
CAPÍTULO VII

REVISIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA Y REGLAMENTACIÓN VIGENTE Y APLICABLE

I. BASE LEGAL

A. LEY NÚM. 81 DEL 30 DE AGOSTO DE 1991, SEGÚN ENMENDADA

La Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, establece en el Capítulo XIII la Ordenación Territorial de los Municipios de Puerto Rico.

El Capítulo XIII establece las políticas, procesos y herramientas para llevar a cabo la ordenación territorial de los municipios mediante los procesos del Plan de Ordenación Territorial a través de tres (3) tipos de planes: Plan Territorial, Plan de Ensanche y Planes de Área. El Plan Territorial será un instrumento de ordenación integral y estratégico de la totalidad del territorio municipal. Los Planes de Ensanche tienen el objetivo de establecer directrices urbanas y planeamientos detallados para la transición de los suelos a ser urbanizables programados a suelos urbanos en base a las determinaciones del Plan Territorial. El Plan de Área será la ordenación de áreas que requieran atención especial y la programación de futuros proyectos de rehabilitación.

El artículo 13.002 de la Ley de Municipios Autónomos establece que los planes de ordenación promoverán el bienestar social y económico de la población, entre las cuales;

- Serán compatibles y armonizarán con las políticas públicas y con los planes generales para Puerto Rico, así como con los planes regionales y de otros municipios, particularmente con los planes de los municipios colindantes. Propiciarán, en coordinación con las agencias públicas concernidas, el desarrollo de la infraestructura necesaria para suplir nuevos desarrollos, y promoverán únicamente aquella nueva obra para la cual exista, o sea viable la obtención de la infraestructura necesaria.
- Propiciarán, en su elaboración y adopción, una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos del gobierno central con injerencia.
- Propiciarán el desarrollo social y económico del Municipio.
- Propiciarán el uso y manejo del suelo rústico, evitando su lotificación y prohibiendo el proceso urbanizador en dicho suelo.

A través de la Ley Núm. 81 de 1991, según enmendada se considera y garantiza el cumplimiento ambiental como instrumento indispensable para la evaluación y elaboración de los planes de ordenación. Se mantiene un inventario físico de la ubicación de los suelos y recursos naturales que se deben proteger, áreas susceptibles a riesgos naturales, zonas de valor agrícola, histórico, arqueológico o turístico, así como el detalle disponible de la infraestructura.

De otra parte, la Ley de Municipios Autónomos y el Reglamento de Planificación Número 24, establece otros mecanismos que facultan al Municipio a utilizar otras competencias para viabilizar la ordenación territorial. Estas competencias son las siguientes:

- *Dedicación de Terrenos para Usos Dotacionales:*
Su objetivo es establecer un proceso ordenado mediante el cual todos los dueños de terrenos en el área de estudio aporten al desarrollo de las instalaciones necesarias para cumplir con los Planes de Ensanche o de Área.

- *Exacción por Impacto:*

Esta facultad aplica sólo a nuevos proyectos. Se busca distribuir equitativamente los costos de proveer la nueva infraestructura para los nuevos desarrollos. De esta forma las nuevas construcciones no afectarán el nivel de servicio que se ofrece con la infraestructura existente.

- *Transferencia de Derechos de Desarrollo:*

La transferencia de derechos de desarrollo propone que el uso de una propiedad no depende de su posesión. Se establece un proceso para compensar a los dueños de terrenos y/o propiedades con un plan para conservar el terreno y/o propiedad libre de desarrollo. Se permite la venta de los derechos de desarrollo que tenían antes de adoptarse el Plan. Las áreas a las que se les permite vender derechos de desarrollo han sido designadas como lugares remitentes. Mientras que los lugares receptores son aquellos que compran los derechos para cualquiera de los objetivos establecidos en el Plan. Usualmente se utilizan para aumentar la capacidad de la parcela receptora, hasta el máximo permitido por ley. Esta acción afecta el costo y el tipo de desarrollos a realizarse.

- *Eslabonamientos:*

Esta facultad sólo aplica a nuevos proyectos comerciales o nuevas viviendas de alto costo. Establece un proceso para recaudar aportaciones de hasta un 5.0% del costo total de la construcción. Así se hace la vivienda asequible y no se encarecen los costos de las nuevas viviendas.

- *Requerimiento de Instalación Dotacionales:*

Faculta a disponer, administrar, o requerir la construcción de instalaciones, así como la dedicación de terrenos y construcciones, o a requerir las fianzas o aportaciones equivalentes en dinero, para servir las necesidades dotacionales internas que genere cada proyecto de construcción que se autorice.

- *Reparcelaciones:*

La reparcelación permite la agrupación de propiedades en un Plan, para su división en nuevas parcelas. Los propietarios originales retienen la proporción correspondiente del valor total de la propiedad. Este mecanismo propicia el redesarrollo y evita que el capricho de un solo titular impida la implantación de un nuevo patrón de desarrollo.

Cada una de ellas requiere el cumplimiento de ciertos requisitos al realizar cualquier Plan de Área o de Ensanche. No se anticipa el uso de ellas en este Plan. Más adelante pudieran identificarse algunos lugares donde su uso fuera apropiado. Entonces se considerará su uso en alguno de los Planes de Área, Planes de Ensanche y/o programas específicos.

