

A detailed map of the Municipality of Ponce, Puerto Rico, showing a grid of streets and various urban blocks. A specific area, primarily along the eastern side of the city, is highlighted in yellow. This highlighted area follows a diagonal path from the upper right towards the lower center of the map. The text 'OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL' is printed in a serif font above a horizontal line, and 'Municipio *Autónomo* de Ponce' is printed below the line, both centered on the left side of the map.

OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Municipio *Autónomo* de Ponce

**PLAN DE ÁREA DE LOS SECTORES:
LA PLAYA Y AVENIDA HOSTOS**

**DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
ESTRATÉGICA**

CENTRO URBANO DE PONCE
SECTORES VII & VIII
LA PLAYA Y LA AVENIDA HOSTOS

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PL.E.6 LA PLAYA
PL.E.7 LA AVENIDA HOSTOS
PLAN DE ÁREA DE LOS CENTROS URBANOS

Tabla de Contenido

PREAMBULO	1
LOCALIZACIÓN	1
Centro Urbano de Primer Orden.....	1
Sector La Playa.....	1
Sector Avenida Hostos.....	3
CAPÍTULO 1 – RESUMEN DEL PLAN DE ÁREA DE LOS SECTORES VII Y VIII DE LA PLAYA Y LA AVENIDA HOSTOS	4
1.1 ANTECEDENTES	4
1.2 CONTENIDO	4
1.3 OBJETIVOS	5
1.4 OBJETIVOS DE DESARROLLO	6
CAPÍTULO 2 – DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE	7
2.1 INTRODUCCIÓN	7
2.2 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES	7
2.2.1 <i>Ruidos</i>	7
2.2.2 <i>Animales Realeños</i>	8
2.2.3 <i>Calidad del Aire</i>	8
2.2.4 <i>Limpieza</i>	9
2.2.5 <i>Arborización (Flora)</i>	9
2.2.6 <i>Inundabilidad</i>	12
2.2.6.1 Inundabilidad en La Playa de Ponce.....	12
2.2.6.2 Inundabilidad en la Avenida Hostos.....	12
2.2.7 <i>Arqueología</i>	12
2.2.8 <i>Humedales</i>	13
2.2.9 <i>Fauna</i>	13
2.2.10 <i>Área Costanera</i>	14
2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS	14
2.3.1 <i>Ámbito de Estudio</i>	14
2.3.1.1 Ámbito de Estudio – La Playa de Ponce.....	14
2.3.1.2 Ámbito de Estudio – Avenida Hostos.....	15
2.3.2 <i>Población</i>	15
2.3.2.1 Población – La Playa de Ponce.....	16
2.3.2.2 Población – Avenida Hostos.....	17
2.3.3 <i>Vivienda</i>	18
2.3.3.1 Vivienda – La Playa de Ponce.....	18
2.3.3.2 Vivienda – Avenida Hostos.....	20
2.3.4 <i>Empleo</i>	20
2.3.4.1 Empleo – La Playa de Ponce.....	21
2.3.4.2 Empleo – Avenida Hostos.....	21

2.3.5	<i>Ingresos</i>	22
2.3.5.1	Ingresos – La Playa de Ponce.....	22
2.3.6	<i>Educación</i>	23
2.3.6.1	Educación – La Playa de Ponce.....	23
2.3.6.2	Educación – Avenida Hostos.....	23
2.3.7	<i>Transportación</i>	24
2.3.8	<i>Cultura y Turismo</i>	25
2.3.8.1	Actividades que se realizan en el Sector de La Playa de Ponce.....	25
	a. Cruce a Nado de la Bahía.....	25
	b. Carnaval de Vejigantes de la Playa de Ponce.....	25
	c. Maratón en Honor a las Madres.....	26
	d. Celebración de la Virgen del Carmen.....	26
2.3.9	<i>Seguridad</i>	26
2.3.9.1	Seguridad – La Playa de Ponce.....	27
2.3.9.2	Seguridad – Avenida Hostos.....	28
2.4	ESTUDIO FÍSICO Y FUNCIONAL	28
2.4.1	<i>Descripción General</i>	28
2.4.2	<i>Análisis Espacial</i>	28
2.4.3	<i>Tipologías y Estructuras Históricas</i>	33
2.4.3.1	Estilos Arquitectónicos y Tipologías.....	33
2.4.3.2	Estructuras Históricas.....	35
2.4.3.3	Estructuras de Valor Monumental y Sitios Históricos.....	36
	a. Edificio de la Aduana Federal.....	37
	b. Plaza y Monumento al Regimiento 65 de Infantería.....	38
2.4.3.4	Estructuras de Interés Histórico y Arquitectónico.....	38
	a. Almacenes de La Playa de Ponce.....	38
	b. Edificios Neoclásicos Aislados de La Playa de Ponce.....	39
	c. Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial.....	40
	d. Parroquia Nuestra Señora del Carmen.....	40
2.4.3.5	Estructuras de Interés Contextual y Conjuntos de Interés Contextual.....	40
2.4.4	<i>Usos Existentes</i>	43
2.4.4.1	Usos Existentes en La Playa de Ponce.....	45
2.4.4.2	Usos Existentes en la Avenida Hostos.....	45
2.4.4.3	Usos Residenciales.....	46
2.4.4.4	Usos Comerciales.....	47
	a. Usos Comerciales – La Playa de Ponce.....	47
	b. Usos Comerciales – Avenida Hostos.....	47
2.4.4.5	Usos de Oficina.....	48
	a. Usos de Oficina – La Playa de Ponce.....	48
	b. Usos de Oficina – Avenida Hostos.....	48
2.4.4.6	Usos de Estacionamientos.....	48
	a. Usos de Estacionamientos – La Playa de Ponce.....	48
	b. Usos de Estacionamientos – Avenida Hostos.....	49
2.4.4.7	Usos Institucionales.....	49
	a. Usos Institucionales – La Playa de Ponce.....	49
	b. usos Institucionales – Avenida Hostos.....	50
2.4.4.8	Usos Industriales y de Taller.....	50
	a. Usos Industriales y de Taller – La Playa de Ponce.....	50

b. Usos Industriales y de Taller – Avenida Hostos.....	51
2.4.4.9 Uso Pesquero.....	51
2.4.4.10 Uso de Almacenamiento.....	51
2.4.4.11 Usos Recreativos y/o Deportivos.....	51
2.4.4.12 Usos Mixtos.....	52
a. Usos Mixtos – La Playa de Ponce.....	52
b. Usos Mixtos – Avenida Hostos.....	52
2.4.4.13 Otros Usos.....	52
a. Otros Usos – La Playa de Ponce.....	52
b. Otros Usos – Avenida Hostos.....	53
2.4.5 <i>Condición de Estructuras</i>	53
2.4.5.1 Estructuras con Degradación Total o Ruina.....	56
2.4.5.2 Estructuras con Degradación Mayor o de Pobre Condición.....	56
2.4.5.3 Estructuras con Degradación Menor o de Buena Condición.....	56
2.4.5.4 Estructuras con Excelente Condición.....	56
2.4.6 <i>Alturas y Niveles de Estructuras</i>	57
2.4.6.1 Altura y Niveles de Estructuras – La Playa de Ponce.....	57
2.4.6.2 Altura y Niveles de Estructuras – Avenida Hostos.....	58
2.4.7 <i>Infraestructura</i>	58
2.4.7.1 Infraestructura – La Playa de Ponce.....	59
2.4.7.2 Infraestructura – Avenida Hostos.....	59
2.4.8 <i>Transportación</i>	59
2.4.9 <i>Red Vial y Tránsito</i>	61
2.4.9.1 Red Vial y Tránsito – La Playa de Ponce.....	61
2.4.9.2 Red Vial y Tránsito – Avenida Hostos.....	63
2.4.10 <i>Tenencia</i>	64
2.4.10.1 Tenencia – La Playa de Ponce.....	64
2.4.10.2 Tenencia – Avenida Hostos.....	64
2.5 CONTEXTO REGLAMENTARIO DEL PLAN DE ÁREA	66
CAPÍTULO 3 – DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PROPUESTA	68
3.1 INICIATIVAS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO	68
3.1.1 <i>Propuesta del ICP</i>	68
3.1.2 <i>Plan de Ordenación del 1992</i>	68
3.1.2.1 Reglamentación y Calificación.....	69
3.1.2.2 Obras Programadas.....	71
3.1.3 <i>Plan de Ordenación del 2003</i>	71
3.1.3.1 Obras Programadas.....	71
3.1.3.2 Reglamentación y Calificación.....	71
a. Distritos de La Playa de Ponce.....	72
b. Distritos de la Avenida Hostos.....	73
3.1.3.3 Planes Especiales (P.L.E.6 y P.L.E.7).....	75
3.1.3.4 Puerto de Tránsito.....	75
3.1.4 <i>Plan de Área – Zona de Primer Orden</i>	78
3.1.4.1 Propuesta de Ordenamiento.....	79
a. Estructuras y Propiedades No Clasificadas.....	80
b. Estructuras de Contribución Contextual y Conjuntos de Interés Contextual.....	81

c. Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico o Cultural.....	82
d. Estructuras de Valor Monumental.....	83
3.1.4.2 Análisis de Propuesta de Ordenamiento.....	84
3.2 MECANISMOS DE DESARROLLO.....	84
3.2.1 <i>Incentivos</i>	85
3.2.2 <i>Exacciones Municipales</i>	87
3.2.3 <i>Plan de Rehabilitación</i>	87
3.2.4 <i>Localización de Oficinas de Gobierno</i>	88
3.2.5 <i>Plan de Área del Centro Histórico</i>	88
3.3 ENMIENDAS PROPUESTAS A LA REGLAMENTACIÓN	
VIGENTE – PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	88
3.3.1 <i>Ámbito de estudio</i>	89
3.3.2 <i>Metodología Propuesta para las Nuevas Construcciones, Intervenciones y Demoliciones</i>	90
3.3.2.1 Clasificación.....	90
3.3.2.2 Cambio en Metodología.....	90
3.3.3 <i>Intervención en el Espacio Público</i>	92
3.3.4 <i>Distritos</i>	92

CAPÍTULO 4 – DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES EN LA DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ÁREA.....94

4.1 IMPACTOS AL CONTEXTO FÍSICO-AMBIENTAL.....	94
4.1.1 <i>Impacto Geológico</i>	94
4.1.1.1 Erosión.....	94
a. Medidas de Mitigación.....	94
4.1.2 <i>Impactos Ambientales</i>	95
4.1.2.1 Ruido.....	95
a. Medidas de Mitigación.....	95
4.1.2.2 Calidad del Aire.....	95
a. Medidas de Mitigación.....	96
4.1.3 <i>Impactos Ecológicos</i>	96
4.1.3.1 Flora y Fauna.....	96
4.1.4 <i>Impactos en la Calidad del Agua</i>	97
4.1.4.1 Medidas de Mitigación.....	97
4.1.5 <i>Impacto Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones</i>	97
4.1.6 <i>Impactos de Infraestructura</i>	98
4.1.6.1 Abasto de Agua Potable y Sistema de Alcantarillado.....	98
a. Medidas de Mitigación.....	98
4.1.6.2 Fuente de Energía Eléctrica.....	99
a. Medidas de Mitigación.....	98
4.1.6.3 Carreteras.....	99
4.1.6.4 Desperdicios Sólidos.....	99
a. Medidas de Mitigación.....	99
4.1.6.5 Desperdicios Tóxicos y/o Peligrosos.....	100
a. Medidas de Mitigación.....	100
4.2 IMPACTOS DE CARÁCTER SOCIO-ECONÓMICOS.....	100
4.2.1 <i>Comerciales y Residenciales</i>	100

4.3	IMPACTOS A LA REGLAMENTACIÓN.....	101
CAPÍTULO 5 – ALTERNATIVAS.....		103
5.1	ADOPCIÓN DEL PLAN DE ÁREA.....	103
5.2	NO ADOPCIÓN DEL PLAN DE ÁREA.....	104
CAPÍTULO VI – RELACIÓN ENTRE CONDICIONES ACTUALES Y REALES DEL MEDIOAMBIENTE A CORTO PLAZO Y EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD A LARGO PLAZO.....		105
CAPÍTULO VII – COMPROMISOS IRREVOCABLES O IRREPARABLES DE LOS RECURSOS QUE ESTARÍAN ENVUELTOS EN LA LEGISLACIÓN.....		106
CAPÍTULO VIII – PROPUESTAS DE MEJORAS, SEGUIMIENTO Y CONTROL.....		107
PERSONAL TÉCNICO.....		108
AGENCIAS Y ENTIDADES CONSULTADAS.....		110

LISTADO DE FIGURAS

Núm.	Descripción	Pág.
1.1	Centro Urbano de Ponce según aprobado en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (2003)	1
1.2	Mapa Sector de La Playa de Ponce	2
1.3	Mapa Avenida Hostos	3
2.1	Mapa de Espacios Públicos y Áreas Verdes – La Playa	10
2.2	Mapa de Espacios Públicos y Áreas Verdes – Avenida Hostos	11
2.3	Mapa de Zonas Inundables – La Playa	12
2.4	Mapa de Zonas Inundables – Avenida Hostos	12
2.5	Fauna Característica del Plan de Área	13
2.6	Grupo de Bloque Censal – La Playa	14
2.7	Población Barrio La Playa	15
2.8	Comportamiento de la Población por Década	16
2.9	Mapa de 1886 con Huella de Estructuras	29
2.10	Estructura de Manzanas - La Playa	30
2.11	Estructura Parcelaria – La Playa	30
2.12	Fondo y Figura – La Playa	31

2.13	Estructura Parcelaria – Avenida Hostos	32
2.14	Fondo y Figura – Avenida Hostos	32
2.15	Mapa Estructuras de Valor Histórico	35
2.16	Mapa Estructuras de Valor Histórico – Avenida Hostos	36
2.17	Edificio Aduana Federal – La Playa	37
2.18	Plaza Regimiento 65 de Infantería – La Playa	38
2.19	Edificios Históricos – La Playa	39
2.20	Edificios de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural – La Playa	39
2.21	Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial – La Playa	40
2.22	Parroquia Nuestra Señora del Carmen – La Playa	40
2.23	Mapa de Estructuras de Valor Contextual y Conjuntos de Interés Contextual	42
2.24	Mapa de Usos – La Playa	43
2.25	Mapa de Usos – Avenida Hostos	44
2.26	Mapa de Ocupación – La Playa	52
2.27	Mapa de Ocupación – Avenida Hostos	53
2.28	Mapa de Condición de Estructuras – Avenida Hostos	54
2.29	Mapa de Condición de Estructuras – La Playa	55
2.30	Mapa de Alturas – La Playa	57
2.31	Mapa de Alturas – Avenida Hostos	58
2.32	Mapa Transporte Colectivo – La Playa	59
2.33	Mapa Transporte Colectivo – Avenida Hostos	60
2.34	Mapa Red Vial – La Playa	62
2.35	Mapa Red Vial – Avenida Hostos	63
2.36	Mapa tenencia – La Playa	64
2.37	Mapa tenencia – Avenida Hostos	65
3.1	Mapa de Distritos de Ordenación 1992 – La Playa	69
3.2	Mapa de Distritos de Ordenación 1992 – Avenida Hostos	70
3.3	Mapa de Distritos de Ordenación 2003 – La Playa	73
3.4	Mapa de Distritos de Ordenación – Avenida Hostos	74
3.5	Foto Área de Contenedores – Puerto de Las Américas	75
3.6	Foto Fase III – Puerto de Las Américas	76
3.7	Imagen del Área del Puerto Original y Una vez Terminado – PLA	76
3.8	Gráfica de Metodología	80
3.9	Sector de Estudio – Avenida Hostos	89
3.10	Sector de Estudio – La Playa	89
3.11	Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural – Avenida Hostos	91
3.12	Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural – La Playa	91

LISTADO DE TABLAS

Núm.	Descripción	Pág.
1.1	Población Por Área Geográfica – 1950-2000	15
1.2	Edad Promedio – Barrio La Playa	16

1.3	Origen Étnico – Barrio La Playa	17
1.4	Tamaño Promedio del Hogar y de la Familia – Sector VII y VIII, Ponce y Puerto Rico	17
1.5	Unidades de Viviendas	18
1.6	Clasificación de la Ocupación (%) – Sector VII – La Playa	19
1.7	Distribución de Viviendas Ocupadas (%) – Sector VII – La Playa	19
1.8	Distribución de Viviendas Desocupadas – Sector VII – La Playa	19
1.9	Fuerza Laboral, Empleo y Desempleo – Municipio de Ponce	20
1.10	Lugar de Trabajo Para Trabajadores de 16 Años o Más	21
1.11	Ingreso Per Cápita en 1999 (en Dólares)	22
1.12	Personas Bajo el Nivel de Pobreza (%) y Gráfica	22
1.13	Instituciones Educativas – Sectores VII y VIII – La Playa y Avenida Hostos	24
1.14	Medios de Transporte Hacia el Trabajo de la Población de Trabajadores de 16 Años o Más	25
1.15	Delitos Tipo I en el Área de Ponce	26
1.16	Delitos Tipo I en el Municipio de Ponce	27
1.17	Delitos Tipo I de Precinto 258 – La Playa	27
1.18	Delitos Tipo I de Precinto 158 – Avenida Hostos	28

INFORMACIÓN GENERAL

Proponente Y Agencia Proponente:	Municipio Autónomo de Ponce Oficina de Ordenación Territorial Apartado 331709 Ponce, PR 00733-1709 TEL. (787)259-2275/259-2260
Título de la Acción Propuesta:	Plan de Área de Los Sectores VII y VIII - La Playa y Avenida Hostos Municipio Autónomo de Ponce
Funcionario Responsable:	Bio. Edda Santos Mirabal Oficina de Permisos Municipio Autónomo de Ponce Apartado 331709 Ponce, PR 00733-1709 TEL. (787)259-2210
Identificación del Documento:	Declaración de Impacto Ambiental Estratégica – (DIA-E)
Resumen del Documento:	El documento de Declaración de Impacto Ambiental Estratégica considera los posibles impactos ambientales que podrían surgir en la evolución y en las acciones designadas por el Plan de Área de los Sectores VII y VIII, La Playa y la Avenida Hostos del Municipio Autónomo de Ponce. El Plan de Área está dirigido a llevar a cabo la implementación de una serie de restricciones y parámetros de intervención enfocados en los aspectos urbanos, económicos y sociales de dichos Sectores. No obstante, esta transformación o revitalización en el contexto urbano y socioeconómico envuelve la realización futura de diversos planes, programas y proyectos que responderán a las necesidades físicas, económicas y sociales, para lo cual, la importancia ambiental en ambos Sectores está contemplada.
Fecha de Circulación:	Enero 2009

PREAMBULO

Localización

Centro Urbano de Ponce

El Centro Urbano reconocido por el Municipio Autónomo de Ponce y según descrito a continuación, fue mencionado por vez primera en el documento *Memorial de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial de Ponce* aprobado en el año 2003. Por otra parte el Reglamento y el Memorial dividieron dicho centro urbano en tres áreas principales, a saber: la Zona Histórica según declarada y delimitada por la Junta de Planificación el 26 de febrero de 1993, las propiedades a lo largo de la Avenida Hostos y el sector de La Playa, según se presenta en la Figura 1.1. La Playa y la Avenida Hostos representan dos de los ocho sectores en que se dividió el Centro Urbano de Ponce para efectos de estudios y elaboración de los diferentes planes de área. Para cada uno de estos tres sectores, el reglamento aprobado designó unos planes de especiales (P.L.E. 6, P.L.E.7 y P.L.E.8) donde se establecen una serie de guías generales a seguir hasta que sean elaborados los correspondientes planes de área.

Los sectores y plan de trabajo para la elaboración específica de los Planes de Área relativos al Centro Urbano se encuentran descritos de forma detallada en el Plan de Área de los Centros Urbanos P.L.E.8 Zona Histórica, Sector I Centro Histórico de Primer Orden aprobado el 16 de noviembre de 2005.

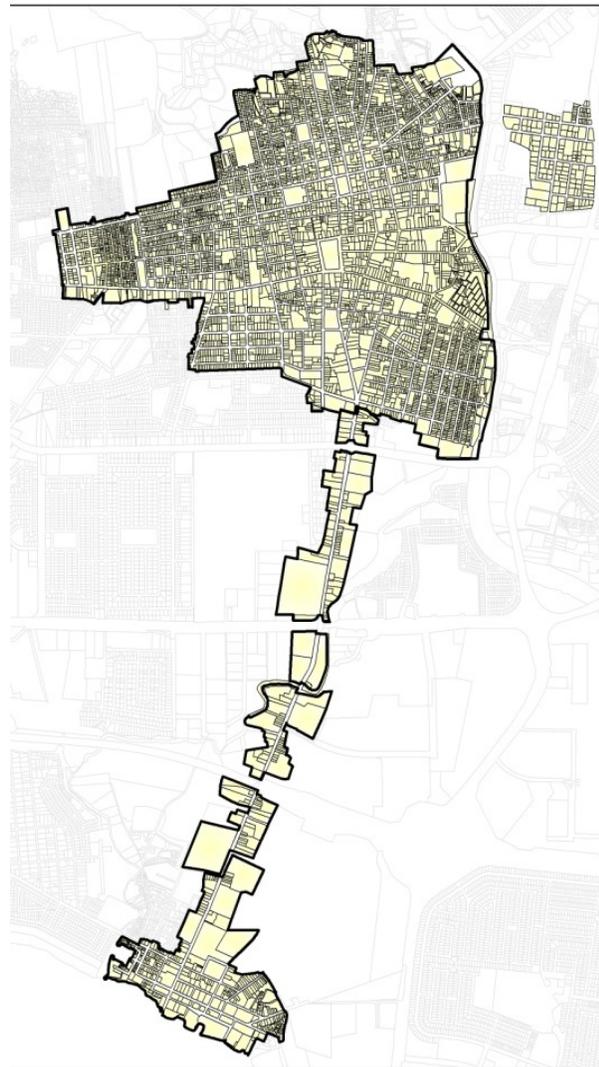


Figure 1.1 - Centro Urbano de Ponce según aprobado en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial (2003)

Sector La Playa

El sector La Playa según delimitado para este Plan de Área se describe a continuación (Figura 1.2):



Figure 1.2 - Sector de La Playa de Ponce

- Partiendo de la Avenida Hostos desde la colindancia norte de la cancha Salvador Dijols.
- Sigue hacia el sur hasta su intersección con la calle Viuda de Valdivieso, incluyendo únicamente las propiedades localizadas al este de la Avenida Hostos.
- Sigue hacia el oeste por la calle Viuda de Valdivieso hasta la colindancia este del residencial público Caribe (incluyendo únicamente las propiedades localizadas al sur de la calle Viuda de Valdivieso).
- Sigue hacia el sur y luego hacia el oeste siguiendo el límite del residencial público Caribe, hasta su intervención con la calle Alfonso XII.
- Sigue hacia el sur por la calle Alfonso XII hasta su intersección con la calle Sardina, incluyendo únicamente las propiedades localizadas al este de la calle Alfonso XII.
- Sigue hacia el este por la calle Sardina hasta su intersección con la Avenida Hostos, incluyendo únicamente propiedades que ubican al norte de la calle Sardina.
- Sigue hacia el sur por la Avenida Hostos hasta su intersección con la Avenida Padre Noel.
- Sigue hacia el oeste por la Avenida Padre Noel hasta su intersección con la Avenida Lorenza Bizo.
- Sigue hacia el oeste por la Avenida Padre Noel hasta su intersección con el antiguo cauce del Río Portugués, incluyendo únicamente las propiedades que ubican al sur de la Avenida Padre Noel.
- Sigue hacia el sur por el antiguo cauce del Río Portugués hasta la costa del Mar Caribe.
- Sigue hacia el este por la costa del Mar Caribe hasta el límite de propiedad indicado en el Figura 1.2.
- Sigue hacia el norte por el límite de propiedad indicada en el esquema anejo hasta la calle Salmón.
- Sigue hacia el este por la calle Salmón hasta la última propiedad de la comunidad Puerto Viejo, incluyendo únicamente las propiedades localizadas al norte de la calle Salmón.
- Sigue hacia el norte siguiendo el límite de la comunidad Puerto Viejo hasta la intersección de la calle Puerto Viejo con la calle Balajú.
- Sigue hacia el noreste por la calle Balajú y continúa por el límite de propiedad indicada en el esquema anejo hasta la calle Buen Gusto, incluyendo únicamente las propiedades localizadas al noreste de la calle Balajú.
- Sigue hacia el suroeste por la calle Buen Gusto hasta su intersección con la Avenida Padre Noel.
- Sigue hacia el oeste por la Avenida Padre Noel hasta su intersección con la calle del Este.

CAPITULO 1 – RESUMEN DEL PLAN DE AREA DE LOS SECTORES DE LA PLAYA Y LA AVENIDA HOSTOS

1.1 Antecedentes

El Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos fue preparado en conformidad a las disposiciones del Artículo 13.008 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; la Ley Núm. 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada, conocida como Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; de la Ley Núm. 416 del 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como Ley de Política Pública Ambiental y del Reglamento sobre Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades; Reglamento de Planificación Núm. 24 de la Junta de Planificación de Puerto Rico vigente el 20 de mayo de 1994.

En la revisión integral del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico mediante resolución JP-PT-63-RI-01 y aprobado mediante Boletín Administrativo Numero 08-2003-79 por la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el 28 de diciembre de 2003, se estableció como los Centros Urbanos más significativos del Municipio la Zona Histórica y los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos estableciendo en el mismo las guías preliminares para la redacción de Planes de Área en estos tres sectores en conformidad con la Ley 212.

En adición con los avances para el desarrollo del Puerto de Las Américas Rafael Cordero Santiago, el Sector de La Playa y el de la Avenida Hostos adquieren una mayor importancia por el inminente impacto de dicho proyecto ante la cercanía y potencial de dichas áreas, ante las actividades directas e indirectas a ser provocadas por el puerto. Los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, no cuentan actualmente con parámetros y guías específicas para el desarrollo de estos centros urbanos acorde a los objetivos de la política pública establecida por Ley y la visión de desarrollo que aspira el Municipio Autónomo de Ponce para su Centro Urbano.

1.2 Contenido

Ante la necesidad de fortalecer y revitalizar las áreas de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, el Municipio Autónomo de Ponce ha decidido elaborar todos los documentos técnicos que conllevan un Plan de Área para dichos sectores. El Plan de Área se compone de tres documentos: 1) Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones, 2) Plan de Acción y 3) Reglamentos y Planos de Ordenación.

En el Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones, se presenta información sobre el trasfondo histórico de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, estudio físico y funcional incluyendo el análisis espacial, las tipologías y estructuras históricas, los usos existentes, alturas y niveles de estructuras, infraestructura, transportación, red vial y tránsito, inundabilidad y tenencia de las propiedades. Se presenta información sobre el estudio social y económico de dichos sectores a base de los datos obtenidos del Censo 2000 sobre su población residente, sus ingresos, sus fuentes de empleo, y las características generales de las viviendas. Así como, se plantean las iniciativas para fomentar el desarrollo y los mecanismos para lograrlos estableciendo así la política pública para el desarrollo de estos Sectores.

Los datos indicados anteriormente conjuntamente con la propuesta final de ordenamiento han sido recopilados y digitalizados mediante un sistema de información geográfica de la Oficina de Ordenación Territorial la cual brindará una base principal y rápida de análisis de la información obtenida en los Sectores de estudio al momento de considerar proyectos específicos. Cabe señalar que el ordenamiento existente se ha mantenido de forma intacta, añadiendo únicamente parámetros de protección a las Estructuras Tradicionales existentes en ambos Sectores y estableciendo una guía para el desarrollo e intervención en las mismas y el espacio público.

El Plan de Acción establece los proyectos municipales y estatales propuestos y en construcción para los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos que van a beneficiar en el desarrollo de los mismos y en el cumplimiento de los objetivos y recomendaciones del Plan.

La tercera parte del Plan de Área consta de la Reglamentación la cual incluye las normas específicas que aplicarán a los distritos de ordenación que se promulgan en los mapas de ordenación. Por otra parte, los Planos de Ordenación o Mapas de Calificación establecen los distritos de ordenación a cada parcela. Estos distritos establecen las normas de uso, intensidad y demás parámetros de construcción en cada distrito de ordenación conforme a lo establecido en el Reglamentación del Plan de Área.

1.3 Objetivos

El deterioro, subutilización y abandono de muchas de las estructuras en el Sector de La Playa, en especial los almacenes, ante los desarrollos de otras áreas de la Ciudad amerita una atención especial ante el potencial de dichas propiedades como complemento del desarrollo del Puerto de las Américas Rafael Cordero Santiago. Por otro lado, al estar La Playa y el Centro Tradicional del Casco del Pueblo conectados a través de la Avenida Hostos, los focos de desarrollo urbano a través de la historia de Ponce, se asientan en ellas un grupo de estructuras de valor histórico y arquitectónico que ameritan ser tratadas apropiadamente. Muestra de ello fue la recomendación por parte del Instituto de Cultura Puertorriqueña para designar como Zona Histórica el área de los almacenes de La Playa, acción que finalmente no fue adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

Mientras el Sector La Playa de Ponce tuvo como función ser la zona portuaria y de almacenaje principal de la Isla en el siglo XIX, la Avenida Hostos constituye la más antigua vía de Ponce que interconecta el casco del pueblo, hoy ya declarado Zona Histórica, con el

Sector de La Playa. Por otro lado, el sector de La Playa por conectar al sur con el Mar Caribe presenta un potencial turístico de un frente marítimo que actualmente no se está aprovechando. En el caso de la Avenida Hostos, a pesar de sus múltiples intervenciones y transformaciones constituye el eje y conector principal entre el Sector de La Playa y el Casco Histórico Tradicional el cual amerita ser reforzado y destacado como tal.

Por lo antes, mencionado el presente Plan de Área para los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos busca fomentar el desarrollo económico y turístico del sector, garantizar el respeto del patrimonio histórico, facilitar el desarrollo del frente marítimo para el uso recreativo y fortalecer y desarrollar la Avenida Hostos, como conector urbano entre los centros urbanos tradicionales de Ponce.

1.4 Objetivos de Desarrollo

- Fortalecer, revitalizar y repoblar el Centro Urbano de La Playa y la Avenida Hostos.
- Rehabilitar las viviendas degradadas, re-desarrollar el área como zona de servicios y de recreación para apoyar las actividades del Puerto Las Américas Rafael Cordero Santiago mediante una mayor intensidad y variedad de usos.
- Desarrollar urbanísticamente unas características urbanas en la Avenida Hostos que refuercen la misma como el conector y eje entre las áreas históricas tradicionales de Ponce, La Playa y la Zona Histórica del centro del pueblo.
- Fomentar la reparación de estructuras abandonadas y la edificación en solares baldíos.
- Mejorar las aceras, calles, servicios públicos, estructuras, áreas recreativas, plazas y, áreas comunitarias del entorno del Centro Urbano y soterrado de la infraestructura en la Avenida Hostos.
- Mejorar las aceras y estudiar el desarrollo de un paseo lineal en el frente marítimo.
- Mejorar la condición e instalación de infraestructura de servicios públicos y privados esenciales. Soterrar la infraestructura de La Playa, donde las condiciones del sector lo permiten.
- Preservar el patrimonio arquitectónico
- Fomentar el desarrollo y/o mejoras del sistema de transportación colectivo entre La Playa y el centro del pueblo incluyendo transportación turística.

CAPITULO 2 – DESCRIPCION DEL AMBIENTE

2.1 Introducción

El Municipio de Ponce es el segundo en extensión territorial en Puerto Rico. Tiene 116 millas cuadradas, equivalentes a 76,444 cdas. (278.4 kms²) y su extraordinaria localización geográfica frente al Mar Caribe y aproximadamente en el centro de la costa sur le han dado a lo largo de sus trescientos años de existencia gran ventaja que lo ha mantenido como el segundo municipio en importancia de la Isla.

El territorio se divide en treinta y un (31) barrios. Su amplia zona urbana tiene numerosos barrios urbanos y urbanizaciones y además de su casco histórico, tiene en su costa el poblado de La Playa que es como otro pueblo dentro del municipio.

Ponce queda en el Llano Costero del sur. Por eso tiene una precipitación anual promedio en su costa de 36", en el interior de 48" y al norte ya en la Cordillera Central de sobre 60". Su temperatura varía igualmente dentro de su amplia geografía. Su costa tiene promedio anual de 79°F. , al interior de 76°F. y en las montañas de 72° F.

Varios ríos y quebradas pasan por su zona y la mayoría de curso intermitente. El más importante es el Río Portugués que pasa por su zona urbana. En el pasado ocasionó algunas inundaciones pero ha sido canalizado. Este desagua en el Río Bucaná y desembocan juntos en el área este del puerto. El antiguo cauce del Río portugués se ha mantenido de forma natural y sirve como desahogo en casos de lluvias mayores. Este antiguo cauce cruza por parte de la demarcación de los Sectores de la Playa y la Avenida Hostos.

Otros de los ríos en el territorio son el Río Canas, el Río Pastillo y el Río Cerrillos el cual es represado formando el lago de dicho nombre.

2.2 Características Ambientales

2.2.1 Ruidos

El problema de ruido es uno común en las zonas urbanas de las ciudades y es la forma de contaminación más frecuente y subestimada. En los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos la contaminación por ruido se nutre de una gran diversidad de fuentes de emisión de ruido como por ejemplo el movimiento de vehículos livianos y pesados como autobuses y camiones de arrastre de contenedores, las guaguas con bocinas para hacer anuncios, y los carros con música estrepitosa y el volumen elevado de los radios entre otros.

En un momento dado la construcción del sistema de soterrado y reparaciones y mejoras de las vías de carreteras (taladros, neumáticos, grúas, mezcladoras, etc.) en la parte norte de la

Avenida Hostos crearon problemas de ruido el cual fue eliminado con la terminación de una fase del Proyecto “Ponce en Marcha” a la cual pertenecía dicho proyecto.

Pese a que el Código de Orden Público aprobado e implementado desde octubre de 2005 para el Centro Urbano Tradicional no es de aplicación en los Sectores estudiados en el Plan de Área, se estaría considerando la incorporación e implementación de dicho Código al momento que se establezca el Plan de Rehabilitación para dichos sectores.

2.2.2 Animales Realengos.

Este es un problema común a casi todos los pueblos de la isla, el cual se incrementa en los sectores de mayor desarrollo urbano como lo son los Centros Urbanos. La población de estos animales se reproduce sin control creando una serie de problemas físicos y de salud a la comunidad y al Municipio. Esto puede observarse mayormente en las áreas residenciales del Sector de La Playa donde estos encuentran condiciones favorables para su reproducción, y alimentación entre otras condiciones a diferencia de la Avenida Hostos que es una mayormente comercial.

El Municipio Autónomo de Ponce cuenta con un Centro de Control y Protección de Animales (C.C.P.A.) establecido desde el 1995, con la tarea de disminuir el problema de animales realengos de la ciudad de Ponce y encontrar hogares para animales adoptables. El programa de adopción es uno sencillo pero con un proceso de concienciar a la comunidad estableciendo un compromiso serio de adopción. A estos efectos se completa un formulario pre-adopción para seleccionar al mejor animal y se firma un contrato de adopción de mascotas. El Centro ofrece múltiples servicios como charlas de cuidado de mascotas, referidos a médicos veterinarios, vacunación, esterilización y/o cirugías a un costo accesible a la comunidad.

Además el Municipio, ha creado programas de vacunación e identificación para las mascotas y un programa de recogido de perros y gatos realengos que son transportados al albergue de animales.

2.2.3 Calidad del Aire.

Para los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos no existen estudios sobre la calidad de aire, no obstante la contaminación del aire no representa un gran problema no solo en este sector sino en todo el Centro Urbano, sin embargo, la proximidad de estos sectores al Puerto de Ponce y los usos futuros en ambos sectores podrían contribuir a incrementar esta condición. Las fuentes más importantes de contaminación de aire son producidos por los sistemas de escape de los vehículos de motor así como por el particulado de polvo fugitivo de las construcciones.

