
CAPÍTULO VI

ASPECTOS CONCEPTUALES DEL PLAN. POLÍTICA PÚBLICA. METAS Y OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE GUAYNABO

El período de vigencia del Plan de Ordenación Territorial aprobado se ha cumplido. De esta manera quedó establecido en el Art. 13.008 de la Ley de Municipios Autónomos, el proceso de revisión de los POT a los fines de evaluación, inventario, disponibilidad de recursos, limitaciones, entre otros del Municipio en una nueva realidad de espacio y tiempo. Estas nuevas condiciones registradas y vigentes conformarán los aspectos trascendentales en torno a la política pública, metas y objetivos para el tratamiento de los suelos municipales en los años subsiguientes.

I. METAS Y OBJETIVOS PARA LOS SUELOS DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO

Como instrumento de ordenación del Municipio Autónomo 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 (SU)
- Suelo Urbanizable:
 - Suelo Urbanizable Programado (SUP)
 - Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)
- Suelo Rústico:
 - Suelo Rústico Común (SRC)
 - Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)

Para cada categoría se establecerá unas metas específicas y una serie de objetivos para obtener el resultado deseado.

A. SUELO URBANO (SU)

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

Objetivos Urbanos:

- 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.
- Utilizar de forma más intensa el suelo mediante la construcción de viviendas en densidades medias y altas en lugares apropiados.
- Armonizar la intensidad de provisión de terrenos adecuados para dar continuidad a los desarrollos industriales y comerciales en áreas designadas para estos propósitos.
- Redesarrollo y desarrollo de los espacios comerciales e industriales existentes y propuestos, cónsonos con las necesidades del comercio y las necesidades de la población.
- Armonizar la densidad propuesta con las condiciones del sector y características del terreno.
- Proveer terrenos suficientes y adecuados para acomodar el crecimiento poblacional a tono con la necesidad del Municipio.
- Mantener un balance adecuado en la composición de los usos existentes y propuestos mediante la identificación de su ubicación y los aspectos reglamentarios.
- Estimular el desarrollo de lugares comerciales, proveyendo espacios dignos.

- Mantener una proporción saludable de viviendas a precios módicos.
- Mejorar la organización de 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 y municipales.
 - Propiciar áreas verdes en diversas áreas del municipio, como por ejemplo parques pasivos en desarrollos nuevos, urbanizaciones, plazas, sectores, entre otros.
 - 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 nuevas rutas de Transporte Colectivo a través del Municipio, sirviendo varias áreas residenciales con puntos de interés.
 - Analizar los programas de carreteras del gobierno central para continuar 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.

Objetivos Socioeconómicos:

- Añadir competitividad socioeconómica al Municipio con la Región Metropolitana de San Juan.
- Aumento de empleo e ingreso a la población de Guaynabo.
- Ampliar activos económicos en las nuevas industrias y comercios propuestos mediante la posible obtención de fondos provenientes del Sector Privado, Programas Federales y Estatales.
- Propiciar el redesarrollo y desarrollo de establecimientos que provean multiplicidad de servicios y empleo en el Municipio.
- Propiciar la diversificación de la economía municipal.

Objetivos Ambientales:

- Mejorar el aspecto ambiental, como por ejemplo áreas verdes, contaminación visual, contaminación por ruido, contaminación de cuerpos de agua, entre otros.
- Incorporar los aspectos ambientales, tomando en consideración las necesidades sociales y económicas del presente y las futuras.
- Propiciar la conceptualización de diseño de áreas verdes para proteger, salvaguardar e integrar el elemento verde en los futuros desarrollos.
- Cumplimiento con las reglamentaciones y aspectos ambientales.
- Fomento e integración de nuevos enfoques que atiendan la problemática del calentamiento global y la sustentabilidad como por ejemplo: aspectos energéticos, edificios y estructuras verdes, espacios abiertos, entre otros, en las actividades urbanas existentes y programadas.

B. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)

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 Programado (SUP) en Suelo Urbano (SU). Los objetivos específicos son:

Objetivos Urbanos:

- Integrar los nuevos desarrollos al contexto urbano sin afectar la continuidad del trazado vial.
- Mejorar los trazados viales para un mejor flujo vehicular en la zona.
- 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 las 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.
- 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.

