adecuado a los espacios públicos.
- Utilizar la planificación municipal para definir el carácter, localización y magnitud del desarrollo futuro.
- Identificar el Suelo Urbanizable Programado a base de la disponibilidad, presente o futura, de la debida infraestructura. Se le dará consideración especial a la existencia de la infraestructura vial al tomar este tipo de decisión. De esta forma los nuevos desarrollos no empobrecerán la calidad de vida.
- Desarrollar criterios para los nuevos conjuntos de desarrollos, facilitando la creación de sectores residenciales balanceados y accesibles a los sistemas de transportación.
- Proteger los sistemas naturales existentes durante el proceso de urbanización.
- Desarrollar la coordinación entre los sectores públicos y privados para que la infraestructura necesaria esté disponible en el momento y el lugar para edificar nuevos desarrollos.

Suelo Rústico

La meta es mantener este tipo de suelo libre de todo desarrollo urbano. Así se evita la degradación del paisaje y la destrucción del patrimonio natural. Se le dará protección adicional al Suelo Rústico Especialmente Protegido. El Plan propone los siguientes objetivos:

- Mantener el paisaje rural como parte del carácter comunitario de Guaynabo.
- Reglamentar la escala, densidad y distancia de los nuevos edificios y estructuras. Así serán compatibles con el carácter rural que se desea mantener.
- Proteger y mantener los puntos de valor escénico que se pueden apreciar al viajar en las carreteras rurales.
- Localizar y disimular las estructuras rurales que entorpezcan la belleza escénica.
- Permitir construcciones y segregaciones que consoliden las áreas previamente desarrolladas.
- Controlar el establecimiento de locales con expendio de bebidas alcohólicas en las áreas residenciales.
- Favorecer el desarrollo de áreas residenciales comprometidas a conservar la mayor parte de los espacios abiertos.

- Propiciar patrones de desarrollo eficientes que puedan utilizar la infraestructura existente sin la necesidad de extensiones significativas.
- Desestimular los desarrollos dispersos en las áreas rurales. Utilizar reglamentación que promueva desarrollos compactos y provea infraestructura prioritaria a los lugares ya desarrollados.
- Propiciar la creación de comunidades planificadas en las áreas rurales. Estas son áreas residenciales con instalaciones recreativas planificadas, comercios compatibles y lugares de trabajo compatibles con el área.
- Concentrar el nuevo desarrollo rural en áreas donde exista o se haya programado la construcción de la infraestructura necesaria.
- Promover la consolidación de los asentamientos dispersos.
- Mejorar el acceso de las áreas rurales a los servicios y facilidades existentes.
- Promover la extensión de la infraestructura básica a los asentamientos existentes que carezcan de ella, comprometiendo a las agencias estatales y utilizando fondos municipales para la provisión pública o privada de las instalaciones.
- Coordinar la programación de nuevos proyectos en las áreas rurales de acuerdo con la disponibilidad de la infraestructura. Se preparará un programa de inversiones a largo plazo para proveer servicios a los desarrollos existentes y propuestos.
- Fomentar el desarrollo de las áreas rurales sin impactar adversamente las áreas urbanas ya desarrolladas.
- Evaluar los desarrollos que se propongan en la zona rural a base de sus efectos sobre los desarrollos existentes.
- Limitar la intensidad y el tipo de uso en las nuevas áreas para que no empeore significativamente la capacidad de la infraestructura.
- Apoyar las actividades de extracción y fomentar la rehabilitación de las canteras. Al cesar la extracción activa se desarrollarán criterios para su rehabilitación.
- Proteger la cantidad y la calidad de los recursos de agua (superficiales y subterráneos) del Municipio.
- Desarrollar reglamentación que minimice los riesgos de contaminación del agua.
- Evaluar las fuentes de abasto comercial y residencial de agua. Tomar las medidas necesarias para aumentar la producción y protección de los abastos.
- Desarrollar programas de conservación y distribución de agua.
- Aumentar las oportunidades de empleo en los asentamientos rurales, existentes y programados.

- Promover patrones de desarrollo que promuevan la viabilidad económica de los negocios rurales.
- Propiciar que los nuevos usos de terrenos sean balanceados y eficientes.
- Proveer oportunidades de desarrollo económico en la ruralía, permitiendo y subvencionando usos industriales libres de contaminantes.

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Anteriormente se han presentado asuntos relativos a la condición de los suelos urbanos, urbanizables y rústicos. En esta sección, nos concentraremos en las perspectivas de crecimiento y desarrollo futuro, relacionados con los distintos tipos de suelo.

El Reglamento de Planes de Ordenación Municipal requiere que esta parte discuta la identificación de los suelos urbanos, suelos urbanizables programados y suelos no programados, suelos rústicos comunes y suelos rústicos especialmente protegidos. Esta información fue resumida en las secciones anteriores.

Se complementa la información incluida en este documento por un mapa que identifica los distintos tipos de suelos. Este Mapa se titula “Clasificación de los Suelos”.