El sector de la Playa posee en su mayoría calles en una sola dirección, con flujo continuo de vehículos evitando la congestión y ayudando a mejorar la calidad del aire en dicho sector, además de que al estar colindante con el Mar Caribe ayuda a la disipación de cualquier contaminación en el aire. Esta situación ocurre a su vez en la Avenida Hostos, donde por ser esta una vía de varios carriles de tránsito, permite el flujo de autos de forma continua, pero puede verse afectado el ambiente en las horas pico donde el tránsito se vuelve mas pesado.

El Municipio de Ponce tiene el compromiso de crear proyectos de arborización tanto en las calles como en los espacios públicos abiertos lo que contribuirá a disminuir el grado de contaminación de aire en las zonas urbanas y suburbanas de Ponce, así como establecer mejor coordinación en el flujo de tránsito evitando los congestionamientos.

2.2.4 Limpieza

La limpieza de las calles es un asunto importante, especialmente en las áreas comerciales de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, lo que hará atractivo el que las personas transiten y visiten estos sectores.

Se reconoce que en ambos sectores no hay zafacones, en parte debido a que en el Sector de La Playa las aceras son angostas lo que no permiten el colocar el mobiliario urbano adecuado y la necesidad de no impedir el flujo peatonal, y a que en la Avenida Hostos, por ser esta una vía con muchas propiedades vacías no se han establecido las facilidades de zafacones necesarias para evitar el vandalismo de los mismos.

Hubo quejas en el pasado por parte de los comerciantes del sector de La Playa por la limpieza de las calles. Sin embargo, es importante destacar que las calles de dicho sector son atendidas todos los días al amanecer por brigadas de limpieza y una máquina aspiradora para el recogido de papeles, hojas y material flotante. Es importante seguir fomentando y establecer una política de limpieza en la que los comerciantes mantengan un control sobre la cantidad de basura, y hacerlos partícipes activos de su recogido y de la limpieza de las calles.

El Departamento de Infraestructura, Ambiente y Transportación (D.I.A.T.) del Municipio, a través de su Departamento de Ornato tienen la encomienda de realizar limpiezas diarias en ambos sectores así como de mejorar la misma. La implementación en un futuro del Código de Orden Público por la Policía Municipal deberá mejorar ésta situación en dichos Sectores.

2.2.5 Arborización (Flora)

Por lo general, y a través del tiempo no se han sembrado árboles en las calles del Sector de La Playa ni en la Avenida Hostos, excepto en las dos Plazas Públicas que existen en el sector de La Playa, en la calle Salmón y en la calle Bonaire. Como parte de las labores de siembra de árboles en la Avenida Hostos a diferencia de La Playa se ha identificado la necesidad de establecer un patrón jerárquico en las especies de árboles a sembrar que sea acorde a los sembrados en el Centro Urbano de Primer Orden y en la Zona Histórica de Ponce (robles o palmas). Los árboles más maduros se encuentran dentro de las Plazas y en los interiores de los solares de los sectores. La siembra de árboles adicionales en las calles dependerá de ensanchar las aceras a un mínimo de 6 a 10 pies, lo que ocurriría únicamente en el sector de la Avenida Hostos ya que las aceras del sector de La Playa son estrechas y podrían obstaculizar el libre flujo peatonal.

El proteger los árboles existentes en los patios interiores de las propiedades promueve el que los residentes mantengan las áreas a la vez que requiere que se busquen otras alternativas para mejorar la apariencia física de la calle y proveer sombra para los peatones. (Ver Figura 2.1 – Mapa de Espacios Públicos - La Playa y Figura 2.2 – Mapa de espacios Públicos – Avenida Hostos.)

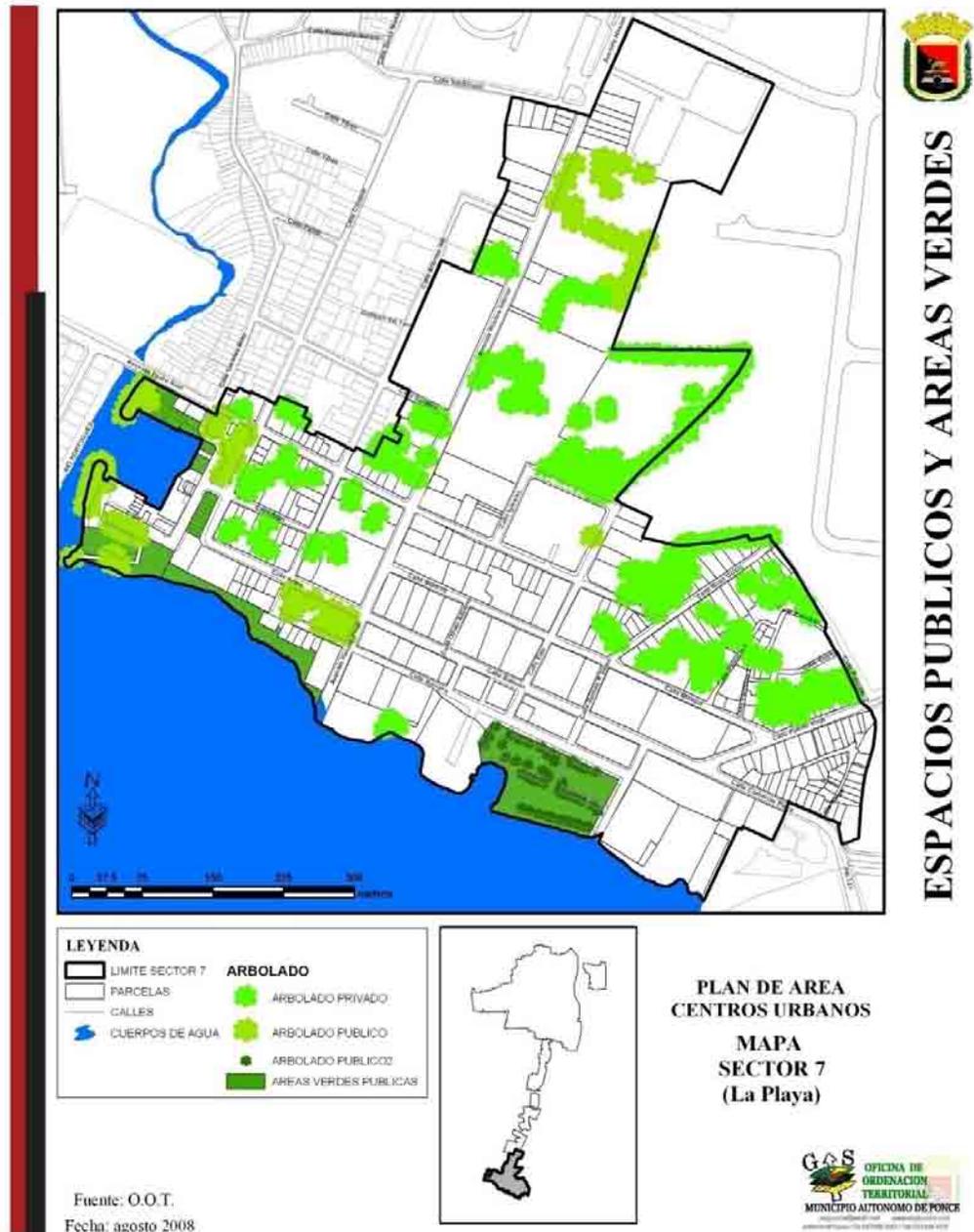


Figura 2.1 – Mapa de Espacios Públicos - La Playa



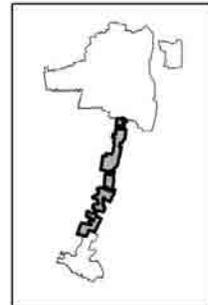
ARBOLADO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES



**PLAN DE AREA
CENTROS URBANOS
MAPA
SECTOR 8
(La Hostos)**

LEYENDA

	LIMITE SECTOR 8
	PARCELAS
	CALLES
	CUERPOS DE AGUA
ARBOLADO	
	PUBLICO
	PRIVADO
	AREAS VERDES PUBLICAS



Fuente: O.O.T.
Fecha: agosto 2008



Figura 2.2 – Mapa de Espacios Públicos Avenida Hostos

2.2.6 Inundabilidad

Con base en la revisión de los niveles de inundabilidad realizada por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos, el 21 de agosto de 2002, la Junta de Planificación adoptó y aprobó los mapas del “Federal Emergency Management Agency” (FEMA), como mapas oficiales para Zonas Susceptibles a Inundabilidad de Ponce y Puerto Rico.

2.2.6.1 Inundabilidad en La Playa de Ponce.

Luego de la adopción de los nuevos mapas, en tres cuartas (3/4) partes del área de estudio del Sector de La Playa, ubican actualmente cuatro clasificaciones, la Zona Inundable VE, la AE y la AO. La cuarta parte (1/4) restante del sector ubica en la zona X o no inundable, según los mapas de FEMA. (Figura 2.3 – Mapa Zonas Inundables de FEMA – La Playa).

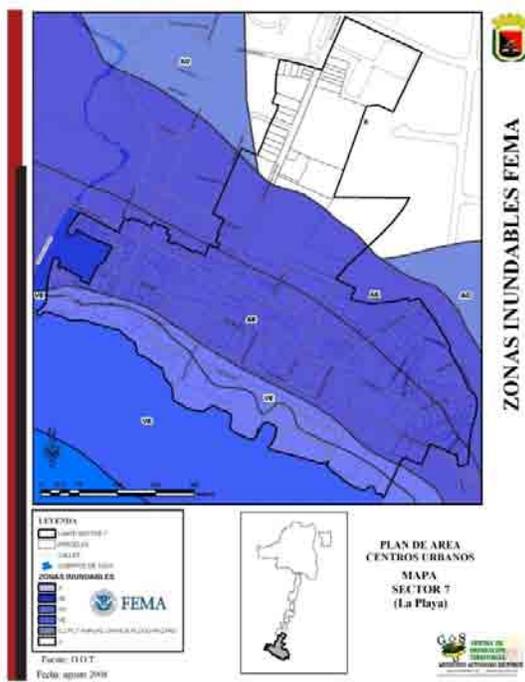


Figura 2.3 - Mapa Zonas Inundables - La Playa

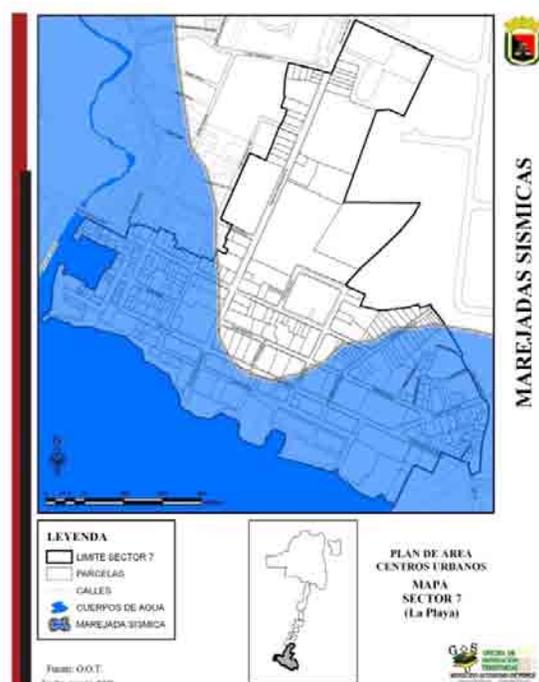


Figura 2.4 – Mapa de Marejadas Sísmicas – La Playa

2.2.6.2 Inundabilidad en la Avenida Hostos

Para el Sector de la Avenida Hostos, mas de tres cuartas (3/4) partes de la misma ubica en la Zona Inundable AO, mientras que casi una cuarta (1/4) parte está en la Zona X donde la misma no es inundable, según los mapas de FEMA.

Cabe señalar que La Playa, es parte de la franja costera propensa al impacto de marejadas sísmicas o Tsunamis por lo que hay que considerar este aspecto al momento de establecer un sistema de protección y evacuación de la zona, en prevención de un evento de este tipo. (Figura 2.4 – Mapa Marejadas Sísmicas – Playa de Ponce).

2.2.7 Arqueología

En el Plan de Área de los Sectores de la Playa y la Avenida Hostos aunque no tenemos evidencia de que pueda haber algún hallazgo arqueológico de posible impacto por las

acciones a ejecutarse en los Sectores, al momento de proponerse alguna acción se solicitarán los estudios correspondientes, Fase A y B para determinar la existencia o no de material arqueológico. .

2.2.8 Humedales

En el Plan de Área de los Sectores de la Playa y la Avenida Hostos aunque no tenemos evidencia de que en el perímetro de dichos sectores existen humedales, al momento de proponerse alguna acción, se solicitarán los estudios correspondientes para determinar la existencia o no de los mismos.

2.2.9 Fauna

La fauna de los Sectores bajo estudio está relacionada con los diferentes sistemas o asociaciones de vegetación en la ubicación de los mismos. Parte de la fauna existente se enfoca más hacia los Lagartijos Comunes o de Jardín (*Anolis spp*), las Mariposas Monarcas (*Danaus plexippus*), las Abejas (*Apis mellifera*), las Palomas (*Columba livia*), las Tórtolas (*Zenaidea auria*), y la Rolita (*Columbina passerina*) entre otros. (Figura 2.5 – Fauna Característica de los Sectores La Playa y la Avenida Hostos). A medida que se establezca un programa de arborización y reforestación de estos sectores, se propiciará la llegada de más fauna a dichos sectores.

FAUNA CARACTERÍSTICA DEL PLAN DE ÁREA LA PLAYA Y LA AVENIDA HOSTOS		
FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
CLASE: AVES		
Columbidas	<i>Columba livia</i>	Paloma
	<i>Zenaidea auria</i>	Tórtola
	<i>Columbina passerina</i>	Rolita
Emberizidas	<i>Coereba flaveola</i>	Reinita Común
	<i>Spindalis zena</i>	Reinita Mora
Tyrannidae	<i>Tyrannus dominicensis</i>	Pitirre
CLASE: REPTILEA		
Iguanidae	<i>Anolis cristatellus</i>	Lagartijo Común
	<i>Anolis pulchellus</i>	Lagartijo de Jardín
Gekkonidae	<i>Hemidactylus maboula</i>	Salamandra Casera
telidae	<i>Ameiva exsul</i>	Iguana Común
CLASE: INSECTA		
Apidae	<i>Apis mellifera</i>	Abeja
Danaidae	<i>Danaus plexippus</i>	Mariposas Monarcas
Gryllidae	<i>Orocahris vaginalis</i>	Grillo
CLASE: AMPHIBIA		
Bufonidae	<i>Bufo marinus</i>	Sapo Común
Leptodactylidae	<i>Eleutherodactylus coqui</i>	Coqui Común
CLASE: CHILOPODA		

Scolopendridae	Scolopendra sp.	Ciempíes
Trigoniulidae	Trigoniulus Lumbricinus	Gongolí Rojo

Figura 2.5 - Fauna Característica de los Sectores La Playa y la Avenida Hostos

2.2.10 Área Costanera

La franja contigua a la línea de costa ha sido escenario de diferentes actividades que, en una medida mayor o menor, han alterado las condiciones naturales de la misma. En La Playa de Ponce, entre la canalización y la desembocadura del Río Matilde, los usos son predominantemente urbanos. Cabe señalar que actualmente una de los objetivos principales de este Plan de Área es el de estudiar el desarrollo de un paseo lineal en el frente marítimo existente.

2.3 Características Socio-Económicas

2.3.1 Ámbito del Estudio

El ámbito de estudio para los Planes de Área de los Sectores La Playa y la Avenida Hostos, se estableció basado en la información y datos del Censo Federal de Población y Vivienda al año 2000 (US Census Bureau, Censo 2000). Se procedió con la identificación de los Sectores Censales que correspondían a los Sectores del área de estudio, luego se identificaron los Grupos de Bloques y por último, se identificaron los bloques que se encontraban en la delimitación. En el caso de los bloques que no coincidían con el área demarcada y con el propósito de obtener datos más precisos, se procedió a estimar los datos del estudio con base a la misma información del Censo 2000 y al estudio de campo, realizado por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce.

2.3.1.1 Ámbito de Estudio - Sector VII – La Playa de Ponce

Para efectos del estudio y de acuerdo al Censo Federal de Población y Vivienda al año 2000, el Sector de La Playa corresponde a los **grupos de bloques 2 y 3 del Sector Censal 721.01**. A menos que se indique lo contrario, para el análisis de aspectos socioeconómicos del área, se deben tomar como referencia dichos bloques. (Figura 2.6 – Grupo de Bloque – La Playa)

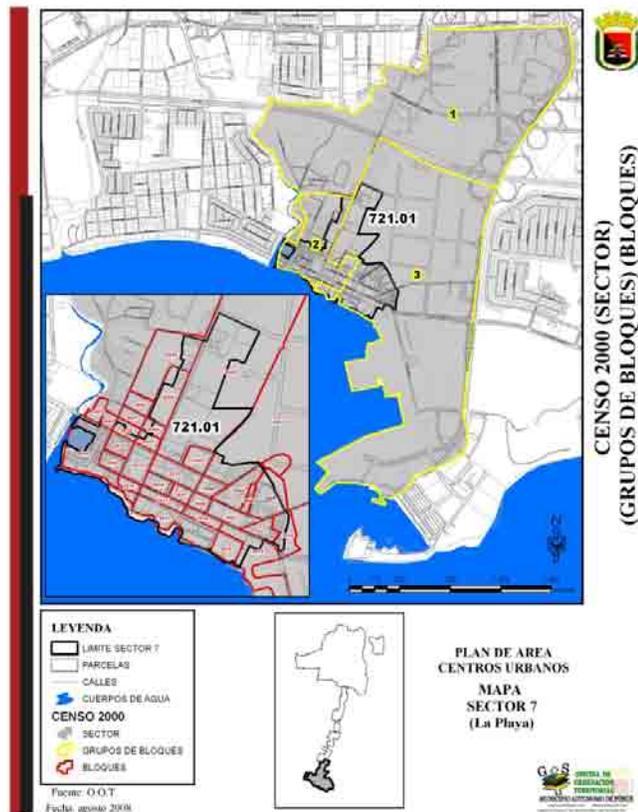


Figura 2.6 - Grupo de Bloque - La Playa

2.3.1.2 Ámbito de Estudio - Sector VIII - Avenida Hostos

Debido a que la Avenida Hostos sirve de conector entre el Centro Histórico de Primer Orden y La Playa de Ponce y que la misma es una vía de gran movimiento vehicular, de desarrollo comercial e industrial y con poca presencia de áreas residenciales o unidades de vivienda, no resulta significativo, en la mayoría de los casos el utilizar de base, los datos del Censo 2000. En este caso, la demarcación del Sector de la Avenida Hostos corresponde a varios Sectores Censales, Grupos de Bloques y Bloques, por lo tanto los datos que puedan ofrecer no necesariamente reflejarían la realidad de este sector. Los datos, que se tomaron de base, en su mayoría, fueron los obtenidos en los estudios realizados del Sector y datos del Área de Primer Orden, realizados por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce.

2.3.2 Población

Según el Censo Federal de Población y Vivienda (Censo), del año 2000, en el Barrio La Playa existían dieciséis mil novecientos veintiséis (16,926) habitantes y Ponce tenía una población total de ciento ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y cinco (186,475) habitantes. Si se comparan estos datos con los del Censo anterior se puede determinar que para el año 2000, hubo una reducción aproximada del 6% en la Población del Barrio La Playa y del 1% en el Municipio de Ponce.

Tabla 1.1 - Población Por Área Geográfica 1950-2000						
Área Geográfica	Población Total 1950	Población Total 1960	Población Total 1970	Población Total 1980	Población Total 1990	Población Total 2000
Puerto Rico	2,210,703	2,349,544	2,712,033	3,196,520	3,522,037	3,808,610
Ponce	126,810	145,586	158,981	189,046	187,749	186,475
Barrio La Playa	12,472	15,040	15,574	20,253	18,027	16,926

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

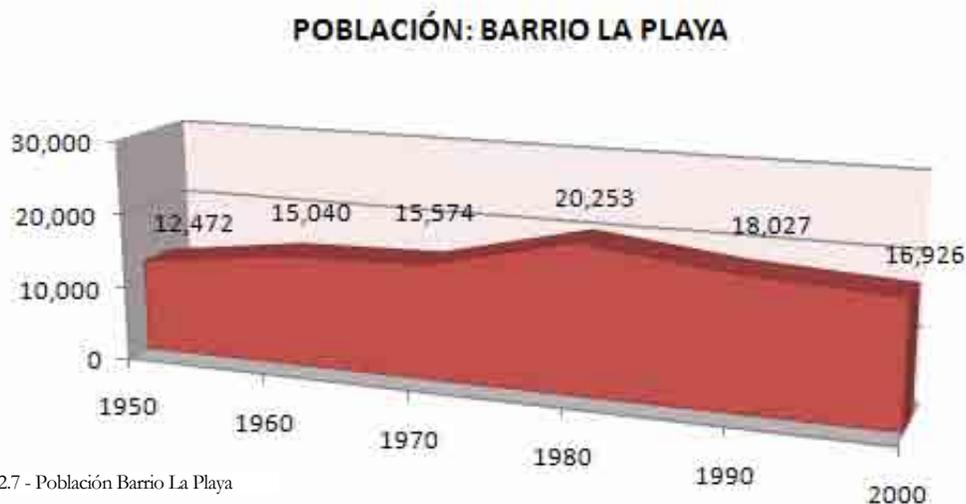


Figura 2.7 - Población Barrio La Playa

La tabla anterior ilustra la evolución de la Población de Puerto Rico, Ponce y el Barrio La Playa (este último objeto del presente estudio), desde la década de 1950, hasta el último Censo del año 2000 (Tabla 1.1 Población por área geográfica Puerto Rico, Ponce y área de La Playa).

El Barrio La Playa, constituye un 9% de la población total del municipio y a su vez Ponce constituye alrededor del 5% de la población total de Puerto Rico. El Censo del 2000 presentaba una población total de 3.8 millones de habitantes, lo que representa un aumento del 8.1% en comparación con la década anterior.

Con el objetivo de obtener datos más exactos, e información más precisa sobre la población, se utilizaron los niveles más bajos de los datos censales, que son los bloques correspondientes a las áreas delimitadas para los Sectores VII y VIII (La Playa y la Avenida Hostos).

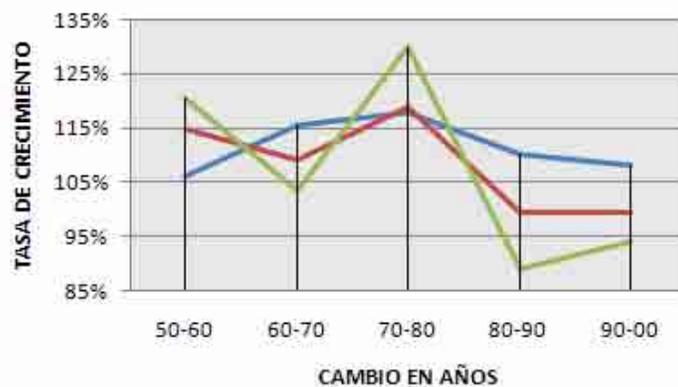


Figura 2.8 - Comportamiento de la población por décadas

Como se mencionó anteriormente, es importante anotar que, en la determinación de la población, algunos de los bloques Censales no coinciden con la delimitación establecida en el presente estudio, para estos sectores. En este caso se procedió a estimar y aproximar los datos utilizando el estudio realizado para el comportamiento de los sectores.

2.3.2.1 Población - La Playa de Ponce

Para determinar la población del Sector VII para el Área de La Playa, se evaluaron los datos de los bloques correspondientes a la delimitación de los Grupos de Bloques 2 y 3 del Sector Censal 721.01. De los 30 Bloques Censales, la mayoría no corresponden en su totalidad al área demarcada para el presente estudio, por lo tanto se procedió a estimar esta cifra.

Tabla 1.2 Edad Promedio – Barrio La Playa			
Área Geográfica	Ambos Sexos	Masculino	Femenino
Sector VII La Playa			
Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	34.6	33.35	35.8
Ponce	31.2	29	33.4
Puerto Rico	32.1	30.4	33.7

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

La Población estimada, según el Censo 2000, para los Bloques 2 y 3, era de 1,089, sin embargo solamente una parte de los mismos afectan el Sector de La Playa, por lo que se procedió a calcular la población, multiplicando el número de viviendas que se encuentran en

el área de estudio por el factor de 2.69, base promedio del número de personas por hogar¹, dando como resultado, una población aproximada para el sector de La Playa, de 712 personas.

La edad promedio es de 34.6 años, mayor al promedio de edad calculado para Ponce y Puerto Rico. La edad promedio para las mujeres es mayor que la de los hombres y a la vez más altos que los de Ponce y Puerto Rico. (Tabla 1.2 Edad Promedio - Sector de La Playa).

Tabla 1.3 - Origen Étnico – Barrio La Playa				
Área Geográfica	Raza			
	Blanca	Negra o Africana	Dos o Más	Alguna Otra
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	799	112	40	140
Ponce	155,907	9,924	9,627	10,059
Puerto Rico	3,064,862	302,933	158,415	260,011

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

El origen étnico predominante de la población del Sector VII – La Playa, es la de raza blanca (73%). En comparación con Ponce y Puerto Rico es menor. (Tabla 1.3 Origen Étnico - Sector de la Playa).

Tabla 1.4 - Tamaño promedio del Hogar y de la Familia Sectores VII, VIII, Ponce y Puerto Rico		
Área Geográfica	Tamaño Promedio	
	Del Hogar	De la Familia
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	2.69	3.24
Ponce	3.04	3.5
Puerto Rico	2.98	3.41

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

El número promedio de personas por hogar y por familia, resultó ser inferior al de Ponce y al de Puerto Rico con un promedio del Hogar de 2.69 personas y de 3.24 por familia. En el Sector de La Playa, 68 de cada 100 personas vive en familia. Las cifras del Censo 2000, indican el número de familias para Puerto Rico era de 1, 004,080 y Ponce tenía un total de 47,225. La Playa contaba con 283 familias, un .6% de las familias de la Ciudad. (Tabla 1.4 Tamaño promedio del Hogar Sector de La Playa y Avenida Hostos)

2.3.2.2 Población - Avenida Hostos

El Sector de la Avenida Hostos es en su mayoría un sector comercial, por lo que los datos de población, raza, edad promedio, tamaño promedio del hogar y tamaño de la familia, no resultan significativos.

¹ Personas del Hogar: Se consideran todas aquellas personas que viven en el hogar, aunque no pertenezcan al núcleo familiar. Personas de la Familia: Son las que componen el núcleo familiar

En la parte norte de la Avenida Hostos delimitada al sur por la Carretera Estatal PR-2 hacia el Centro de la ciudad de Ponce, no presenta ningún tipo de actividad residencial con excepción de la torre de apartamentos “El Embajador”, edificio que cuenta con 18 pisos y 58 apartamentos, cuya población no es representativa en el sector.

En la parte sur de la Avenida Hostos ubica un edificio de residencia, llamado “Égida Sister Isolina Ferré”, con una población aproximada de 80 a 90 envejecientes, lo cual tampoco resulta representativo en este estudio. Por su carácter comercial, la población es una población flotante, que solo permanece durante las horas laborales.

En general, la población en la Avenida Hostos no tiene un impacto mayor, que pueda ser considerado como importante del estudio.

2.3.3 Vivienda

Según el Censo Federal de Población y Vivienda (Censo 2000), Puerto Rico contaba con unas 1,418,476 unidades de vivienda. El número de viviendas en Ponce para esa misma fecha era de 66,471 unidades lo que significa un 4.6 % del número de vivienda de Puerto Rico.

En el Caso del Sector de La Playa como en la Avenida Hostos, las viviendas se presentan en núcleos definidos de pequeño o gran tamaño, como lo son torres de apartamentos y egidas para envejecientes.

2.3.3.1 Vivienda - Playa de Ponce

De acuerdo a los datos del Censo 2000 para la totalidad de los Grupos 2 y3 del Sector Censal 721.01 en La Playa, hay aproximadamente 534 unidades de vivienda, de las cuales, 433 unidades están dentro de los bloques que corresponden al área de estudio en La Playa. Dado que los bloques Censales no coinciden totalmente con el Sector delimitado, este valor no refleja la cantidad real de las unidades de viviendas. Con el propósito de determinar un valor más preciso de unidades de vivienda que comprendan el Sector VII se procedió ajustar el número de unidades de viviendas con las existentes en el área de estudio. A tales efectos se estimaron las unidades de vivienda basados en los bloques correspondientes del Sector Censal que caen, dentro del área del estudio y el estudio de campo realizado, por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce.

Tabla 1.5 - Unidades de Vivienda		
Área Geográfica	Unidades De Vivienda	
	Según Censo 2000	Estimado*
Sector VII La Playa		
Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	433	291
Ponce	66,471	N/a
Puerto Rico	1,418,476	N/a

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

* Según los bloques correspondientes al Sector y estudio de campo

Con base en lo anterior, en el caso del sector de La Playa, tenemos un total de doscientos noventa y un (291) usos de vivienda, en su mayoría en estructuras de un solo nivel localizadas en el área oeste y este-noreste del sector, lo que equivale a un cincuenta y uno

punto seis por ciento (51.6%) del total de los usos del Sector de La Playa de Ponce. (Tabla 1.5 Unidades de Vivienda-Sector de la Playa). Con relación a la construcción y condiciones de vivienda, de los datos del Censo 2000 se desprende que en este Sector la construcción de nuevas unidades ha disminuido en la última década. Un 26.3 % de las viviendas existentes en el área oeste de La Playa, fueron construidas hace mas de 60 años y la mayoría son unidades de dos dormitorios.

En el área este-noreste del sector; específicamente en el área de Puerto Viejo, existe la mayor concentración de viviendas, las cuales conforme al Censo 2000, la mayoría fueron construidas hace aproximadamente 40 años o más. Este sector se desarrolló de forma desordenada sin un patrón definido y con una infraestructura mínima.

Tabla 1.6 - Clasificación de la Ocupación (%) - Sector VII – La Playa		
Área Geográfica	Clasificación de la Ocupación (%)	
	Ocupadas	Desocupadas
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	88.22	11.78
Ponce	89.67	10.33
Puerto Rico	88.92	11.08

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000

Tabla 1.7 - Distribución de Viviendas Ocupadas (%) - Sector VII – La Playa		
Área Geográfica	Vivienda Ocupada	
	Por Propietario	Por Inquilino
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	61.50	38.50
Ponce	69.72	30.28
Puerto Rico	72.92	27.08

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000

En relación a la ocupación de las unidades de vivienda del Sector VII, un 88.2% se encuentran ocupadas y la mayoría, por sus propietarios. Como puede observarse en las tablas anteriores, este dato es similar a Ponce y Puerto Rico. (Tabla 1.6 Ocupación de propiedades -Sector de La Playa) (Tabla 1.7 Distribución de Viviendas Ocupadas -Sector de La Playa).

Tabla 1.8 - Distribución de viviendas desocupadas - Sector VII – La Playa			
Área Geográfica	Unidades De Vivienda Desocupadas		
	Alquiler	Venta Solamente	Otros
	6	7	38
Ponce	1,068	895	4,901
Puerto Rico	27,363	16,248	113,240

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

Al evaluar las viviendas desocupadas, se encuentra que en el Sector de La Playa, muchas de estas propiedades se encuentran abandonadas o sin uso residencial y la mayoría no estaban a la venta ni alquiladas. (Tabla 1.8 Distribución de viviendas desocupadas -Sector de La Playa).

2.3.3.2 Vivienda - Avenida Hostos

Como ya se ha indicado anteriormente, el Sector de la Avenida Hostos, es mayormente comercial (aproximadamente un 80%). En la parte norte de la Avenida Hostos delimitada por la Carretera Estatal PR-2, hacia el Centro de la ciudad, no presenta ningún tipo de vivienda o actividad residencial con excepción de una torre de uso mixto; apartamentos y oficinas (Edificio El Embajador), la cual no es representativa en este Sector. Esta torre cuenta con 18 pisos, de los cuales, el primero cuenta con locales comerciales.

En la parte sur ubica un edificio de residencia para envejecientes, llamada “Égida Sister Isolina Ferré” el cual tampoco nos resulta representativo en este estudio. Este edificio cuenta con 5 pisos con un total de 80 apartamentos de un cuarto y un salón de actividades y oficinas administrativas. Así mismo, existen (16) estructuras con usos de vivienda, distribuidas de forma esporádica, en pequeños grupos de no más de seis viviendas en cada grupo, las cuales por su estado y las condiciones del área donde ubican, no son significativas para el presente estudio.

En términos generales, el uso residencial en la Avenida Hostos no tiene ningún impacto que pueda ser considerado importante en el sector, ya que esta actividad no es representativa ni es compatible con el carácter del sector.

2.3.4 Empleo

Los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, son entes importantes en el desarrollo económico de la zona urbana de Ponce, debido a que existe una diversidad de actividades y usos comerciales, que impactan no solamente los sectores sino toda la ciudad.

Tabla 1.9 - Fuerza Laboral, Empleo y Desempleo - Municipio de Ponce				
Año	Fuerza Trabajadora	Empleo	Desempleo	Tasa de Desempleo
2007	66,200	59,400	6,800	10.3
2006	68,200	60,900	7,300	10.8
2005	64,600	57,900	6,700	10.4
2004	61,900	54,700	7,100	11.5
2003	61,300	53,500	7,800	12.7
2002	58,800	51,400	7,400	12.5
2001	58,400	51,500	7,000	11.9
2000	59,600	52,000	7,600	12.7
1990	57,100	48,300	8,800	15

Conforme al Negociado de Estadísticas del Trabajo del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, para el año 2000, la ciudad de Ponce tenía una tasa de desempleo de 12.7%, la cual es mayor a la reportada en el año 2007 (10.3%). Cabe anotar

que esta tasa se ha mantenido muy constante durante los últimos años. (Tabla 1.9 Estadística de Empleo en el Municipio de Ponce).

2.3.4.1 Empleos - La Playa de Ponce

En épocas anteriores, el sector de La Playa era considerado un centro comercial e industrial por excelencia. La existencia de un puerto y un frente marítimo, facilidades de aduana, talleres y locales para almacenaje de mercancías llegó a ser una de las principales fuentes de empleo, para Ponce, la Región Sur y todo Puerto Rico.

Aunque no se ha podido determinar la tasa de desempleo de los residentes del Sector de La Playa, es importante indicar que el área cuenta con una gran actividad comercial, representada por aproximadamente 58 usos comerciales.

Otras actividades generadoras de empleo a los residentes de la comunidad, son las industrias, los talleres así como oficinas de servicios.

Estas actividades ubican principalmente en los antiguos edificios de almacenes, así como en algunos edificios localizados en las calles donde originalmente se desarrolló el sector, como por ejemplo, en las calles Morena y Avenida Padre Noel.

Tabla 1.10 - Lugar de Trabajo Para Trabajadores de 16 Años o Más		
Área Geográfica	En Lugar de Residencia	Fuera del Lugar de Residencia
Sector VII La Playa		
Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	226	10
Ponce	27,954	7,739
Puerto Rico	270,699	297,217

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

Como dato interesante conforme a los datos del Censo 2000, para los Grupos de Bloques 2 y 3 del Sector Censal 721.01, se debe indicar que la mayoría de los residentes del sector de La Playa, mayores 16 años, que trabajan, lo realizan cerca de su lugar de residencia. (Tabla 1.10 Lugar de Trabajo para Trabajadores de 16 Años o Mas -Sector de La Playa).

Cabe anotar que con los datos del Censo 2000, no se logró calcular el número total de trabajadores del Sector, debido a que estos son manejados por Bloques que no necesariamente coinciden con la delimitación del estudio.

2.3.4.2 Empleos - Avenida Hostos de Ponce

La Avenida Hostos desde el origen de la fundación de la ciudad de Ponce, es una de sus entradas principales. Presenta características puramente comerciales ya que aproximadamente el 30 % del sector lo ocupa los usos comerciales.

Una de las fuentes principales de empleo en la Avenida Hostos, es la Fábrica de Hielo “Tropical Ice”, fundada en 1928, que cuenta con un número aproximado de 40 empleos y actualmente cuenta con una cifra aproximada en ventas de \$1,700,000.00 anuales.