Estos mecanismos se otorgan para propiciar la eficaz y efectiva implantación de los planes de Ordenación o los Planes de Usos del Terreno y garantizar que los beneficios públicos que de ellos se deriven para la salud, seguridad y bienestar general de la ciudadanía se distribuyan entre los ciudadanos de forma eficiente, justa y equitativa, asegurando a la vez la mejor utilización de vital pero escaso recurso del suelo y optimizado las inversiones mediante planificación que permita que los limitados recursos disponible del municipio o del estado para atender las necesidades de sus habitantes se utilicen de la manera más provechosa para el beneficio público. El propósito de estos instrumentos es, además, proveer diversos mecanismos que puedan atender situaciones particulares o sectoriales y ofrecer remedios y opciones razonables a los ciudadanos para distribuir los costos o cargas de la obra requerida para el beneficio de la ciudadanía.

B. CONVENIO DE TRANSFERENCIA DE FACULTADES SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL-QUINTA (V) JERARQUÍA DEL MUNICIPIO

El Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo fue aprobado por la Legislatura Municipal mediante Ordenanza Número 78, Serie 1998-99, adoptado por la Junta de Planificación el día 27 de octubre de 1999 y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 15 de noviembre de 1999 mediante Orden Ejecutiva Número 1999-63.

Luego de la aprobación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio, el Gobierno Central le transfiere ciertas facultades o competencias. Partiendo de un proceso de evaluación y demostración de sus capacidades y recursos, fue otorgada la Cuarta (IV) Jerarquía. En noviembre de 2000, queda adoptado este Convenio de Delegación de Competencias de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Guaynabo.

No obstante, a partir del año 2004, El Municipio Autónomo de Guaynabo solicita al Gobernador la transferencia de la Quinta (V) Jerarquía ante la Junta de Planificación (JP) y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). Esta petición de transferencia de competencia envolvió la evaluación y auditoria de los procesos, a fin de conceder la Quinta (V) Jerarquía. El Municipio demostró actitud y competitividad para adquirir dichas facultades.

Mediante estos procesos el Gobierno Central le transfiere al Municipio las facultades de autonomía máxima bajo la Quinta (V) Jerarquía para recibir, evaluar y decidir sobre las peticiones de autorizaciones y permisos de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos referentes a la Ordenación Territorial. La misma fue vigente a partir de septiembre 2005.

El Municipio Autónomo de Guaynabo continuará ejerciendo las facultades previamente delegadas bajo las Jerarquías I, II, III, y IV. No obstante, mediante la transferencia de la Jerarquía V el Gobierno Central le transfiere otras mayores facultades de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) y de la Junta de Planificación (JP), estipuladas en el nuevo Convenio de Delegación de Competencias de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Guaynabo.

C. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Ley, mediante el Artículo 13.010 establece como Política Pública la participación ciudadana en los procesos de elaboración y adopción de los Planes de Ordenación, lo cual se estipula mayormente a través de los siguientes mecanismos generales: composición de las Juntas de Comunidad y Vistas Públicas. Esta participación ciudadana ejerce una función importante en las gestiones municipales, dado la aportación y asesoría al Municipio en la elaboración, revisión y cumplimiento de los Planes de Ordenación y Reglamentos, entre otros aspectos.

D. PLANES ESTATALES - REGIONALES

Previo a la adopción de la Ley de Municipios Autónomos, de Puerto Rico según enmendada, el gobierno central desempeñaba las labores de planificación en Puerto Rico. No había procesos de planificación que reconociera los esfuerzos a nivel municipal. La Junta de Planificación llevaba a cabo todos los procesos a nivel central y consultaba con los municipios aquellos asuntos que pudieran afectarlos. Los municipios proveían la información que tuviesen disponible. Por lo general, no tenían los recursos para examinar los efectos de esas propuestas sobre su futuro.

En la actualidad, dicha Ley fue puesta en vigor para establecer políticas, procesos y herramientas para que los municipios pudieran llevar a cabo el

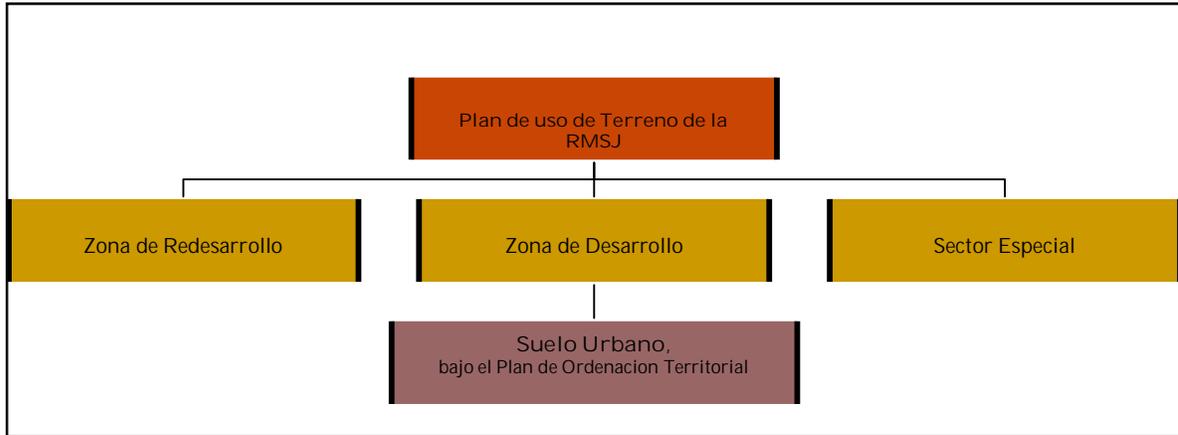
proceso de la ordenación de su territorio por conducto del instrumento de los Planes de Ordenación Territorial. La Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, modificó la relación entre el gobierno central y el gobierno municipal para crear una participación de la población más efectiva. Dentro de este contexto, se establece el atender los siguientes asuntos:

- Establecer los mecanismos para que los municipios ejerzan una administración efectiva ante los nuevos poderes que le confiere la Ley.
- Crear un instrumento que garantice la armonía de acción entre aquellos que ahora intervienen en el proceso decisonal relativo al desarrollo del país.