El Reglamento de Planes de Ordenación Municipal también requiere la presentación de una propuesta general sobre las Características de las Estructuras y del Espacio Público. Debido a que este Plan no propone una normativa diferente a la del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4 de la Junta de Planificación), no se desarrolla el tema. El Plan se limita a enfocar las propuestas hacia las áreas estratégicas identificadas en el proceso de preparación. Esta propuesta general se incluye en la descripción de los Planes de Área incluidos en la sección titulada “Programas Generales”.

Esta sección describe brevemente las características de cada tipo de suelo.

- Localización.
- Estrategias propuestas para su intervención.
- Consideraciones preliminares de la Reglamentación a aplicarse.

Cualquier nuevo desarrollo deberá observar las Políticas Públicas vigentes en el Plan de Usos de Terrenos de la Región Metropolitana de San Juan (PUT-RMSJ). Por ser este un documento de carácter regional, este Plan de Ordenación Territorial recomienda unas intervenciones especiales basados en los resultados de la investigación realizada para elaborarlo.

En el Capítulo dedicado a la revisión de la Política Pública a nivel regional se examinaron elementos de peso para extender el límite de expansión urbana del Municipio al sur.

El propio PUT-RMSJ en el Capítulo 5 dice: “Siendo este Plan de Usos de Terrenos de carácter regional, se podrá suplementar en el futuro por planes de usos de terrenos para áreas geográficamente más pequeñas que presenten retos al, o potencialidades de desarrollos especiales.”

Uno de los hallazgos más relevantes sobre la historia del Municipio de Guaynabo es la atracción que ejerce sobre su entorno. A partir del 1950, el crecimiento ha resultado en la construcción de 25 mil viviendas. Ahora, la atracción es más intensa debido a la construcción del Expreso Martínez Nadal, la Avenida Las Cumbres y el Desvío de la PR-834.

Se proyecta la construcción de más de 3,400 nuevas viviendas fuera del límite de expansión urbana. Además se han propuesto numerosos proyectos de carreteras, centros comerciales y servicios.

Características y Propuestas Principales sobre el Suelo Urbano

El Suelo Urbano en Guaynabo está localizado fundamentalmente, en el norte y el este. Son terrenos urbanizados extensamente durante la última mitad del siglo XX para construir viviendas de familias con altos ingresos. Estos complejos residenciales son de comunidades dormitorio de la metrópoli de San Juan.

Las comunidades, sin embargo, están envejeciendo. En algunos lugares la introducción espontánea de diversos usos ha deteriorado el ambiente urbano. Estas condiciones y las aspiraciones para un futuro mejor, requieren la implementación de las estrategias de intervención propuestas a continuación:

- **Refuerzo** Se refiere al mantenimiento de las condiciones de las urbanizaciones, o la mezcla de usos del centro tradicional.
- **Rehabilitación** Se refiere a una intervención orientada a transformar el carácter de un área alterada por el tiempo. Al hablar de rehabilitación, se consideran las áreas comerciales a lo largo de las calles principales.
- **Reemplazo** Se refiere a la reconstrucción de lugares cuyo trazado original y usos existentes no aportan a las aspiraciones del Municipio. Ejemplo de esto es el corredor de la Carretera Estatal PR-2.
- **Relleno** Por múltiples razones, el desarrollo no se ha extendido a varios predios adyacentes como el Hogar del Niño. Se propone recuperar estos bolsillos vacantes para acomodar parte del crecimiento esperado.
- Planes de Área

A continuación se presentan las áreas especiales que serán objeto de Planes de Área.

➤ Centro Tradicional

El centro tradicional de Guaynabo conserva una escala urbana atractiva. Varias inversiones públicas han rescatado diferentes espacios públicos. Entre ellos se encuentran la plaza. Estas inversiones también han atraído el Centro de Gobierno, el Centro de Bellas Artes y la Cancha Mario “Quijote” Morales de Guaynabo, al casco del Pueblo.

Para esta área se recomiendan una serie de programas y obras dirigidas a crear un conjunto armonioso y respetar el tejido urbano tradicional. Los programas y obras deberán retener el carácter y escala tradicional. Sin embargo, deberán reformar los espacios públicos, homogenizarlos y elevar su diseño a la altura que el centro tradicional amerita. Se recomienda el uso de rotulación uniforme y mobiliario urbano en armonía con el carácter tradicional.

La ambientación debe propiciar que los residentes de las urbanizaciones del Municipio tengan una razón para visitar el centro del Pueblo. La mezcla de usos deberá plantear alternativas al ofrecimiento actual, para ello es pertinente el estudio de mecanismos acordes. Debe considerarse además el establecimiento de un centro de servicios profesionales y técnicos para crear el ambiente que ayude a revitalizar el área.