Otras fuentes de empleo, las cuales por sus características y número de empleos no son significativas, son las oficinas profesionales y de servicio, servicios médicos, oficinas de carácter gubernamental, como la Comandancia Sur de la Policía de Puerto Rico y la Autoridad de Energía Eléctrica.

2.3.5 Ingreso

Para realizar el presente estudio, se consideraron los datos del Censo Federal de Población y Vivienda (Censo), al año 2000. De los dos sectores en estudio, el Sector de La Playa, es el único donde la población es representativa al momento de considerar el ingreso. En el caso de la Avenida Hostos, el ingreso no es significativo debido a que cuenta con una población flotante.

2.3.5.1 Ingreso – La Playa de Ponce

De los datos de la muestra para el grupo de Bloques 2 y 3 del Sector Censal 721.01, que comprenden el Sector VII – La Playa, se desprende que un 61.78 % de las familias en 1999 tenían un ingreso anual de menos de \$ 10,000. 00.

Tabla 1.11 - Ingreso Per Cápita En 1999 (En Dólares)	
Área Geográfica	Ingreso Per Cápita (\$)
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	5,612
Ponce	7, 276
Puerto Rico	8,185

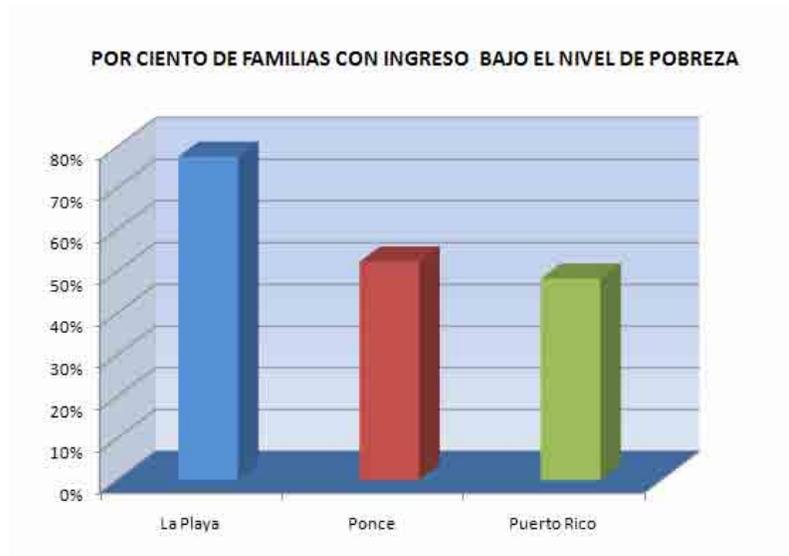
Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

El ingreso Per Cápita de los residentes del sector, es de aproximadamente de \$5,612.00, un ingreso promedio por persona menor al de Ponce y al de Puerto Rico. (Tabla 1.11 Ingreso Per Cápita-Sector de La Playa).

Tabla 1.12 - Personas bajo el Nivel de Pobreza (%)	
Área Geográfica	Ingreso Bajo el Nivel de Pobreza (%)
Sector VII La Playa Sector Censal 721.01/Grupo de Bloques 2 y 3 /Bloque	77.47
Ponce	52.27
Puerto Rico	48.24

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000.

Estos datos reflejan las condiciones económicas de la población, sus ingresos y la necesidad de fuentes de ingreso para las familias. Más del 70% de la población en el Sector VII, vive bajo el nivel de pobreza. En La Playa los niveles de pobreza son mayores a los de Ponce y al de Puerto Rico. (Tabla 1.12 Nivel de Pobreza - Sector de la Playa).



2.3.6 Educación

Conforme a los datos del Censo del 2000, la ciudad de Ponce, contaba con una población escolar de 57,037 en todos los niveles escolares, contando con múltiples escuelas públicas, privadas y de enseñanza superior, ya que contaba con la existencia de institutos, colegios y universidades.

2.3.6.1 Educación – La Playa de Ponce

Para el Sector VII de La Playa, el grupo de Bloques que se encuentran en la delimitación reflejaba una población escolar de aproximadamente 379 estudiantes, de los cuales la mayoría se encontraba en los niveles elementales desde el Pre-Kinder hasta el octavo grado. A nivel superior y universitario la población escolar presentó una disminución. Entendemos que la disminución de la población a nivel superior, podría ser por la ausencia de escuelas superiores en el área.

El cierre en el año 1998 de la Escuela Superior Rafael Aguayo, fue otro de los factores que pudo ocasionar dicha disminución. Tanto el personal docente y administrativo, como los estudiantes fueron trasladados y/o reciben los servicios en escuelas fuera del área, en especial en la recientemente inaugurada, Escuela Superior de El Tuque.

La facilidad de acceso a la red vial, que permiten a los residentes de este Sector, tener acceso a las facilidades de universidades y centros educativos, que no están ubicados en la comunidad podría ser otro factor determinante de esta disminución. Vale la pena mencionar que en este Sector se encuentra ubicado el Centro de Educación superior “Trinity College” el cual, ofrece una serie de programas a nivel técnico y universitario.

2.3.6.2 Educación – Avenida Hostos

En el Sector VIII de la Avenida Hostos solo existe una escuela privada la cual ofrece todos los niveles, incluyendo el Nivel Superior.

Tabla 1.13 - Instituciones Educativas					
Sector VII y VIII - La Playa y Avenida Hostos					
Nombre Escuela	Dirección	Nivel Escolar	Matrícula	Personal	
Publicas				Docente	No Docente
Segundo Ruiz Belvis	Ave. Hostos	K-E	301	29	11
Santiago Gonzales	Ave. Hostos	I	300	30	10
Privadas					
Colegio Bautista Herederos Del Reino	Ave. Hostos	K-E	60	8	3
Colegio Metodista Julia Torres Fernández	Ave. Hostos	K-E	No disponible	No disponible	No disponible
Colegio Nuestra Sra. Del Carmen	Avenida Padre Noel	PREK-8vo	206	15	4
Colegio Sagrada Familia	Avenida Hostos	K-E-I-S	239	27	10

Prek – Prekinder, K:- Kindergarten, E: Elemental, 8vo: octavo, I: Intermedia, S: Superior, ES/U: Educación Superior y/o universidad

La tabla anterior, resume las instituciones educativas, públicas y privadas que dan servicio a los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. (Tabla 1.13 Instituciones Educativas Sectores de La Playa y la Avenida Hostos).

2.3.7 Transportación

A pesar de que en los Sectores VII y VIII, existen varias rutas de transporte público que recorren toda la Avenida Hostos hasta La Playa, los datos de la muestra indican que el automóvil privado, es el medio más utilizado de transportación para ir al trabajo de aquellos trabajadores de 16 años o más.

El servicio de transportación pública en la ciudad de Ponce, en su mayoría es ofrecido en carro o autobús público. Aunque la ciudad no posee un sistema de transportación colectiva eficiente, existen rutas privadas y servicio de compañías locales de taxi, que sirven al área urbana de Ponce. El Municipio Autónomo de Ponce, opera también distintos sistemas de transportación con propósitos turísticos pero ninguno tiene ruta por estos sectores.

A septiembre de 2008 existían dos líneas de transporte público que brindan servicio a las Áreas de La Playa y la Avenida Hostos. Una de estas se origina en el Terminal de Carros Públicos “Carlos Garay” localizado en la Calle Unión y Vives hasta La Playa. De un total de 58 vehículos inscritos en esta ruta, solamente 25 vehículos brindan el servicio actualmente. La otra ruta de transporte público sale desde el Sector Pámpanos hasta La Playa la cual cuenta con 30 vehículos de los cuales funcionan alrededor de 11 de 12 diariamente.

Tabla 1.14 - Medios de Transporte Hacia el Trabajo de la Población de Trabajadores de 16 Años o Más			
Medio de transporte	Área Geográfica		
	Bloques 2y3 playa	Ponce	Puerto Rico
Automóvil	159	35,348	790,157
Transporte público	47	2,257	48,322
Bicicleta y/o a pie	25	365	2,249
Trabaja en casa	0	664	15,964
Otros	6	2,072	51,694
Total	236	40,706	908,386

Fuente: Negociado del Censo EEUU, Censo 2000

De acuerdo con el análisis de los datos del Censo 2000, la ciudad de Ponce, cuenta con una población trabajadora de 40,706 personas de las cuales el 86.84 % utiliza el automóvil privado para ir a sus trabajos. Del mismo análisis, se desprende que en el Sector VII de La Playa, un 68.83% de los habitantes dependen del uso del automóvil privado y el restante, se distribuye mayormente entre el uso de la transportación pública y otros medios. (Tabla 1.14 Medios de Transporte Hacia El Trabajo).

Otro aspecto interesante a señalar es que la mayoría de las personas que utilizan sus vehículos, viajan solas por lo que la utilización del automóvil hacia el trabajo es mayor. Estos datos quedan reforzados por el hecho de que la duración del viaje para la mayoría de los trabajadores refleja aproximadamente de 15 a 19 minutos con un horario de salida de sus hogares que oscila entre las 7:00 AM y las 7: 30 AM.

2.3.8 Cultura y Turismo

El Sector de La Playa posee unas características históricas, que lo hacen único y diferente a otros sectores y comunidades de Ponce. Por esta razón, la comunidad celebra múltiples actividades culturales, las cuales conjuntamente con los restaurantes y áreas de comidas reconocidas a nivel nacional estimulan el turismo. En el caso de la Avenida Hostos por ser un conector entre el Sector de La Playa y el Centro Urbano de Primer Orden, no tiene directamente actividad cultural.

2.3.8.1 Actividades que se realizan en el Sector VII-La Playa:

a. Cruce a Nado de la Bahía

A finales del mes de agosto, se celebra el Cruce a Nado de la Bahía de Ponce en el Sector de La Playa de Ponce. En el año 2008, se celebró la 28va. Edición de este evento, que cuenta con participación internacional. Esta es una competencia abierta donde participan nadadores de ambos géneros y de una gran diversidad de edades y cuenta con un gran apoyo de la comunidad que año tras año se reúnen a ver la llegada de estos nadadores que completan una distancia de 2.5 millas.

b. Carnaval de Vejigantes de La Playa de Ponce

Con dos semanas de anticipación a la Celebración del Carnaval Ponceño, se celebra El Carnaval de Vejigantes de La Playa. En el año 2008 se celebró la 18va. Edición del Desfile del Carnaval de La Playa. La actividad cumbre es el domingo con un desfile de carrozas, comparsas y grupos de la misma comunidad, que además cuenta con la participación de

otros municipios. En esta ocasión la comunidad y el público en general se reúnen en las principales calles, en su mayoría en la Avenida Hostos, para ver el desfile. El Carnaval de La Playa culmina similar al del Centro Urbano, con el “Entierro de la Sardina”.

c. Maratón en Honor a las Madres

Se realiza en el mes de mayo y participan personas de ambos géneros, de una gran diversidad de edades y la mayoría residentes de la comunidad. En el 2008 esta actividad cumplió 35 años de celebrarse en el Sector de La Playa.

d. Celebración a la Virgen del Carmen (La Virgen de los Pescadores)

La celebración a la Virgen del Carmen (La Virgen de los Pescadores) es una de las más arraigadas en el pueblo católico de Puerto Rico. Esta actividad se celebra el 16 de julio desde hace muchísimos años en La Playa de Ponce. Al igual que en muchos poblados de las costas y otros lugares del mundo, se celebran procesiones donde se carga la imagen de la Virgen desde la iglesia hasta la orilla del mar donde se encuentra con otra imagen a bordo de una embarcación y se hace una ceremonia a la Virgen conocida como “de los Pescadores”.

2.3.9 Seguridad

En materia de seguridad, en los Sectores en estudio, La Playa y la Avenida Hostos, se encuentran varios organismos de seguridad que permiten garantizar la tranquilidad de la zona. En el mes de agosto de 2008, fueron inauguradas, en el Sector de La Playa, las facilidades de la Unidad Marítima de la Policía de Puerto Rico, la cual brinda seguridad en las costas, en conjunto con la Aduana Federal, el “Coast Guard”, la Fuerza Unida de Rápida Acción (FURA), la Autoridad de los Puertos y un pequeño cuartel de la Policía Municipal localizado en la Villa Pesquera.

Para tener una referencia de los datos estadísticos, para los sectores de estudio, se tomaron como base los de la Oficina de Estadísticas de Criminalidad de la Policía de Puerto Rico, los cuales indican que para el año 2000, se habían registrado un total de 75,379 Delitos Tipo 1 en la Isla. El Área de Ponce, a la cual se encuentra adscrito, el Municipio Autónomo de Ponce, está conformada por 12 Precintos, donde participan varios municipios del sur de la Isla. Los datos estadísticos indican que en el 2007, en dicha área (Área de Ponce), se reportaron 5,744 Delitos Tipo 1.

Tabla 1.15 - Delitos Tipo 1 en el Área de Ponce				
Delitos Tipo 1	2007	2006	Cambio # Dt1	%
Asesinatos y Homicidios	98	111	-13	-11.7
Violación	31	28	3	10.7
Robo	394	362	32	8.8
Agresión Agravada	418	418	0	0
Escalamientos	1390	1633	-243	-14.9
Apropiación Ilegal	3063	3040	23	0.8
Hurto de Auto	350	428	-78	-18.2
Total - Área de Ponce (12 precintos)	5744	6020	-276	-4.6

Fuente: Policía de Puerto Rico, División de Estadísticas, Cuartel General, Hato Rey

Como podemos observar en la tabla anterior, en el 2007, el Área de Ponce (la cual incluye otros 7 municipios), reportó una disminución en los Delitos Tipo 1, en comparación con el año anterior. No obstante el robo, apropiación ilegal y la violación reportaron aumento. (Tabla 1.15 Delitos Tipo 1 Área de Ponce).

Tabla 1.16 - Delitos Tipo 1 Municipio de Ponce				
Delitos Tipo 1	2007	2006	Cambio	%
Asesinatos y Homicidios	59	64	-5	-7.8
Violación	19	12	7	5.8
Robo	239	224	15	6.7
Agresión Agravada	201	215	-14	-6.5
Escalamientos	656	868	-212	-24.4
Apropiación Ilegal	1937	2027	-90	-4.4
Hurto de Auto	217	270	-53	-19.6
Total - Municipio de Ponce	3328	3680	-352	-9.5

Fuente: Policía de Puerto Rico, División de Estadísticas, Cuartel General, Hato Rey.

El Municipio de Ponce, por su parte, reportó en el 2007 un total de 3,328, Delitos Tipo 1 y en el año 2006, se habían reportado 3,680 (Tabla 1.16 Delitos Tipo 1 Municipio de Ponce).

2.3.9.1 Seguridad – Playa de Ponce

El Precinto 258 del Área de Ponce, en conjunto con el Cuartel de la Policía Municipal, ubicado en el Tablado La Guancha, presta servicios en el área de La Playa. El precinto, que está delimitado desde la carretera estatal PR-2, hasta el área de La Playa, cuenta con un sargento y tres agentes.

Tabla 1.17 - Delitos Tipo 1 Del Precinto 258 – Área de la Playa				
DELITOS TIPO 1	2007	2006	CAMBIO # DT1	%
Asesinatos y Homicidios	9	11	-2	-18.2
Violación	2	6	-4	-66.7
Robo	39	41	-2	-4.9
Agresión Agravada	38	29	9	31
Escalamientos	104	121	-17	-14
Apropiación Ilegal	373	425	-52	12.2
Hurto de Auto	47	48	-1	-2.1
Total Ponce La Playa	612	681	-69	-10.1

Fuente: Policía de Puerto Rico, División de Estadísticas, Cuartel General, Hato Rey.

De los datos estadísticos para este Precinto, se puede observar una disminución de un 10.1% de los Delitos Tipo 1, aunque el de hurto de autos se mantuvo casi igual. (Tabla 1.17 Delitos Tipo 1 Precinto 258 - Área de La Playa). Conforme a los datos específicos, brindados por el Precinto 258, en el área demarcada para el Plan de Área de la Avenida Hostos y La Playa de

Ponce el delito que ocurrió más frecuentemente en el 2007, fue el de apropiación ilegal, seguido por el de robo y el de vehículos hurtados.

2.3.9.2 Seguridad – Avenida Hostos

El Precinto 158, del Área de Ponce, Ubicado en la calle Villa del Municipio de Ponce, cubre el Centro Urbano de Primer Orden y áreas adyacentes, incluyendo la Avenida Hostos, desde la Calle Campeche hasta la Carretera PR-2. El mismo cuenta con 1 teniente, 5 sargentos y 100 agentes.

Tabla 1.18 - Delitos Tipo 1 Del Precinto 158 – Avenida Hostos				
DELITOS TIPO 1	2007	2006	CAMBIO # DT1	%
Asesinatos y Homicidios	19	19	0	0
Violación	5	2	3	150
Robo	105	87	18	20.7
Agresión Agravada	69	94	-25	-26.6
Escalamientos	150	249	-99	-39.8
Apropiación Ilegal	717	675	42	6.2
Hurto de Auto	79	92	-13	-14.1
Total Ponce Centro	1144	1218	-74	-6.1

Fuente: Policía de Puerto Rico, División de Estadísticas, Cuartel General, Hato Rey. Los datos corresponden al precinto de Ponce Centro al cual pertenece el Sector de la Avenida Hostos.

Entre el área del “By pass” (carretera estatal PR-2) y la Calle Salud, este Precinto informó, que entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2007, se reportaron los siguientes delitos: 4 robos, 3 escalamientos, 9 apropiaciones ilegales y 1 vehículo hurtado. No se reportaron asesinatos, violaciones, agresiones ni incendios. (Tabla 1.18 Delitos Tipo 1 Precinto 158 – Avenida Hostos y Ponce Centro).

2.4 Estudio Físico y Funcional

2.4.1 Descripción General

Los sectores de La Playa de Ponce y la Avenida Hostos presentan características diferentes uno de otro, pero ambas se complementan, ya que la Avenida Hostos nace desde el Sector de La Playa, conectando como un corredor urbano la misma con el Centro Tradicional de Ponce y su Zona Histórica. Son sectores importantes en el desarrollo urbano y social de la ciudad de Ponce. Esta conexión entre ambos sectores viene definida desde el inicio de la comunidad de La Playa hasta el día de hoy, donde la Avenida Hostos es ente esencial del crecimiento comercial del área urbana de Ponce y sus cercanías.

2.4.2 Análisis Espacial

El sector de La Playa de Ponce presenta una estructura de manzanas desarrollada desde su inicio de forma regular en su parte más antigua, como consecuencia de la construcción de grandes edificios de almacenes en manzanas prácticamente cuadradas y rectangulares con un largo promedio de ciento cuarenta (140) metros y un ancho promedio de cincuenta (50)

metros (Figura 2.9 – Mapa del 1886 con Huella de Estructuras – La Playa). Estas manzanas están presentadas en dirección este-oeste, paralelas a la antigua carretera que conducía al Muelle de Ponce, la calle del Comercio, actualmente conocida como la calle Salmón de La Playa; al lado este de la antigua Calle Real o Avenida Hostos con una retícula urbana bastante uniforme y ortogonal. De otra forma, las manzanas al lado oeste de dicha Avenida, se presentan paralelas a ella, localizando su parte más larga en sentido norte-sur, opuestas al desarrollo del área este de dicha Avenida.



Figura 2.9 - Mapa de 1886 con Huella de Estructuras

El desarrollo urbano de La Playa viene a tener una descomposición en el trazado de su red, presentándose manzanas irregulares y en forma diagonal a las manzanas originales de los grandes almacenes, específicamente al noreste del sector (Figura 2.10 – Estructura de Manzanas – La Playa). Estas manzanas irregulares presentan parcelas de tamaño mínimo con uso primordialmente residencial, en unión a parcelas de tamaño variablemente grande con asentamientos de viviendas de forma indiscriminada y sin orden específico, creando una desorganización en el trazado urbano al interior de dichas manzanas (Figura 2.11 – Estructura Parcelaria – La Playa).

Las manzanas que continuaron siendo erigidas en el lado oeste de la Avenida Hostos en el sector de La Playa, continuaron su desarrollo de forma organizada con parcelas de poca cabida para uso residencial en su mayoría. Esto excluyendo las manzanas que se mencionaron anteriormente paralelas a la Avenida Hostos, donde los tamaños de las mismas son variables dependiendo del uso para el que fueron creadas.

Cabe señalar que en el sector de La Playa

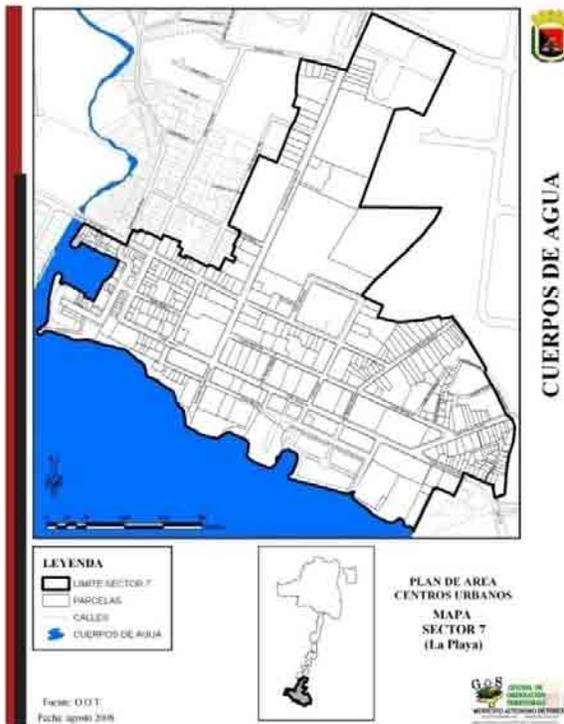


Figura 2.11 - Estructura Parcelaria - La Playa

características y tipología presentan una escala de mayor altura alcanzando hasta casi la de un edificio de tres niveles. Esto ocurre también en lo que era la antigua fábrica Puerto Rico Iron Works, Inc. en la Avenida Hostos, donde las estructuras que todavía existen allí presentan una escala exagerada con relación a la escala de los edificios que ubican al otro lado de la calle en el mismo sector (Figura 2.12 - Fondo y Figura – La Playa).

Los edificios de tipología de almacén existentes en La Playa se presentan alineados a las aceras sin patios frontales, con excepción de algunos encontrados en al Avenida Hostos donde las alineaciones se van haciendo más inconsistentes.

El ancho de las vías de rodaje es relativamente cómodo, ya que las mismas son en su mayoría anchas, de dos carriles de rodaje y estacionamiento en ambos lados de la vía, exceptuando las que se encuentran en la parte del desarrollo residencial, donde las calles presentan un tamaño mínimo y son más estrechas e inadecuadas.

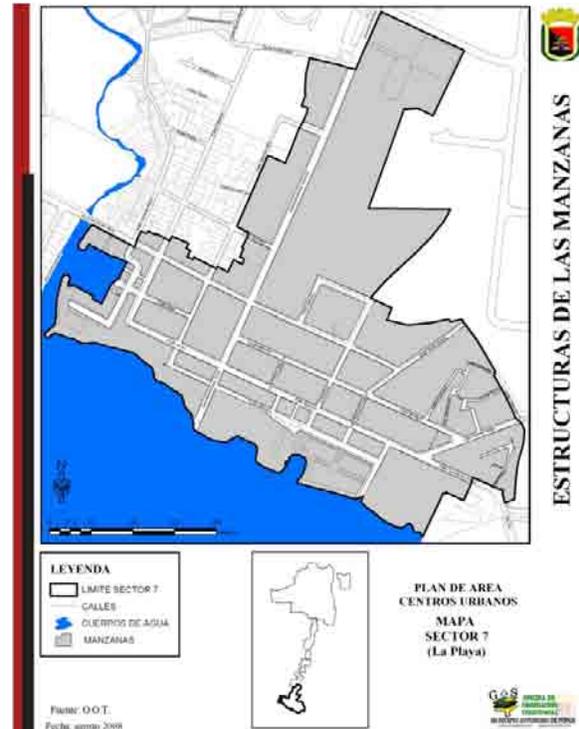


Figura 2.10 - Estructuras de Manzanas - La Playa

existen parcelas en el frente marítimo que han sido desarrolladas, de forma que afectan negativamente obstaculizando la vista al mar. Las plazas y parques pasivos que existen en el sector se encuentran parcialmente confinados, ya que están rodeadas de edificios en por lo menos tres de sus lados, y solamente presentan una apertura hacia el frente marítimo. La consolidación de los edificios en las vías principales del sector nos indica manzanas cerradas con estructuras en su mayoría de un solo nivel, pero que por sus

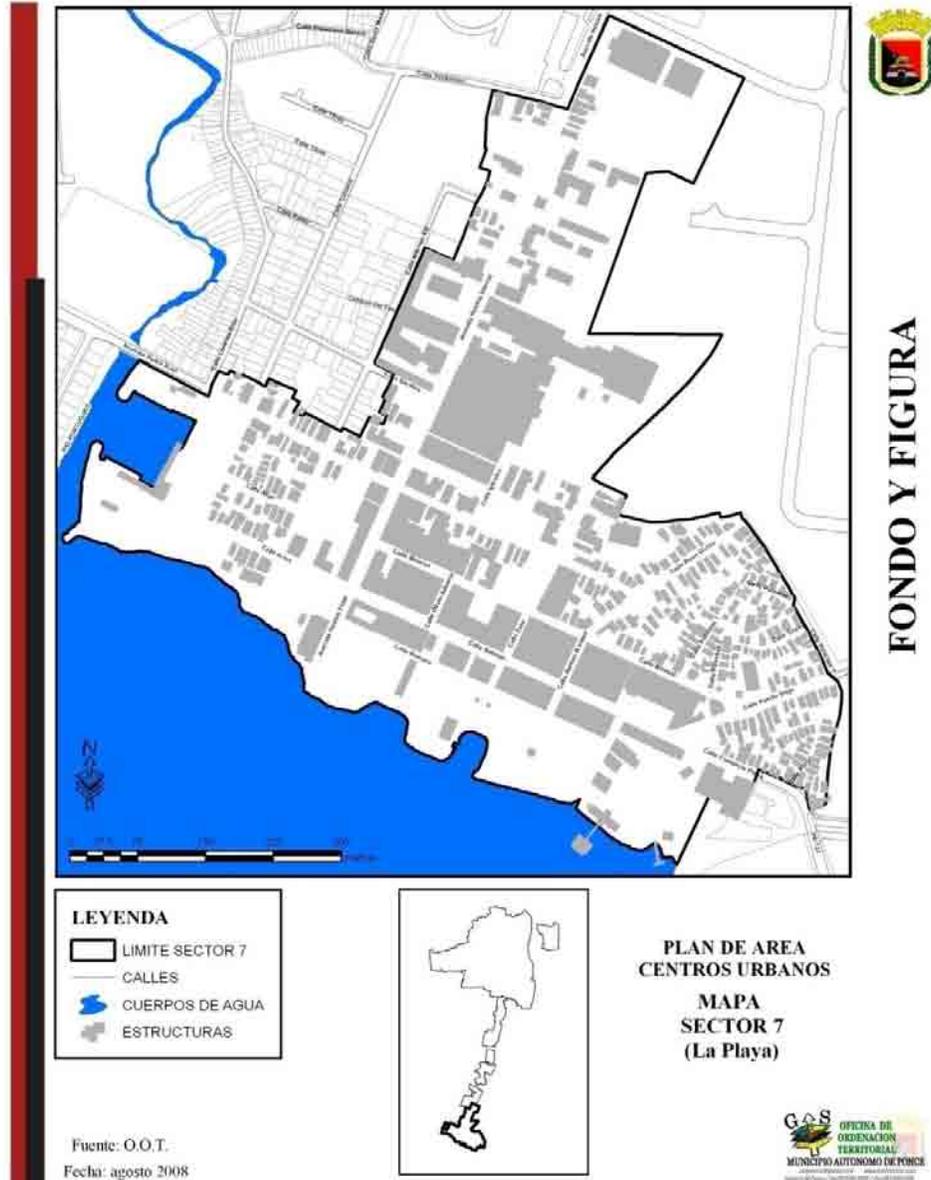


Figura 2.12 - Fondo y Figura - La Playa

Las aceras de las calles son prácticamente estrechas y sin ningún tipo de arborización, lo que las hace poco agradables para el tránsito peatonal. Solamente existe arborización parcialmente organizada en las dos plazas existentes en el sector, y en el interior de las parcelas privadas residenciales.

El sector de la Avenida Hostos o antigua Calle Real, presenta una gran variedad de situaciones con parcelas variables, desde aquellas de gran tamaño, hasta las de tamaño mínimo. Esta diferencia de parcelación la observamos primordialmente en las parcelas de uso industrial-comercial en comparación con las parcelas de uso residencial. Así mismo encontramos parcelas con usos industriales-comerciales de gran tamaño, alineadas a dicha vía en muchos casos, con un frente mínimo similar al de las parcelas residenciales. Esto ocurre en más de 20 parcelas de dicho sector (Figura 2.13 – Mapa Parcelario – Avenida Hostos)

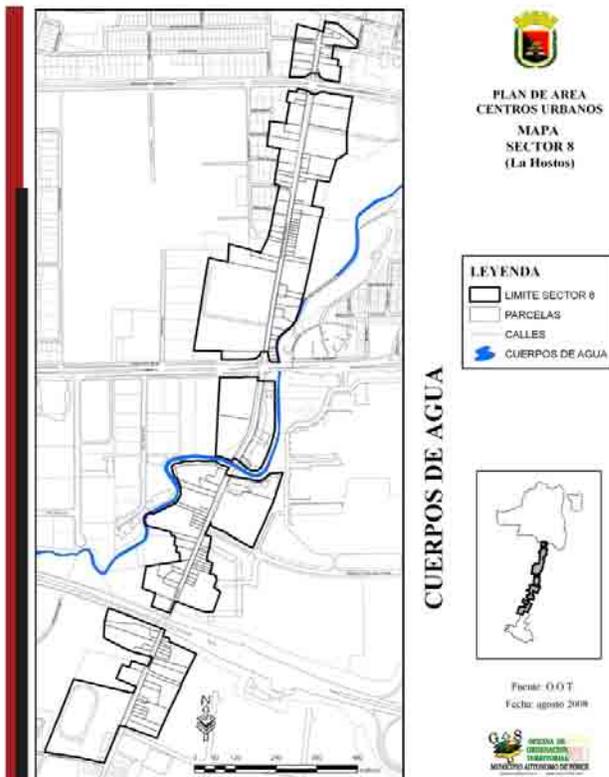


Figura 2.13 - Mapa Parcelario - Avenida Hostos

Otro aspecto importante en la Avenida Hostos es la relación existente entre las alineaciones y el ancho de la vía, existiendo una discrepancia al mantener patios frontales en los frentes de parcelas. Dicha situación se acentúa cuando las edificaciones presentan una altura pequeña que refleja un desbalance en lo que sería la escala idónea del sector.

Habría que compactar los frentes de solares con estructuras alineadas a las aceras que consoliden la estructuración y ritmo parcelario. Las estructuras deberían tener una altura adecuada que consolide y dé importancia a dicha vía, creando una relación adecuada entre la escala de los edificios y el ancho de la vía (Figura 2.14 – Mapa de Fondo y Figura – Avenida Hostos).

La estructura de las parcelas en la Avenida Hostos es irregular, presentando parcelas con diferentes frentes, y diferentes tamaños como mencionáramos. No existe una estructura parcelaria sencilla, ya que es compleja y variada resultante de un largo proceso de ajustes y reparcelación para adecuar la misma a los cambios que han ido resultando como consecuencia del desarrollo urbano.

Adicional a lo anterior, la Avenida Hostos presenta una variedad de anchos en su vía

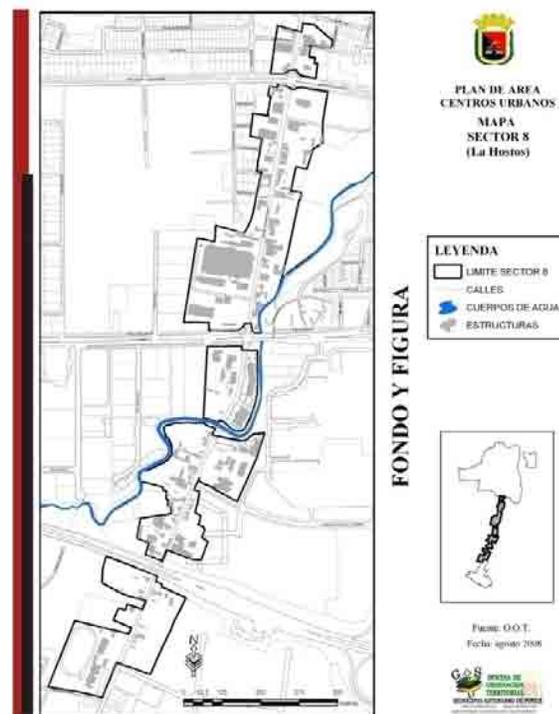


Figura 2.14 Mapa Fondo y Figura - Avenida Hostos

de rodaje, así como en las aceras, encontrándose que siendo una vía de tanta importancia, eje principal de entrada a la ciudad y conectora entre La Playa y el centro tradicional, posee un ancho mínimo, no adecuado a sus necesidades. La vía de rodaje se encuentra deteriorada en muchas áreas, así como las aceras que bordean la misma. Se observa que con el paso del tiempo, las repavimentaciones de la vía de rodaje han traído como consecuencia que el nivel de la calle sea más elevado que el de las aceras, creando un problema en los encintados, las cunetas y los sistemas de drenaje pluvial.

No existe una jerarquización de la vía en ninguno de sus aspectos ya que no contempla ni siquiera arborización alguna, sobretodo en el tramo entre la Avenida Las Américas y la carretera estatal PR-2. Ya para el tramo sur, desde la PR-2 hasta La Playa, se observa que en dos áreas de dicha ruta hay una mejor arborización creada por árboles privados de gran tamaño. Sin embargo no existe arborización pública que distinga la vía en toda su extensión.

Siendo la Avenida Hostos una ruta importante de tránsito de transporte público, las pocas paradas existentes no se distinguen, hay saturación visual con la gran cantidad de infraestructura aérea así como con la gran cantidad de rotulación variada en el sector. No existe un mobiliario urbano agradable ni adecuado al sector.

Parte de lo que se puede observar en la Avenida Hostos es que a pesar de su importancia, siendo la primera vía de acceso entre La Playa y el centro tradicional, no se ha establecido un carácter de valor a la misma. Los establecimientos de estructuras y usos de diferentes tipos, las diferentes alturas y alineaciones así como la falta de carácter propio han ido en detrimento de dicha vía.

2.4.3 Tipología y Estructuras Históricas

Tanto en el sector de La Playa como en la Avenida Hostos se presenta una gran variedad de tipologías y estilos los cuales están repartidos en varios grupos significativos e identificados en este estudio de forma específica. Como aspecto importante a considerar, cuando se realizó el inventario de estructuras, está el que se pudo identificar la evolución de las manzanas por el tipo de estructuras que se fueron desarrollando. Así mismo, se observó que había edificaciones tradicionales que se han mantenido en pie con el pasar del tiempo, así como otras que su tipología fue modificada.

2.4.3.1 Estilos Arquitectónicos y Tipología

En el sector de La Playa de Ponce, se observa que existen varios estilos arquitectónicos, consolidados en áreas definidas. Uno de los estilos predominantes es el Neoclásico de tipología comercial/almacén, donde la mayoría de los edificios antiguos presentan esta tipología. La mayoría de ellos son edificios de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, de gran escala, construidos en mampostería y ladrillos que no presentan un vocabulario arquitectónico rico, ya que su uso original estaba destinado a comercio y almacenaje. Adicional a estos edificios de arquitectura neoclásica, encontramos algunos edificios de arquitectura “Art-deco” construidos en la primera mitad del siglo XX que presentan tipología de comercio/almacén. Ambos estilos arquitectónicos se observan en estos edificios de gran tamaño, abarcando parcelas totales con un área mínima de unos setecientos (700) metros cuadrados. Los edificios Neoclásicos y de estilo Art-deco ubican en las primeras manzanas que fueron desarrolladas en La Playa, y han permanecido en pie durante

muchos años. Presentan estos edificios detalles arquitectónicos representativos de los estilos a los cuales pertenecen; unos más elaborados y otros más sencillos. La altura de estos edificios es regularmente de un solo piso, pero son relativamente altas, ya que simulan tener dos niveles en su mayoría, alcanzando a veces hasta simular tener tres niveles. Hay que señalar que los edificios de estilo neoclásico en su mayoría tienen un espacio libre de piso a techo no menor de tres (3) metros.