Por su parte, la Planificación Regional constituye un nivel intermedio entre la gestión central y la gestión municipal. La enorme complejidad del sistema central requiere un instrumento que facilite la consecución de metas comunes a través de estrategias de cooperación, acuerdo o convenio. Este Plan sirve de guía a la formulación de los planes de ordenación territorial. Su aportación mayor consiste en el conjunto de estrategias, que desde la perspectiva regional, permitirán atender las particularidades municipales en función de metas y objetivos en el ámbito insular.

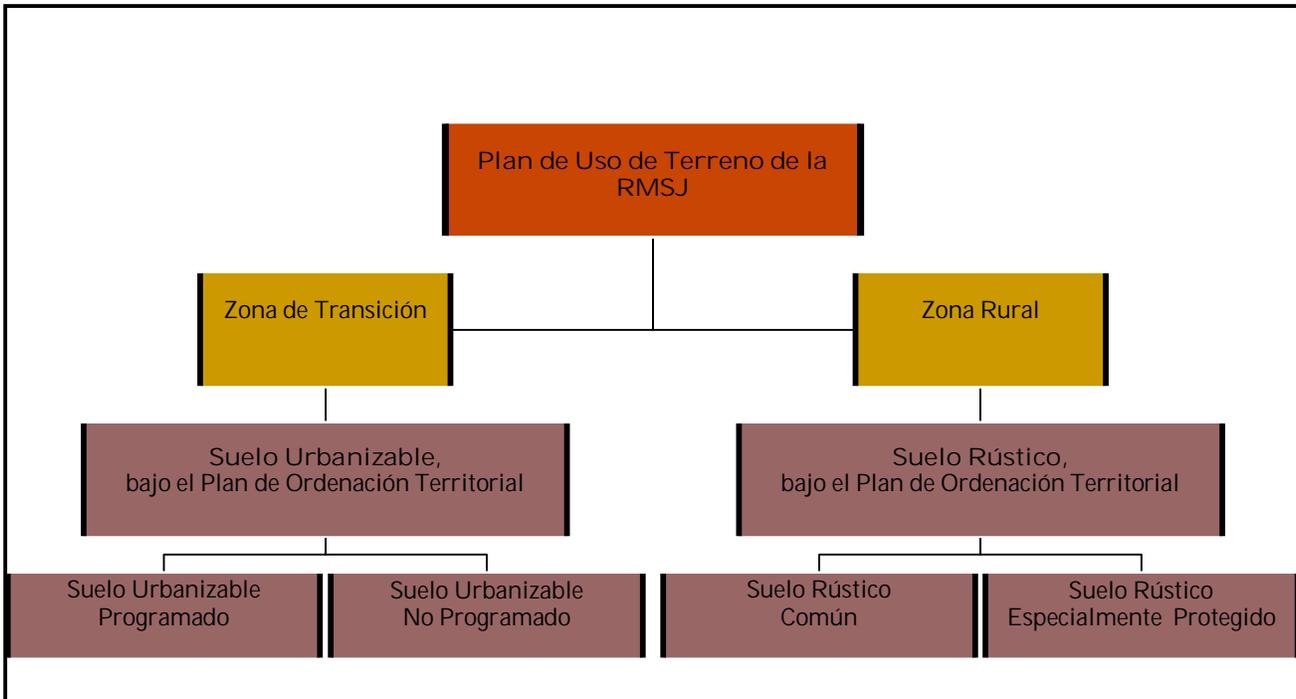
Los cambios que plantea la nomenclatura de los conceptos adoptados en el Plan de Usos del Terreno, los cuales emanan de la Ley de Municipios Autónomos, en virtud de los Planes de Ordenación Territorial de los municipios, muestran las siguientes convergencias presentadas en las figuras de organización.

Tabla 7.1 Cambio de Nomenclatura en el Uso del Terreno



Fuente: Plan de Uso de Terrenos, Junta de Planificación

Tabla 7.2 Cambio de Nomenclatura en el Uso del Terreno



Fuente: Junta de Planificación *2005
*En proceso de aprobación

E. DISPOSICIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (POT):

El Plan de Ordenación Territorial incluirá las materias relacionadas con la organización territorial en coordinación de aquellos aspectos que sean de la jurisdicción de la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos. Los mismos serán elaborados, adoptados y revisados de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 13.008 de este Capítulo y serán compatibles con las leyes, políticas públicas, y reglamentos del gobierno central según dispuesto en el Artículo 13.011. Habrá tres (3) tipos de Planes de Ordenación, los que atenderán diferentes aspectos de la ordenación del espacio municipal: Plan Territorial, Plan de Ensanche y Plan de Área.

El POT intenta ordenar su territorio llevando a cabo un proceso de planificación de contenido racional e integral. Con este instrumento se intenta establecer mecanismos hacia una planificación ordenada, tomando como base las políticas públicas vigentes. Asimismo, plantea las estrategias que intentan viabilizar la evolución del entramado urbano y la calidad de vida entre sus residentes adaptadas a las nuevas tecnologías. Entre los elementos que se consideran en el POT se hallan: definición de las políticas públicas, estrategias y parámetros generales para el tratamiento de los terrenos comprendidos en los distintos planes.

Según el Art. 13.005 de la Ley de Municipios Autónomos, el Plan Territorial se desarrollará a través de (3) conjuntos de documentos: el Memorial, el Programa de Acción y la Reglamentación. Al momento se discutirá, El Memorial, que contiene los siguientes documentos básicos:

1. Volumen I: Memorial

- (a) Memorial del Plan el cual incluye una descripción del contenido general del Plan.

