Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

El Municipio ha establecido un sistema de trolley. Siendo esta una de las áreas más densamente desarrolladas, este tipo de sistema ampliará las alternativas de transportación de los residentes y visitantes del área. Así se evita la utilización de vehículos privados para viajes cortos dentro del sector.

- Último Chance/Cruz Meléndez

La Barriada El Último Chance de aproximadamente 92 cuerdas está en el sector Fraile Llano del Barrio Frailes. La barriada está rodeada de urbanizaciones de ingresos medianos altos. Se ubica entre la Urb. Extensión Parkville y el Residencial La Rosaleda al este y la Urb. Torremolinos y Muñoz Rivera al oeste; al norte la Avenida Lomas Verdes (PR-177) y el Municipio de San Juan; y al sur la Urbanización Parkville.

- Avenida Esmeralda/Camino Alejandrino

Estas vías se han convertido en importantes conectores de arteriales como la Avenida Lomas Verdes y el Expreso Martínez Nadal. El tránsito que añaden estas vías ha propiciado el surgimiento de un sin número de negocios. La entrada y salida a estos establecimientos agrava aún más la congestión de tráfico en los alrededores.

Se recomienda la preparación de un Plan de Área que detalle las intervenciones necesarias para transformar estas áreas. Algunos de los asuntos que deben atenderse son:

- Estacionamiento: Con frecuencia la conversión de estructuras diseñadas para usos residenciales a usos comerciales implica un aumento sustancial en el número de estacionamientos necesarios.

- Mobiliario urbano: El mobiliario urbano de estos sectores eminentemente peatonales ha sido el resultado de la intervención de múltiples entidades y personas. Como resultado se ha erosionado el espacio público. Las áreas de rodaje y las peatonales han perdido su identidad, fundiéndose en una sola. El mercado de estos negocios es de altos ingresos, ya que atraen las comunidades en que ubican. Su capacidad para atraer más clientes dependerá de las mejoras que puedan realizarse para beneficio de todos.

- Rotulación Uniforme: Uno de los factores que contribuye al deterioro del ambiente es la rotulación y alteración anárquica de las fachadas comerciales. Estas compiten estridentemente entre sí y presentan un marcado contraste con los vecindarios residenciales. Una de las estrategias que se ha utilizado con éxito en las calles principales de varios pueblos norteamericanos es la rotulación uniforme y la estandarización de modificaciones. No se imponen modelos rígidos. Los modelos se desarrollan junto a los dueños de las estructuras para que todas las intervenciones futuras utilicen materiales y formas que armonicen con el entorno.

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

- Sector Juan Domingo o Fondo del Saco/San Miguel

Esta comunidad altamente urbanizada cuenta con 129.75 cuerdas y se ubica en el sector medio del Barrio Pueblo Viejo, al oeste de la carretera PR-880, en las inmediaciones de la alineación del Tren Urbano. La alineación separa dos calles: Calle 'Nueva' y Calle 'Robledo'. Anteriormente éstas se comunicaban entre sí, dándole el nombre "Fondo del Saco". Estas calles son de tierra y las casas de madera están en avanzado estado de deterioro. Desde la alineación del Tren Urbano hasta la Calle San Miguel, se observa una continuidad comunitaria interrumpida por un cementerio de reciente construcción: el 'Caparra Memorial Park'. Según los vecinos este se construyó a finales de la década de los 80, aislando los habitantes de la Calle San Miguel.

Estas comunidades se derivan de un proceso urbanizador generalizado en Puerto Rico durante la época de industrialización. Lenta y espontáneamente, muchas fincas dieron paso a asentamientos humanos, sin planificación previa. Posteriormente, se establecieron urbanizaciones como Jardines de Caparra y Villas de Caparra en Bayamón, Miguel Such hizo la Urbanización Suchville en los años 30. Mientras que la familia Sevilla cedió los terrenos para el asentamiento de viviendas a lo largo de la Calle San Miguel. Después de la construcción del cementerio, las posibilidades de crecimiento se han reducido aún más. Más tarde, la construcción del proyecto Suchville Park hizo aún más remotas estas comunidades. Anteriormente se comunicaban las barriadas La Caridad y el Polvorín en Bayamón.

Con la construcción de la Estación Torrimar al este y de la Estación de Jardines de Caparra/Río Bayamón al oeste, se crea una oportunidad de redesarrollo urbanístico. Las barriadas podrían proveer el soporte residencial necesario para un buen patrocinio.