Así mismo, existen otros edificios de estilo Neoclásico pero de diferentes tipologías, como la Parroquia Nuestra Sra. Del Carmen construida en 1883 de tipología religiosa y el edificio de la Aduana Federal de Ponce, construido en el 1841 y de tipología de oficina.

Hay otros edificios de estilo Neoclásico que fueron construidos en las esquinas de las intersecciones de las vías principales del sector de La Playa y que por su escala y tamaño representan tipologías comerciales de pequeña escala.

Uno de los edificios de arquitectura neoclásica que se encuentra en La Playa está localizado en la esquina noreste de la intersección de las calles Salmón y Avenida Hostos, donde se aprecia que pese a que ha sido mantenido por largos años, ha sufrido cambios significativos que han modificado parte de su tipología

Otro de los estilos se encuentra desarrollado en estructuras más sencillas y de uso principalmente de vivienda, las cuales se catalogan como de estilo Criollo. Este estilo lo observamos en las casas hechas de madera con cubierta de zinc con unas características bien definidas; balcones amplios en su parte frontal, puertas de madera rematadas con montantes calados o de cristal, con buen trabajo de ebanistería, y con sus cuerpos elevados sobre zocos de madera, de ladrillos o cemento, lo cual las protege de las inundaciones y al mismo tiempo las hace más frescas proporcionándoles mejor ventilación al interior de las mismas. Este estilo se desarrolla principalmente en la parte este-noreste y parte oeste del sector de estudio, donde no existen edificios de tipología de almacén

En este estilo, existen estructuras construidas en otro material como concreto y bloques que desvían las características del estilo Criollo, en uno más contemporáneo construidas entre los años 1920 al 1940. Una de las características encontradas es que tanto las estructuras de estilo Neoclásico, las de estilo Art-deco y las de estilo Criollo presentan alineación a la calle sin patio delantero.

Sobre los estilos arquitectónicos existentes en la Avenida Hostos, observamos que este sector está delimitado por una vía de enlace entre La Playa de Ponce y el centro urbano o centro histórico, y presenta unas características más variables y diferentes que las del sector de La Playa.

En este sector de la Avenida Hostos existen varios estilos, predominando el Estilo Moderno en los edificios de tipología comercial del siglo XX. Existen estilos más tradicionales como el Neoclásico que se refleja en cinco (5) estructuras con tipologías diferentes, dos (2) son de tipología residencial y las tres (3) restantes son de tipología comercial, aunque su uso actual no corresponda a su tipología. Uno de estos edificios neoclásicos de tipología comercial es el del Colegio de la Sagrada Familia (antiguo Asilo de Huérfanas) construido en 1914.

En el sector de la Avenida Hostos, se encuentran estilos arquitectónicos distribuidos de forma paralela al desarrollo de la ciudad, ya que existen estilos Modernos en la parte norte del sector y estilos más antiguos hacia la parte sur cercana a La Playa. En la parte sur se observan, una que otra estructura de estilo Art-deco, en solares de gran tamaño, así como de vivienda tradicional de estilo Criollo, de corte más simple con balcones abiertos y cuerpos elevados sobre zocos o pilares de madera, cemento o bloques.

En el caso de las estructuras de tipología comercial, éstas se presentan articuladas a la calle mediante un patio delantero, o en la minoría de los casos, alineadas a la acera. Las alturas típicas son de uno o dos niveles y rara vez sobrepasan las dos plantas, con excepción del condominio El Embajador compuesto de una torre de apartamentos, oficina y servicios de estilo Moderno. Hay diversidad de materiales de construcción en las estructuras, ya que la mayoría son de hormigón armado y de construcción más contemporánea construidas posterior a 1920.

Los estilos tradicionales en la Avenida Hostos son mínimos y poco representativos, por lo que es necesario jerarquizarlos y conservarlos, como parte del archivo de la historia de la ciudad ya que representan una época en nuestra historia.

2.4.3.2 Estructuras Históricas

Existe una variedad bastante representativa de edificios o estructuras históricas en el sector de La Playa. La mayoría de estas estructuras fueron construidas entre la segunda mitad del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX. (Figura 2.15 – Mapa de Estructuras de Valor – La Playa).

Se identifican muchas estructuras de valor histórico, arquitectónico en el área de estudio de La Playa. Ya para el área de la Avenida Hostos solamente se identifican unas cinco propiedades de valor histórico y arquitectónico. Estos edificios se catalogan en tres principales categorías; las estructuras de Valor Monumental, las estructuras de Interés

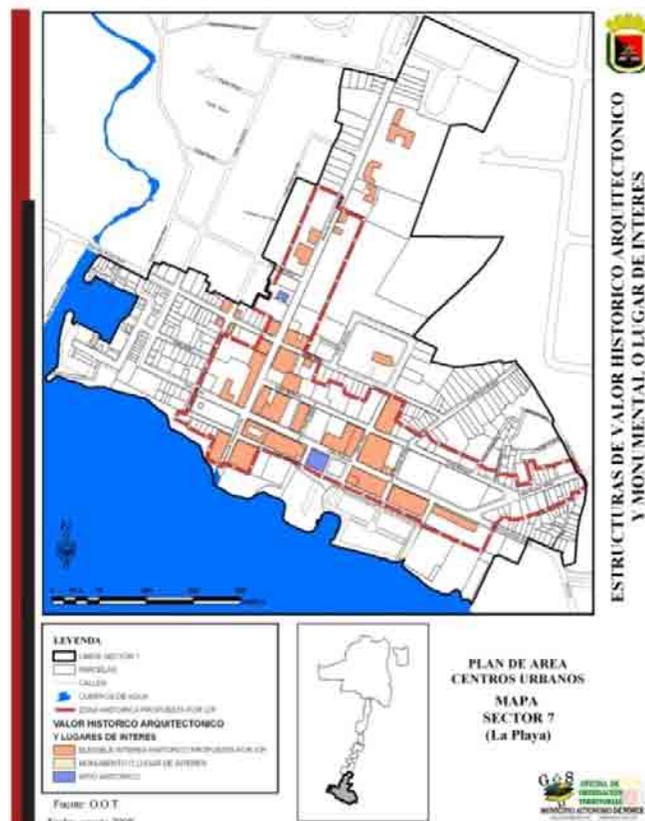


Figura 2.15 - Mapa Estructuras de Valor Histórico - La Playa

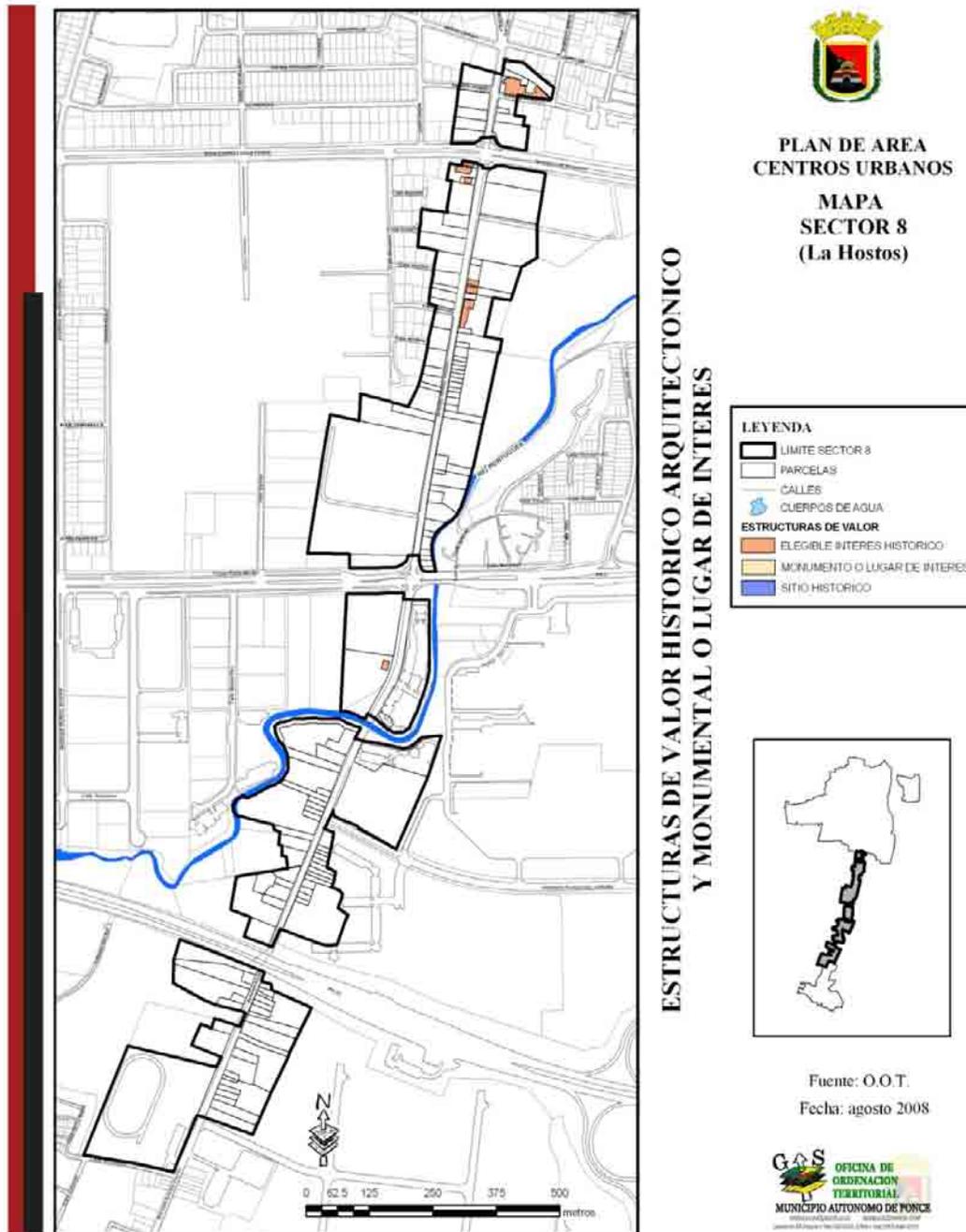


Figura 2.16 - Mapa de Estructuras de Valor Histórico - Avenida Hostos

Histórico y Arquitectónico y las estructuras de Contribución Contextual y Conjuntos de Interés Contextual. (Figura 2.16 – Mapa Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural – Avenida Hostos).

2.4.3.3 Estructuras de Valor Monumental y Sitios Históricos

Son aquellas estructuras y/o sitios históricos de más de cincuenta (50) años de edad que por su valor histórico, monumental y/o arquitectónico componen los hitos más significativos de la ciudad. La componen en su mayoría las estructuras públicas y privadas incluidas en el

Registro Nacional de Sitios Históricos así como aquellos monumentos y sitios que recogen la memoria de un evento histórico de gran importancia para la ciudad y la comunidad. La mayoría de estas estructuras son de escala monumental. Dentro de este grupo identificamos las siguientes estructuras:

a. Edificio de la Aduana Federal

Edificio construido en el 1841, localizado en un pequeño solar urbano en La Playa de Ponce. Alineado en sus cuatro fachadas, ubicando su fachada principal hacia la calle Bonaire (lado sur) con vista al Mar Caribe. Este edificio data del período del Imperio Español y fue remodelado en el 1924 con muy pocas alteraciones. Las oficinas administrativas y almacenes se encontraban en el primer piso, mientras que el segundo piso estaba dedicado a unidades de vivienda para el Director y el Capitán del Puerto de Ponce (Figura 2.17 – Edificio Aduana Federal – La Playa).



Figura 2.17 - Edificio Aduana Federal - La Playa

En 1845, esta estructura sobrevivió al fuego que destruyó parcialmente el área del puerto y la ciudad. Durante la invasión norteamericana a la Isla, el general Nelson Miles, en el año 1898, estableció los cuarteles generales del Ejército de Estados Unidos en la Aduana de Ponce, y desde allí dirigió su famosa proclama: Pueblo de Puerto Rico. 1988

Esta edificación fue construida en mampostería y ladrillos por orden e iniciativa de Don Guillermo Neumann, padre del historiador ponceño Eduardo Neumann Gandía. La Aduana de Ponce es la más antigua de las remodeladas por el servicio de Aduanas de los Estados Unidos. Este edificio es el más antiguo de los que quedan en la Isla del período colonial español.

b. Plaza y Monumento al Regimiento 65 de Infantería



Figura 2.18 - Plaza Regimiento 65 de Infantería - La Playa

La Plaza de Recreo de La Playa de Ponce (Figura 2.18 – Plaza Regimiento 65 de Infantería – La Playa), fue construida a mediados del siglo XIX como plaza de recreo. El tamaño original de la plaza era un cincuenta por ciento (50%) de lo que es actualmente, ya que en la parte oeste de la misma existían las ruinas del antiguo fortín de la ciudad. Luego de que se destruyera el antiguo fortín, la plaza de recreo fue extendida alcanzando el tamaño que actualmente posee. Esta plaza por Resolución Municipal del 18 de mayo de 1956 fue nombrada como “Plaza Regimiento 65 de Infantería”, construyéndose un monumento en dicha plaza para perpetuar “...la memoria de este regimiento de hombres abnegados, luchadores, valientes y defensores de la nación.”²

Para el sector de la Avenida Hostos no se identifica ninguna estructura que esté catalogada dentro de esta categoría.

2.4.3.4 Estructuras De Interés Histórico Y Arquitectónico

Las estructuras de interés histórico y arquitectónico son aquellas que por sus características históricas y arquitectónicas contribuyen individualmente a reforzar la identidad y evolución de la ciudad, y las mismas pueden tener más de cincuenta (50) años de edad y no ser consideradas monumentos. Dentro de este grupo, encontramos que en el sector de La Playa existe una gran cantidad de estructuras que por su valor histórico más que arquitectónico pertenecen a este grupo. Estas estructuras son los antiguos almacenes de La Playa, que se encuentran localizados en un área bien definido del sector. Así mismo existen otras estructuras de interés histórico y arquitectónico en propiedades aisladas al oeste del sector. Cabe señalar que en sector de la Avenida Hostos, existe una cantidad mínima de estructuras de este tipo, y éstas se encuentran aisladas una de la otra.

a. Almacenes de La Playa de Ponce

Estos edificios construidos en su mayoría de mampostería y ladrillos. Tal como se nombran su construcción original fueron para uso de almacén, ya que el tráfico comercial de la ciudad

² Según se escribió en la Resolución #34, Serie 1955-1956 de la Asamblea Municipal de Ponce y en la Convocatoria del Puesto Luis Pacheco Lespier 125, Legión Americana Playa, Ponce, Puerto Rico, firmada por el Comandante Julio Medina Moreno el 17 de mayo de 1956.

se iniciaba por vía marítima y la mercancía era almacenada en estos edificios para luego ser distribuida a la ciudad. Construidos de estilo Neoclásico en su mayoría para el siglo XIX, encontramos que ellos componen el inicio del desarrollo de la ciudad de Ponce (Figura 2.19 – Edificios de Interés Histórico y Arquitectónico Tipo Almacén – Playa de Ponce).



Figura 2.19 - Edificios Históricos en La Playa de Ponce

b. Edificios Neoclásicos Aislados en La Playa de Ponce

Estos edificios en su gran mayoría fueron construidos en las esquinas de las calles principales de La Playa, y dedicados a usos comerciales o de servicios a la comunidad. Muchos de estos edificios actualmente siguen conservando su tipología intacta, aunque muchos de ellos han sido intervenidos parcialmente (Figura 2.20 – Edificios de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural – La Playa).



c.



Figura 2.20 - Edificio de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural - La Playa

c. Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial

La Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial, que se aprecia en la Figura 2.21, ubicada en la Avenida Hostos en La Playa, fue diseñada por el arquitecto Antonin Nechodoma y construida en el año de 1907.

El diseño de esta iglesia está compuesto por elementos de los estilos Mission Style y gótico. La asimetría de la planta, el uso de campanarios, las fachadas planas con parapetos curvos y los rosetones son elementos del Misión Style. Este estilo surge de las misiones españolas en el sur de los Estados Unidos. El estilo representa los orígenes españoles en Norteamérica y por esto se ha utilizado en las primeras construcciones norteamericanas en la isla. Las ventanas con vitrales tienen arcos ojivales y las esquinas de su exterior se acentúan con contrafuertes, elementos característicos de la arquitectura gótica.



Figura 2.21 - Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial - La Playa

d. Parroquia Nuestra Señora del Carmen

Edificio religioso y de arquitectura Neoclásica española, fue construido en el 1883, por iniciativa de varias damas y caballeros católicos de Ponce que iniciaron una colecta pública para reunir los fondos necesarios para dicha construcción. Se construyó en un solar donado por Don Guillermo Cabrera. Los planos y dirección de la obra estuvieron a cargo del arquitecto Don Juan Bértoli. La primera piedra fue colocada el 30 de abril de 1876, a las cinco de la tarde. Fue inaugurada el 8 de marzo de 1883, y fue su primer ecónomo el presbítero Don Francisco Serbiá. (Figura 2.22 – Parroquia Nuestra Sra. del Carmen – La Playa).



Figura 2.22 - Parroquia Nuestra Señora del Carmen - La Playa

Existen otros edificios representativos de este grupo de edificios de Interés Histórico y Arquitectónico como el Santo Asilo de Huérfanas y Colegio de la Sagrada Familia del 1914 en la Avenida Hostos, la escuela Intermedia Santiago González y la escuela elemental Segundo Ruiz Belvis ambas en la Avenida Hostos en La Playa de Ponce.

2.4.3.5 Estructuras De Interés Contextual Y Conjuntos De Interés Contextual

Las estructuras de Contribución Contextual son aquellas edificaciones o partes de edificaciones que por la singularidad de sus elementos articulados al espacio público contribuyen a establecer una continuidad y armonía del contexto urbano en términos tradicionales, morfológicos y/o arquitectónicos

Los conjuntos de Interés Contextual pueden estar constituidos por estructuras de Valor Histórico y Arquitectónico, estructuras de Valor Monumental, así como por algunas estructuras que por sus características armonizan y forman un contexto organizado.

En el caso de La Playa de Ponce, observamos que las estructuras de los antiguos edificios de almacenes componen de por sí un conjunto de Interés Contextual de mucho valor, ya que definen las características armónicas de un sector tradicional que se ha conservado por siglos. Define un ambiente diferente en el sector de La Playa. (Figura 2.23 – Mapa Estructuras de Interés Contextual y Conjuntos de Interés Contextual – Playa de Ponce)

Ya para el sector de la Avenida Hostos no encontramos Conjuntos de Interés Contextual definido por la gran variedad de estilos, usos y estructuras diferentes que no se interrelacionan una con la otra de forma armónica para poder crear dicho conjunto.

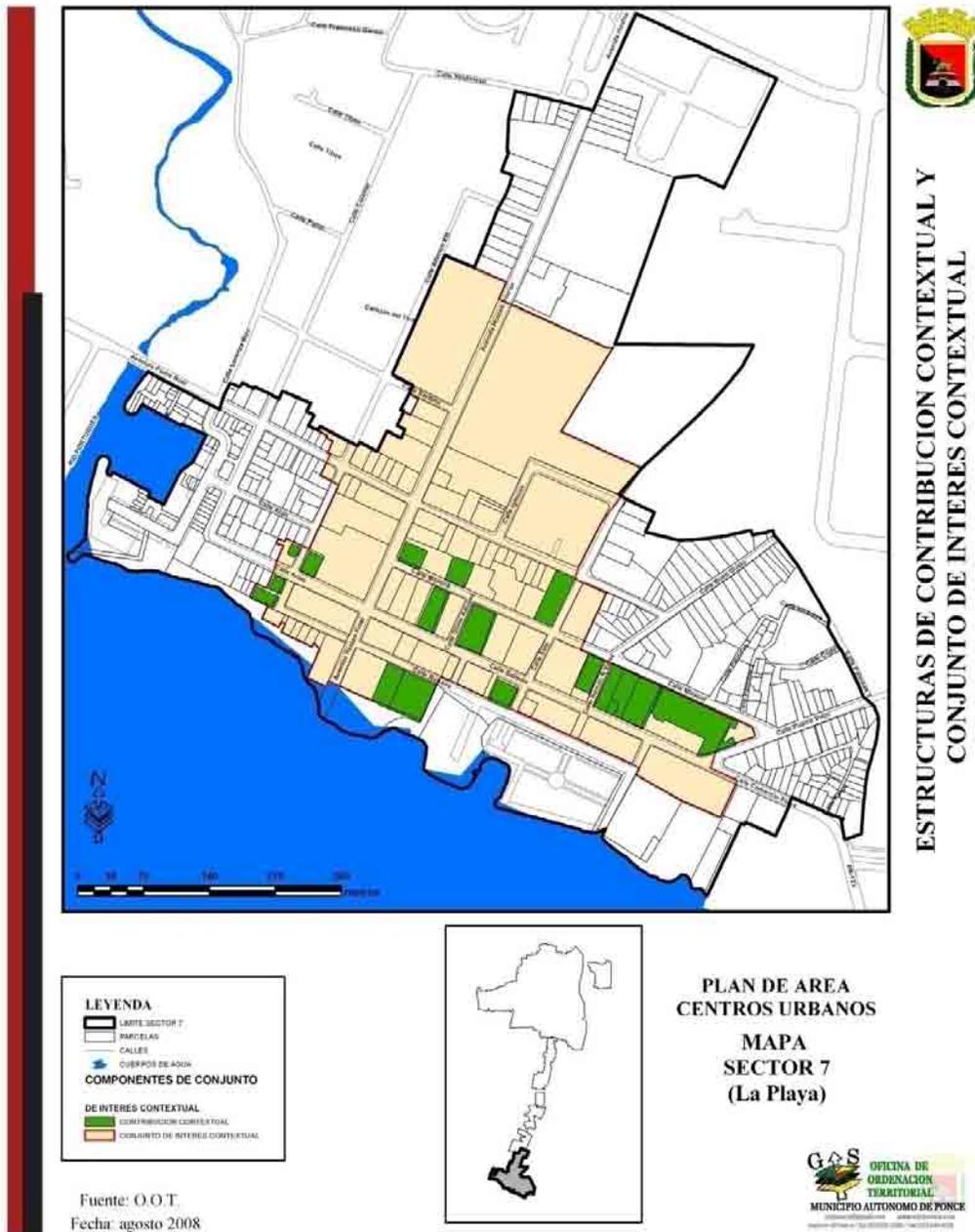


Figura 2.23 - Mapa de Estructuras de Valor Contextual y Conjuntos de Interés Contextual

2.4.4 Usos Existentes

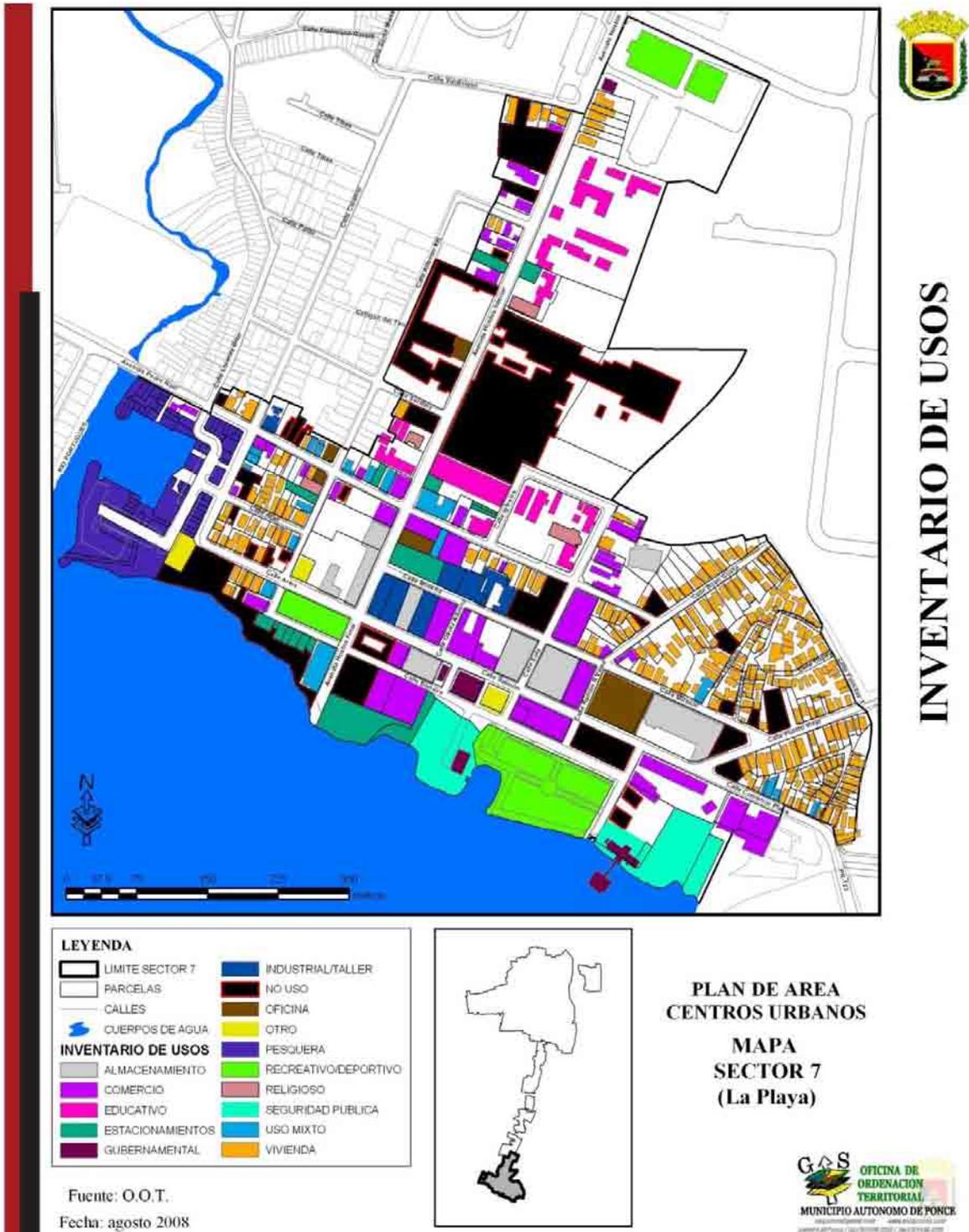


Figura 2.24 - Mapa de Usos - La Playa

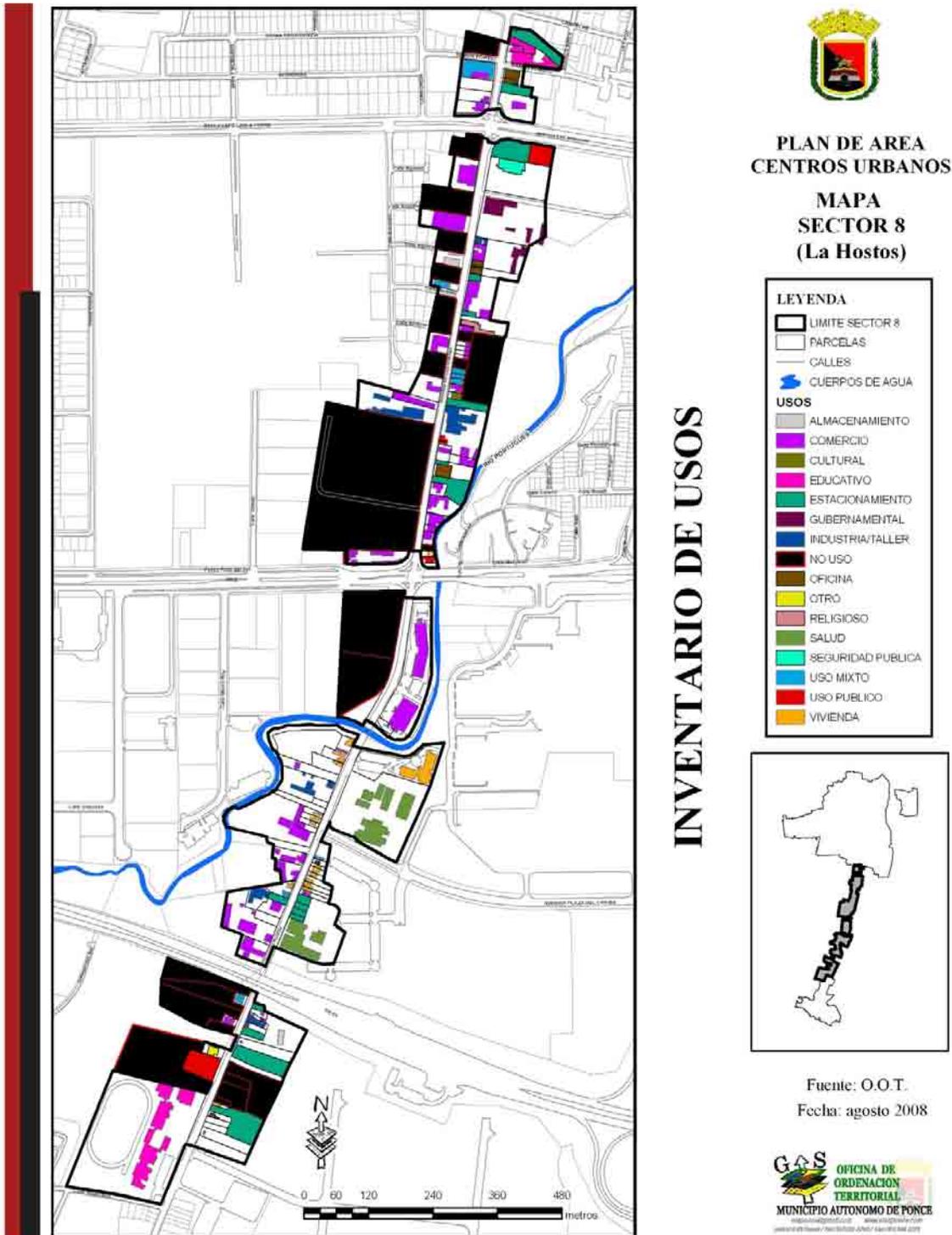


Figura 2.25 - Mapa de Usos - Avenida Hostos

Los sectores de La Playa y la Avenida Hostos presentan una gran variedad de usos, los cuales están repartidos en varios grupos principales, identificados en este estudio, sin ser específicos sobre ninguno de ellos. Como aspecto importante a considerar cuando se realizó el

inventario de usos, está el que no se identificaron únicamente parcelas, sino que se identificaron además las estructuras con sus usos existentes; esto así, ya que se observaron condiciones particulares que debían de ser incorporadas al estudio. Como ejemplo se puede mencionar que una parcela puede contar con varias estructuras con el mismo uso, mientras otra parcela que contaba con una sola estructura tenía varios usos.

2.4.4.1 Usos Existentes - La Playa de Ponce

Los usos existentes en La Playa de Ponce, están sectorizados de forma tal, que la gran mayoría de los usos residenciales están localizados en la periferia este-noreste y oeste del sector, mientras que los usos no residenciales están localizados en su gran mayoría en todas las otras áreas del sector. Actualmente existen unas trescientas ochenta y dos (382) parcelas en dicho sector con una cabida total de doscientos ochenta y seis mil doscientos ochenta y cuatro punto ochenta y ocho (286,248.88) metros cuadrados, equivalentes a setenta y dos punto ochenta y tres (72.83) cuerdas. La cabida promedio de las parcelas es de setecientos cuarenta y nueve punto treinta y cuatro (749.34) metros cuadrados. Pese al número de parcelas existentes (382), hay un total de quinientas sesenta y tres (563) estructuras o edificios que ocupan dichas parcelas, condición mencionada anteriormente (Figura 2.24 – Mapa de Usos Existentes – La Playa).

Se debe considerar que La Playa de Ponce presenta una gran cantidad de estructuras de tipología de almacén, donde se puede encontrar que existe más de un tipo de uso en las mismas. Así mismo, se encuentran edificios de gran tamaño, donde solamente una parte mínima de dicha estructura, está siendo utilizada con un uso particular, mientras que la mayor parte no presenta uso alguno. Esto se refleja cuando observamos que existen cuarenta y una (41) parcelas de gran tamaño, equivalentes al diez punto siete por ciento (10.7%) del total de parcelas del sector; pero curiosamente estas parcelas suman un área total de ciento un mil ciento veintiséis punto quince (101,126.15) metros cuadrados equivalentes a un treinta y cinco por ciento (35%) del área total de las parcelas del sector. Esta comparación es definitivamente incongruente, ya que siendo pocas parcelas, éstas ocupan un área de una tercera parte del área total del sector.

2.4.4.2 Usos Existentes - Avenida Hostos

Los Usos existentes en la Avenida Hostos se consolidan en su mayoría en usos y actividades comerciales, siendo en algunos casos, usos de manufactura. Los usos residenciales se presentan en núcleos mínimos repartidos por toda el área de estudio. Similar al sector de La Playa, el sector de la Avenida Hostos posee ciento cincuenta y cuatro (154) parcelas que ocupan un área total de trescientos noventa y cuatro mil doscientos noventa y cuatro punto treinta y nueve (394,294.39) metros cuadrados equivalentes a cien punto treinta y dos (100.32) cuerdas. Así mismo, y pese al número de parcelas existentes (154 parcelas), hay un total de ciento sesenta y tres (163) estructuras o edificios que ocupan dichas parcelas, condición mencionada anteriormente.

Tal como ocurre en la Playa, existen treinta y cuatro (34) parcelas de gran tamaño equivalentes al veintidós por ciento (22%) del total de las parcelas del sector, pero curiosamente, la suma total del área de las mismas, ciento noventa y cinco mil novecientos cuarenta y seis punto treinta y siete (195,946.37) metros cuadrados equivale a un cuarenta y nueve punto siete por ciento (49.7%) del total del área del sector, lo que nos deja ver que hay

un desequilibrio en cuanto al por ciento de parcelas de gran tamaño en comparación con el área general que ocupan en el sector, ya que casi una cuarta parte de las parcelas del sector ocupan casi la mitad del área del sector.

Para poder entender de forma más fácil el comportamiento de los usos en la Avenida Hostos, se ha dividido la misma en dos partes, la parte norte (desde el Centro Histórico hasta la carretera PR-2), y la parte sur (desde la carretera PR-2 hasta el sector de La Playa) (Figura 2.25 – Mapa de Usos Existentes – Avenida Hostos).

2.4.4.3 Usos Residenciales

En el caso de los Usos Residenciales, tanto en el sector de La Playa como en la Avenida Hostos, se presentan en núcleos definidos de pequeño o gran tamaño.

En el caso del sector de La Playa, tenemos un total de 291 usos de viviendas, en su mayoría en estructuras de un solo nivel, localizadas en el área oeste y este-noreste del sector, lo que equivale a un cincuenta y uno punto seis por ciento (51.6%) del total de los usos del sector. La mayoría de las estructuras de uso de vivienda están construidas de madera con cubierta de zinc, elevadas sobre zocos de madera o pilastras de cemento, así mismo encontramos usos residenciales en estructuras de dos niveles, construido su primer nivel en bloques de cemento para uso principalmente comercial, y el segundo en madera con cubierta de zinc el cual alberga el uso residencial. Esta condición se presenta únicamente en diecisiete (17) estructuras del sector.

En el área este-noreste del sector; específicamente en el área de Puerto Viejo, existe la mayor concentración de viviendas del sector, encontrando que la misma se ha desarrollado de forma desordenada, con callejones peatonales y callejones vehiculares estrechos, sin patrón formal de desarrollo, y con unas condiciones de infraestructura escasamente mínimas y deficientes, lo que ha creado hacinamiento en dicho sector por las construcciones indiscriminadas que requerirán de una intervención de mejoras en el mismo.

Según el censo del año 2000, existen aproximadamente unos 16,000 habitantes en La Playa, esto considerando las áreas de La Playa que no están incluidas en el perímetro del presente estudio. Dentro del área los habitantes serían, aproximadamente 712, ubicados principalmente en el sector de Puerto Viejo. En el Capítulo 3 de este documento, sección de Datos Socio Económicos, se identifica de forma más precisa la cantidad de habitantes dentro del sector de estudio.