➤ Norte de la PR-165

El área fue estudiada por Mario A. Corsino y Asociados, quienes prepararon un “Plan Maestro para la Zona Costanera de Guaynabo”. El mismo cubre las áreas de Vietnam, Sabana Norte, Sabana, Los Molinos y el “Army Terminal”. Las recomendaciones de dicho estudio se resumen a continuación:

Urbano

- Realizar un inventario detallado de la vivienda.
- Implantar la reglamentación aplicable.
- Desarrollar un programa efectivo de rehabilitación de viviendas.
- Orientar a los residentes sobre la mitigación de los daños por inundaciones en zonas Categoría 2.
- Realizar un estudio topográfico y de agrimensura para determinar si se cumple con el nivel de inundación base. Además servirá para conocer la ubicación exacta de las estructuras existentes.
- Consultar al Departamento de Recursos Naturales para determinar el límite de la zona marítimo-terrestre, con los datos arrojados por este nuevo estudio.
- Realizar un estudio geotécnico que evalúe la capacidad de los suelos y se identifiquen las zonas con relleno inadecuado para la construcción.
- Evaluar la necesidad de llevar a cabo un estudio hidrológico-hidráulico de mayor alcance que los elaborados hasta el presente.
- Reevaluar a la luz de esta información, el realineamiento del esquema vial propuesto.
- Recalificar los sectores residenciales actualmente calificados M.
- Desalentar el cambio en el uso de solares pequeños a usos más intensos.

- Promover la integración del área de estudio a los sistemas de transportación pública.
- Proveer y mejorar los accesos peatonales conforme al “American with Dissabilities Act” (ADA).
- Identificar y disponer de estorbos públicos.
- Integrar programas federales y estatales que permitan la rehabilitación de viviendas.
- Identificar sectores propios para el redesarrollo.

Económico

- Fortalecer las áreas comerciales existentes al mejorar la infraestructura.
- Integrar programas federales y estatales que estimulen el bienestar económico de las industrias y el comercio.
- Incentivar la inversión de capital privado en el comercio y la industria
- Estimular el desarrollo turístico proveyendo focos de atracción y amenidades.
- Incorporar la Bahía al área de estudio.

Ambiental

- Designar reservas naturales en áreas de valor ecológico.
- Preparar Declaraciones de Impacto Ambiental para nuevos desarrollos.
- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Implantar programas para controlar la Contaminación.
- Desarrollar un agresivo programa de remoción de chatarra y recogido de desperdicios.

➤ Corredor PR-2

El corredor de la Carretera Estatal PR-2 es una importante ruta para los viajes que se originan y finalizan fuera del Municipio. También sirve de acceso e intercomunica vecindarios residenciales a lo largo de su extensión. En ella también están

localizados dos de los lugares de valor histórico: la Casa de Castro y las Ruínas de Caparra.

El uso de mayor importancia en la Carretera PR-2 es la Academia San José. Esta escuela parroquial tiene más de 1,200 estudiantes a niveles elemental, intermedio y superior. Se extiende a través de varias propiedades en el sur del corredor.

En el resto del corredor no hay otros usos de igual importancia. Más bien se encuentra un sin número de pequeños y medianos comercios. Entre ellos predominan los talleres, barras, restaurantes y gasolineras. Estos se han ido acomodando en los solares y estructuras que se han surgido a través de intervenciones espontáneas durante los pasados 50 años.

La mayor parte de los solares tienen acceso directo a la Avenida. Las calles que sirven de acceso a los vecindarios interiores no se alinean, por lo que abundan las intersecciones con semáforo. Esto agrava la congestión del tráfico. Por lo que se han propuesto mejoras para esta vía de cinco carriles dentro del Plan de Transportación vigente. Sin embargo, nunca se ha precisado su fecha de comienzo.

La situación existente en este corredor contrasta con la imagen del Municipio. Una intervención de impacto es muy necesaria. Para esto se recomienda la preparación de un Plan de Área. Este Plan pudiera reparcelar y consolidar el tejido urbano con unidades mejor adaptadas a la realidad del desarrollo moderno y a las condiciones del sistema vial.

Mientras ese Plan se implementa, la Reglamentación deberá velar por que no se altere el delicado balance que existe actualmente entre los usos con frente a la avenida y las áreas cercanas.

➤ San Patricio/Roosevelt

Cerca de la intersección de estas dos importantes avenidas se ha desarrollado uno de los centros urbanos más densos de Guaynabo. A lo largo de la Avenida San Patricio existen una docena de edificios de apartamentos. Estas áreas también han de estudiarse para resolver la falta de estacionamientos.

Además el tratamiento paisajista de la Avenida Roosevelt ha sido intervenido severamente por los desarrollos en los bordes.

Por otro lado, San Patricio Plaza ha redesarrollado los terrenos circundantes para crear un "urban village" o poblado urbano. Esta transformación permitirá que San Patricio Plaza retenga su clientela y atraiga nuevos clientes.

Para redesarrollar al máximo el potencial del área se requieren intervenciones en el trazado vial. San Patricio Plaza ha propuesto una nueva intersección de la Avenida Roosevelt y la Avenida San Patricio a la altura de la Carretera PR-2. Esta, al igual que otras medidas que pudieran desarrollarse en el área, amerita considerarse en el contexto de un Plan de Área que redefina las responsabilidades de las mejoras, conforme al Nuevo Modelo de Desarrollo Económico (N.M.D.E.).