- (b) Documento de inventario, diagnóstico y recomendaciones sobre el desarrollo social, económico y físico del municipio. El documento incluirá, al menos, los siguientes planos específicos: infraestructura (líneas principales con capacidad actual y residual), uso del suelo urbano, uso y características del suelo rústico y demarcación del suelo urbano, urbanizable y rústico. El documento contendrá un escrito del comportamiento histórico del área y analizará, entre otros, las deficiencias y necesidades del desarrollo social, económico, físico y ambiental actual; el rol del municipio en su región; las necesidades de vivienda; las características y necesidades del suelo rústico y la identificación de los reglamentos, si alguno, de la Junta de Planificación o de la Administración de Reglamentos y Permisos que se entienden necesarios revisar para ajustarlos a los requerimientos del Plan. De proponer sustituir o enmendar alguna reglamentación, se discutirán los fundamentos para la acción propuesta.
- (c) Documento de las políticas del Plan que establezca metas y objetivos y las recomendaciones de desarrollo social, económico y físico del municipio. Este documento es fundamental al Plan y establecerá e incluirá las determinaciones de política para el Programa y la Reglamentación. Las metas y objetivos relacionados al uso del suelo se especificarán para cada clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico. Este documento se acompañará de los planos necesarios para ilustrar gráficamente el desarrollo físico-espacial propuesto por el Plan.

2. Volumen II: Programa de Acción

Documento de Programación que se elabora con el fin de la consecución de las metas y objetivos enunciados. Se dirige a conducir el Plan de la manera más acertada mediante la identificación de la mayor cantidad de elementos que garantice la fase de implantación del mismo, en cada una de sus iniciativas o intervenciones en los suelos municipales.

3. Volumen III: Reglamentos y Planos

Los Planos y Reglamentos constituyen los instrumentos de planificación que garantizan la implantación de la ordenación, política pública y estrategias establecidas a través de el establecimiento de las disposiciones sustantivas y reglamentarias del Plan de Ordenación Territorial.

El Plan Territorial, en su proceso de elaboración, requerirá la preparación de un Avance que servirá de instrumento de divulgación de las ideas del plan, así como un medio para promover una amplia participación ciudadana y de las agencias públicas concernidas con los asuntos que atiende el Plan.

F. DOCUMENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA A NIVEL CENTRAL

1. Planes de Usos de Terrenos

El Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUTRP) formula metas, objetivos y estrategias que permitirán guiar el desarrollo del País en forma organizada, coordinada e integrada, de manera que pueda desarrollarse conforme a los enfoques modernos de planificación y atendiendo el mandato de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, de la Ley Núm. 550 de 3 de octubre de 2004 y la Ley de Municipios Autónomos. Este Plan de Uso de Terrenos toma como base el Plan Integral y el Proyecto Puerto Rico 2025, como instrumento de Planificación.

En términos generales, el PUTPR se formula y adopta con el propósito de lograr diversas funciones y aspiraciones sociales, de entre las cuales, figuran las siguientes políticas públicas:

- Guiar el desarrollo ordenado del País, armonizando las aspiraciones colectivas y considerando las condiciones y necesidades ambientales, sociales y económicas que inciden sobre el futuro.

- Clasificar los terrenos a base de sus características geográficas y capacidad de los suelos con el fin de aprovechar juiciosamente los recursos naturales.
- Dirigir el crecimiento urbano mediante el uso y aprovechamiento de los suelos aptos para actividades, tales como: vivienda, comercio, industrias y recreación.
- Clasificar los terrenos conforme a la capacidad de los suelos, necesidad de crecimiento urbano y preservación de terrenos agrícolas.
- Facilitar, mediante el establecimiento de una visión y objetivos a largo plazo, la asignación estratégica de recursos o inversión para proyectos del sector público y privado que estimulen el desarrollo integral del País.

Mediante estos aspectos de Política Pública del Plan de Uso de Terrenos se establecen unas metas generales para identificar, evaluar y clasificar el uso de los terrenos en Puerto Rico, de forma tal que se pueda:

- Proteger la calidad del ambiente, los recursos naturales y los suelos agrícolas sin comprometer su futuro uso y disponibilidad.
- Promover el surgimiento o redesarrollo de núcleos urbanos habituales, compactos, atractivos y funcionales en donde se propicie un sano ambiente social que aumente sustancialmente la calidad de vida de sus habitantes.
- Fomentar el desarrollo económico mediante la adecuada ubicación e integración de las actividades industriales, agrícolas, comerciales, recreativas y de servicios públicos y privados.
- Ajustar racionalmente el desarrollo socioeconómico y físico del País a los factores geográficos, sociales y culturales que condicionan la realidad puertorriqueña.

No obstante, la Junta de Planificación mediante su Plan de Uso de Terreno ha adoptado la Clasificación de Suelos del Plan de Ordenación Territorial vigente

del Municipio Autónomo de Guaynabo, como uno planificado y ordenado para el territorio municipal, aunque presenta algunos cambios importantes.

Ley Núm. **550** del **3** de octubre de **2004** del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico (PUT):

El PUT desde el año 1977 hace explícita la Política Pública de distribución de usos de terrenos y la conservación de los recursos naturales. Este documento establece metas y estrategias generales en cuanto a: Usos de los Terrenos; Desarrollo Urbano; Desarrollo Industrial; Desarrollo Agrícola; Áreas Inundables; Infraestructura; Recursos Naturales, Ambientales y Culturales. En una vista pública celebrada en marzo de 1994 se añadieron enmiendas a varios de estos temas. Fundamentalmente, se añadió el tema de Desarrollo Turístico y se revisaron extensamente los temas de áreas inundables e infraestructura junto con otros posibles riesgos naturales. Las enmiendas fueron adoptadas en marzo de 1995.