En el caso del sector de la Avenida Hostos, se presentan dieciséis (16) usos de vivienda, equivalentes a un nueve punto ocho por ciento (9.8%) de los usos generales del sector. Las propiedades de uso de vivienda, ubican de forma esporádica en pequeños grupos de no más de seis viviendas en cada grupo.

La parte norte de la Avenida Hostos no presenta ningún tipo de actividad residencial con excepción de una torre de uso mixto; apartamentos y oficinas (Edificio El Embajador), la cual no es representativa del sector. Así mismo, en la parte sur de la Avenida Hostos ubica un edificio de residencia, para envejecientes, (Égida Sor Isolina Ferré) el cual tampoco nos resulta representativo en este estudio.

Así mismo, los usos de vivienda en la parte sur de la Avenida Hostos, ubican en cuatro pequeños grupos que suman las dieciséis (16) residencias antes mencionadas, construidas en su mayoría en madera con techo de zinc, las cuales por su estado y las condiciones del área donde ubican no son significativas dentro del sector.

En términos generales, el uso residencial en la Avenida Hostos, no tiene ningún impacto que pueda ser considerado como importante en el presente estudio, ya que esta actividad no es representativa del mismo, ni es compatible con el carácter del sector.

2.4.4.4 Usos Comerciales

Siendo ambos sectores, La Playa y la Avenida Hostos, entes importantes en el desarrollo económico de la zona urbana de Ponce, y sitios iniciales del desarrollo de la actividad comercial desde el primer asentamiento urbano, en la costa sur del municipio, vemos que la actividad y usos comerciales abundan en ambos sectores.

a. Usos Comerciales en La Playa de Ponce

Todos los usos comerciales en el sector de La Playa ubican primordialmente en los grandes y antiguos edificios de almacenes así como en algunos edificios localizados en las calles que originalmente se desarrollaron en el sector, incluyendo la calle Morena (antes calle Marisol) y la calle Padre Noel (antes calle Virtud). Es muy importante observar que en el sector de La Playa existen cincuenta y ocho (58) usos o actividades comerciales, lo que equivale a un diez punto tres por ciento (10.3%) de los usos existentes en todo el sector.

En La Playa, existen usos comerciales típicos en las estructuras de esquina, sobre todo en el lado oeste del sector, donde los antiguos edificios de tipo almacén no existen. Estos comercios son esencialmente comercios tradicionales de la comunidad y oficinas de servicio a la misma, ubicados en las vías de mayor tránsito del sector.

b. Usos Comerciales en la Avenida Hostos

En la Avenida Hostos, el uso o actividad comercial es muy diferente a la de La Playa, ya que se encuentra localizada en todo el trayecto de la misma. Existen cuarenta y ocho (48) propiedades o estructuras con uso comercial, lo que equivale a veintinueve punto cuatro por ciento (29.4%) de los usos del sector. Este porcentaje puede no resultar significativo si lo vemos individualmente y sin considerar otros usos que sirven de apoyo a los mismos, como los de estacionamiento. Adicionalmente, casi una dieciseisava parte del total de las propiedades y/o estructuras del sector no tienen uso y en su mayoría, casi un 90% de ellas, su tipología es comercial.

Si vemos ambas partes de la Avenida Hostos, los usos y actividades comerciales hasta cierto punto predominan en el sector, ya que las parcelas donde ubican estos usos son de gran tamaño, ayudando a mitigar la saturación comercial que puede ocurrir en otros corredores urbanos comerciales de la ciudad cuando las parcelas son de pequeño tamaño o tienen un frente de parcela mínimo. Esta vía siendo una de las entradas principales de la ciudad presenta características puramente comerciales, lo que la distingue de otros corredores urbanos de acceso al centro urbano. Este comportamiento difiere de las acciones propuestas para el Plan Especial (PLE) establecido en el Reglamento de Ordenación para dicho sector.

2.4.4.5 Usos de Oficina

Adicional a los usos comerciales, en ambos sectores (La Playa y la Avenida Hostos) vemos que la actividad y usos de oficina están presentes pero no abundan de forma significativa.

a. Usos de Oficina en La Playa de Ponce

Los usos de oficina en el sector de La Playa ubican en su mayoría en los grandes y antiguos edificios de almacenes así como en algunos edificios localizados en la Avenida Hostos y en una que otra esquina de las calles de mayor circulación vehicular del sector. En el sector de La Playa existen once (11) usos o actividades de oficina, equivalentes al uno punto noventa y cinco por ciento (1.95%) de los usos existentes en todo el sector.

El utilizar los edificios de almacenes de gran tamaño para un uso de oficina es en cierto modo una subutilización de los espacios de dichos edificios, ya que encontramos que no todos los espacios internos de estos edificios están utilizados en su totalidad como oficina, lo que obliga a tener espacios muertos y con poca disponibilidad de uso futuro.

No se identifican usos de oficina hacia la zona oeste del sector de La Playa, ya que la misma presenta unas características más residenciales.

b. Usos de Oficina en la Avenida Hostos

Los usos de oficina en el sector de la Avenida Hostos se identifican únicamente en seis (6) propiedades equivaliendo al tres punto sesenta y ocho por ciento (3.68%) de los usos existentes en todo el sector, lo que no es significativo en el sector.

2.4.4.6 Usos de Estacionamiento

Como parte adicional a los usos existentes, en ambos sectores, La Playa y la Avenida Hostos, la actividad y usos de estacionamiento están presentes como apoyo principal a los diferentes usos, pero no abundan de forma significativa.

a. Usos de Estacionamiento en La Playa de Ponce

Los usos de estacionamiento en el sector de La Playa ubican en su mayoría en diferentes parcelas existiendo diecisiete (17) usos o actividades de estacionamiento, equivalentes al tres punto cero un por ciento (3.01%) de los usos existentes en todo el sector.

El uso de solares completos para un uso de estacionamiento, crea espacios abiertos en la trama urbana, sobre todo en las áreas donde existe una consolidación de la misma. Así mismo, existen estructuras donde sus divisiones interiores y la estructura y cubierta del techo fueron eliminadas, manteniendo solo la envolvente del edificio utilizando el espacio interior como estacionamiento

Pese a que se mutila una estructura antigua, para suplir la necesidad de estacionamiento, se logra mantener la fachada del edificio sin alteraciones mayores. Adicional a este, hay otro edificio que actualmente está siendo utilizado como estacionamiento. Cabe indicar que dentro de este grupo de usos de estacionamiento, se identifican varios solares donde actualmente se construyó un pequeño monumento con plazoleta y con estacionamientos

b. Usos de Estacionamiento en la Avenida Hostos

Los usos de estacionamiento en el sector de la Avenida Hostos lo componen dieciocho (18) propiedades equivaliendo al once punto cero cuatro por ciento (11.04%) de los usos existentes en todo el sector con un área total de veintiún mil doscientos cuarenta y nueve punto sesenta y cinco (21,249.65) metros cuadrados equivalentes a cinco punto cuarenta (5.40) cuerdas, lo que representa un área significativa del sector.

Al igual que en el sector de La Playa, los usos de estacionamiento están atados de una forma u otra a otros usos existentes en el sector, por lo que no pueden ser vistos de forma independiente ya que su área está comprometida a un uso particular.

2.4.4.7 Usos Institucionales

Para poder interpretar mejor los diferentes usos que se incluyen dentro de los usos institucionales, esta categoría abarca todos los usos y actividades de carácter educativo, gubernamental, cultural, religioso, de salud y de seguridad pública.

a. Usos Institucionales en La Playa de Ponce

Dentro de los usos institucionales en el sector de La Playa los usos educativos lo componen seis (6) propiedades o parcelas con unas veintitrés (23) estructuras equivalentes al cuatro punto cero ocho por ciento (4.08%) de los usos del sector, las cuales están representadas por dos escuelas elementales, tres colegios privados elementales e intermedios y un colegio universitario.

En el sector de La Playa existe además el uso gubernamental, compuesto por ocho (8) estructuras equivalentes al uno punto cuarenta y dos por ciento (1.42%) del sector, distinguiéndose el edificio de la Aduana Federal, los edificios del “Coast Guard” y de FURA (Fuerza Unida de Rápida Acción), el edificio de la Autoridad de Puertos y un pequeño cuartel de la Policía Municipal localizado en la Villa Pesquera. Cabe señalar que todas estas estructuras se ubican únicamente en cuatro (4) propiedades o parcelas, con excepción del cuartel de la Policía Municipal, ya que el mismo se encuentra dentro de las facilidades de la Villa Pesquera la cual la componen varias parcelas.

El tercer grupo lo componen los usos culturales del cual no existe ninguno en el sector de La Playa.

El cuarto grupo es el de actividades o usos religiosos, compuesto por cinco (5) estructuras dedicadas a tales fines que equivalen a un cero punto ocho por ciento (0.8%) de los usos del sector. Se destaca entre éstos la antigua Iglesia Metodista Unida McCabe Memorial diseñada por del Arquitecto Antonin Nechodoma en el 1907, la Primera Iglesia Bautista de La Playa del año 1960 y la Parroquia Nuestra Sra. Del Carmen del 1883.

El quinto grupo lo componen los usos de salud, donde no se identifica ninguno en el sector de La Playa.

Los usos de seguridad pública son el sexto grupo en el cual solamente se observan dos (2) propiedades dedicadas a tal uso equivalentes al cero punto tres por ciento (0.3%) de los usos del sector. Dentro de este grupo encontramos la parcela donde ubica FURA, y la parcela

donde ubica el “Coast Guard”. Cabe señalar que ambos usos se encuentran en el límite marítimo, donde se observa que el uso del “Coast Guard” bloquea el disfrute visual del área costera en el sector.

b. Usos Institucionales en la Avenida Hostos

En cuanto a los usos institucionales en la Avenida Hostos, podemos indicar que al igual que en La Playa de Ponce, se identifican 6 grupos; el primer grupo que corresponde a los usos educativos que lo componen cuatro (4) propiedades equivalentes al dos punto cuarenta y cinco por ciento (2.45%) de los usos del sector, las cuales están representadas por un colegio privado elemental e intermedio (Colegio Sagrada Familia) y un colegio técnico que está ubicado como parte de una estructura de usos mixtos.

El segundo grupo es el uso gubernamental, compuesto por seis (6) estructuras equivalentes al tres punto sesenta y ocho por ciento (3.68%) del sector, pertenecientes a los edificios de la Autoridad de Energía Eléctrica. Cabe señalar que todas estas estructuras se ubican únicamente en dos (2) propiedades o parcelas, con un área aproximada de tres punto setenta y una (3.71) cuerdas la cual es representativa en el sector. Una de las parcelas es interior y no es visible desde la calle, y la otra es una porción no segregada de una finca de aproximadamente dieciséis punto sesenta y ocho (16.68) cuerdas.

El tercer grupo, los usos culturales lo compone una (1) sola propiedad equivalente al cero punto sesenta y un por ciento (0.61%) de las propiedades del sector. Este uso es mínimo y no significativo en el sector. Lo representa una Logia.

El cuarto grupo es el de actividades o usos religiosos, que al igual que el grupo anterior lo representa una (1) sola propiedad, lo que no es significativo en el sector.

En cuanto al quinto grupo que lo componen los usos de salud se identifican diez (10) estructuras dedicadas a esta actividad, lo que equivale al uno punto sesenta y tres por ciento (1.63%) de los usos del sector. Estas estructuras se encuentran únicamente en dos parcelas; una, donde ubica el Centro de Diagnóstico y Tratamiento de La Playa de Ponce y la otra donde ubica el Centro de Envejecientes de la Avenida Hostos. Ambas propiedades se encuentran en la parte sur del sector de la Avenida Hostos.

Los usos de seguridad pública son el sexto grupo en el cual solamente se observa una (1) propiedad dedicada a tal uso equivalente al cero punto sesenta y un por ciento (0.61%) de los usos del sector. Está únicamente representado por el edificio de la Comandancia Sur de la Policía de Puerto Rico, que ocupa una parcela de gran área superficial.

2.4.4.8 Usos Industriales y de Taller

a. Usos Industriales y de Taller en La Playa de Ponce

Los usos industriales y de taller en el sector de La Playa ubican en su mayoría en los antiguos edificios de almacenes donde por su tamaño y amplitud de espacio interior los hace ideales para tales fines. Se identifican ocho (8) usos o actividades industriales/taller, equivalentes al uno punto cuarenta y dos por ciento (1.42%) de los usos existentes en todo el sector.

b. Usos Industriales y de Taller en Avenida Hostos

Para el sector de la Avenida Hostos, los usos industriales y de taller se identifican en diez (10) estructuras, localizadas en varios solares, identificándose entre ellos la fábrica de hielo “Tropical Ice”, en una parcela con una cabida aproximada seis mil quinientos setenta y seis (6,576) metros cuadrados, con el área de servicio hacia el frente de la propiedad afectando negativamente el ritmo parcelario y la consolidación del frente de la parcela.

2.4.4.9 Uso Pesquero

Se identificaron cincuenta y nueve (59) propiedades de uso pesquero en La Playa, ya que son las parcelas que componen lo que hoy es la Villa Pesquera de La Playa y que aparentemente nunca fueron agrupadas. Estas parcelas equivalen al diez punto cuarenta y siete por ciento (10.47%) de todas las parcelas del sector, pero no podemos considerar esto como un porcentaje elevado, ya que realmente el uso es único, concentrado en un solo lugar aunque las parcelas sean individuales. Cabe señalar que el área de las parcelas de uso pesquero en La Playa (13,658.99 metros cuadrados) equivale al cuatro punto setenta y siete por ciento (4.77%) del área total del sector. En el sector de la Avenida Hostos no existe uso alguno de este tipo.

Podemos observar que los parques que existen en el sector de La Playa poseen una vegetación particular que puede ser aumentada creando una zona de confort en dicho sector. Cabe indicar que tanto en La Playa como en la Avenida Hostos la siembra pública no existe, las aceras no tienen vegetación, solamente hay pequeños núcleos de sombra de árboles privados en la Avenida Hostos, y la mayoría de la vegetación arbórea es privada en el interior de los solares. (Figura 4.25 – Espacios Públicos y Áreas Verdes – Playa de Ponce) y (Figura 4.26 – Espacios Públicos y Áreas Verdes – Avenida Hostos).

2.4.4.10 Usos de Almacenamiento

Los usos de almacenamiento en el sector de La Playa lo componen ocho (8) propiedades típicamente de tipología de almacén que equivalen al uno punto cuarenta y dos por ciento (1.42%) de los usos del sector. Estos ubican hacia el lado este del sector. En el sector de la Avenida Hostos no existe uso alguno de este tipo.

2.4.4.11 Usos Recreativos y/o Deportivos

En el sector de La Playa existen parques pasivos y plazas que componen los usos recreativos/deportivos, incluyéndose la Cancha Salvador Dijols en este grupo, así como la antigua Plaza de La Playa o Placita 65 de Infantería y el Parque Enrique González. Hay cuatro (4) estructuras y/o propiedades que componen este grupo en el sector La Playa. Aunque son pocas, representativamente, ocupan prácticamente gran parte del frente marítimo, localizándose en dos áreas del sector, esto sin incluir la cancha antes mencionada. Estos usos ayudan a mantener un espacio abierto frente al límite costero. En el sector de la Avenida Hostos no existe uso alguno de este tipo.

2.4.4.12 Usos Mixtos

En este estudio, hemos definido los usos mixtos como aquellas estructuras y propiedades que poseen una o varias estructuras con más de un uso en las mismas sean estas de uno, dos o más niveles de altura.

a. Usos Mixtos en La Playa de Ponce

En el sector de La Playa se identificaron veintiséis (26) propiedades o estructuras con usos mixtos, equivalente al cuatro punto sesenta y un por ciento (4.61%) de los usos existentes en todo el sector, lo que nos refleja que este tipo de uso no es significativo en el sector.

b. Usos Mixtos en La Avenida Hostos

Para el sector de la Avenida Hostos, los usos mixtos al igual que en sector de La Playa, son mínimos, ya que únicamente existen diez (10) propiedades de este tipo, equivalentes al 1.63% del sector.

2.4.4.13 Otros Usos

Hay otros usos que no se consideran dentro de las categorías antes mencionadas, pero que existen en los sectores de forma mínima. En el caso del sector de La Playa solamente hay tres (3) usos, mientras que en la Avenida Hostos hay dos (2) usos, correspondientes a esta categoría.

Como parte del inventario realizado en ambos sectores, tanto en La Playa, como en la Avenida Hostos, se encontró una gran cantidad de propiedades sin uso o aquellos solares baldíos y estructuras deshabitadas al momento del estudio.

a. Otros Usos en La Playa

En el caso del sector de La Playa, existen cuarenta (40) propiedades sin uso lo que equivale a un diez punto cuarenta y siete por ciento (10.47%) de las propiedades del sector. La suma del área de estas propiedades sin uso equivale a un veintiséis punto cuatro por ciento (26.4%) del área total del sector, cantidad representativa en cuestión de áreas vacías en el mismo. Cabe señalar que un cuarenta por ciento (40%) de los solares vacíos del sector tienen una cabida superficial mayor a los 600 metros cuadrados y el más grande de dichos solares tiene hasta casi veintiún mil (21,000) metros cuadrados. (Figura 2.26 – Mapa de Ocupación – La Playa)

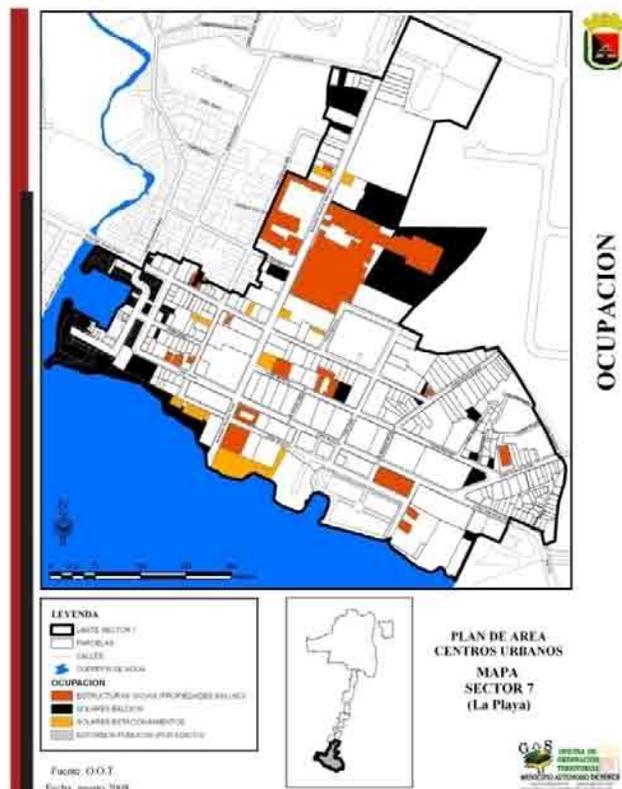


Figura 2.26 - Mapa de Ocupación - La Playa

b. Otros Usos en la Avenida Hostos

En el sector de la Avenida Hostos, se encuentran las mismas condiciones que en el sector de La Playa, donde tenemos unas treinta y tres (33) propiedades sin uso lo que equivale al

veintiuno punto cuatro por ciento (21.4%) de las propiedades del sector. Si vemos el área que ocupan estas 33 propiedades observamos que resulta en ciento setenta mil setecientos quince punto sesenta y nueve (170,715.69) metros cuadrados equivalentes al cuarenta y tres punto tres por ciento (43.3%) del área total del sector. En cuestión de tamaño de los solares tenemos que dentro de estas propiedades sin uso hay veinte (20) de ellas con una cabida mayor de setecientos (700) metros cuadrados, incluyendo una propiedad con cabida de cincuenta y dos mil quinientos catorce (52,514) metros cuadrados. El área total de estas 20 propiedades es de ciento sesenta y cinco mil doscientos setenta y ocho punto nueve (165,278.09) metros cuadrados equivalentes al noventa y seis punto ocho por ciento (96.8%) del área total de las propiedades sin uso.

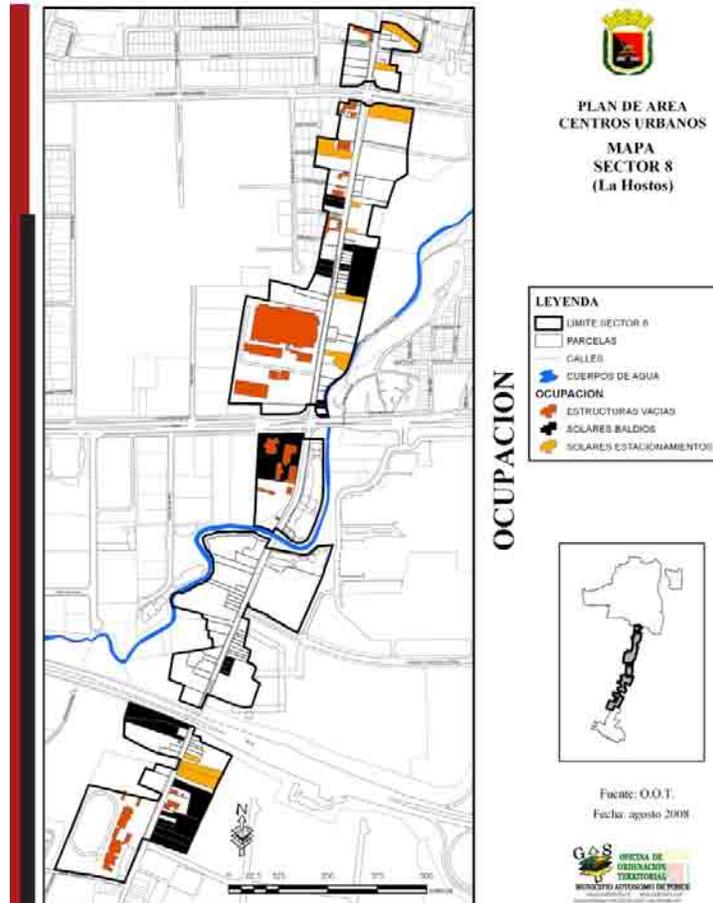


Figura 2.27 - Mapa de Ocupación – Avenida Hostos

Este abandono de propiedades en ambos sectores, especialmente en la Avenida Hostos crea un deterioro en el mismo, reduciendo su interés para los nuevos desarrollos, por lo que habría que considerar establecer guías más flexibles e incentivos para nuevos desarrollos en ambos sectores. (Figura 2.27 – Mapa de Ocupación – Avenida Hostos)

2.4.5 Condición De Estructuras

Como parte del inventario de las estructuras tradicionales de valor y de interés, en los sectores de estudio, se observó que dichas estructuras presentan condiciones diferentes en cuanto al grado de conservación y al nivel de degradación, al momento del estudio.

Se pudo observar que hay estructuras con degradación mayor y poco recuperables, así como otras que se encuentran en perfecto estado de conservación. Es importante anotar que sobre todo, en los edificios de almacenes de La Playa, se han realizado intervenciones que han desvirtuado la tipología interior original de la estructura, así como casos donde solamente

quedan en pie las paredes exteriores y muros perimetrales de estructuras tradicionales, eliminando las paredes interiores para crear espacios abiertos y sin obstáculos internos.

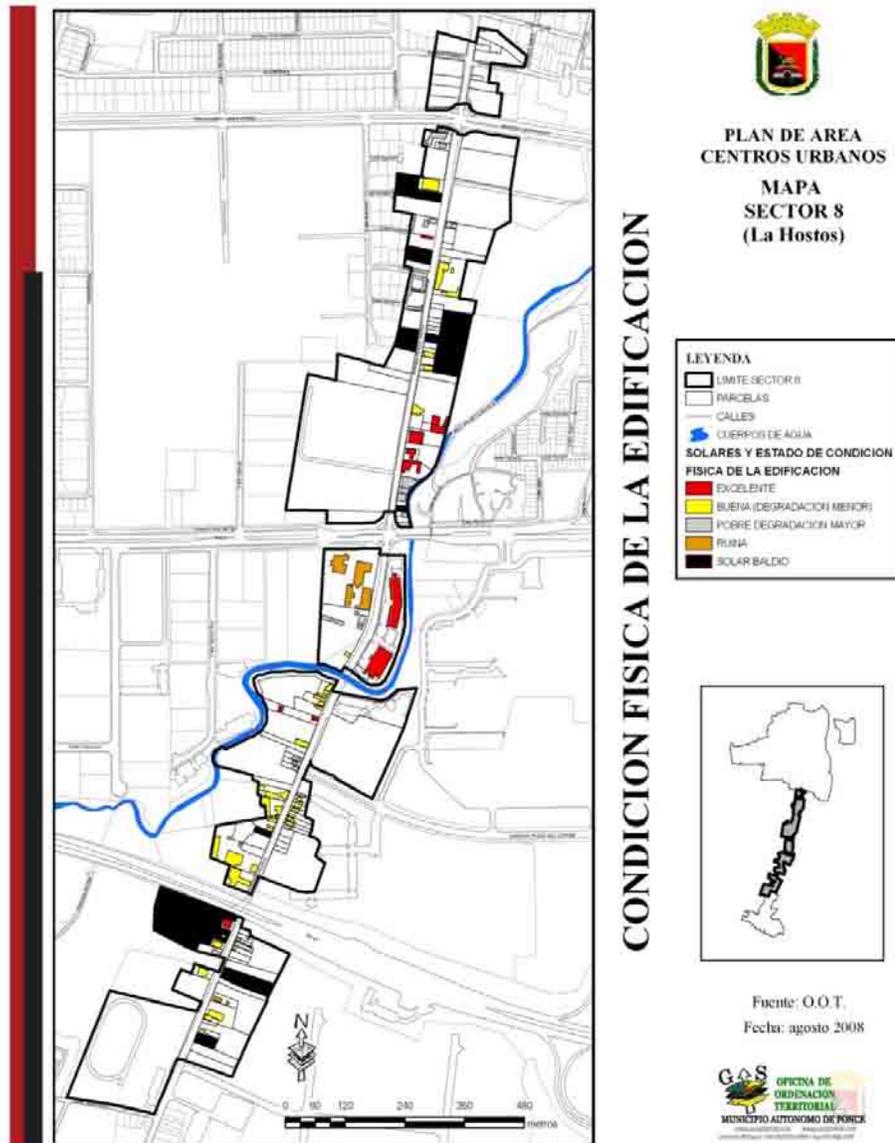


Figura 2.28 - Mapa de Condición de Estructuras - Avenida Hostos

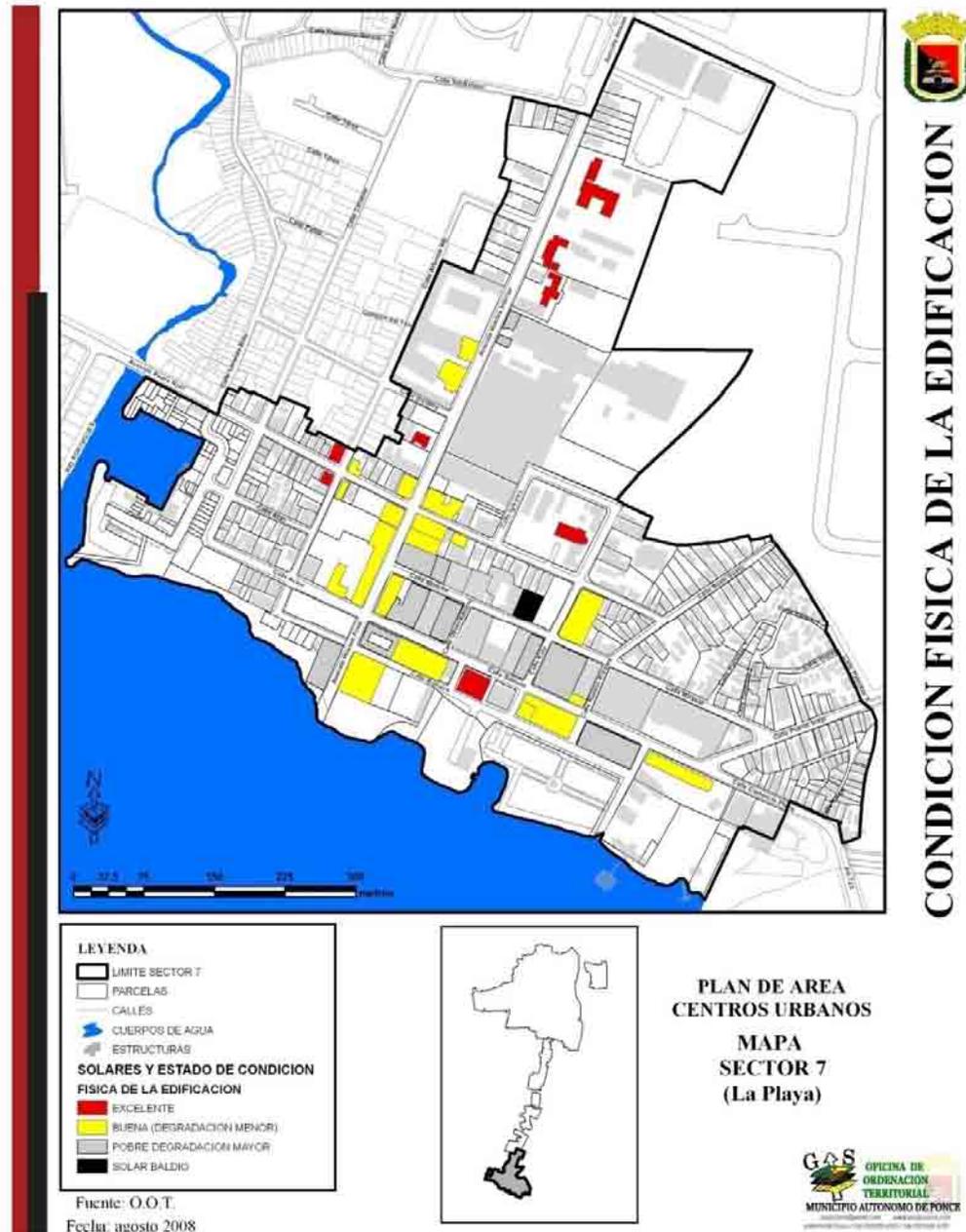


Figura 2.29 - Mapa de Condición de Estructuras - La Playa

Parte de los criterios para determinar el grado de conservación o de degradación de dichas estructuras estaba la integridad original de la estructura así como el grado de deterioro de sus elementos constructivos y decorativos. (Figura 2.29 – Condición Física de la Edificación – La Playa) y (Figura 2.28 – Condición Física de la Edificación – Avenida Hostos).

Se establecieron cuatro tipos de grados de conservación o condición para las estructuras a partir de las definiciones indican a continuación.

2.4.5.1 Estructuras con Degradación Total o Ruinas

Son todas aquellas estructuras, que debido a su condición al momento de realizar el estudio, presentan un deterioro tan grave que requerirían de una intervención total para restablecerlas a su estado original. Estas estructuras presentan un deterioro tal que se ha perdido más del 50% de su integridad original. Se define como Intervención Total cualquier obra de construcción sobre una estructura existente que impacte la totalidad de la estructura original en todos sus elementos.

Se identificaron solamente siete (7) estructuras en el sector de la Avenida Hostos.

2.4.5.2 Estructuras con Degradación Mayor o de Pobre Condición

Son las edificaciones, que debido a su condición al momento de realizar el estudio, presentaban un deterioro tal que requerían de una intervención mayor para recuperar sus elementos perdidos y restablecerlas a su estado original, aunque se identifique alguna porción de la estructura o de la fachada principal en buenas condiciones. Estas estructuras presentan un deterioro tal que se ha perdido más del 30% de su integridad original. Se define como Intervención Mayor cualquier obra de construcción sobre una estructura existente que impacte más del treinta por ciento (30%) de la estructura original.

En el sector de La Playa se identifican once (11) estructuras con esta condición, mientras que en la Avenida Hostos se identifican veintiséis (26) estructuras similares.

2.4.5.3 Estructuras con Degradación Menor o de Buena Condición

Este grupo lo componen todas aquellas estructuras, que al momento de realizar el estudio se determinó, que no requieren intervenciones mayores pero que podrían requerir de una intervención menor, para restablecerlas a su estado original ya que las mismas presentan un deterioro en su integridad que no supera el treinta por ciento (30%). Se define como intervención menor toda obra de construcción sobre una estructura existente que no impacte más del treinta por ciento (30%) de la estructura original.

En el sector de La Playa se identifican veinte (20) estructuras con esta condición, mientras que en la Avenida Hostos se identifican cuarenta y una (41) estructuras similares.

2.4.5.4 Estructuras en Excelente Condición

Este grupo lo componen todas aquellas estructuras, de valor o de interés, que al momento de realizar el estudio se determinó, que por su buen estado de conservación así como por su excelente condición, no requieren de ningún tipo de intervención para recuperar elementos perdidos, ya que de una forma u otra mantienen su integridad intacta. Solamente requerirían la intervención de un mantenimiento esporádico para conservarlas en dicho estado de excelencia.

El estado de conservación de las estructuras y el grado de intervención sobre ellas son factores importantes para poder establecer la más eficiente viabilidad para todo proyecto de conservación, rehabilitación o reconstrucción, y deben ser considerados como elementos importantes en la política pública a establecer, para la revitalización y rehabilitación de ambos sectores.

En el sector de La Playa se identifican nueve (9) estructuras con esta condición, mientras que en la Avenida Hostos se identifican solamente diez (10) estructuras similares.

Hay que observar que la ciudad es un ente de transformación por lo que es imprescindible revisar y enmendar periódicamente el resultado de este estudio, para poder determinar las decisiones futuras a tomar sobre estos sectores y las estructuras que los componen.

2.4.6 Alturas y Niveles de Estructuras

Uno de los factores importantes en este estudio, está determinado por la escala de las edificaciones en el lugar. Pero esta escala no solamente está determinada por el tamaño de las estructuras y el área que ocupan, sino por otros elementos que definen la misma como lo es la altura de la edificación.

2.4.6.1 Alturas y niveles de las estructuras en La Playa de Ponce

La Playa de Ponce presenta unas características bastante definidas en cuanto a las alturas encontradas en el sector. Es bien importante observar que las estructuras de un solo nivel prevalecen sobre las de dos niveles, encontrando que solamente existen dos (2) estructuras que alcanzan los tres niveles. (Figura 2.30 – Mapa de Alturas – La Playa).

Esta relación de niveles no concuerda con las alturas reales de los edificios existentes en el sector. Hay que ver que la mayoría de los edificios de tipología de almacén, los cuales presentan un solo nivel, tienen alturas de hasta tres pisos, lo que contradice la escala del sector, sobre todo en su relación con las áreas de la periferia, donde ubican las estructuras de tipología residencial, cuyas alturas no sobrepasan los cuatro (4.00) metros. La mayoría de las estructuras de tipología de almacén poseen alturas similares, de más de seis (6.00) metros, que consolidan de forma coherente el área donde ubican, creando un contexto uniforme y una escala definida en el sector.

Hay que mencionar, que uno de los factores más curiosos en este estudio es lo encontrado en tramo de la Avenida Hostos que pertenece al sector de La Playa, específicamente donde se encuentra lo que era la antigua fábrica Puerto Rico Iron Works, Inc., siendo una estructura de un solo nivel, presenta una fachada de más de tres niveles, igualando la altura del edificio colindante de la antigua Empresas Ferré. Esto ocurre también con la cancha bajo techo Salvador Dijols. No solamente se observa esta condición, sino que cuando vemos la escala en altura de los edificios de la Puerto Rico Iron Works, Inc. en comparación con los edificios que

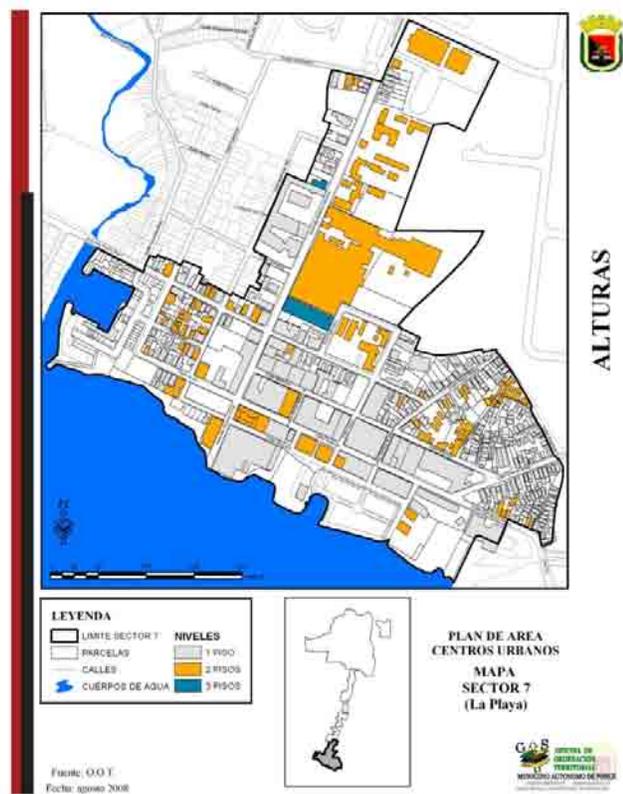


Figura 2.30 - Mapa de Alturas - La Playa

están ubicados al otro lado de la calle, vemos que los primeros son aplastantes sobre los segundos, ya que la escala y altura de estos últimos edificios son de un solo nivel, mientras que las otros, siendo también de un solo nivel son exageradamente monumentales.