- Hogar del Niño

Esta área de aproximadamente 89 cuerdas está localizada al noreste del futuro Corredor de Transportación. Actualmente, pertenece a la Administración de Terrenos y la utiliza el Departamento de la Familia. El Municipio propone desarrollar un Plan de Área para estudiar en detalle el aprovechamiento de la finca.

Se puede desarrollar uno de varios usos, tales como un parque o un nuevo núcleo urbano de densidades medianas o medias altas. Actualmente, no existe ningún área residencial en Guaynabo orientada a personas solas o parejas jóvenes que interesen un ambiente urbano donde las amenidades públicas fomenten el intercambio social y las transacciones económicas. Tanto las urbanizaciones residenciales como los condominios están orientados a familias con hijos. Aunque este continúa siendo el mercado residencial más grande, el envejecimiento de la población original y las nuevas familias formadas por jóvenes adultos que han pospuesto el matrimonio o el tener hijos hace necesario el formular alternativas en lugares como este para crear una comunidad céntrica de usos mixtos.

Esta comunidad podría contar con un área comercial diversa y algunas oficinas de servicios. Entre las oficinas y las residencias, debe propiciarse el florecimiento de una amplia gama de restaurantes y negocios de primera categoría. Estos deben propiciar movimiento tanto de día como de noche.

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

La Administración de Terrenos, en el pasado, examinó varios posibles desarrollos de este tipo allí. Sin embargo, en este momento se desconoce los planes de la Administración para con estos terrenos.

Características y Propuestas Principales sobre el Suelo Urbanizable

Localización: Los terrenos a ser urbanizados en un futuro se encuentran en los barrios Santa Rosa, Camarones, Río, parte del barrio Mamey, Guaraguao, Sonadora y Hato Nuevo. Gran parte de los proyectos aprobados o pendientes se encuentran en estos barrios. Se enfrenta el reto de organizar la infraestructura para poder complementar los futuros desarrollos.

Estos terrenos, en su mayoría, requieren inversiones cuantiosas en nueva infraestructura para habilitar y acoger nuevos desarrollos. El sistema vial y el sistema de energía eléctrica ya están planificados. Sin embargo, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados no tiene planes de aplicación específica al Municipio.

- Estrategia para la Intervención del Suelo Urbanizable

La Ley requiere que se identifiquen los terrenos urbanizables programados y los urbanizables no programados dentro de los terrenos disponibles para desarrollo futuro. Con la aprobación del Plan de Ordenación de Guaynabo, los terrenos urbanizables programados deberán ser suficientes para cubrir las necesidades de terrenos hasta el año 2003.

De las nuevas unidades de vivienda a construirse, algunas se localizarán en los suelos urbanos mediante el redesarrollo de los terrenos. Otras se desarrollarán en los suelos rústicos producto de la construcción de nuevas viviendas en terrenos ya lotificados o en nuevas lotificaciones.

En la década de los 80, la mayor parte de las nuevas unidades se desarrollaron en extensos terrenos vacantes que se hallaban dentro del ámbito de expansión urbana. Para evitar el acaparamiento de terrenos, lo que encarece el costo de los mismos, se recomienda proveer suficientes terrenos clasificados como urbanizables programados de acuerdo a las obras de infraestructura que se programen. Al presente los terrenos que se encontraban al interior del ámbito de expansión urbana han sido agotados por los desarrolladores, quedando pequeños bolsillos dispersos en Suelo Urbano.

Las estrategias principales para estos suelos, por lo tanto, son:

- Facilitar el desarrollo. Por facilitar el desarrollo se entienden dos asuntos fundamentales:

  1. Anticipar la programación de todas las dotaciones o instalaciones comunes que sean necesarias.

  2. Establecer de antemano el tipo y carácter del crecimiento deseado. Esto minimiza la incertidumbre del proceso. Por lo tanto, esto debe disminuir el

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

tiempo invertido en tramitar los permisos.

- Redefinir responsabilidades. El Nuevo Modelo de Desarrollo Económico (N.M.D.E.) ha adoptado dos objetivos fiscales:

  1. Utilizar recursos fiscales para estimular actividades empresariales y productivas.

  2. Usar eficientemente los recursos fiscales para programar la infraestructura necesaria para estos suelos urbanizables, creando una oportunidad para la cooperación público-privada.

- Mejorar el producto

  Otra de las estrategias identificadas en el N.M.D.E. es la de "mejorar el producto" o incrementar las ventajas competitivas del país para poder competir exitosamente.