En el área de las Metas y Objetivos de Política Pública de Desarrollo Industrial, la Junta de Planificación consideró estipular “ubicar los desarrollos industriales en lugares estratégicos que permitan el uso de aquellos terrenos que por su localización, sus características o por los servicios e infraestructura con que cuentan, mejor se adapten a este uso, en armonía con los objetivos generales de lograr la utilización plena y juiciosa de todo el potencial de la tierra y de los recursos naturales, de lograr una distribución de los beneficios del desarrollo entre distintos municipios y sectores geográficos del país y de crear y mantener las condiciones bajo las cuales el hombre y la naturaleza puedan coexistir en armonía productiva.”

No obstante, en el presente y ante la enmienda de la Ley, se reconoce la importancia fundamental que supone el uso y la protección de los terrenos para el desarrollo sustentable de Puerto Rico. Tanto la Ley Núm. 550 del 3 de octubre de 2004, como la Ley Orgánica de La Junta de Planificación, Ley Núm.

75 de 1975, que reconocen las transacciones y actividades humanas que ocurren sobre la superficie de la corteza terrestre, espacio que se comparte con el resto de las especies de flora y fauna. La eficiencia y la sensibilidad con la que nos relacionamos entre nosotros y con los demás especies, propician el que se avance hacia un desarrollo que asegura la salud, la seguridad y el bienestar humano. Por tanto, se declara que la política pública de la Ley Núm. 550 del 2004, promueve al presente, la elaboración del Plan de Uso de Terrenos, en función de instrumento principal en la planificación que propicie el desarrollo sustentable de nuestro país y el aprovechamiento óptimo de los terrenos, basado en un enfoque integral, en la justicia social y en la más amplia participación de todos los sectores de la sociedad.

Entre los nuevos esfuerzos incorporados por el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, correspondiente a la Ley 550 del 3 de octubre de 2004 y cuya oficina encargada se encuentra adscrita a la Junta de Planificación, desarrolló y concretizó en febrero de 2006 un borrador preliminar del Plan de Uso de Terrenos, los mapas de clasificación de los terrenos de Puerto Rico y un Reglamento propuesto para la implantación de ambos instrumentos de planificación. Este esfuerzo reconoce la importancia fundamental que supone el uso y la protección de los terrenos para el desarrollo de la Isla y mediante aviso público se llevaron a cabo vistas públicas para su consideración. El mismo se encuentra en análisis y procesos de aprobación.

2. Ley Núm. **416** de **22** de septiembre de **2004**, según enmendada, Ley sobre Política Pública Ambiental:

La Ley sobre Política Pública Ambiental, según enmendada, ordena a los departamentos, agencias, corporaciones públicas, municipios e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus subdivisiones políticas, a implementar la política pública de dicha Ley, preparando una declaración escrita y detallada sobre el impacto ambiental de cualquier acción a efectuarse o decisión a promulgarse. Dicha declaración que

se conoce como Declaración de Impacto Ambiental (DIA) supone ser un instrumento de planificación que tiene como propósito el mantener una conveniente y deseable armonía entre el ser humano en su actividad económica y social y la calidad del ambiente y la conservación de los recursos naturales.

Las Declaraciones de Impacto Ambiental contendrán un análisis detallado de la acción propuesta; los efectos adversos al ambiente que no podrían evitarse de implementarse dicha acción; las alternativas a la acción o decisión propuesta; e incluso los impactos socioeconómicos a las comunidades humanas que previsiblemente pueden ocurrir de llevarse a cabo la acción o decisión que se propone. En este sentido, las Declaraciones de Impacto Ambiental constituyen un medio fundamental para que las comunidades puedan opinar y participar en las propuestas públicas y privadas que podrían afectarles, positiva o adversamente.

Además, se incluye la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica (DIA-E) como documento ambiental e instrumento para estructurar la preparación de planes, políticas y programas, evaluar las consecuencias ambientales de éstos, y asegurar que los resultados de la evaluación sean tomados en cuenta durante el proceso de toma de decisiones. Se reconoce a este documento internacionalmente como aquel cuyo objetivo contribuye al desarrollo sostenible y a la utilización racional de los recursos naturales renovables y no renovables, promoviendo su sana y eficaz planificación integral.

3. Ley Núm. 1 del 6 de marzo del 1991 del Plan Vial, según enmendada

La Ley Núm. 1 del 6 de marzo del 1991 reafirma que el Secretario de Transportación y Obras Públicas tiene la responsabilidad de formular e implantar la política pública de la transportación en Puerto Rico. En atención al mandato legislativo, el 10 de julio de 1991 el Gobernador de Puerto Rico

adoptó el primer Plan de Transportación preparado por el Secretario de Transportación y Obras Públicas al amparo de la ley. La política pública, surgió de la evaluación a diversas expresiones legislativas, particularmente del Plan de Reorganización Núm. 6 de 1971 la Ley de La Junta Asesora sobre Transportación de Puerto Rico de 1980 y la propia Ley Núm. 1 del 6 de marzo de 1991. En el Plan de Transportación preparado y aprobado por la Junta de Planificación en 1982, se evaluó la disponibilidad, la teoría y tecnología de transportación más avanzada y aplicable, las mismas fueron consideradas para establecer las mejoras para ser programadas y realizadas hasta el año 2010 en la Región.