2.4.6.2 Alturas y niveles de las estructuras en la Avenida Hostos

Las alturas de las estructuras en la Avenida Hostos tienden a presentar patrones incoherentes en cuanto a su uniformidad. Para poder explicar este concepto se observa vemos que la mayoría de las estructuras existentes tienen una altura de un (1) solo nivel, mientras que las demás tienen dos (2) niveles. Existen dos estructuras que poseen más de dos niveles, siendo las mismas el edificio El Embajador de diecisiete (17) pisos, y la Égida Sor Isolina Ferré con cinco (5) pisos. (Figura 2.31 – Mapa de Alturas – Avenida Hostos).

En las estructuras de un solo nivel se observan alturas variadas ya que encontramos estructuras de tres (3.00) metros de alto como otras de hasta cinco (5.00) metros de alto. No existe un patrón definido de altura, lo que hace que la escala de la Avenida Hostos sea variada.

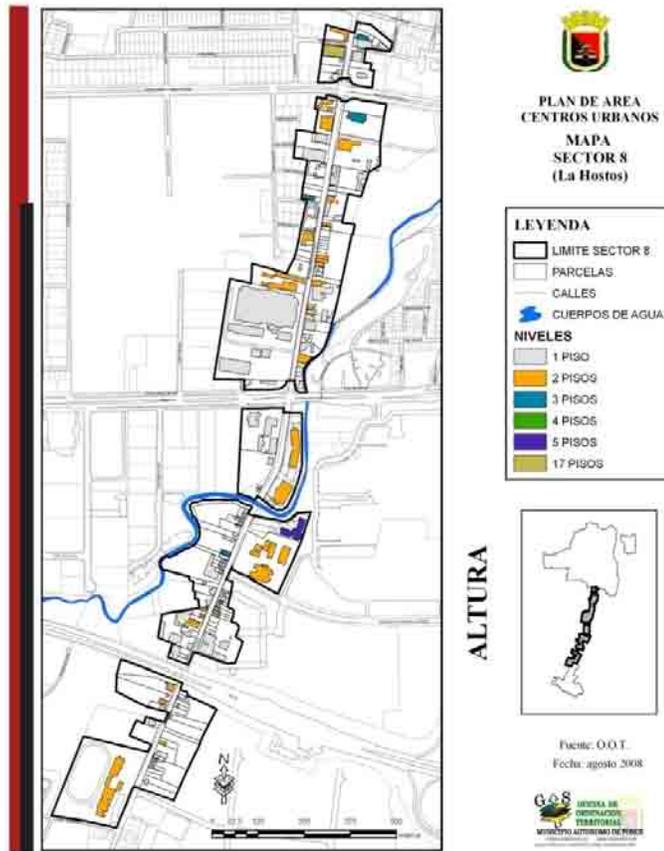


Figura 2.31 - Mapa de Alturas - Avenida Hostos

Queremos indicar que pese a que la Avenida Hostos es una vía abierta, ya que la mayoría de sus estructuras presentan patios delanteros, vemos que la escala de sus edificios, por ser en su mayoría de un solo nivel, se presenta aplastada, sin carácter jerárquico, lo que crea una distorsión en cuanto a la relación altura, ancho de vía y usos.

Cabe señalar, que existen en el sector solares vacíos que contribuyen a la poca jerarquización de este importante corredor, por lo que se debe incentivar la construcción de edificios con alturas significativas que jerarquicen la vía.

2.4.7 Infraestructura

Como parte del estudio de los sectores se identificaron aspectos relacionados con la infraestructura existente de forma simple, por los datos obtenidos en el área de estudio. Por lo anterior se determina que la infraestructura es muy diferente entre un sector y otro debido a que se presentan unos problemas en un sector que no existen en el otro.

2.4.7.1 Infraestructura en el Sector de La Playa

En el sector de La Playa vemos que existe una saturación de las instalaciones de infraestructura aérea de energía eléctrica, telefonía y sistema de televisión por cable. Las redes de cables presentan una madeja poco atractiva y peligrosa para la comunidad, con postes viejos y con problemas de estabilidad. La cantidad de líneas y tendidos aéreos entorpecen el desarrollo del sector, ya que lo convierten en uno decadente frente al centro urbano o zona histórica.

Existen también facilidades de acueductos y alcantarillados que debido a las inclemencias del tiempo requerirían de unas mejoras.

Los sistemas pluviales, pese a que se construyó un sistema de bombeo de agua, no tiene la suficiente capacidad de extracción para la cantidad de lluvia. En pocas palabras la infraestructura no es la mejor y requiere de mejoras capitales.

2.4.7.2 Infraestructura en el sector de la Avenida Hostos

Al igual que en el sector de La Playa la infraestructura existente está igualmente saturada visualmente. Las redes del tendido eléctrico de alta, mediana y baja capacidad, arrojan la vía y el sector. Existe, también, saturación de postes y tendido de telefonía y sistema de televisión por cable, así como deterioro en los sistemas de alcantarillados del sector. Existe infraestructura de acueductos así como pluvial.

Cabe señalar que parte de las acciones a tomar para el mejoramiento de la infraestructura en ambos sectores depende de la Sentencia JAC 93-0485 del Tribunal Supremo de Puerto Rico, donde las agencias de gobierno (Autoridad de Energía Eléctrica, Telefónica de Puerto Rico y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados) están obligadas a realizar mejoras en ambos sectores con el fin de mejorar la calidad de vida de los residentes. En estos momentos el Plan de Ponce en Marcha para ejecutar dichos trabajos.

2.4.8 Transportación

Parte del estudio de La Playa y la Avenida Hostos contempló el identificar los sistemas de transporte existente, en ambos sectores, así como poder verificar otros aspectos que inciden en el buen funcionamiento de la transportación pública.

Se pudo identificar que la Avenida Hostos es el corredor principal para la transportación pública que se desplaza desde el centro histórico y otros lugares hasta llegar a La Playa de Ponce. Existe otra vía alterna que desplaza líneas de transporte público desde el área de Pámpanos hasta La Playa por la



Figura 2.32 - Transporte Colectivo - La Playa

carretera PR-585 o Avenida Padre Noel. Esto nos indica que la transportación pública en ambos sectores es significativa. Según información de la Comisión de Servicio Público, para el año de 1997 existían solamente dos (2) rutas de transporte público a La Playa de Ponce, tal como indicamos anteriormente. A la fecha solamente existen dos líneas que viajan a La Playa de Ponce, una por la Avenida Hostos con un total de veinticinco (25) automóviles y otra desde el sector de Pámpanos hasta La Playa con un total de treinta (30) automóviles. (Figura 2.32 – Transporte Colectivo – Playa de Ponce y Figura 2.33 – Transporte Colectivo – Avenida Hostos).

El método de transportación minoritario de los residentes de La Playa a otros destinos es por medio de automóviles privados, mientras que una gran mayoría se desplaza en transportación pública. Cabe señalar que La Playa y la Avenida Hostos tienen unas características comerciales donde existe una gran cantidad de actividades: talleres, comercios y oficinas de servicios, por lo que ese transporte público abundante, es más utilizado por los residentes del sector que viven en los núcleos de viviendas de la periferia, en el caso de La Playa y por los visitantes y usuarios de estas actividades en la Avenida Hostos.

En el caso de La Playa, existe una ruta de transporte público que se desplaza desde la Avenida Hostos por la calle Salmón, sirviendo al sector de los antiguos almacenes y al sector de Puerto Viejo, y sigue hasta el área del muelle de Ponce, para luego desplazarse a otros destinos. Existe una Plaza Terminal de Carros Públicos en La Playa de Ponce, la cual no está siendo utilizada para dichos fines por los transportistas públicos.

Tanto la Avenida Hostos como La Playa de Ponce, adolecen de paradas fijas determinadas por ley u ordenanza, que puedan prestar servicio a los usuarios del transporte colectivo público en ambos sectores. La falta de un mobiliario urbano que identifique estas paradas así como la escasa regulación en el recogido y dejado de los pasajeros, permite que se cree un caos en el libre tránsito por las vías donde circulan estos vehículos públicos. Por esta razón es indispensable establecer controles para manejar estas situaciones de forma ordenada y eficiente, incorporando proyectos de mejoras que definan y ayuden al desarrollo de estos controles.

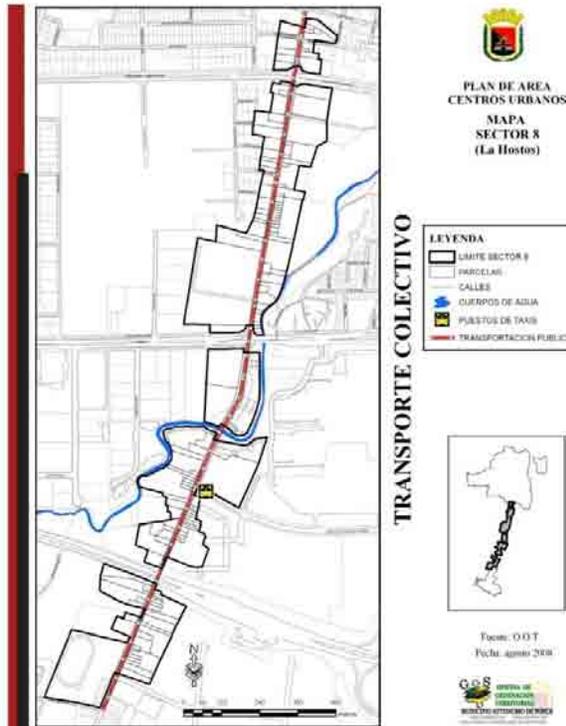


Figura 2.33 - Transporte Colectivo - Avenida Hostos

2.4.9 Red Vial y Tránsito

Al estudiar la red vial existente en ambos sectores, La Playa y la Avenida Hostos, se determina la segunda de por sí, es una vía de tránsito muy importante

2.4.9.1 Red Vial y Tránsito en La Playa de Ponce

La red vial en este sector no presenta vías de carácter Primario, pero presenta dos vías de carácter Secundario; una que se desplaza en dirección este-oeste, y la otra en dirección norte-sur, presentando dos ejes principales de donde nace la distribución vial de dicho sector. Hay otras vías terciarias o de menor jerarquía que transcurren de forma uniforme y paralela a una u otra de las vías secundarias creando una red vial ortogonal bien definida. (Figura 2.34 – Red Vial y Tránsito – La Playa).

Esta red vial se descompone hacia el lado este noreste, con la inclusión de la antigua vía que conducía al municipio de Santa Isabel, hoy calle Puerto Viejo, y por el asentamiento de viviendas en el sector del mismo nombre.

El ancho de las vías de rodaje es relativamente cómodo, ya que las mismas son en su mayoría anchas. Se presentan vías con derechos de vía (ROW) de un mínimo de siete punto cincuenta (7.50) metros hasta un máximo de quince punto noventa y un (15.91) metros. Las vías de rodaje tienen anchos variables que van desde los cinco punto treinta y ocho (5.38) metros hasta los diez punto setenta y nueve (10.79) metros.

Existen vías más importantes de dos carriles de rodaje y con estacionamiento en ambos lados; y las vías que se encuentran en la parte del desarrollo residencial, de un solo carril de rodaje y estacionamiento en uno solo de sus lados, presentan un tamaño mínimo y son más estrechas e inadecuadas.

Las aceras peatonales presentan anchos variados desde, los cero punto cuarenta y cinco (0.45) metros hasta los tres punto cero cinco (3.05) metros, predominando las de menor tamaño. Esto indica que las aceras son prácticamente estrechas y no poseen ningún tipo de arborización, lo que las hace poco agradables para el tránsito peatonal.

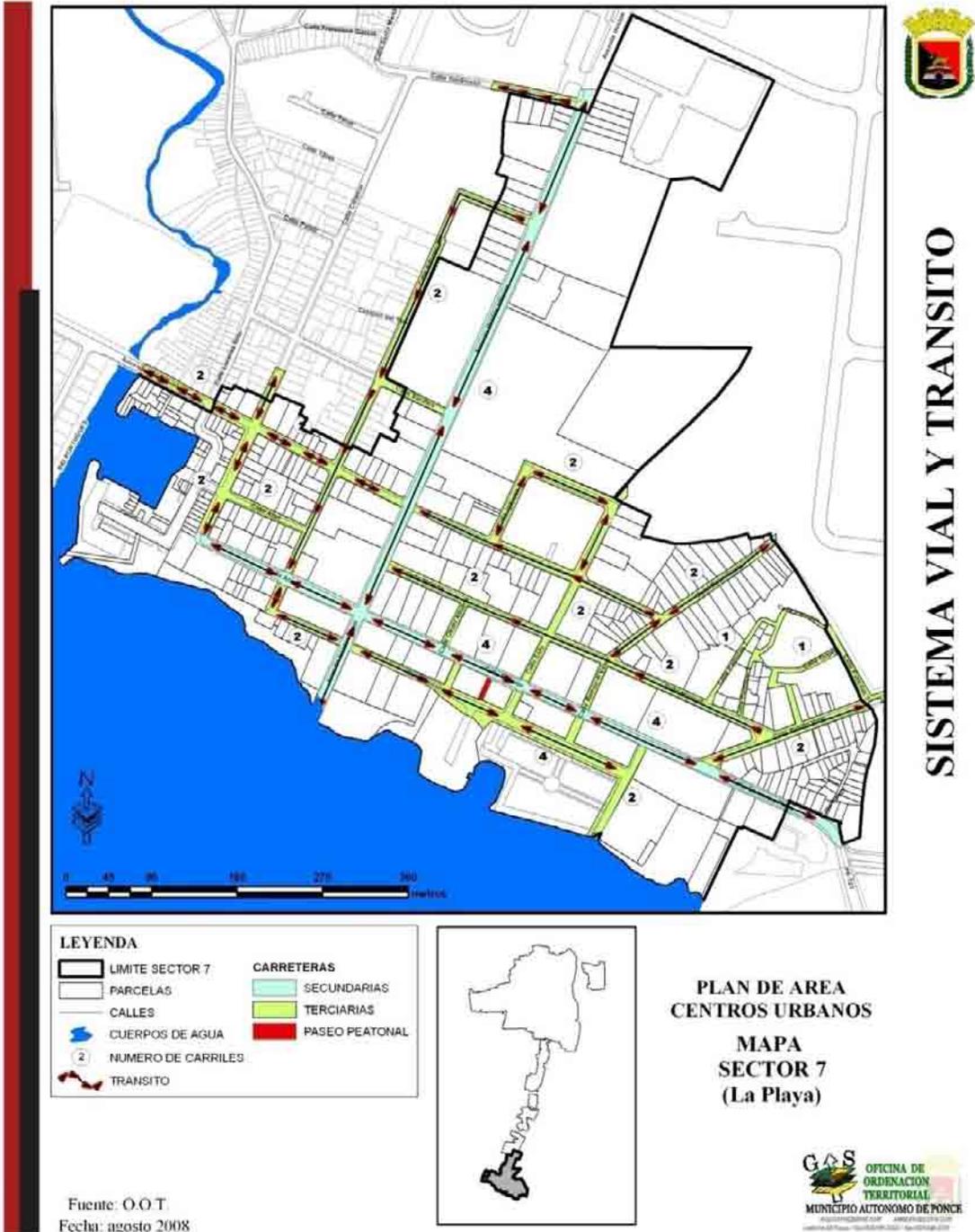


Figura 2.34 - Red Vial - La Playa

2.4.9.2 Red Vial y Tránsito en la Avenida Hostos

La Avenida Hostos presenta una variedad de anchos en su vía de rodaje, así como en las aceras, encontrándose que siendo una vía de tanta importancia, eje principal de entrada a la ciudad y conectora entre La Playa y el centro tradicional, posea un ancho mínimo, no adecuado a sus necesidades. Esta vía presenta un derecho de vía (ROW) mínimo de doce punto ochenta (12.80) metros, hasta un máximo de veintiuno punto sesenta (21.60) metros; y con área de rodaje entre los nueve punto veinte (9.20) metros mínimo, hasta quince punto cincuenta (15.50) metros máximo, permitiendo el tránsito en dos direcciones con área de estacionamiento laterales en ambos carriles. (Figura 2.35 – Red Vial y Tránsito – Avenida Hostos).

La vía de rodaje se encuentra deteriorada en muchas áreas, así como las aceras que bordean la misma. Estas aceras presentan anchos mínimos de cero punto cincuenta (0.50) metros y máximos de hasta cuatro punto setenta y cinco (4.75) metros.

Con el paso del tiempo, las repavimentaciones de la vía de rodaje han traído como consecuencia que el nivel de la calle sea más elevado que el de las aceras, creando un problema en los encintados, las cunetas y los sistemas de drenaje pluvial.

No existe una jerarquización de la vía en ninguno de sus aspectos, ya que no contempla ni siquiera arborización pública alguna que distinga la vía en toda su extensión.

Parte de lo que pudimos observar, a pesar de la importancia de la Avenida Hostos, por ser la primera vía de

acceso entre La Playa y el centro tradicional, no se ha establecido un carácter de valor a la misma. Los establecimientos de estructuras y usos de diferentes tipos, las diferentes alturas y alineaciones, así como la falta de carácter propio, han ido en detrimento de dicha vía y de su importancia.

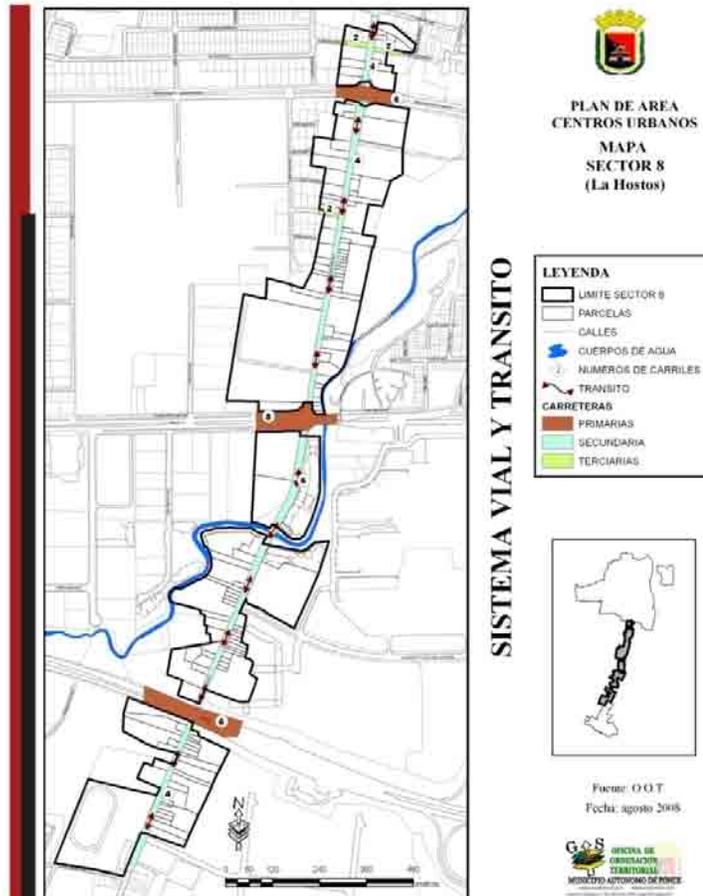


Figura 2.35 - Red Vial - Avenida Hostos

2.4.10 Tenencia

Ambos sectores de estudio presentan una gran cantidad de propiedades que son de privadas minimizándose el número de propiedades municipales, estatales y federales.

2.4.10.1 Tenencia en La Playa de Ponce

En La Playa existen varias propiedades que pertenecen tanto al gobierno federal como al gobierno estatal y al municipal. Entre las propiedades pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos encontramos dos (2) propiedades. Existen setenta y tres (73) propiedades que pertenecen al Municipio de Ponce; dos (2) propiedades que pertenecen al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y trescientas cinco (305) propiedades que pertenecen a dueños privados. (Figura 2.36 – Mapa Tenencia – La Playa).

En el caso de las propiedades municipales en la parte de la Villa Pesquera, existen cincuenta y nueve (59) parcelas que componen dicha instalación, y las mismas no han sido agrupadas según consta en nuestros archivos. De una forma u otra, el número de propiedades municipales, se reduciría al momento que ocurra dicha agrupación. Lo mismo ocurre en la Plaza-Terminal de carros públicos, Sister Isolina Ferré donde, la misma la componen siete (7) parcelas diferentes.

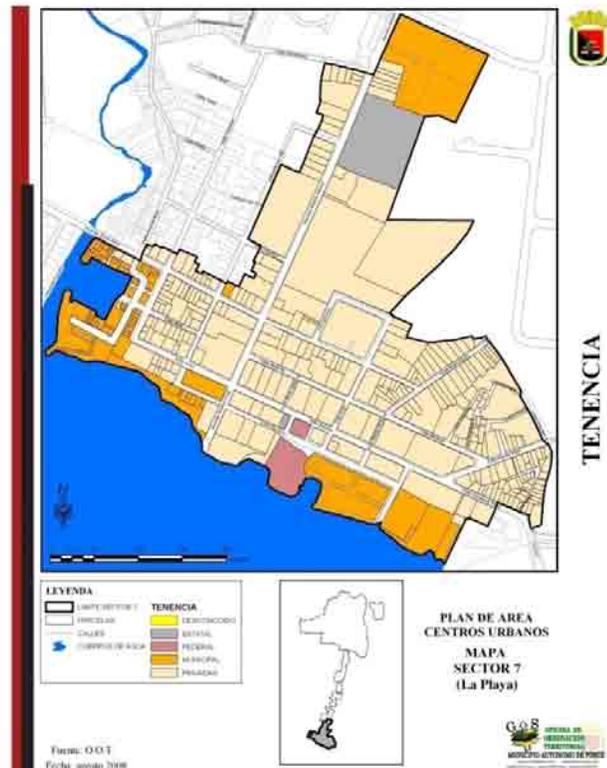


Figura 2.36 – Mapa Tenencia - La Playa

2.4.10.2 Tenencia en la Avenida Hostos

La Avenida Hostos presenta un patrón de tenencia de propiedades donde al igual que en La Playa, predomina la propiedad privada con ciento cuarenta y tres (143); las parcelas o solares de propiedad estatal lo componen seis (6) solares de gran tamaño, mientras que las parcelas de propiedad municipal la componen cinco (5) solares que conforman el Centro de Envejecientes de la Avenida Hostos. En la Avenida Hostos no existen propiedades del gobierno de los Estados Unidos. (Figura 2.37 – Mapa Tenencia – Avenida Hostos).

Esta relación entre ambos sectores nos indica que existe un gran potencial de desarrollo en ambos, donde la propiedad privada predomina, pudiendo sacársele el mejor provecho a esta condición para establecer el mejor desarrollo de ambos sectores, con mecanismos que ayuden a tal acción.

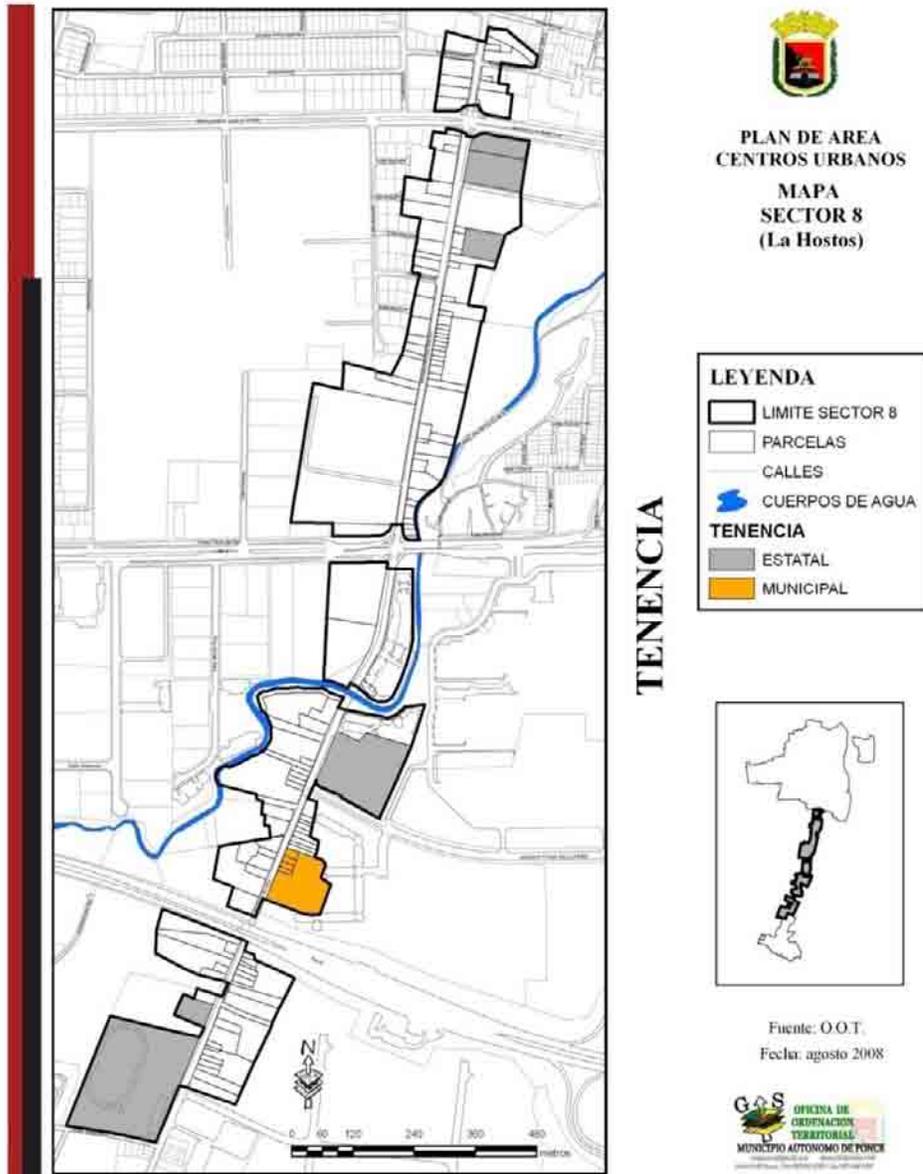


Figura 2.37 - Mapa de Tenencias - Avenida Hostos

2.5 Contexto Reglamentario del Plan de Área

El Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos se enmarca en la reglamentación aprobada en el Plan De Ordenación Territorial vigente. La reglamentación en vigor ha sido preparada por el Municipio Autónomo de Ponce y aprobados por la Junta de Planificación.

Los Planes de Ordenación serán compatibles con las leyes, políticas públicas, y reglamentos del gobierno central según dispuesto en el Artículo 13.011 de la Ley de Municipios Autónomos. El Plan de Ordenación Territorial indica que: “podrá redactarse, si fuera necesario, uno o varios Planes de Área para ordenar el uso del suelo de áreas que requieran atención especial” a tenor con lo dispuesto por la Ley de Municipios Autónomos.

Entre los planes más relevantes al Plan Territorial, mencionamos los siguientes:

Los Planes del Gobierno Central y reglamentos de la Junta de Planificación constituyen una jerarquía de políticas públicas. El documento de mayor jerarquía es el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, adoptado en el 1977, donde sus principios fundamentales son:

- Auspiciar y facilitar el crecimiento de la producción de bienes y servicios de manera que se amplíen las oportunidades de empleo y se logre un aumento en el ingreso real de los ciudadanos.
- Lograr una mejor y más justa distribución de las riquezas, reducir la pobreza y proveer mayor igualdad de oportunidades en términos de la accesibilidad de la población en general al consumo de bienes y servicios y de lograr una contribución justa entre todos los miembros de la sociedad.
- Utilizar eficientemente los recursos limitados con que cuenta Puerto Rico para su desarrollo, entendiéndose como uso eficiente aquel que resulta en los mayores beneficios a corto y a largo plazo con el menor costo social posible.
- Mantener y proteger el medio ambiente teniendo en cuenta las necesidades de nuestro desarrollo económico, proveyendo la orientación y reglamentación necesaria para la conservación ambiental y la utilización más efectiva de nuestros recursos naturales, permitiéndonos así desarrollar nuestra vida y la de futuras generaciones en un ambiente sano con las mejores oportunidades que nuestros recursos permitan.
- Desarrollar una administración pública que conduzca a la mayor eficacia posible en el cumplimiento de los objetivos del gobierno mediante la selección, educación y retención de los servidores públicos más idóneos, promoviendo la participación democrática, real y efectiva de los ciudadanos en los procesos de nuestro desarrollo.
- Lograr un mayor sentido de pertenencia y afinidad en términos de los objetivos y valores compartidos por los ciudadanos que facilite el ajuste a los cambios sociales y tecnológicos.

En el 1995, la Junta de Planificación adoptó una enmienda a los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, originalmente adoptado en el 1977.

En este documento, las políticas públicas se organizan en torno a una serie de temas, a saber: Desarrollo Urbano, Desarrollo Industrial, Desarrollo Agrícola, Turismo, Riesgos Naturales, Infraestructura, Recursos Naturales, Ambientales y Culturales.

Adicional a los anteriores reglamentos, existen otros como el Reglamento de Lotificaciones y Urbanizaciones (Reglamento de Planificación Núm. 3) y el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13) que son de aplicación al Municipio.

La elaboración de un Plan de Área para el los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos está programado en LA Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial de Ponce, (Reglamento de Ordenación, Capítulo 44 Distrito Sobrepuesto (P.L.E) (Planes Especiales en Cualquier Tipo de Suelo), 44.7 P.L.E.6 La Playa, páginas 364 a 367, y 44.8 P.L.E.7 Avenida Hostos, páginas 368 a 371) que fue adoptado por la Junta de Planificación el 18 de diciembre de 2003 (mediante la Resolución JP-PT-61-RI-01) y aprobado por la Gobernadora el 28 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 3 – DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN PROPUESTA

3.1 Iniciativas Para Fomentar el Desarrollo

La importancia de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, se evidencia a través de la historia, en las diferentes iniciativas impulsadas para impactar el sector o para velar que otras actividades no afecten negativamente el desarrollo de tan importantes áreas. Resulta conveniente comentar y destacar algunas de estas iniciativas, para que junto a la historia, el análisis físico y análisis social y económico, poder emitir un diagnóstico y recomendaciones más efectivas y acertadas. Las diferentes iniciativas serán descritas en cuanto a su contenido, alcance y situación para luego comentar las mismas.

3.1.1 Propuesta del ICP

El 6 de junio de 1962 el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) expidió una Resolución para establecer la zona antigua e histórica de Ponce. Esta resolución se realizó con la autoridad conferida por la Ley Núm. 89 del 21 de junio de 1955, la cual tiene como propósito, conservar, custodiar y restaurar los bienes inmuebles de valor para el mejor conocimiento del patrimonio histórico y cultural de Puerto Rico. En ésta Resolución se crea y establece, en la ciudad de Ponce, la Zona Antigua e Histórica, la cual comprende estructuras, calles, plazas y sectores, según identificados. Dentro de la resolución se enumera una lista de veintidós (22) lugares, entre los cuales se incluye la Avenida Hostos, desde los edificios de la Empresa Ferré hasta el lugar junto al mar (donde estuvo el antiguo muelle americano), la calle del Tren en toda su extensión, la calle Marisol desde la Avenida Hostos hasta la calle del Tren y la Avenida Padre Noel incluyendo el edificio del Banco de Crédito y Ahorro Ponceño, el comercio del Sr. Zoilo Ramos y el edificio de la Sucesión Gavilán.

La intención de esta Resolución, era poder aplicar las disposiciones del Reglamento Número 5 de la Junta de Planificación de Puerto Rico y con esto poder preservar y fomentar un desarrollo más apropiado de las estructuras de valor histórico y arquitectónico del sector. A pesar de esto la Junta de Planificación no oficializó ni adoptó dicha designación, por lo tanto al día de hoy no existe una zona histórica declarada en los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, donde aplique el reglamento antes mencionado.

Independiente de lo anterior, los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, cuentan con estructuras históricas dignas de ser preservadas. Esta primera gestión, fomentada por el ICP, es una digna de ser emulada y tomada en consideración en las recomendaciones del presente plan de área.

3.1.2 Plan de Ordenación de 1992

Desde la aprobación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, aprobado en octubre de 1992, se reconoció la particularidad de los sectores de La Playa y de

la Avenida Hostos. La importancia de estos sectores se materializa de forma concreta, en la designación de unos parámetros reglamentarios particulares para estos sectores y en la programación de unas obras para su desarrollo.

3.1.2.1 Reglamentación y Calificación

La reglamentación aprobada en el Plan de Ordenación Territorial de 1992, contó con la designación, a los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, con un distrito sobrepuesto definido como Desarrollos Conceptuales (DC) (Figura 3.1 – Distritos de Calificación 1992 – La Playa) (Figura 3.2 – Distritos de Calificación 1992 – Avenida Hostos). Dicho distrito tenía el propósito de facilitar la implantación de los "desarrollos conceptuales" por su particularidad e importancia. Este distrito provee un procedimiento para viabilizar las metas, políticas y objetivos del Plan de Ordenación Territorial, a través de la aplicación de los parámetros de planeamiento establecidos en los "desarrollos conceptuales", a las iniciativas de re- desarrollo del sector privado. Las áreas remitidas a planeamiento especial son aquellas para las que se ha establecido la necesidad de atención particular, previo a cualquier desarrollo o urbanización, lo cual permite la continuación de los usos existentes hasta tanto no se desarrollen los planes específicos.

Por otro lado, La Playa incorpora, en adición al distrito sobrepuesto DC, otras calificaciones como son los distritos D, EH.3, EH.2 y AR, mientras la Avenida Hostos cuenta con los mismos distritos, se añaden las calificaciones EV.1 y EV.4.

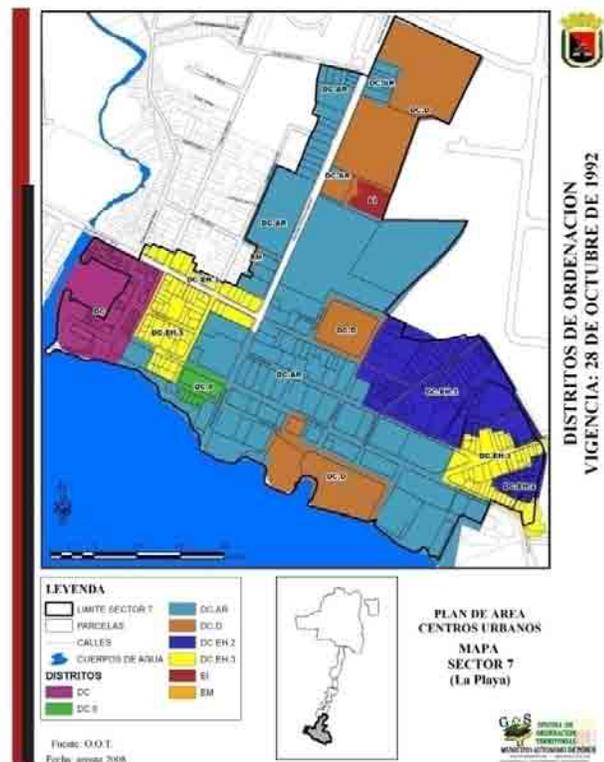


Figura 3.1 - Mapa de Distritos de Ordenación 1992 - La Playa

A los efectos de entender la intención de la designación de dichos distritos se presentan a continuación, los propósitos de dichas calificaciones:

- Distrito D - Se establece para clasificar terrenos de propiedad pública, a ser utilizados en diversos usos dotacionales, como medio para asegurar que los mismos son desarrollados en armonía con las metas y objetivos del Plan Territorial de Ponce.
- Distrito EH.3 - Reconoce unas actividades de tipo residencial y se establece para regular las áreas de desarrollo horizontal de media densidad. Este distrito aplica a la periferia o bordes de espacios públicos de áreas residenciales existentes y de nueva creación en la ciudad, y persigue la transformación ordenada del tejido urbano mediante mayores parámetros de edificabilidad y mayor variedad de usos y servicios destinados a servir a la vecindad inmediata, dotacional, comercial y áreas para re-desarrollo.