  Esta estrategia propone alternativas para evitar más problemas de desarrollo. Por ejemplo, muchas de las escuelas se han construido en terrenos con dificultades de expansión, causando congestión de tránsito a las horas de entrada y salida.

  Para este tipo de uso el Plan de Ensanche deberá anticipar esta situación, proveyendo e identificando lugares adecuados de antemano. La reglamentación, por su lado, podrá establecer mejores parámetros para su ubicación.

- Criterios para el Plan de Ensanche

Los terrenos urbanizables se identifican en el Plan de Ordenación Territorial para precisar las áreas con el Plan de Ensanche. De esta forma, se crea un plan maestro con las expectativas de desarrollo futuro para que el sector público y privado conozcan los parámetros aceptables de desarrollo.

Dentro de estos planes de desarrollo se permitirá la resolución de múltiples deficiencias. Se implantarán economías de escala que no están disponibles a los desarrolladores individuales, agilizando la coordinación del proceso desarrollador.

Las últimas cifras oficiales de población del U.S. Bureau of the Census de Washington, D. C. contabilizó un total de 104,901 habitantes a julio de 1997. Mayormente el Municipio ha crecido por la migración de familias de otros municipios. El pronóstico se basa en la concentración de proyectos de vivienda que no han completado sus consultas de ubicación.

Sólo al sur, esta cifra podría ser mayor debido a la construcción de 10,000 nuevas unidades de viviendas en los próximos diez años, según reveló el Delphi Survey[13].

En el Programa de Actuación se establece un Programa de Ensanche con las obras y

[13] Delphi Survey conducido por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Guaynabo (1997)

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

programas que serán necesarios para que se desenvuelva el desarrollo de la forma más eficiente posible. El Programa y el Plan de Ensanche son un vehículo apropiado para la utilización de las Nuevas Competencias creadas bajo la Ley de Municipios Autónomos. Permite además, estimular el liderato del sector privado en la planificación y desarrollo de la nueva infraestructura. Esos Planes pueden ser preparados por un consorcio de dueños de terrenos urbanizables programados. Esto permite programar inversiones y combinar fondos públicos y privados para la construcción de la nueva infraestructura.

Este Plan sería preparado para el Municipio. De encontrarlo aceptable, el Municipio lo remitiría a la Junta de Planificación para su aprobación. Los asuntos a los que deberá responder el Ensanche de Guaynabo son:

- Identificar un patrón de desarrollo compacto que propicie la mayor utilización posible de la infraestructura existente y programada. Donde no haya infraestructura programada, se harán las conexiones necesarias sin sobrecargar los sistemas existentes.
- Promover un balance de usos de terrenos para reducir la necesidad de viajes fuera de la zona y fomentar un uso más balanceado de las inversiones en infraestructura.
- Examinar la redefinición de las responsabilidades en la provisión de infraestructura y mantener al mercado como mecanismo orientador.
- Comunicarse con los desarrolladores privados para estimular la coparticipación desde las etapas más tempranas del desarrollo de un proyecto.
- Coordinar con agencias del Gobierno Central para programar obras de infraestructura.

Características y Propuestas Principales sobre el Suelo Rústico

El Suelo Rústico de Guaynabo se encuentra fuera de la Línea de Expansión Urbana propuesta por el Plan de Uso de Terrenos de la Región Metropolitana de San Juan. De las 7,989 cuerdas que tenía originalmente, se designaron 3,007 urbanizables, quedando 5,047.6 (28.24%) del territorio municipal. Estos terrenos se extienden a lo largo de los barrios Camarones, Guaraguao, Hato Nuevo, Río y Sonadora. Uno de los asuntos planteados en el Plan de Ordenación Territorial (1995) fue la excesiva designación de los Suelos Rústicos Especialmente Protegidos (el 50.5%) en el Municipio. Esto se debe a que las elevaciones topográficas los hacían deslizables.

En el Plan se estudiaron los 4 factores que determinan la capacidad para deslizamiento de los terrenos. Estos son:

1. La Topografía
2. Edad Geológica
3. Hidrografía
4. Historicidad de los Derrumbes

Estos renglones fueron discutidos en el Capítulo 3. A continuación se presenta un resumen de cada tópico con los datos más relevantes.

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

1. La Topografía Los nuevos datos arrojan evidencia de que esta área presenta el más alto riesgo de deslizamiento en el Municipio. Por esta razón se zonificará con el distrito propuesto para este tipo de suelo. La reglamentación cubrirá extensivamente las definiciones de cada uno de los distritos de calificación de terrenos.