Actualmente, el plan vial vigente a considerar es el Plan de Transportación Multimodal a largo plazo para Puerto Rico, conocido como el "San Juan 2030 Transportation Plan", con fecha de septiembre 2004. El mismo, pretende armonizar con los nuevos enfoques de transportación en combinación con el ordenamiento urbano y uso de terreno correspondiente, además de los cambios significativos en los sistemas de transportación. El desarrollo del Plan Vial a largo plazo para Puerto Rico va a estar basado en una estrategia de planificación enfocada a mejorar los sistemas de transporte que realzarán la calidad de vida de la Isla. Esta estrategia enfocada en mejorar la calidad de vida incluye procesos ambientales, mantenimiento de las áreas rurales, controlar el desparrame urbano y promocionar la sustentabilidad. Se reconocerá la importancia de integrar la planificación de la transportación con el uso de suelo planeado y se enfocará en el mantenimiento y mejoras a las instalaciones existentes de transporte, además de crear las alternativas deseadas ante las nuevas estructuras. Se acentuará el transporte público como alternativa para minimizar la cogestión y contaminación, para así reducir la necesidad de utilizar los viajes en autos privados.

Las políticas públicas dentro de este plan están basadas en las metas, objetivos y estrategias dispuestas en dicho plan. Las principales políticas públicas son:

- Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico 1995.
- Plan de Gobierno del Estado Libre Asociado, también conocido como, Puerto Rican Project for 21st Century.
- Plan de Transportación para la Región Metropolitana de San Juan, 1982.
- Plan de Transportación: Documento de Política Pública y Desarrollo Estratégico del Sistema de Transportación en Puerto Rico.
- Los diferentes planes de uso ante las municipalidades autónomas, bajo la Ley 81 de 1991.
- Acta de Transportación y Equidad del 21st Century (TEA-21).
- CFR 23 parte 450 y CFR 49 parte 613.

4. Ley Num. **212** del **29** de agosto de **2002**, según enmendada

La Ley Num. 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada, Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, según enmendada, tiene el propósito de incentivar el desarrollo de los centros urbanos en los municipios de Puerto Rico. Debido al alarmante estado de deterioro físico y ambiental en que se encuentran los cascos o centros de los pueblos y ciudades de Puerto Rico, dicha Ley tiene como objetivo fortalecer, revitalizar y repoblar los mismos mediante el desarrollo de viviendas, la rehabilitación de los comercios, la siembra de árboles en plazas y aceras, la creación de estacionamientos, el desarrollo de espacios abiertos de recreación, la construcción y mejora de estructuras y la edificación de solares baldíos.

5. Ley Núm. **207** del **25** de agosto de **2000**, según enmendada

Esta Ley le otorga a la Autoridad de Carreteras y Transportación los poderes para fomentar y viabilizar el desarrollo de proyectos en torno a facilidades de

transportación colectiva como el Tren Urbano, así como participar de los beneficios económicos que dichos proyectos propicien en su entorno.

Para asegurar que los desarrollos ocurran de acuerdo a las políticas correspondientes de usos de terreno, la Ley provee para la creación de Distritos Especiales de Planificación en las áreas en torno a facilidades de tránsito o de transportación.

Este Plan tiene como propósito el presentar una guía para la transformación urbana y socio-económica de las comunidades circundantes a la Estación de Torrimar. También se orienta a llevar a cabo el diseño de alternativas que respondan a las necesidades físicas, económicas y sociales de las mismas. A la vez, pretende contribuir con las metas y objetivos del proyecto del Tren Urbano en coordinación con las políticas públicas y reglamentos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo.

Tren Urbano- Estación de Torrimar

Las políticas públicas aplicadas a este Plan están basadas en la Ley de Municipios Autónomos y Ley Núm. 207 del 25 de agosto de 2000, según enmendada. Utilizando la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81 del 30 de agosto de 1991, se plantea que, el desarrollo del entorno de las estaciones del Tren Urbano es un ejemplo de este tipo de coordinación. Este es un proyecto de transportación que impacta directamente a tres municipios. Esto conlleva a que los mismos, en coordinación con la Junta de Planificación, la Autoridad de Carreteras y Transportación y otras agencias, elaboren planes para promover el desarrollo ordenado, racional e integral de las áreas periferales a las estaciones.

6. Administración de Fomento Económico

Tomando como base la Ley Núm. 203 de 29 de diciembre de 1997, según enmendada, de la Ley Núm. 423 de 14 de mayo de 1950 –que transfirió todos

los poderes, facultades y funciones de la Administración de Fomento Económico a la Compañía de Fomento Industrial— se crea una oficina cuyo objetivo principal es el de retener empleos para mejorar la calidad de vida del país, desarrollar empresas e incentivar con peso de Ley el mejoramiento en la economía de Puerto Rico.

Esta oficina es fundamental para el Desarrollo Industrial de los municipios, porque es la agencia pública que crea un fondo especial para el Desarrollo Económico; ésta tiene en su haber el Consejo para el Desarrollo y Mantenimiento de una Política Pública de Ciencia y Tecnología y goza de personalidad jurídica. Esto la conforma como una entidad —con capacidad legal— con derechos y obligaciones reconocida por ley para la defensa del interés público. Además, se encarga de velar por el cumplimiento de las actuaciones de las Metas, Objetivos y propuestas de las corporaciones y asociaciones de sirven al interés público, incluyendo a las compañías o asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales, a las que la ley conceda personalidad jurídica.

7. Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, (FEMA)

La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias FEMA, por sus siglas en inglés, es la agencia del Gobierno de los Estados Unidos que da respuesta a huracanes, terremotos, inundaciones y otros desastres naturales. Aunque antes de enfrentar los eventos naturales que puedan causar mayores daños se crean los preparativos para reducir el impacto, los mismos siguen ocurriendo. Es por eso que a raíz de lo mencionado, FEMA ofrece asistencia a los gobiernos estatales y locales y a ciertas organizaciones privadas sin fines de lucro, con el fin de responder a desastres, recuperarse de sus efectos y mitigar el impacto de futuros desastres. También proporciona la base para la preparación y capacitación metódica del personal que administra el programa. A su vez, orienta y crea políticas accesibles y comprensibles para proveer la participación.