- Distrito EH.2 - Se establece para regular las áreas de desarrollo horizontal de baja densidad. Aplica mayormente a áreas residenciales existentes en la ciudad y persigue proteger la integridad morfológica y funcional de las mismas.
- Distrito AR – Su propósito es coordinar el desarrollo en las áreas para las cuales se ha preparado un "desarrollo conceptual" en la sección de Programa del Plan de Ordenación Territorial, para que los desarrollos se hagan de forma armónica con lo dispuesto en dicho Plan.
- Distrito EV.1 - Se establece para permitir mayor desarrollo a lo largo de los corredores urbanos de la ciudad en edificación vertical. Este distrito permite la transformación del tejido de la ciudad, mediante la reclasificación de los terrenos que definen las principales avenidas en tipología de edificación de manzana cerrada, vinculando su intensidad en función del ancho de la vía pública a la que da frente. Este distrito permite ministerialmente la ubicación de usos no residenciales en las plantas bajas para propiciar un mayor balance en la distribución de usos en la ciudad.
- Distrito EV.4 - Se establece para distinguir áreas puntuales de la ciudad donde se permiten estructuras aisladas de uso exclusivo, y unas alturas mayores a las predominantes. Este distrito se vincula, por un lado, a áreas extensas de gran accesibilidad desde las vías principales, tanto intra-urbanas como interurbanas, así como a solares estratégicamente localizados dentro de la trama urbana que permite un tratamiento volumétrico especial.

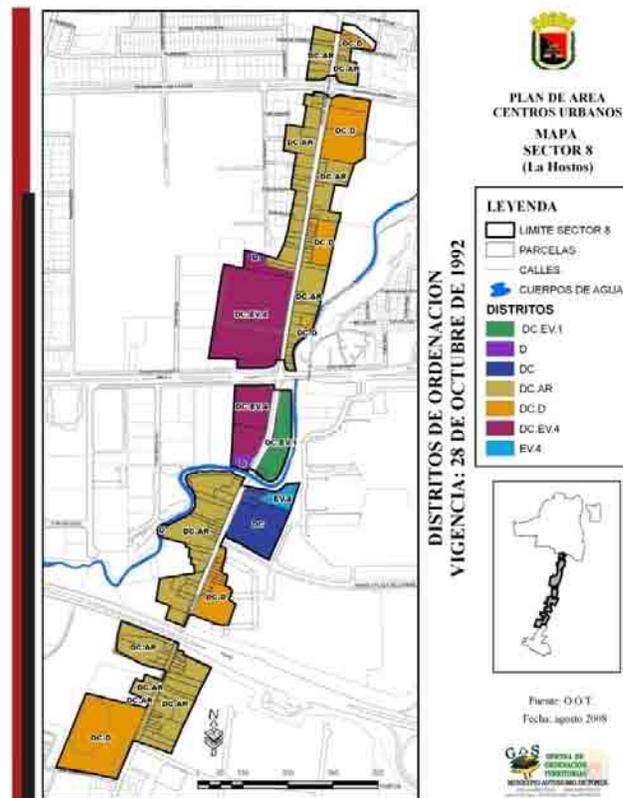


Figura 3.2 - Mapa de Distritos de Ordenación 1992 – Avenida Hostos

Como es evidente el Plan de Ordenación Territorial, reconoce al menos dos aspectos fundamentales para el desarrollo de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, por un lado la necesidad de un plan especial que atienda la particularidad de este sector y la programación de obras para mejorar la infraestructura del lugar. Ambas iniciativas son importantes y acertadas por lo cual el presente documento buscará fomentar las mismas, (Figura 3.1 – Distritos de Ordenación – La Playa), (Figura 3.2 – Distritos de Ordenación Avenida Hostos).

3.1.2.2 Obras Programadas

El Plan de Ordenación de 1992, programó e incorporó en el Plan de Acción, una serie de obras para promover el desarrollo de estas áreas. Estas obras fueron objetos de litigio en los tribunales y finalmente mediante sentencia judicial las mismas están programadas para ser realizadas. Dichas obras son las siguientes:

- Completar el Soterrado de la infraestructura de la Avenida Hostos y Sector de La Playa de Ponce. Las agencias responsables de estas obras son la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de Energía Eléctrica y la Compañía de Telefonía de Puerto Rico. De estas obras, solo se ha realizado el soterrado de un pequeño segmento de la Avenida Hostos, (desde el Monumento de la Abolición de la Esclavitud hasta el frente del cuartel de la Policía de la Avenida Las Américas esquina Avenida Hostos). El resto de las obras de infraestructura están en proceso de diseño y son objeto de seguimiento como parte del cumplimiento de la sentencia de Ponce en Marcha.
- A la Autoridad de Edificios Públicos, le correspondía la construcción de un edificio para La Unidad Marítima, el cual fue recientemente culminado.
- Al Departamento de la Vivienda le corresponde la rehabilitación y nueva construcción de viviendas en el Barrio La Playa (Sector Puerto Viejo y Pabellones). Debido a la necesidad de estas obras, se debe fomentar la culminación de las mismas, a la mayor brevedad posible.

3.1.3 Plan de Ordenación del 2003

La revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, aprobado en diciembre de 2003, incorpora tres acciones concretas que ameritan ser reconocidas. En primer lugar, se define el Centro Urbano de Ponce bajo los parámetros de la Ley 212, el cual está compuesto por la Zona Histórica, la Avenida Hostos y el Sector de La Playa. En segundo lugar, se establecen las delimitaciones de la Avenida Hostos y el sector de La Playa con distritos sobrepuestos para Planes Especiales, los cuales presentan propósitos y guías a seguir hasta que se realicen los planes de área, que atiendan las particularidades de estos sectores. Por último, se establecen nuevos distritos de ordenación en la Avenida Hostos y el Sector de La Playa de Ponce, producto del análisis y proceso de estudio y muy en especial teniendo presente el impacto del Puerto de Traslado Rafael Cordero Santiago y su posible impacto a los sectores.

3.1.3.1 Obras Programadas

Con relación a las obras programadas, en el documento de la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, aprobado en el 2003 se enumeran las obras pendientes de la sentencia de Ponce en Marcha para los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. De esta forma se reconoce la importancia de culminar las obras ya programadas para La Playa y la Avenida Hostos.

3.1.3.2 Reglamentación y Calificación

Actualmente tanto el sector de La Playa como la Avenida Hostos presentan diferentes distritos de calificación que identifican las actividades y usos a permitir en los mismos. Dichos distritos, así como las otras partes de la propuesta del Plan de Ordenación Territorial,

tuvo presente el impacto proyectado del desarrollo del Puerto de las Américas Rafael Cordero Santiago.

a. Distritos de La Playa de Ponce

Si comparamos los distritos del sector de La Playa del Plan de Ordenación Territorial aprobado en 1992 con los de la Revisión Integral de mismo en 2003, encontramos que muchos han variado con excepción del Distrito Dotacional (D). En adición, se identificó a la antigua fábrica “Puerto Rico Iron Works, Inc.” con un Distrito Industrial Liviano 1 (DI.1) para facilitar el desarrollo industrial en dicho predio.

En el caso de las áreas donde ubican los almacenes, se identificaron con un Distrito de Edificación Vertical 4 (EV.4) cuando anteriormente estaban clasificados como Distrito o Área de Redesarrollo (AR). Dicho cambio reconoce el potencial de actividades que pueden servir de apoyo al puerto de trasbordo, como son actividades industriales menores y comercio turístico entre otros. En el caso de las estructuras de tipología de almacén, es importante observar que ellas mantienen unas características de alineación, altura y área de ocupación, que no es lo usual, ya que es compacta y consolidan las manzanas. Esto no coincide con los parámetros básicos de los distritos a los cuales pertenecen, por lo que es de suma importancia crear guías adicionales para respetar estas estructuras y sus características básicas, así como para mantener un ritmo adecuado en la estructura parcelaria, así como una armonía entre los nuevos desarrollos y los existentes.

En el caso de las áreas residenciales, identificadas en 1992 como Distrito de Edificación Horizontal 2 y 3 (EH.2 y EH.3), se designaron como distritos CT (Comunidades Tradicionales). El Distrito CT se establece para mantener las características de las comunidades tradicionales y asentamientos de la ciudad, en términos de tipología y usos. La variedad en los tamaños y formas de los solares existentes, en los usos o actividades, en las intensidades, tipologías, alturas, alineaciones de edificaciones y patios que caracterizan dichas comunidades, dificulta implantar un esquema rígido de ordenamiento urbano; por lo que se utilizan los patrones existentes de las comunidades en específico y las condiciones mínimas de ventilación y privacidad como parámetros para fomentar la transformación y rehabilitación ordenada de las mismas.

Otro distrito incorporado es el CM (Comunidad Marginada) en el sector de La Playa, área de Puerto Viejo. El distrito CM por su parte, se establece para regular la tipología y los usos en las comunidades marginadas de la ciudad y fomentar iniciativas para mejorarlas. Los sectores identificados por este distrito presentan en su mayoría unos patrones subestándares, que resultan de la degradación de las viviendas, el hacinamiento humano y estructural, la falta de acceso adecuado y la ocupación desordenada e ineficiente de las parcelas. También se persigue mejorar las condiciones de vida de los residentes de las comunidades identificadas, permitir diversas estrategias de reordenamiento urbano y erradicar los problemas relacionados con el peligro de fuego, inundaciones, con la propagación de enfermedades y con los riesgos de daños corporales.

Se incorporaron otros distritos sobrepuestos C, ZI y PL.E. En el caso del distrito sobrepuesto C se utiliza para reconocer condiciones particulares de áreas comerciales dentro de los distritos de Comunidades Tradicionales (CT). El distrito sobrepuesto ZI se utiliza para

identificar zonas inundables. Por último, el distrito sobrepuesto PLE se utiliza para establecer y definir un área que requiere un Plan Especial para atender las particularidades del sector. (Figura 3.3 – Mapa Distritos de Calificación 2003–La Playa de Ponce)

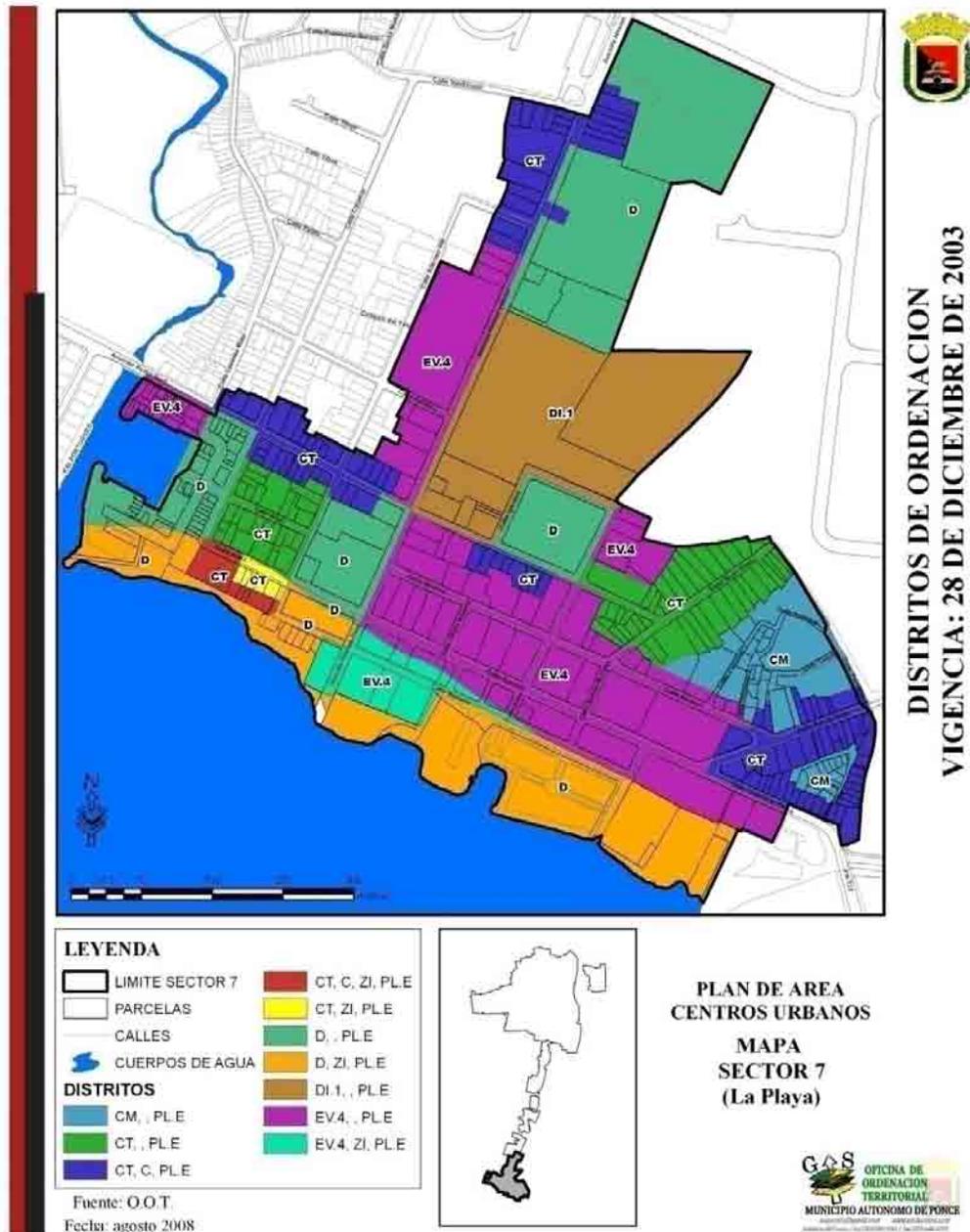


Figura 3.3 - Mapa de Distritos de Ordenación 2003 - La Playa

b. Distritos de la Avenida Hostos

En este sector, también existe variedad en los distritos de calificación. Tenemos el distrito EV.4, así como distritos D y CT en la mayoría de los solares, quedando otros distritos (EV.1, EV.2, DI.1) establecidos en algunas áreas. En el caso de las parcelas con distrito de

Calificación EV.1(Edificación Vertical 1), éstas ubican al norte del sector, identificándose más en las parcelas que colindan con el límite de la Zona Histórica de Ponce.

Al igual que el sector de La Playa, la Revisión del Plan de Ordenación Territorial del 2003, trató de viabilizar al máximo las oportunidades y potencial que representa el desarrollo del Puerto de las Américas Rafael Cordero Santiago. (Figura 3.4 – Mapa Distritos de Calificación 2003– Avenida Hostos)

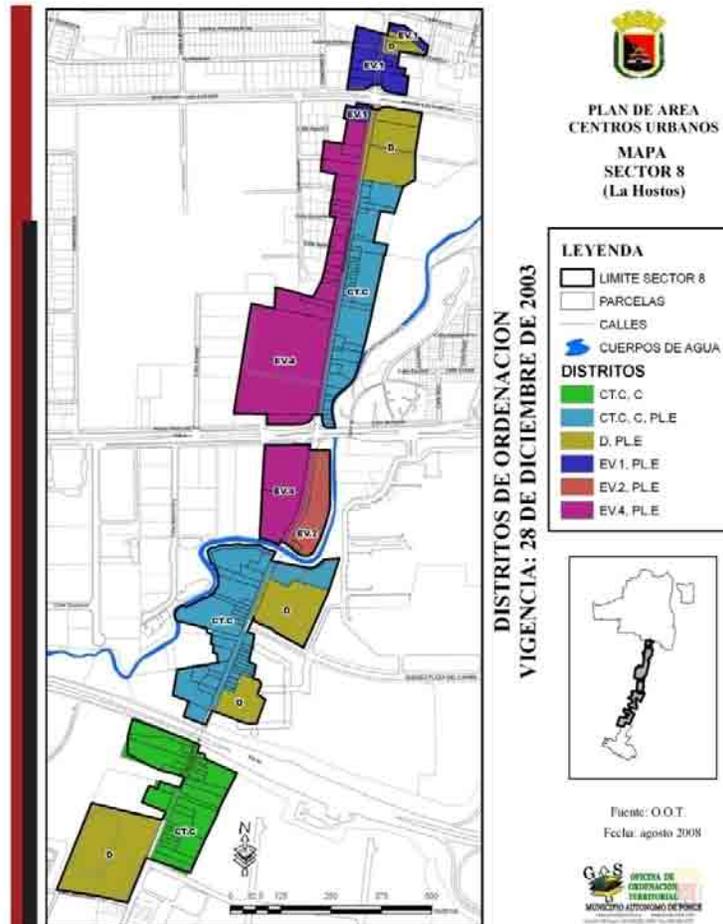


Figura 3.4 - Mapa de Distritos de Ordenación 2003 - Avenida Hostos

Igual que el sector de La Playa, la Avenida Hostos incorpora otros distritos sobrepuestos C y PLE. En el caso del distrito sobrepuesto C se utiliza para reconocer condiciones particulares de áreas comerciales dentro de los distritos de Comunidades Tradicionales (CT). Por último, el distrito sobrepuesto PLE se utiliza para establecer y definir un área que requiere un plan especial para atender las particularidades del sector.

A diferencia del sector de La Playa, en la Avenida Hostos, las estructuras existentes son de tipología variada, por lo que es importante observar que ellas mantienen unas características de alineación, altura y área de ocupación que no es lo usual, ya que existe poca relación entre estructura y parcela. Los frentes de parcela no se compactan y por lo tanto no existe una consolidación de la estructura parcelaria. Esto no coincide con todos los parámetros

reglamentarios específicos y generales de los distritos establecidos, por lo cual, al igual que La Playa, es de suma importancia crear guías adicionales para atender las particulares de los sectores, relativas a las estructuras de valor histórico y la intervención en el espacio público y la consolidación del frente urbanos.

3.1.3.3 Planes Especiales (P.L.E 6 y P.L.E 7)

Otro detalle que resulta importante destacar, es el hecho de que en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, se reconoce la necesidad de un Plan de Área para los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. De esta forma los planes especiales anticipan algunas de las consideraciones a tener presente en la elaboración del mismo.

Debido a lo especializado del tema (las estructuras de valor histórico) y por lo general de las guías en los Planes Especiales, no se han logrado todos los objetivos antes mencionados. Por lo tanto, urge establecer parámetros reglamentarios y estrategias específicas de acción, para logra la intervención de estructuras de valor histórico y el espacio público, así como la consolidación de los frentes urbanos.

3.1.3.4 Puerto de Traslado

Una iniciativa del municipio para el desarrollo integral de todo Ponce y la Región Sur Central es el desarrollo del Puerto las Américas Rafael Cordero Santiago. Por la cercanía de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos al puerto de traslado, se verán necesariamente impactados. Esta condición se traduce en un potencial de desarrollo sin precedentes, para estos sectores, por la magnitud y escala del proyecto del puerto, de poder alcanzar las expectativas y proyecciones esperadas. En reconocimiento de dicha importancia, presentamos a continuación un resumen del alcance y situación del Puerto las Américas Rafael Cordero Santiago.

La Autoridad del Puerto de las Américas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se encuentra activo en desarrollar el Puerto de Las Américas Rafael Cordero Santiago en las facilidades existentes del Puerto de Ponce. Dicho desarrollo, financiado por el gobierno, cuenta con más de doscientos cincuenta millones de dólares (\$250,000,000.00) para obras de infraestructura. El puerto de hondo calado y calibre internacional será capaz de fomentar una zona industrial de escala mayor en el Municipio de Ponce.



Figura 3.5 – Área de Contenedores – Puerto de Las Américas

Una vez culminado, el Puerto de las Américas, una vez culminado, será capaz de servir barcos post-panamax de hasta 50 pies de calado y podrá manejar más de 600,000 toneladas de carga general con más de 5,000 pies de superficie de malecón y proveer el apoyo logístico bajo la protección de un ambiente de zona libre. Se espera que la inversión alcance los \$750 millones y se generen aproximadamente 12,000 empleos directos en un período de 10 años, a

través del desarrollo de zonas industriales de valor añadido. Las obras relativas al desarrollo del puerto están programadas en cuatro etapas. La Fase I fue culminada en el 2005 y consistió en la construcción de los primeros 1,200 pies de muelle. Dicho muelle es capaz de acomodar cuatro modernas grúas con rieles de 100 pies. La Fase II consistió en la realización del dragado de 50 pies, a la entrada del canal para contar con el puerto de mayor calado, de la región del Caribe. La segunda parte de esta fase contemplaba el desarrollo de 18 acres de tierras adyacentes al nuevo muelle para almacenar contenedores para una capacidad de 250,000 TEU's (twenty-equivalent-units) el cual está actualmente en construcción y próximo a ser culminado. (Figura 3.5 – Área de Contenedores.)

La Fase III contempla la construcción de un canal de 50 pies de profundidad, en un área ganada a la tierra, que contaría con 1,500 pies de muelle capaz de albergar las grúas modernas. En adición a lo anterior, se desarrolla un área de contenedores aún mayor, para brindar una capacidad total de 700,000 TEU's. (Figura 3.6 – Fase III)

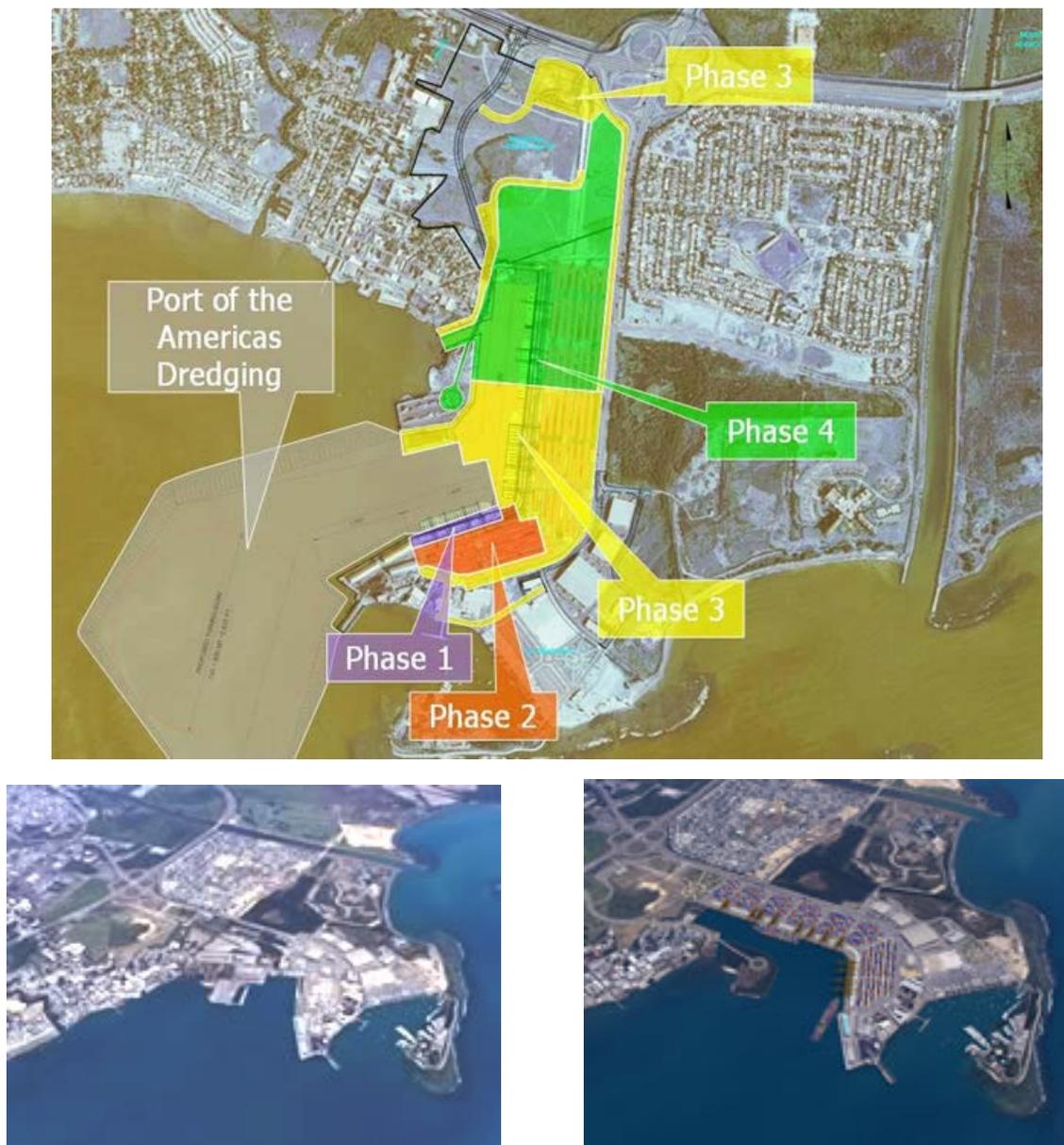


Figura 3.7 - Imagen del área del puerto original y una vez culminado

La Fase IV, marcará la culminación del Puerto de las Américas, con la construcción del canal, la ampliación a 3,000 pies de muelle y la ampliación del área de almacenamiento de contenedores con capacidad de 700,000 TEU's para un total de 1.4 millones. (Figura 3.7 – Imagen del área del puerto original y una vez culminado)

Las proyecciones de este desarrollo formaron parte de las premisas usadas en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial, aprobado en el 2003. Los distritos actuales buscan reconocer, el desarrollo del sector de La Playa y la Avenida Hostos, como complemento a las actividades a generarse de forma natural por el puerto de trasbordo. Por ejemplo, el área de los almacenes, en el sector de la Playa, se visualiza con un potencial comercial turístico al amparo de una zona libre, áreas de almacenamiento y para el establecimiento de actividades de valor añadido de escala menor. Las estas actividades antes mencionadas están contempladas en el Distrito EV.4 asignado a éstas propiedades. Por otro lado, la propiedad de mayor tamaño “Puerto Rico Iron Work, Inc”, ubicada al lado del desarrollo del puerto, se designa como DI.1 (Industrial Liviano) a los efectos de permitir industrias de valor añadido. Por otro lado, se reconocen los asentamientos y áreas de vivienda, existentes en el sector. Dichas áreas se designan de acuerdo a sus características con el distrito CT (Comunidades Tradicionales).

Por su parte, en la Avenida Hostos se designan distritos compatibles con las actividades actuales como CT.C (Comunidad Tradicional Comercial), D (Dotacional), EV.1, EV.2, EV.3 y EV.4. De las entrevistas realizadas a los directivos del puerto, se puede determinar, que las actividades permitidas por los distritos actuales, son compatibles con las proyecciones del puerto. No obstante, estas pueden evolucionar en la medida que se desarrolle y definan las actividades relacionadas a éste. Esto último, obliga a reconocer la necesidad de una evaluación constante para evitar que la reglamentación no constituya un obstáculo al desarrollo integral de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos y proponer los cambios necesarios a estos efectos.

De todos los posibles catalizadores, el Puerto de las Américas Rafael Cordero Santiago, se destaca como el elemento de mayor influencia e impacto en el desarrollo y crecimiento de la ciudad de Ponce y la región sur central. De esta forma, resulta necesario complementar y armonizar las necesidades del desarrollo del puerto con las metas propias de otros sectores, como lo es el caso del Centro Urbano de Ponce. Por esta razón los usos y actividades de la ciudad, así como los parámetros reglamentarios aplicables, deben adelantar el desarrollo del puerto de trasbordo y la Ciudad Habitable que deseamos en nuestro Centro Urbano.

Por otro lado, el desarrollo del puerto de trasbordo, está apenas comenzando las etapas donde será de mayor influencia al desarrollo de la ciudad. A pesar de que el diseño e implantación para el desarrollo del puerto han variado de forma puntual, la esencia y el concepto del mismo se han mantenido fieles a su concepción original. Este hecho nos lleva a reconocer que muchas de las premisas utilizadas en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial del 2003, a los efectos de asignar los distritos y la reglamentación aplicables, no han variado sustancialmente y resultan validos al presente.

Las etapas del desarrollo del puerto con mayor impacto e influencia están próximas a comenzar, como la selección del operador. Estas etapas marcarán las tendencias de oferta y

demanda e introducirán nuevas premisas y principios necesarios para considerar modificar la planificación propuesta en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial del 2003. En otras palabras resultaría prematuro proponer cambios a los distritos y a la reglamentación por razón del posible impacto e implicaciones del desarrollo del puerto de trasbordo.

A pesar de lo anterior, se anticipa que una vez avance el desarrollo del puerto, se deberán identificar las nuevas tendencias y necesidades del mismo, para que el Plan de Ordenación Territorial, facilite el impulso de esta pieza clave en el progreso de nuestra ciudad. Dicha estrategia permitirá adelantar otras metas y objetivos específicos y particulares de planificación de la ciudad de Ponce. Esto requerirá un proceso de planificación dinámico, continuo e inmerso en una evaluación y reflexión permanente.

3.1.4 Plan de Área - Zona de Primer Orden

Otra iniciativa del Municipio Autónomo de Ponce, fue la elaboración del Plan de Área de la Zona de Primer Orden, el cual fue aprobado el 16 de noviembre de 2005. Aunque éste plan abarca uno de los ocho sectores en que se dividió el Centro Urbano de Ponce (para facilitar la elaboración de los planes de área), no se pretende tener unas bases y filosofías de planificación diferentes, más allá de reconocer algunas particularidades de cada uno de los sectores. Al tener los mismos principios y objetivos para fomentar el desarrollo de todo el Centro Urbano, se debe aprovechar la experiencia pasada en la elaboración del plan de área para la Zona de Primer Orden e identificar aquellas propuestas propias para ser aplicadas a los sectores de La Playa y la Avenida Hostos.

En el Plan de Área de la Zona de Primer Orden, se propuso e implantó una propuesta de ordenamiento orientada a la atención del diagnóstico del sector, basados en los resultados de los estudios realizados. Luego de exponer algunas similitudes entre el sector de la Zona de Primer Orden, con los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, analizaremos la propuesta relativa a la forma de intervenir las estructuras de valor histórico y su entorno.

Los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, junto al Centro Tradicional donde ubica la Zona de Primer Orden, son parte fundamental del origen y evolución histórica de la ciudad de Ponce. Por esta razón, en ellos quedan las huellas de nuestra historia, las cuales ameritan ser identificadas, conservadas y rescatadas como un patrimonio histórico y cultural a nivel regional, nacional e internacional.

En el caso de La Playa de Ponce, la misma mantiene su trazado vial original casi intacto, conserva muchas de las estructuras de los almacenes originales y edificios de valor de finales del siglo XIX y principios del Siglo XX, entre otros. Por su lado, la Avenida Hostos continúa su función de ser el conector natural entre los dos sectores más antiguos de la ciudad, La Playa y el Centro Tradicional. En la Avenida Hostos muchas de las estructuras históricas han sido demolidas y apenas se identificaron siete (7) estructuras existentes de dicha categoría. De estas siete (7), tres (3) serían demolidas de construirse un edificio, aprobado por la Oficina de Permisos. Como queda evidente en lo antes mencionado, actualmente las propiedades de valor histórico o arquitectónico no están debidamente protegidas.

El Municipio Autónomo de Ponce participó en la creación e implementación de la reglamentación aplicable a la Zona Histórica de Ponce, entre 1988 al 2003. A partir del año

2005, entró en vigor el Plan de Área de la Zona de Primer Orden de la Zona Histórica de Ponce con una nueva reglamentación, la cual se elaboró en el año 2004. Lo anterior nos da la experiencia y conocimientos suficientes para definir e implantar los parámetros necesarios para fomentar la conservación de nuestro patrimonio histórico y cultural en los sectores de La Playa y la Avenida Hostos.

Al igual que la elaboración del Plan de Área de la Zona de Primer Orden, requirió evaluar las estrategias y reglamentaciones vigentes, tres (3) años después de la implantación del Plan de Área de la Zona de Primer Orden, resulta indispensable realizar una evaluación de la misma. Dicha evaluación tendrá como objetivo estudiar los parámetros establecidos, para identificar puntos débiles a ser mejorados y conceptos que no resulten compatibles con la realidad de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, previo a extender su aplicación a estos sectores. Para esto comenzaremos por presentar un resumen de la estrategia propuesta en el Plan de Área de la Zona de Primer Orden, en lo relativo a la intervención de estructuras.

3.1.4.1 Propuesta de Ordenamiento

El Plan de Área de la Zona de Primer Orden, en su Capítulo X, propone, una nueva estrategia para abordar la intervención en las estructuras ubicadas dentro de la Zona Histórica de Ponce. Dicha estrategia se traduce en un ordenamiento cuyas bases esenciales son las siguientes:

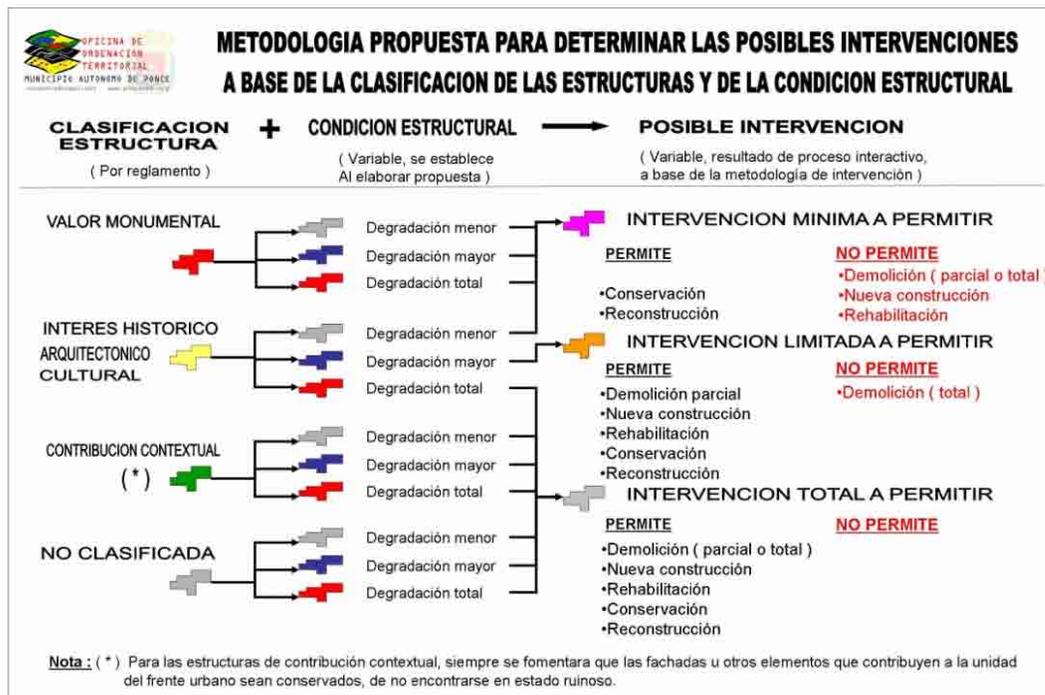
- Restringir el ámbito de aplicación de las normas especiales de ordenamiento establecidas en el Reglamento Número 5 de la Junta de Planificación, a la zona céntrica del Centro Histórico de Primer Orden y excluir del mismo las barriadas y comunidades tradicionales de la Zona Histórica.
- Implantar una metodología de intervención sobre las estructuras de interés.
- Descartar el planteamiento de que todas las estructuras de interés son necesariamente elegibles para ser consideradas como sitio histórico.
- Establecer parámetros de ordenamiento más abiertos en términos de usos y más efectivos en términos de edificabilidad y densidad.
- Implantar conceptos de integración urbana, que prevalezcan sobre el interés individual de las estructuras.