Objetivos Ambientales:

- Crear y diseñar áreas para usos recreativos y de conservación de los recursos naturales (veredas, áreas de recreación pasiva, conservación de cuencas hidrográficas, entre otros).
- Proteger los sistemas naturales existentes durante el proceso de urbanización.
- Cumplimiento con las reglamentaciones y disposiciones ambientales.
- Fomento e integración de nuevos enfoques que atiendan la problemática del calentamiento global y la sustentabilidad como por ejemplo: aspectos energéticos, edificios y estructuras verdes, espacios abiertos, entre otros, en las actividades urbanas existentes y programadas.

C. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP)

Se establecen elementos de organización general del suelo que estarán en transición a convertirse en área urbana programada. De tal manera, se identificarán las posibles áreas clasificadas como no programadas para considerarse en la elaboración a través de los Planes de Ensanche. Se procederá a establecer un proceso para transformar el Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) en Suelo Urbanizable Programado (SUP).

Los objetivos específicos son:

Objetivos Urbanos:

- Promover una planificación inteligente o sustentable para ordenar de manera efectiva y eficaz los suelos en transición.
- Analizar el trazado vial para identificar nuevas y efectivas alternativas para el mejoramiento del mismo.
- Evaluar las condiciones existentes de los suelos para establecer mecanismos adecuados de planificación para el mejor uso del mismo.
- Analizar las condiciones existentes de infraestructura para dar el

mantenimiento necesario para las comunidades establecidas.

- Crear nuevos diseños de infraestructura para los futuros desarrollos.
- Crear usos compatibles para cubrir las necesidades y visión del Municipio.
- Velar por la conservación de los recursos naturales y los que se puedan utilizar como mecanismos de integración con los desarrollos futuros o como espacios verdes y pasivos.
- Evaluar los trámites correspondientes a lotificaciones simples, desarrollo preliminar, anteproyectos, entre otros a los fines de la infraestructura disponibles.
- Evaluar las transiciones de los Suelos Urbanos No Programados (SUNP).
- Ampliar la transportación colectiva en estas áreas.
- Evitar las variaciones y excepciones en estos suelos.

Objetivos Ambientales:

- Cumplimiento con las reglamentaciones y disposiciones ambientales.
- Fomento e integración de nuevos enfoques que atiendan la problemática del calentamiento global y la sustentabilidad como por ejemplo: aspectos energéticos, edificios y estructuras verdes, espacios abiertos, entre otros.

D. SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)

Objetivos Físico-Espaciales:

- Utilizar mayor evaluación en los trámites de permisos para garantizar la seguridad y salvaguardar la calidad de vida del residente y las áreas aledañas.
- Mantener el paisaje rural como parte del carácter comunitario de Guaynabo.
- Reglamentar la escala, densidad y distancia de las estructuras. Así serán compatibles con el carácter rural que se desea mantener.
- Proteger y mantener los puntos de valor escénico.

- 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.
- 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.
- Contemplar la mejora medio natural/rural, protección de paisaje y equipamiento e infraestructura.
- 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.
- Evaluar los trámites de permisos 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.

- Propiciar que los nuevos usos de terrenos sean balanceados y eficientes.

Objetivos Socioeconómicos:

- Proveer oportunidades de desarrollo económico en la ruralía, permitiendo y subvencionando usos comerciales e industriales libres de contaminantes.
- Permitir las oportunidades de empleo en los asentamientos rurales, existentes y programados.
- Establecer medidas que promuevan la viabilidad económica de los negocios rurales.

Objetivos Ambientales:

- Coordinar la conexión de la infraestructura en áreas urbanas para las comunidades para la eliminación del uso de pozos sépticos y así evitar la degradación ambiental.
- Desarrollar reglamentación que minimice los riesgos de contaminación del agua, aire, tierra y otros.
- 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.
- Proteger la cantidad y la calidad de los recursos de agua (superficiales y subterráneos) del Municipio.
- Cumplimiento con las reglamentaciones y disposiciones ambientales.
- Fomento e integración de nuevos enfoques que atiendan la problemática del calentamiento global y la sustentabilidad como por ejemplo: aspectos energéticos, edificios y estructuras verdes, espacios abiertos, entre otros.

E. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO (SREP)

La meta es mantener en su estado natural las áreas verdes como valor escénico y turístico para evitar el proceso de urbanización o edificación y conservar el paisaje y la destrucción del patrimonio natural. El Plan propone los siguientes objetivos:

Objetivos Ambientales:

- Planeamiento general que considere necesario la preservación por los valores en referencia al punto anterior, por su riqueza forestal y natural, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.
- Mantener el paisaje en su estado natural para la posible explotación de sus recursos naturales, valor paisajista, histórico o cultural y defensa de la flora, fauna o el equilibrio ecológico.
- Someter estos suelos a régimen especial de protección a las acciones incompatibles con su preservación, de acuerdo con el Plan Territorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales en el planeamiento del sector o en función a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Potenciar el uso del turismo mediante la rehabilitación de edificaciones existentes y permitir nuevas construcciones con este fin, siempre que se adecuen el entorno y cumplan con las condiciones específicas del Reglamento del Plan de Ordenación Territorial y otros (Tipología, altura, materiales a emplear - piedra, tejas, madera, etc.) y no atenten contra los valores protegidos.
- Regular la apertura de nuevos caminos y carreteras quedando sometidos a evaluaciones de impacto ambiental. Los mismos deberán adaptarse a las condiciones topográficas del terreno y estar previstos en el planeamiento o en proyectos aprobados.
- Establecer las condiciones generales de edificación para cada uso con la finalidad de garantizar la adecuación de las edificaciones al entorno y minimizar la incidencia de las actividades edificadoras sobre el territorio.
- Evaluar otros usos compatibles a dichos usos.

- Cumplimiento con las reglamentaciones y disposiciones ambientales.
- Fomento e integración de nuevos enfoques que atiendan la problemática del calentamiento global y la sustentabilidad como por ejemplo: aspectos energéticos, edificios y estructuras verdes, espacios abiertos, entre otros.

II. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS PARA LOS USOS MUNICIPALES

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

El Reglamento del Plan 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 estipula la Clasificación de los Suelos de forma preliminar.

El Reglamento del Plan de Ordenación Municipal también requiere la presentación de una propuesta general sobre las Características de las Estructuras y del Espacio Público. Debido a que esta etapa no propone una normativa en torno al Reglamento de Calificación de Suelos no se desarrolla el tema. Esta etapa del 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.

A. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS PRINCIPALES PARA EL SUELO URBANO (SU)

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. En la evolución de estas áreas se fue registrando una gran cantidad de asentamientos urbanos.

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, particularmente para las áreas urbanas:

Estrategias:

- Refuerzo: Se refiere al mantenimiento de las condiciones de las urbanizaciones, la densificación y la mezcla de usos en el Centro Tradicional y comunidades periféricas.
- 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, particularmente el Centro Tradicional y áreas periféricas.
- 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 PR-2.
- Relleno: Por múltiples razones, el desarrollo no se ha extendido a varios predios adyacentes. Se propone recuperar estos bolsillos vacantes para acomodar parte del crecimiento esperado.

Planes de Ordenación:

Planes de Área

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

1. Plan 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 fueron estipuladas 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.

De otra parte, 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.

Considerando la aplicabilidad del marco conceptual de la "Ciudad Habitable", la intervención consiste en la gestión con dos componentes: el aspecto físico-

espacial y el aspecto socioeconómico. En su medida o mediante su aportación transformarán la realidad existente del Casco en una más aceptable y a tono con las nuevas expectativas de desarrollo o facilitador de la nueva tendencia dominante, conocida como la "Ciudad Habitable".

La intervención o búsqueda de soluciones en el Centro Urbano de Guaynabo sugirió la elaboración del Plan de Área como instrumento de continuar la implantación de las estrategias, metas y objetivos.

Como meta general se guía hacia la transformación o revitalización en un tiempo determinado del contexto urbano y socio-económico del Casco mediante planes, programas y proyectos que respondan a las necesidades físicas, económicas y sociales en un esfuerzo combinado entre los principales interventores: gobierno y sector privado.

Acciones Urbanas:

Estas acciones se orientan a realzar el ambiente físico basadas en las condiciones físicas y geográficas actuales del Centro. Estas condiciones incluyen la infraestructura (sistema vial, utilidades, etc.) y edificaciones existentes, en construcción y en proyectos.

- Mejorar el contexto urbano en términos de: rotulación, fachadas de estructuras (gubernamentales, residenciales y comerciales), alumbrado, entre otros.
- Identificar edificios importantes "Hitos" que cumplan su función históricocultural y ofrecer sentido del lugar.
- Continuación del soterrado de líneas eléctricas en sectores aledaños al Centro.
- Construcción y mejoras de calles y aceras en áreas cercanas al Centro.
- Aumentar la población a través de la revitalización de los sectores residenciales cercanos, actualmente deteriorados.