2. Geología Geológicamente hablando, el terreno tiende a ser arcilloso, poco estable y altamente inundable. La Ciénaga Las Cucharillas es un ejemplo de la sedimentación del mar epicontinental preexistente. Los terrenos inundables por este motivo son Amelia, Vietnam y Sabana.

3. La Hidrología Esta área no sólo es inundable, sino también es susceptible a deslizamientos. El área cercana a la Quebrada Margarita es inundable. Esta discurre cerca de San Patricio Plaza y Garden Hills, desembocando en el Río Puerto Nuevo a través del Canal Margarita.

4. Historial de los Deslizamientos Los "deslizamientos en el Municipio correspondieron a áreas de relieves bajos debido a la saturación de los terrenos a causa de las inundaciones. En las áreas donde se reportaron árboles caídos fue a consecuencia de los vientos huracanados".

   Una vez analizados los cuatro elementos que definen los "Terrenos con Propensidad a Deslizamiento" en el sur, se encontrará un área de especial cuidado que es el Cerro La Marquesa. Como ya se ha dicho el Cerro pertenece a un período geológico reciente: el Cuaternario. Otro sector con esta composición geológica es Villa Isleña.

CRITERIOS PARA EL DESARROLLO FUTURO

El Suelo Rústico del Municipio es importante por diversas razones:

- Diversidad escénica entre los desarrollos en las colinas del interior, tanto para los ya existentes como para los que se constituirán.
- El nacimiento del Río Guaynabo.
- Lugares para vivienda asequible.
- Lugares para la vida silvestre.

Además el Suelo Rústico:

- Protege recursos naturales valiosos.
- Conserva los terrenos agrícolas.

La protección de esta área es importante para mantener el carácter y la calidad de vida del Municipio. Su desarrollo prematuro pudiera competir desfavorablemente con los proyectos de redesarrollo y refuerzo de los terrenos urbanizables.

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

Su desarrollo, además, comprometería el carácter visual de Guaynabo y la calidad de los abastos de agua en las partes más bajas. Para esas partes no se han contemplado conexiones al sistema de alcantarillado.

Las canteras en el Suelo Rústico seguirán operando, siempre y cuando observen las mejores prácticas y mantengan los permisos de operación al día.

Click Here & Upgrade
Expanded Features
Unlimited Pages
PDF Complete

RESUMEN

Los hallazgos más sobresalientes obtenidos del proceso de análisis histórico del Municipio de Guaynabo son:

1. Sus inicios como asentamiento urbano en la época colonial, lo convierten en el primer poblado español en la Isla. Este evento permitió que los terrenos aledaños a Caparra fuesen ocupados por las familias de la alta jerarquía española. Algunos indicadores que evidencian la continuidad presente de este suceso son: el establecimiento de familias de clase media y alta, el aumento en el costo de la vivienda y el ser acreedor del ingreso per cápita más alto de Puerto Rico.

2. Durante las últimas décadas el crecimiento poblacional y la expansión urbana han sido continuas y en marcado ascenso. El uso intensivo de los terrenos vacantes en suelo urbano ha reducido significativamente su disponibilidad y potencial para promover desarrollos de interés social. Las presiones de desarrollo han requerido la revisión de la zona de desarrollo propuesta por la Junta de Planificación. Con el objetivo de adecuar la realidad con la reglamentación fue modificada la línea de expansión urbana del Municipio.

3. La interacción de Guaynabo con la Región Metropolitana de San Juan se traduce en una alta demanda por vivienda de ciertas características. La ideosincracia de pueblo unida a la percepción de un estandar de vida apropiado para sus residentes son atractivos que contribuyen al aumento en el valor de los terrenos.

4. El concepto calidad de vida debe ser implementable en aquellas áreas y sectores que presentan cierto grado de deterioro ya sea físico, social o económico. Los Planes de Área están dirigidos hacia el alcance de mejoras sustanciales que eleven el nivel de vida de todos los guaynabeños.

El alcance de la autonomía municipal promoverá la creación de estrategias que fomenten un desarrollo ordenado en función de la demanda de terrenos y el crecimiento poblacional. La visión que debe permanecer se enfoca hacia la enajenación de los elementos conflictivos de la metrópoli, elevándose los indicadores de calidad de vida y promoviéndose un crecimiento planificado de los desarrollos venideros.