Dicha agencia establece que cada municipio debe contar con un Plan de Mitigación. El Municipio Autónomo de Guaynabo llevó a cabo esta tarea con el fin de proteger la vida y propiedad de los ciudadanos.

Se entiende por mitigación el esfuerzo para reducir la pérdida de vida y de propiedades ante un evento de índole natural, entiéndase, huracanes, terremotos, tsunamis, entre otros. Se analiza el riesgo con la información y evaluación requerida. Y a través de políticas y las herramientas pertinentes se toma acción para eliminar o reducir el riesgo o evento presentado.

Las leyes y regulaciones estipuladas son:

- “Disaster Mitigation Act of 2000”, que proporciona la base jurídica para llevar a cabo los requisitos de mitigación.
- “Mitigation Planning Regulations”, proporcionan las reglas para los gobiernos locales a ser elegibles para las concesiones especificadas del Plan de Mitigación.
- “Mitigation Planning Guidance”, proporciona información adicional para los estados y las comunidades locales para resolver los requisitos de las regulaciones ante el plan.

8. Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, (EPA)

La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (comúnmente conocida como EPA por sus siglas en inglés, algunas veces USEPA) es una agencia del gobierno federal de los Estados Unidos encargada de proteger la salud humana y proteger el medio ambiente: aire, agua y suelo. Esta agencia establece los estándares basados en la salud para proteger el agua potable de la nación, la calidad del aire y su impacto a la salud, regula el uso de los pesticidas bajo la autoridad de la Ley Federal sobre Insecticidas, Fungicidas y Rodenticidas (FIFRA, por sus siglas en inglés) y la Ley Federal para Alimentos, Drogas y Cosméticos, además brinda información sobre los

preparativos que deben tomar antes de que los vientos huracanados o las inundaciones por las tormentas puedan ocurrir.

Plan de Escorrentías - "Stormwater Management Program"

Ante la inquietud presentada de preservar la calidad del agua, la EPA ha promulgado ciertas reglas para establecer el programa nacional de "Stormwater Management Program", conocido en español como Plan de Escorrentías. Lo que persigue este Plan es reducir o minimizar la cantidad de contaminantes al alcantarillado durante los eventos de lluvia.

Se realizará a través de fases y centrada en seis (6) elementos:

- Educación pública
- Participación pública
- Detección ilícita y eliminación de descargas
- Áreas de construcción/ control de escorrentías
- Después de la construcción desarrollar e implementar la ejecución del Plan
- Prevenir la contaminación

G. PLANES ESPECIALES:

1. Plan del Estuario de la Bahía de San Juan (EBSJ)

Debido a que el Municipio de Guaynabo contiene parte de la Bahía de San Juan se entiende que se debe incluir el Plan de Manejo que se ha desarrollado dentro del Programa del Estuario de la Bahía de San Juan (EBSJ), fomentando la comunicación y el establecimiento de consenso entre diversos grupos de interés, para designar prioridad a los asuntos de importancia y desarrollar soluciones, a fin de mejorar la salud del estuario. El Plan de Acción está contenido en cuatro (4) categorías:

- Calidad de agua y sedimentos
- Hábitat, peces y vida silvestre
- Desechos acuáticos
- Educación y participación pública

1.1 Calidad de Agua y Sedimentos

Objetivo 1 – Eliminar las descargas directas e indirectas de aguas sanitarias en los canales y lagunas del EBSJ para reducir las descargas de nutrientes y patógenos, y aumentar los usos humanos de las aguas estuarinas.

Objetivo 2 – Mejorar la circulación del agua en el EBSJ para aumentar su capacidad de intercambio de agua, lo que mejoraría sus aguas y sedimentos.

Objetivo 3 – Reducir las descargas de nutrientes y sustancias tóxicas provenientes de fuentes dispersas que resultan en el deterioro de los hábitat y los usos del estuario.

Objetivo 4 – Evitar los efectos perjudiciales del aceite y otros contaminantes en la calidad del agua y sedimentos, los hábitat, especies estuarinas y actividades socio-económicas.

1.2 Hábitat, Peces y Vida Silvestre

Objetivo 1 – Preservar y restaurar hábitat ecológicamente importantes. Dentro de este objetivo se evalúa la designación de la Ciénaga las Cucharillas como Reserva Natural.

Objetivo 2 – Proteger la diversidad y abundancia relativa de las especies.

Objetivo 3 – Mejorar recursos pesqueros económicamente valiosos y garantizar la sustentabilidad.

1.3 Desechos Acuáticos

Objetivo 1 – Reducir significativamente la cantidad de desechos acuáticos que llegan a las aguas estuarinas.

Objetivo 2 – Desarrollar, promover e implementar iniciativas de cumplimiento voluntario y prevención de contaminación.

Objetivo – Fortalecer el cumplimiento de las leyes y reglamentos relacionados con la disposición ilegal de la basura.

1.4 Educación y Participación Pública

Objetivo 1 – Aumentar la conciencia pública en cuanto a funciones y valores del estuario, maximizando educación mediante actividades recreativas y programa de voluntarios, entre otras actividades.