- Fomentar nuevos desarrollos de vivienda a nivel municipal y privado.
- Restaurar estructuras de valor histórico.
- Resaltar las características autóctonas y peculiares del Centro (personas, acontecimientos, lugares históricos, entre otros).
- Establecer usos institucionales o dedicados a fomentar la cultura (museos, archivos históricos, bibliotecas, etc.)
- Propiciar la celebración de actividades tradicionales y culturales de manera periódica o tipo calendario.
- Aumentar la capacidad del Sistema de Trolley existente en términos cantidad, rutas, viajes, paradas y tiempo.
- Crear áreas de descanso que incluyan bancos, fuentes de agua, áreas recreativas, etc.
- Establecer rutas adecuadas en cantidad, tiempo y accesibilidad en el Sistema de Trolley existente para fortalecer el comercio.
- Fortalecer la participación de residentes, empleados y visitantes en la actividad comercial mediante diferentes actividades en el Centro (Ferias, Artesanales, Exhibiciones de Arte, Música, Obras Teatrales).

Acciones Económicas:

- Propiciar la disponibilidad de vivienda mediante la combinación de desarrollos de vivienda de diferentes niveles socio-económicos.
- Aumentar la disponibilidad de bienes y servicios en el Centro Urbano.
- Mejorar el aspecto físico de los comercios mediante incentivos, reglamentación, exenciones, etc.
- Adecuar los negocios a la capacidad de crecimiento que se vislumbra en el Casco mediante la capacitación e información empresarial, renovación de inventario, estrategias de competencia y otros.
- Establecer diferentes medidas relacionadas al establecimiento que faciliten el que los consumidores realicen sus compras en el Casco (señalamiento

adecuado de las áreas de estacionamiento, bajas tarifas a ciertas horas y días, entre otras).

- Aumentar el ingreso y el empleo en el Centro mediante el crecimiento de los negocios.
- Publicidad para fomentar que el consumidor auspicie el comercio tradicional en coordinación con los comerciantes del Centro.

Acciones Ambientales:

- Reforestación de edificaciones, calles y aceras.
- Creación de espacios públicos, parques y áreas verdes, dedicados a la cultura y al recreo.
- Paseos caminables entre el Centro y sus áreas adyacentes.
- Establecer programas y proyectos guiados a minimizar la contaminación de los recursos naturales del y aledaños al Centro tradicional.

2. Plan de Área Norte de la PR-165

El área norte de la PR-165 se orienta a desarrollar el potencial de desarrollo turístico del área mediante una serie de obras características de este tipo, las cuales a su vez representarán el mejoramiento urbano, social, económico y ambiental de este ámbito determinado. El área de Amelia se ha reconocido como un área apta para establecer un área turística, el cual puede ser un punto de interés a los ciudadanos que visitan el norte de Guaynabo, tanto residentes como de otros lugares.

Los objetivos generales del Plan de Área de la PR-165 son:

- Convertir el área como parte del circuito turístico que pretende el Municipio.
- Promover el desarrollo del turismo de Guaynabo como actividad económica
- Impulsar el Municipio como destino turístico en el Área Metropolitana.

- Estimular el turismo, diversificando y mejorando la calidad de las facilidades turística.
- Promover un desarrollo socio-económico propiciado por la actividad turística, y a la vez salvaguardar la protección y conservación de los recursos naturales.
- Promover el desarrollo físico-urbano mediante la construcción de las facilidades urbanas, recreativas y culturales.

Acciones Urbanas:

- 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.
- Realizar estudios que evalúen la capacidad de los suelos y que identifiquen las zonas con relleno inadecuado para la construcción.
- 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, una nueva alineación del esquema vial propuesto.
- 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.

Acciones Económicas:

- 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.

Acciones Ambientales:

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

3. Plan de Área 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 (2) de los lugares de valor histórico: la Casa de Castro y las Ruinas de Caparra.

Se extiende a través de varias propiedades en el sur del corredor. En el resto del corredor no hay otros usos de igual importancia. Se ubican 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. La PR-2 cuenta con cinco (5) carriles, el carril del medio es reversible a medida que la congestión vehicular así lo requiera. La situación existente en este corredor lleva a considerar un Plan de Área para transformar el corredor en un lugar de gran calidad para residir y trabajar. El mismo, 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 porque no se altere el delicado balance que existe actualmente entre los usos con frente a la avenida y las áreas cercanas.

Acciones Urbanas:

- Realizar un inventario detallado de la vivienda.
- Implantar la reglamentación aplicable.
- Desarrollar un programa efectivo de rehabilitación del corredor.
- Orientar a los residentes sobre la mitigación de los daños por inundaciones.
- Determinar la intensidad o densidad y tipo de uso para cada parcela de terreno.
- Establecer normas para que los nuevos usos no residenciales complementen los usos residenciales.
- Reevaluar a la luz de esta información, alineación del esquema vial propuesto.
- Mejorar los sistemas de transportación pública.
- Identificar alternativas relacionadas a la falta de estacionamientos en el corredor.

- Proveer y mejorar los accesos peatonales conforme al “American with Disabilities Act” (ADA).
- Identificar y disponer de estorbos públicos.
- Integrar programas federales y estatales que permitan la rehabilitación de viviendas y comercios.
- Identificar sectores propios para el redesarrollo.

Acciones Económicas:

- 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.
- Resaltar los elementos históricos y arqueológicos a los fines de conformar hitos de gran importancia a nivel municipal y metropolitano.
- Aportación municipal y estatal, incluyendo el Sector Privado para sufragar los costos de construcción de alcantarillado sanitario en comunidades que carezcan del sistema.

Acciones Ambientales:

- Corregir la contaminación visual y del ambiente.
- Preparar documentos de Declaración de Impacto Ambiental para nuevos desarrollos.
- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Desarrollar un agresivo programa de remoción de chatarra y recogido de desperdicios.
- Incorporar Plan de Reforestación.

4. Plan de Área San Patricio/Roosevelt

Cerca de la intersección de estas dos (2) 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 ha intervenido en el trazado vial. San Patricio Plaza ha desarrollado una intersección de la Avenida Roosevelt y la Avenida San Patricio a la altura de la carretera PR-2. De igual manera, el Municipio ha establecido un sistema de trolley. Siendo la misma 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.

Acciones Urbanas:

- Determinar la intensidad y tipo de uso final para cada parcela de terreno.
- Implantar la reglamentación aplicable.
- Desarrollar un programa efectivo que incorpore mecanismos urbanos innovadores.
- Reevaluar a la luz de esta información, una nueva alineación del esquema vial propuesto.
- Desalentar el cambio en el uso de solares pequeños a usos más intensos.
- Proveer y mejorar los accesos peatonales conforme al "American with Dissabilities Act" (ADA).

Acciones Económicas:

- Fortalecer las áreas comerciales existentes al mejorar la infraestructura.
- Integrar programas que estimulen el bienestar económico de las industrias y el comercio.
- Incentivar la inversión de capital privado en el comercio y la industria.
- Estimular la competitividad del área proveyendo focos de atracción, actividades, espacios abiertos, etc.

Acciones Ambientales:

- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Desarrollar un Plan de Reforestación.
- Aplicar el Plan de Escorrentías.

5. Plan de Área 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.

Acciones Urbanas:

- 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.
- Plan de mejora al sistema del alcantarillado.
- Identificar y disponer de estorbos públicos.
- Integrar programas federales y estatales que permitan la rehabilitación

de viviendas.

- Establecer Programas de rehabilitación social de los residentes.
- Parques recreacionales.

Acciones Económicas:

- Integrar programas federales y estatales para la rehabilitación y mejoras urbanas.
- Presupuesto para mejoras a escuelas.
- Presupuesto para mejoras en calles.

Acciones Ambientales:

- Preparar documentos de Declaración de Impacto Ambiental para nuevos desarrollos.
- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Desarrollar un agresivo programa de remoción de chatarra y recogido de desperdicios.
- Aplicar el Plan de Escorrentías
- Promover la Calidad Ambiental del área.

6. Plan de Área 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 sinnúmero 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 prioritarios que deben atenderse a través del mismo son:

- Renovación física, urbana y ambiental del área.
- *Estacionamiento*: La conversión de estructuras diseñadas en un principio para usos residenciales a usos comerciales de intensidad moderada implica un aumento en el número de estacionamientos necesarios.
- *Mobiliario Urbano*: El mobiliario urbano de estos sectores 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 de las fachadas comerciales. Éstas compiten entre sí. 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.