2. Plan Especial Ciénaga Las Cucharillas

En el área norte del Municipio de Guaynabo se ubica la Ciénaga Las Cucharillas. Es el humedal más grande que se ubica en la Zona Metropolitana al contar con un área aproximada de 1,236 acres. La misma es de gran importancia porque controla la erosión, ayuda en la recarga y descarga de aguas subterráneas, reduce la erosión del suelo al disminuir la velocidad de las aguas de ríos y quebradas y amortigua los ruidos urbanos e industriales. Allí habitan especies migratorias, como el pato oscuro, el pato aliverde y el pato cuchareta; y especies nativas como el pato chorizo, el pato quijada colorada y la chiriría antillana; al igual que la mariquita, que es una especie endémica y está en peligro de extinción.

La ciénaga tiene dos secciones. Una de éstas es un humedal herbáceo con manglar, que bordea al noreste por la carretera PR -165, al noroeste con la urbanización Marina Bahía, al suroeste con la barriada Las Cucharillas y al sureste con las comunidades Juana Matos y Coquí. La otra sección es una laguna que queda al otro lado de la carretera PR - 5, entre Cataño y Guaynabo. Hacia el sur tiene el caño La Malaria y el expreso De Diego, al suroeste la comunidad de Puente Blanco, al oeste la carretera PR - 5, al noroeste y norte el residencial público Juana Matos, al noreste y este la carretera 165, y al sureste los parques industriales Las Palmas, Luchetti y Amelia, y el peaje Buchanan del expreso De Diego.

Tanto las universidades, la colaboración de la comunidad, los municipios colindantes, la AEE, la EPA, el DRNA y el EBSJ como parte de este histórico acuerdo, tienen la encomienda de realizar lo siguiente:

- Un plan de adquisición de los terrenos de la Ciénaga para su protección.
- Un plan de manejo para la conservación y la restauración ecológica de la Ciénaga.

- Un plan de educación y participación ciudadana en todos los procesos.
- Un plan de recaudación de fondos para darle continuidad al proyecto y aumentar su alcance a largo plazo.

H. REGLAMENTOS GENERALES:

En general, los Reglamentos preparados por la Junta de Planificación que se consultan son los siguientes:

1. Reglamento de Planificación # 3: Lotificación y Urbanización

Este Reglamento establece las condiciones mínimas necesarias para subdividir los terrenos urbanos y los rurales. Sus siete temas afectan el Plan de Ordenación Territorial como sigue:

- *Tema I: Disposiciones Generales*
No se anticipa que las disposiciones están reñidas con la planificación propuesta en este Plan.
- *Tema II: Permisos*
Este tema establece los requisitos mínimos para la otorgación de permisos de urbanización. No será necesario modificar esta sección, aún cuando el Municipio solicite la transferencia de las jerarquías más adelante.
- *Tema III: Diseño de Lotificaciones*
No se proponen enmiendas a esta sección.
- *Tema IV: Mejoras de Lotificaciones*
Estas disposiciones pudieran ser complementadas por el Reglamento de la Infraestructura en el Espacio Público. Su incorporación, sin embargo, trasciende los alcances de este Plan.

- *Tema V: Mejoras Extramuros*
Este tema será examinado luego de implementarse el Plan como parte de los Planes de Ensanche y Planes de Área.
- *Tema VI: Variaciones*
No se anticipan modificaciones a este tema.

I. REGLAMENTOS ESPECIALES:

Los reglamentos especiales de mayor importancia en los Planes de Ordenación Territorial son:

1. Reglamento de Planificación Núm. 5: Sitios y Zonas Históricas

Este Reglamento establece los parámetros para las diferentes intervenciones urbanas en los sitios y zonas históricas de los municipios. Cualquier intervención deberá observar los parámetros y políticas indicadas en esta reglamentación.

2. Reglamento de Planificación Núm. 13: Áreas Especiales de Riesgo a Inundación

Este Reglamento aplica a los terrenos susceptibles a inundaciones en todo Puerto Rico. Estas zonas son establecidas por la Junta de Planificación con la información provista por el "Federal Emergency Management Agency" (F.E.M.A. por sus siglas en inglés). FEMA establece los mapas de zonas susceptibles a inundaciones y las normas que habrán de seguir las comunidades que participan en su programa de seguros contra inundaciones. Si una comunidad participante no observa las normas de construcción establecidas por FEMA y la Junta de Planificación, se expone a ser sancionada por el Gobierno Federal. Las sanciones pueden incluir la devolución de los

fondos recibidos en desastres anteriores.

Al momento de adoptar la Ley de Municipios Autónomos, la Legislatura cedió la facultad de enmendar este reglamento a la Junta de Planificación. Sin embargo, nuevos esfuerzos de colaboración entre los municipios y la Junta de Planificación han permitido implementar con éxito un programa de manejo de zonas inundables proveniente de los Estados Unidos llamado Administración de los Valles Inundables. Actualmente el Municipio de Guaynabo realiza esfuerzos para anexarse a esta administración en calidad de comunidad.

3. Reglamento para el Aprovechamiento, Vigilancia, Conservación y Administración de las Aguas Territoriales, los Terrenos Sumergidos Bajo Estas y la Zona Marítimo Terrestre (Reglamento DRNA - **4860**)

Este Reglamento sustituye el Reglamento de la Zona Costanera y contiene un enfoque más amplio de la zona costanera de Puerto Rico, no sólo en cuanto a las aguas circundantes a Puerto Rico, sino también a la conservación y administración de las aguas territoriales en un contexto que incluye los terrenos sumergidos bajo las aguas y las costas.

4. Reglamento de Planificación Num. **22**: Ordenación de Infraestructura en el Espacio Público

Este Reglamento establece los parámetros para la instalación y mantenimiento de la infraestructura pública. Cualquier intervención deberá observar los parámetros y políticas indicadas en esta Reglamentación. Este Plan de Ordenación Territorial no anticipa proponer cambios a dicha reglamentación.