Acciones Urbanas:

- Realizar un inventario detallado de la vivienda y comercios.
- Implantar la reglamentación aplicable.
- Identificación de alternativas de estacionamientos.
- Desalentar el cambio en el uso de solares pequeños a usos más intensos.
- Promover los sistemas de transportación pública.
- Proveer y mejorar los accesos peatonales conforme al "American with Dissabilities Act" (ADA).
- Mejoras en la infraestructura.

Acciones Económicas:

- Homogenizar las falladas comerciales.
- Incentivos para propiciar el redesarrollo del área.
- 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.

Acciones Ambientales:

- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Aplicar el Plan de Escorrentías.
- Reducir la contaminación sónica y visual.
- Diseñar fajas de siembra para embellecer el entorno.
- Creación de espacios caminables.

7. Plan de Área 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, éste 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.

Acciones Urbanas:

- 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.
- Plan de mejoras al sistema de alcantarillado y sanitario.
- Identificar y disponer de estorbos públicos.
- Integrar programas federales y estatales que permitan la rehabilitación de viviendas.
- Programa de rehabilitación social de los residentes.
- Creación de parques recreacionales y espacios abiertos o caminables.

Acciones Económicas:

- Integrar programas federales y estatales para la rehabilitación y mejoras urbanas.
- Presupuesto para mejoras a escuelas y dotaciones del área.
- Presupuesto para mejoras a calles.

Acciones Ambientales:

- Preparar documentos de Declaración de Impacto Ambiental para nuevos desarrollos.
- Fiscalizar el establecimiento de entes que contaminen al aire, el agua y el ambiente.
- Desarrollar un agresivo programa de remoción de chatarra y recogido de desperdicios.
- Aplicar el Plan de Escorrentías.
- Promover la calidad ambiental del área.

8. Plan de Área 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.

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. El Municipio propone la coordinación entre agencias mediante de un Plan de Área para estudiar en detalle el aprovechamiento de la finca.

B. ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS PRINCIPALES PARA 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 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 registra planes de aplicación específica al Municipio.

Estrategias 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 original, los terrenos urbanizables programados se estimaron ser suficientes para cubrir las necesidades de terrenos hasta el año 2007.

Para los años 1980, la mayor parte de las nuevas unidades se desarrollaron en extensos terrenos vacantes que se hallaban dentro del ámbito urbano. 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 urbano han sido agotados, quedando pequeños bolsillos dispersos en Suelo Urbano.

Actualmente, el POT en su revisión presenta cierta estabilidad en la clasificación de sus suelos. Las estrategias principales para estos suelos urbanizables, por lo tanto, son:

- Facilitar el desarrollo. Por facilitar el desarrollo se entienden dos asuntos fundamentales:
 - Anticipar la programación de todas las dotaciones o instalaciones comunes que sean necesarias.
 - Establecer de antemano el tipo y carácter del crecimiento deseado. Esto minimiza la incertidumbre del proceso. Por lo tanto, esto debe

disminuir el tiempo invertido en tramitar los permisos, logrando el acondicionamiento de los terrenos en torno a la reglamentación de clasificación y calificación.

-
- **Objetivos fiscales:**
 - Utilizar recursos fiscales para estimular actividades empresariales y productivas.
 - Usar eficientemente los recursos fiscales para programar la infraestructura necesaria para estos suelos urbanizables, creando oportunidades para la cooperación público-privada.
- **Mejorar la competitividad del Municipio:** Otra de las estrategias identificadas es la de “mejorar el producto” o incrementar las ventajas competitivas. 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 y otros, el Plan de Ensanche deberá anticipar esta situación, provee e identifica lugares adecuados de antemano. La reglamentación, por su lado, podrá establecer mejores parámetros para su ubicación.

Criterios para el Suelo Urbanizable Programado (SUP) - Planes de Ensanche:

Los terrenos urbanizables se identifican en el Plan de Ordenación Territorial para designar las áreas de Planes de Ensanche. De esta forma, se crea un plan maestro con las expectativas de desarrollo futuro, incluyendo los parámetros aceptables de desarrollo.

Dentro de estos planes de desarrollo se llevará a cabo un planeamiento detallado, corrigiendo múltiples deficiencias del desarrollo. Se implantarán economías de escala que no están disponibles a los desarrolladores individuales, agilizando la coordinación del proceso desarrollador.

De esta manera, los Planes de Ensanche consistirán en aquellas determinaciones e instrumentos conceptuales que enmarcarán los desarrollos propuestos y futuros de dichas áreas. Algunas de las acciones serán:

Acciones Urbanas:

- Armonizar la intensidad propuesta y la provisión de terrenos adecuados para dar continuidad a los desarrollos industriales y comerciales del área y de la Región Metropolitana de San Juan.
- Mantener un balance adecuado en la composición de los usos existentes y propuestos, mediante la identificación de su ubicación y los aspectos reglamentarios.
- Extender las instalaciones de infraestructura necesaria para el acrecentamiento del área, tales como: nueva infraestructura potable y energética, entre otras, para el adecuado acomodo de los desarrollos propuestos.
- Promover un sistema eficiente de transportación y mejoras de accesos.
- Evitar la aprobación de nuevos usos no compatibles con los existentes y propuestos.
- Mejorar los problemas físicos con el mantenimiento y las mejoras a las fachadas de los locales ya existentes y de la zona en general, incluyendo las áreas verdes para hacer de ésta un área más atractiva y visualmente agradable.
- Redesarrollo y desarrollo de los espacios comerciales e industriales existentes y propuestos, cónsonos con las necesidades del comercio y las necesidades de la población.

- Favorecer la permanencia de los usos residenciales actuales.

Acciones Económicas:

- Añadir competitividad al Municipio en la Región Metropolitana de San Juan.
- Aumentar las oportunidades de empleo e ingreso en el Municipio.
- Ampliar los activos económicos en dichas áreas para las nuevas industrias y comercios propuestos mediante la posible obtención de fondos provenientes del Sector Privado, Programas Federales y Estatales.
- Reducir la aportación monetaria de la administración municipal en la construcción o mantenimiento de la infraestructura, por conducto del desarrollo de planes o programas que incorporen al Sector Privado en el proceso de financiamiento y construcción de parte de la infraestructura necesaria.
- Propiciar el desarrollo de establecimientos que provean multiplicidad de servicios y empleo en zonas designadas.

Acciones Ambientales:

- Desarrollar Reglamentación Ambiental para el área de atención que aporte medidas adicionales de protección al ambiente a las ya establecidas por los reglamentos existentes.
- Emplear reglamentos de planificación existentes que provean disposiciones sustantivas y reglamentarias de preservación ambiental concerniente al Plan de Ensanche y a los desarrollos industriales y comerciales a integrarse en el área.
- Incorporar los aspectos ambientales tomando en consideración las necesidades sociales y económicas del presente y las futuras.
- Priorizar la conceptualización de proteger y salvaguardar el elemento verde dentro de los desarrollos propuestos.

- Proteger los recursos naturales en cuanto a su posible impacto, ya fuere en términos de agua, aire o suelo, entre otras.
- Proteger y mantener los espacios de valor escénico y paisajista.
- Avivar los espacios públicos, por conducto del embellecimiento y ornato en las carreteras municipales y estatales del Sector; gestionando la siembra en áreas públicas y minimizando principalmente los riesgos de contaminación de los cuerpos de agua, entre otras.
- Todo comerciante o industrial que se ubique en el área deberá ser responsable de viabilizar espacios para estacionamientos, áreas verdes con plantas ornamentales, siembra de árboles, mantenimiento de sus alrededores y del aspecto físico externo de la estructura, limpieza y ornato.

En el Programa de Actuación se establece un Programa de Ensanche con las obras y programas que serán necesarios para que se desenvuelva el desarrollo de la forma más eficiente posible. El Programa de Ensanche es un vehículo apropiado para la utilización de las Nuevas Competencias creadas bajo la Ley de Municipios Autónomos. Permite además, estimular una coordinación del sector privado en la planificación y desarrollo de la nueva infraestructura.

C. CRITERIOS PRINCIPALES SOBRE LOS SUELOS RÚSTICOS

Respecto a los suelos rústicos, el Plan Territorial cumplirá, entre otros, con lo siguiente: mantener libre dicho suelo del proceso urbanizador; evitar la degradación del paisaje y la destrucción del patrimonio natural; establecer medidas para el uso del suelo de forma no urbana; delimitar el suelo que debe ser especialmente protegido debido a sus características especiales, o establecer planes para el manejo de los recursos naturales y agrícolas. Dentro del Suelo Rústico, el Plan Territorial establecerá dos categorías:

- *Suelo Rústico Común (SRC)*: es aquél no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial debido, entre otros, a que el suelo

urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado.

- *Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)*: es aquél no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.