De los puntos antes mencionados, nos concentraremos en los últimos cuatro, debido a que éstos están orientados a las estructuras de valor histórico. En el caso del primer punto, éste tiene como origen el cuestionar la validez de la aplicación de una reglamentación especial (Reglamento Número 5 de la Junta de Planificación), a áreas donde posiblemente no deberían aplicar. En el caso del sector de los sectores de La Playa y la Avenida Hostos, dicha reglamentación no aplica; por lo cual resulta innecesario entrar en dicha evaluación.

Comenzaremos por presentar la metodología propuesta para impactar una estructura de valor. Esta metodología se diseñó con el propósito de fomentar planes de acción interactivos entre gobierno y el sector privado, a partir de escenarios que consideren las características de las estructuras al momento del inventario y la condición de degradación de las mismas al momento del desarrollo propuesto.

Se propusieron guías que, de forma general, respetan el orden de valoración establecido en el Reglamento Núm. 5, pero cuyas aplicaciones privilegian el concepto de integración urbana y/o arquitectónica sobre el de conservación. La metodología propuesta aplica a cuatro categorías de estructuras. Se notará que la propuesta establece una clasificación por estructura, y no sistemáticamente por propiedad.

Estas categorías son: estructuras no clasificadas; estructuras de contribución contextual y conjuntos de interés contextual; estructuras de interés histórico, arquitectónico o cultural; y estructuras de valor monumental. Los criterios de selección y determinación de categorías fueron presentados en la Sección 4.3.2 del Plan de Área de la Zona de Primer Orden.



PLAN DE AREA
 PRIMER ORDEN
 FIGURA 46
 METODOLOGIA
 Diciembre 2003

En la Figura 3.8, se resumen los niveles de intervención reglamentarios de la propuesta de ordenamiento del Plan de Área de la Zona de Primer Orden, en cuanto a las estructuras. A continuación se presentan los diferentes escenarios aplicables a las estructuras, según su clasificación.

a. Estructuras y propiedades no clasificadas

En todos los escenarios, se permite:

- o Demolición parcial o total de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Ponce.
- o Nueva construcción, de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente.

- o Otras intervenciones de reconstrucción, rehabilitación o conservación de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente.

b. Estructuras de Contribución Contextual y Conjuntos de Interés Contextual

Este concepto se aparenta a la clasificación de Propiedad Escénica incluida en el Reglamento de Planificación Núm. 5, debido a que se valorizan por su relación con el entorno más que por su valor individual y se diferencian de esta clasificación en que son las características de contexto urbano que influyen sobre el tipo de estructura y no lo contrario. Se identifican como conjuntos de interés contextual todas las propiedades que pertenecen a un tramo de calle considerado como armónico y continuo en varios aspectos y se especifican como estructuras de contribución contextual las estructuras existentes que contribuyen a reforzar esta unidad del espacio público. (Ver definición en Sección 4.3.2 del presente documento). En todo caso, se recomiendan actuaciones que respetan dicha unidad.

Los escenarios varían según se trata de una propiedad ubicada en un conjunto de interés contextual en la cual no ubica ninguna estructura clasificada o de una estructura de contribución contextual.

Para propiedades de interés contextual sin estructura clasificada, se permite:

- o Demolición parcial o total de acuerdo a las condiciones del Plan de Ordenación Territorial de Municipio Autónomo de Ponce.
- o Nueva construcción de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente y condicionada que dicha construcción no rompa con la continuidad del contexto urbano.
- o Otras intervenciones de rehabilitación o conservación de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector, al Distrito de Ordenación y condicionado a que la rehabilitación no rompa con la continuidad del contexto urbano.

No se permite:

- o Cualquier tipo de actuación que conlleve a romper con la continuidad del contexto urbano.

Para estructuras de contribución contextual, se permite:

- o Demolición parcial o total de acuerdo a las condiciones del Plan de Ordenación Territorial de Municipio Autónomo de Ponce, de los elementos estructurales que no contribuyen a reforzar la continuidad del espacio público o de los elementos estructurales considerados como ruinosos, aunque contribuyan a reforzar la continuidad del espacio público.
- o Nueva construcción de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente y condicionado a que dicha construcción no rompa con la continuidad del texto urbano.
- o Reconstrucción (reproducción auténtica) según definición del Reglamento.
- o Rehabilitación (reparación, alteración y adición junto con preservación parcial), según definido en el Reglamento, de acuerdo a los parámetros generales y/o especiales

aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente y condicionado a que la rehabilitación no rompa con la continuidad del contexto urbano.

- Conservación (mantenimiento, reparación) según definición del Reglamento.

No se permite:

- Demolición de los elementos estructurales no ruinosos que contribuyen a reforzar la continuidad del espacio público.
- Cualquier tipo de actuación que conlleve a romper con la continuidad del contexto urbano.

Para estructuras clasificadas de interés histórico arquitectónico o cultural o de valor monumental que ubican en conjuntos de interés contextual, las condiciones del presente inciso aplicarán en adición a las condiciones de las clasificaciones correspondientes, siempre y cuando no se identifiquen conflictos en los parámetros (elementos arquitectónicos singulares que se distinguen por la particularidad del contexto urbano).

c. Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico o Cultural

Estas estructuras presentan en parte, o en su totalidad, elementos dignos de atención.

Existen varias posibilidades de actuación sobre estas estructuras, ya que las mismas dependen de factores relativamente constantes (el objeto que genera el interés en la estructura) y de múltiples variables (en factor tiempo, degradación, viabilidad económica, mercado bancario).

El primer factor depende del grado de atención que una sociedad le atribuye al patrimonio y a su política de actuación sobre el mismo. En este sentido, las propiedades identificadas no difieren sustancialmente de las establecidas en las normas especiales de ordenamiento aplicables al Municipio Autónomo de Ponce en el Reglamento Núm. 5 (este documento sirvió de referencia a la elaboración de la clasificación, antes mencionada). No obstante, se propone un distanciamiento metodológico con dicho Reglamento en lo que respecta al interés que conlleve una estructura o parte de la misma, respecto a clasificarla como elegible de ser un sitio histórico y por lo tanto, no la sujeta obligatoriamente a las restricciones que impone la elegibilidad en el Reglamento Núm. 5.

Respecto al segundo factor (las variables), se propone una metodología basada en escenarios que considera la clasificación de estructuras de interés histórico, arquitectónico o cultural como base para la Reglamentación y permite un mecanismo interactivo entre gobierno y ciudadanía para la toma de decisiones sobre la naturaleza de este interés y la viabilidad de la intervención. El punto fundamental de este planteamiento es reconocer que un reglamento por sí solo, no es suficiente para abarcar la complejidad del Centro Histórico de Primer Orden y que es necesario acompañarlo de un plan de acción interactivo con la ciudadanía, que se adapte a los cambios continuos y se apoye en una metodología que contemple los diversos escenarios.

Para estructuras de interés histórico, arquitectónico o cultural, se permite:

- Demolición total de acuerdo a las condiciones del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para estructuras que presenten un estado de degradación total (a determinar periódicamente en un plan de acción).
- Demolición parcial de acuerdo a las condiciones del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para estructuras que presenten un estado de degradación mayor (más de 30% de estructura original) a determinar periódicamente mediante un plan de acción.
- Nueva construcción en la propiedad o como sustitución de la estructura original en caso de destrucción o demolición total o parcial de la misma. La nueva construcción sea o no de estilo contemporáneo, deberá en todo caso, respetar las características arquitectónicas de la estructura original conservada y estar conforme con los parámetros generales y/o especiales aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente.
- Reconstrucción (reproducción auténtica) según definición del Reglamento.
- Rehabilitación (reparación, alteración y adición junto con preservación parcial) según definición del Reglamento, de permitirse la demolición parcial, en cuyo caso la rehabilitación, sea o no de arquitectura contemporánea, deberá respetar las características arquitectónicas de la estructura original y está sujeta a los parámetros generales y/o aplicables al sector y al Distrito de Ordenación correspondiente.
- Conservación (mantenimiento, reparación) según definición del Reglamento.

No se permite:

- Demolición total para estructuras originales que presentan un estado de degradación menor (menos de 30% de la estructura original) y mayor (más de 30% de la estructura original).
- Demolición parcial para estructuras originales que presenten un estado de degradación menor (menos de 30% de la estructura original).
- Cualquier tipo de actuación irrespetuosa de la estructura original a conservar, conllevaría de forma a eliminar el interés histórico, arquitectónico o cultural identificado.

d. Estructuras de Valor Monumental

Estas estructuras están inscritas en el Registro Nacional de Estructuras y Sitios Históricos de Estados Unidos o responden a la definición de esta clasificación

Se permite:

- Demolición total de acuerdo a las condiciones del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce, para estructuras que presentan un estado de degradación total (a determinar periódicamente en un plan de acción).
- Reconstrucción (reproducción auténtica) según definición del Reglamento en caso de destrucción accidental de la estructura.
- Conservación (mantenimiento, reparación) según definición del Reglamento.

No se permite:

- Demolición total y parcial para estructuras originales que presentan un estado de degradación menor
- Nueva construcción (menos de 30% de la estructura original) y mayor (más de 30% de la estructura original).

- Rehabilitación (reparación, alteración y adición junto con preservación parcial), excepto cuando las alteraciones son necesarias para ajustar las condiciones del edificio original a nuevos códigos, como por ejemplo de seguridad, Ley ADA, etc.
- Cualquier tipo de intervención que conlleve a afectar su valor monumental.

Se plantea además, la necesidad de un ordenamiento especial para las propiedades colindantes a las de ésta tipología.

3.1.4.2 Análisis de Propuesta de Ordenamiento

La propuesta de ordenamiento, relativa a los niveles de intervención en las estructuras, presentada anteriormente, tiene unos principios y premisas correctas, al combinar el nivel de degradación con la clasificación del valor, al momento de evaluar una propuesta. A pesar de esto, cuando se establecen los criterios específicos, la evaluación del nivel de degradación de la estructura, resulta en algunas ocasiones inapropiada. Esto responde al hecho de evaluar siempre la estructura como un todo cuando en algunas ocasiones existen elementos particulares de una estructura de valor histórico, que tienen suficiente valor en sí mismos, para ameritar su conservación e integración de dicha parte a una nueva construcción.

Los ejemplos más representativos de esta condición son los edificios de estilo neoclásico de La Playa o la Avenida Hostos. La mayoría de estas estructuras serían clasificadas como estructuras de interés histórico, arquitectónico o cultural. La aplicación directa de la reglamentación antes discutida, plantearía que si la estructura estuviese deteriorada y no estuvieran ubicadas en un tramo de interés contextual, la estructura en su totalidad podría ser demolida, lo cual resultaría totalmente inaceptable. En estos casos amerita preservar las fachadas hacia la vía pública, independientemente del estado de deterioro del interior de las estructura. De esta forma la fachada histórica podría integrarse a la nueva edificación, aún cuando esta última sea de diseño contemporáneo o vanguardista.

Como se puede observar, existen excepciones a la regla general del ordenamiento propuesto en el Plan de Área de la Zona de Primer Orden que deben ser consideradas y atendidas adecuadamente, previo a extender la misma a los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. La atención de la situación planteada anteriormente junto a otros cambios puntuales de la reglamentación, deben ser atendidas en la presente plan de área.

3.2. Mecanismos de Desarrollo

En adición a las iniciativas del municipio, presentadas en el capítulo anterior, se tienen disponibles otros mecanismos de desarrollo a ser usados de forma intensa y agresiva para adelantar las metas y objetivos para los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. La mayoría de estos mecanismos están contemplados en la Ley para la Rehabilitación de los Centros Urbanos (Ley 212, del 29 de agosto de 2002). Esta ley contiene una serie de instrumentos y mecanismos para fomentar el desarrollo en los Centros Urbanos, los cuales por su diversidad y alcance, constituyen una acción sin precedente en el último siglo, con la esperanza de rescatar de forma efectiva nuestros centros urbanos tradicionales.

La mayoría de estos instrumentos y mecanismos de desarrollo podrán ser efectivos para los sectores de La Playa y la Avenida Hostos una vez se apruebe el presente plan de área y se elabore un plan de rehabilitación de estos sectores. Incluso, al igual que en el de la Zona Histórica del centro del pueblo, la Oficina de Ordenación Territorial de Municipio Autónomo de Ponce, es quien tendría a su cargo la implantación y administración de dichos mecanismos.

3.2.1 Incentivos

El primer mecanismo y posiblemente el de mayor alcance, es la concesión de una serie de incentivos contributivos, en favor de realizar actividades concretas cuyo efecto natural será encaminar el desarrollo de los Centros Urbanos. Esto se logra al atender de forma directa los puntos débiles y las causas de los aceleradores del deterioro y abandono de los Centros Urbanos. Los incentivos concedidos a través de la Ley 212 son los siguientes:

1. Incentivo por Creación de Empleos - Todo negocio o industria existente a la fecha de aprobación de esta Ley o en una fecha posterior, que cumpla con los requisitos establecidos en la misma, o realice alguna actividad que sea cónsona con el plan de desarrollo promulgado para el centro urbano, en que radica la propuesta y genere nuevos empleados, tendrá derecho a una deducción adicional especial, del ingreso bruto sujeto a tributación para fines, del cómputo de su contribución sobre ingresos, equivalente al cinco (5) por ciento del total del gasto por salario mínimo aplicable de cada nuevo empleo creado por dicho negocio o industria. Esta deducción será adicional a cualquier otra concedida por cualquier ley y estará disponible por un término de cinco (5) años.
2. Exención por Transferencia de Empleo - Toda persona que transfiera su negocio con un mínimo de veinticinco (25) empleados a un centro urbano tendrá derecho a una deducción especial adicional del ingreso bruto sujeto a tributación equivalente a quince (15) por ciento del gasto incurrido por nómina. A tales efectos, sólo se podrá beneficiar el negocio trasladado al centro urbano. El límite de esta deducción es de hasta un cincuenta (50) por ciento del total de su ingreso neto computado de acuerdo con las disposiciones del Código de Rentas Internas, ajustado por las deducciones especiales provistas en esta Ley. Esta deducción estará disponible durante en término de cinco (5) años.
3. Deducción por Desarrollo de Estacionamientos - Toda persona que construya en un centro urbano una estructura de estacionamientos que cumpla con los requisitos de la Ley Núm. 120 de 7 de junio de 1973, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Áreas de Estacionamiento Público de Vehículos de Motor" y los reglamentos promulgados al efecto, y termine la obra en el término de cinco (5) años, contados a partir de la designación del Área en que ubica como centro urbano, tendrá derecho para fines del cómputo de la contribución sobre ingresos, excluir del ingreso bruto sujeto a tributación el diez (10) por ciento del ingreso neto proveniente de la operación de dicho estacionamiento computado de acuerdo con las disposiciones del Código de Rentas Internas y ajustado por las deducciones especiales provistas en esta Ley. Sólo podrán beneficiarse aquellos negocios que proveen por lo menos cien (100) espacios de estacionamiento. El límite de estas exclusiones es de hasta un máximo de cincuenta (50) por ciento del ingreso neto calculado de conformidad con lo antes provisto.
4. Exención Especial Sobre Ingresos de los Intereses Generados por Préstamos. - Cualquier entidad financiera o persona natural que otorgue préstamos privados para el financiamiento de proyectos de revitalización de centro urbanos, tendrá derecho a una

exención especial de un cien (100) por ciento del interés recibido sobre dichos préstamos. En aquellos casos en donde sea una persona natural la que otorgue el préstamo será responsabilidad de los municipios ya sea a través de la Directoría de Urbanismo o de la Oficina de Ordenación Territorial mantener un registro de toda la documentación que acredite la concesión de tal préstamo. Los municipios adoptarán mediante reglamento los requisitos necesarios para el cumplimiento de estas disposiciones. Dicho reglamento deberá contener aquellas normas y procedimientos que permitan al municipio llevar un control sobre el tracto de la transacción realizada que incluirá la concesión de dicho préstamo y su eventual desembolso para ser utilizado en un proyecto elegible bajo las disposiciones de esta Ley.

5. Crédito Contributivo por Inversión en Infraestructura - La Directoría de Urbanismo podrá recomendar al Secretario del Departamento de la Vivienda y al Secretario del Departamento de Hacienda la concesión de créditos por inversión extraordinaria de vivienda a los proyectos para la revitalización de los centros urbanos que cualifiquen bajo las disposiciones de la Ley Núm. 98 de 10 de agosto de 2001, conocida como "Ley de Créditos Contributivos por Inversión en Infraestructura de Vivienda", disponiéndose que podrán recomendar al Departamento de la Vivienda que conceda hasta un máximo de cien (100) por ciento de crédito contributivo por inversión en infraestructura, en proyectos para la revitalización de los centros urbanos que incluyan componentes de vivienda de cualquier tipo.
6. Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos. - Todo dueño o inquilino, persona natural o jurídica que lleve a cabo un proyecto de construcción o de mejoras (incluyendo proyectos de vivienda) en un centro urbano conforme a lo establecido en esta Ley, podrá reclamar un crédito contra su contribución sobre ingresos de setenta y cinco (75) por ciento del costo del proyecto o mejora. El crédito no utilizado en un año contributivo podrá ser arrastrado a años contributivos subsiguientes hasta por un máximo de diez (10) años. En los municipios con zonas históricas este incentivo será de un cien (100) por ciento.
7. Al determinar el control del proyecto para fines del crédito aquí dispuesto no se considerarán aquellas cantidades o costos utilizados en el cómputo del crédito dispuesto en el apartado E (crédito contributivo por inversión en infraestructura) del Artículo 4.03 de la Ley 212, en el caso de que ambos créditos apliquen. Excepto por lo dispuesto anteriormente, el crédito concedido bajo este apartado no será aplicable ni estará disponible a aquellos dueños que reciban o hayan recibido cualquier otro beneficio contributivo al amparo de otras leyes o reglamentos, estatales o federales, que pueda utilizar, o que haya utilizado contra la inversión atribuible al costo del proyecto o mejoras bajo este apartado. El crédito provisto en este apartado podrá ser cedido, vendido o de cualquier modo traspasado, en su totalidad o parcialmente por el dueño o la persona natural o jurídica con derecho a reclamarlo, a cualquier otra persona.
8. Crédito Contributivo por Inversiones en Construcción en Centros Urbanos - Toda persona que lleve a cabo un proyecto de construcción o de mejoras en un centro urbano conforme a lo establecido en esta Ley, tendrá derecho a un crédito contributivo de cien (100) por ciento de la cantidad invertida contra su contribución sobre ingreso.
9. Depreciación Acelerada - Toda persona que invierta en la construcción o remodelación de vivienda en un centro urbano, que no se haya acogido al crédito contra la contribución sobre ingresos por dicha inversión, tendrá derecho a depreciar el de la

estructura construida, remodelada o rehabilitada, utilizando el método de depreciación acelerada con un período de vida útil de siete (7) años.

10. Incentivos de Zonas Históricas - El Secretario de Hacienda podrá conceder los incentivos y exenciones provistas para las zonas históricas a todos los proyectos que sean construidos o mejorados en los centros urbanos.

3.2.2 Exacciones Municipales

Otras herramientas provistas en la ley 212 es el reconocer la facultad a los municipios de imponer exacciones a aquellas propiedades que estén abandonadas o en desuso por un periodo prolongado de tiempo. También establece como política pública el que todas las agencias de gobierno a establecerse o relocalizarse tengan que hacerlo a una propiedad dentro del centro urbano. Dicho principio es tan importante que la propia ley estipula que salvo cuando se conceda una dispensa, que el caso de Ponce la evalúa la Oficina de Ordenación Territorial, todo contrato será nulo de no haberse seguido dicha directriz.

3.2.3 Plan de Rehabilitación

Una vez culminado el presente Plan de Área la Oficina de Ordenación Territorial elaborará de un plan de rehabilitación según se describe y fomenta su creación en la Ley 212. Este instrumento de planificación se basa en definir de forma concreta y específica estrategias a ser implantadas para fomentar la rehabilitación de los sectores de La Playa y de la Avenida Hostos. Dicho plan de rehabilitación atenderá los principios básicos establecidos en la ley, a saber:

1. Lograr el acercamiento de los usos y las actividades urbanas o la consolidación de la ciudad.
2. Mejorar las aceras para que sean caminables.
3. Ofrecer acceso a un sistema integrado de transporte colectivo y moderno.
4. Lograr el desarrollo económico, social y cultural de los centros.
5. Promover la rehabilitación o mejoras de las calles, caminos, aceras, servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras y facilidades en el entorno del centro urbano.
6. Lograr la densificación del espacio urbano mediante la habilitación o rehabilitación de viviendas en estructuras de usos combinados o multipisos que reserven usos comerciales en las primeras plantas que garanticen, cumpliendo con la reglamentación vigente, la tranquilidad y la salud de los residentes y de los transeúntes de los centros urbanos.
7. Estimular el mejoramiento de la condición y de la instalación de la infraestructura de servicios públicos y privados esenciales, tales como: luz, agua, alcantarillado sanitario, teléfono, y de cable, cisternas, plantas de emergencia, entre otros. Disponiéndose, que se requerirá a las entidades públicas o privadas pertinentes que incluyan el soterrado de su respectiva infraestructura que actualmente está instalada de forma aérea en el centro urbano, en su respectivo Plan de Desarrollo de cinco (5) años.
8. Incentivar la instalación de mobiliario urbano, plazas, teatros, espacios abiertos que promuevan el esparcimiento y la región de vecinos.
9. Localizar las oficinas de los gobiernos federales, estatales y municipales en el centro urbano para que acerquen sus servicios a los residentes e inyecten actividad económica al sector.
10. Estimular el desarrollo y la ubicación de negocios que ofrecen servicios esenciales en horario extendido en los centros urbanos para que los residentes que trabajan fuera de

los mismos, tengan a su alcance lugares donde obtener aquellos artículos y servicios para su diario vivir, tales como: lavandería, servicios de salud y farmacéutico a domicilio, centros de tutoría y cuidado de menores y envejecientes, provisiones y gestiones comerciales o de servicios públicos.

11. Promover la pronta habilitación de áreas o edificios de estacionamiento público y transportación intermodal urbana en horario extendido de estos centros urbanos, incluyendo transportación escolar y rutas no servidas que los comuniquen desde y hasta los centros urbanos, centros comerciales, centros de gobierno, recreativos, deportivos, culturales y educativos.

3.2.4 Localización de Oficinas de Gobierno

Por otro lado, la Ley 212 establece como política pública que todas las oficinas de gobierno de nueva creación o reubicación de existentes, tendrán que relocalizarse en los centros urbanos. Establece además que de no ocurrir de esta forma cualquier contrato resultará nulo, a menos de contar con una dispensa por escrito. Dicha dispensa, en el caso del Municipio Autónomo de Ponce, es evaluada por la Oficina de Ordenación Territorial.

3.2.5 Plan de Área del Centro Urbano

La Ley 212 para la Rehabilitación de los Centros Urbanos, estableció como prioridad la elaboración de Planes de Área para los Centros Urbanos. El municipio adoptó dicha prioridad, al incorporar en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial aprobado en el 2003, la necesidad de elaborar Planes de Área para los sectores de la Zona Histórica, la Avenida Hostos y La Playa de Ponce. El Plan de Área aprobado para la Zona de Primer Orden, el presente documento y aquellos programados para los otros sectores del Centro Urbano, le permitirá al municipio contar con una planificación apropiada para fomentar el desarrollo integral del mismo.

3.3. Enmiendas Propuestas a la Reglamentación Vigente – Propuesta de Ordenamiento

Se plantea a continuación una propuesta amparada en los análisis y políticas públicas, expresadas en el presente documento, en los estudios y mapas de ordenamiento aprobados en el año 2003 en la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial. Dicha propuesta toma en consideración las normas especiales de ordenamientos propuestas en los Planes Especiales de los sectores de La Playa (P.L.E. 6) y la Avenida Hostos (P.L.E. 7), así como el Plan de Área de la Zona de Primer Orden en lo relativo a los parámetros de intervención de estructuras.

Las bases esenciales de esta propuesta de nuevo ordenamiento son las siguientes:

- Implantar una metodología de intervención sobre las estructuras de interés.
- Implantar conceptos de integración urbana que permitan armonizar las oportunidades de desarrollo con la conservación de nuestro patrimonio histórico.
- Establecer parámetros de ordenamiento que fomenten las actividades de apoyo al Puerto de Las Américas Rafael Cordero Santiago.

- o Fomentar la consolidación y creación de un frente marítimo, que maximice el potencial de este recurso.

3.3.1 Ámbito del Estudio

Las Normas Especiales de Ordenamiento, cubren particularidades de los sectores de La Playa y de la Avenida Hostos, sobre diferentes temas de los cuales se destacan, entre otros, las características de la arquitectura y los parámetros de edificación. Ya se ha diagnosticado, en el presente documento la conveniencia de no proponer cambios mayores en cuanto a las actividades y usos permitidos. Se propone posponer dichos cambios para cuando el puerto de trasbordo se encuentre en etapas más avanzadas, donde se puedan definir tendencias diferentes a las anticipadas en la reglamentación vigente.

Se propone en el presente documento limitar, el ámbito de aplicación de las nuevas Normas Especiales de Ordenamiento a las áreas de la Avenida Hostos en su totalidad, al sector de La Playa donde ubican la mayor concentración de estructuras históricas y las propiedades con frente al Mar Caribe. Para las otras zonas periféricas, como el sector de Puerto Viejo y algunos segmentos de la Avenida Hostos, de carácter principalmente tradicional (residencial, mixto o comercial) se propone aplicar las Normas Generales del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Ponce y los parámetros de los Distritos de Ordenación correspondientes.

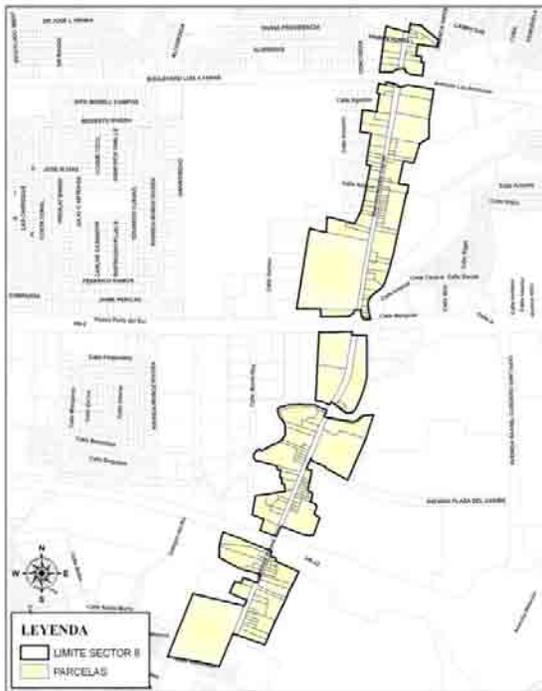


Figura 3.9 - Sector de estudio en la Avenida Hostos

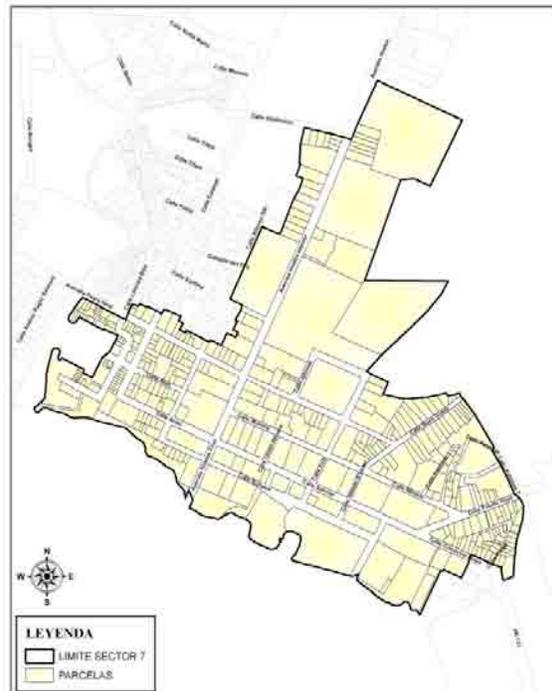


Figura 3.10 - Sector de estudio en La Playa

3.3.2 Metodología Propuesta para la Nuevas Construcciones, Intervenciones y Demoliciones

Se propone adoptar, con unas modificaciones, la metodología y estrategias aprobadas en el Plan de Área de la Zona de Primer Orden, aprobado en noviembre de 2005. Dicha metodología fue presentada y discutida en el Capítulo III, Sección 4.1 del presente documento. Para evitar la redundancia, presentaremos a continuación sólo las modificaciones y consideraciones a tener presentes en el nuevo ordenamiento y los mapas de clasificación de las estructuras de valor o interés histórico, arquitectónico o cultural.

3.3.2.1 Clasificación

En términos de clasificación de las estructuras, se identifican cuatro categorías; 1. Estructuras o sitio de valor monumental. 2. Estructura o Sitio de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural. 3. Estructuras de Interés Contextual y Conjuntos de Interés Contextual. 4. Estructuras no calificadas.

3.3.2.2 Cambios en Metodología

Se propone y se entiende necesario que las Estructuras de Interés Histórico, Arquitectónico y Cultural, sean evaluadas individualmente por un profesional del área de la arquitectura, a los efectos de identificar si existen partes de la estructura, que resulte importante preservar e integrar a cualquier nueva intervención. Esto último independiente del porcentaje de deterioro de la estructura.

La evaluación deberá documentar y justificar la importancia y trascendencia de aquellas partes de la estructura con mérito para ser conservadas independientemente de la pérdida del resto de la estructura por motivos de una degradación irreversible o porque su recuperación no sea económicamente viable. En estos casos, se velará por la conservación e integración de dichas partes a la nueva construcción. Resulta indispensable ser cuidadoso con la interpretación de estos parámetros para evitar caricaturas, absurdos o camisas de fuerza que impidan el desarrollo efectivo de las propiedades como complemento a la actividad generada por el puerto de transbordo, el turismo y otros factores que adelanten los objetivos y metas de nuestro Centro Urbano.

3.3.3 Intervención en el Espacio Público

El hecho de que los sectores de La Playa y la Avenida Hostos mantengan su trazado vial original y sus estructuras de valor histórico, tengan en sus fachadas el mayor impacto, convierten al espacio público en protagonista y elemento fundamental de la identidad y esencia de dichos sectores. Lo antes mencionado resulta especialmente cierto en el caso de la Avenida Hostos, donde la mayoría de las estructuras de valor han desaparecido y su principal valor reside en su función de ser el conector espacial entre la Zona Histórica Tradicional en el centro del pueblo y el sector antiguo de La Playa de Ponce.

Lo antes mencionado y los análisis previamente discutidos en este documento tienen como resultado reconocer la necesidad de establecer parámetros claros y específicos dirigidos a resaltar y establecer una identidad y carácter propio de los espacios públicos en los sectores de La Playa y la Avenida Hostos. Para dichos parámetros se debe tener presente la designación adecuada de los anchos de aceras y calles, materiales de terminación, mobiliario urbano, frentes de fachadas de estructuras hacia las vías públicas, arborización y rehabilitación de estructuras de valor histórico.

En el caso del sector de La Playa, el mismo cuenta con una identidad y características propias, que deben ser rescatadas y reforzadas. Dichas características son diferentes a las del Centro Tradicional. Un ejemplo de estas particularidades es, el material de terminación de las aceras en el sector La Playa que ha sido tradicionalmente de materiales más rústicos, en contraste con el centro de la ciudad, al cual se le ha incorporado lozas de terrazo. Otro ejemplo de las necesidades particulares de La Playa es un sistema de luminarias más apropiado, mientras en el Centro Urbano de Primer Orden, el mobiliario de iluminación (farolas), ya emblemático de la ciudad de Ponce, se encuentran anclados en las aceras, en el Sector de La Playa, lo reducido del ancho de acera, invita a anclar las mismas en los edificios en lugar de las aceras.

Debido a que la Avenida Hostos, resulta un espacio de transición entre el Centro Urbano de Primer Orden y el sector antiguo de La Playa, se anticipa que los extremos de la avenida se verán influenciados en cuanto a las terminaciones y características, propias de cada sector. De esta forma resulta necesario establecer unas guías claras en cuanto a las características y al lugar y forma de transición del encuentro del vocabulario propio, del sector de La Playa y el Centro Tradicional de Ponce.

De otro lado, cualquier gestión debe incorporar el desarrollo del área frente al mar en el sector de La Playa, por ser uno de los activos con mayor potencial del área y a su vez el menos aprovechado.

Para lograr lo antes mencionado se establecerán unas guías de intervención especial donde se designarán los parámetros aplicables, que regularán la intervención en el espacio público.

3.3.4 Distritos

Los distritos que regirán los usos y actividades permitidas, así como los parámetros reglamentarios aplicables, deben propiciar el desarrollo ordenado y planificado en función de los objetivos y metas de la Ciudad Habitable a la cual aspiramos. Como pudimos observar en

el análisis, diagnóstico, conclusiones y recomendaciones, es importante considerar lo siguiente:

- Mantener los distritos de calificación actuales, en espera de que la evaluación crítica y continua revele nuevas premisas que ameriten cambiar los mismos, para responder de forma más adecuada a dichos hallazgos.
- Establecer un distrito sobrepuesto que nos permita delimitar un área donde se puedan establecer los parámetros para alcanzar los siguientes objetivos:
 - Regular la intervención del espacio público para realzar la identidad particular del sector de La Playa.
 - Regular la intervención del espacio público para crear y establecer una identidad propia que refuerce, el carácter de la Avenida Hostos, de ser el conector urbano entre los dos sectores más antiguos de la ciudad.
 - Fomentar una intervención apropiada para crear un frente marítimo que realce y se obtenga beneficio, del potencial de este recurso natural y escénico.
 - Regular los parámetros aplicables a las intervenciones de las estructuras, de acuerdo a las clasificaciones establecidas por estructuras y las áreas designadas como de valor contextual.

CAPÍTULO 4 – DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES EN LA DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ÁREA

Se distinguen tres tipos de impactos: aquellos que impactan el contexto físico-ambiental, aquellos que impactan el carácter socio económico. y aquellos que impactan el contexto reglamentario.

4.1 IMPACTOS AL CONTEXTO FÍSICO-AMBIENTAL

Los nuevos parámetros y requerimientos propuestos en conjunto con la reglamentación existente sobre los usos de los terrenos no tendrán impactos directos ni positivos ni negativos sobre el ambiente físico. A largo plazo se anticipa que el efecto neto sea beneficioso por los cambios en las tendencias de desarrollo. A continuación se enumeran los principales efectos de la enmienda reglamentaria:

4.1.1 Impactos Geológicos

4.1.1.1 Erosión

En el área que comprende los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, la cual se considera como zona previamente impactada y desarrollada, las vías públicas serían impactadas por demoliciones, corte y relleno por el nuevo Proyecto de Soterrado de la Infraestructura programado para dichos sectores. De no tomarse las medidas necesarias, los materiales de demolición, corte y relleno que resultan de los trabajos de demolición y movimiento de tierra podrían ser afectados por los efectos de erosión, el cual es el proceso de transportación de la superficie del terreno expuesto, si no se toman las medidas necesarias.

a. Medidas de Mitigación

Para controlar esta condición se utilizarán métodos aceptados, reduciendo la posibilidad de que cualquier sedimento llegue hasta los cuerpos de agua, en este caso al antiguo cauce del río Portugués y al Mar Caribe.

Entre las medidas que se deberán tomar en las proyecciones, los dueños de los proyectos deberán radicar el Permiso General Consolidado a la Oficina de Permisos, Área de Calidad Ambiental y Recursos Naturales tal como lo establece la Junta de Calidad Ambiental en el Convenio de Delegación de Competencias a la Oficina de Permisos de Ponce, para que luego de su aprobación, los proyectistas o contratistas implanten el correspondiente Plan de Control de Erosión y Sedimentación (Plan CES) y las medidas que requiera necesarias. Adicional a esto, se deberá preparar un Plan de Prevención de Contaminación de Aguas de

escorrentía de acuerdo con los requisitos de la Agencia de protección Ambiental federal (EPA por sus siglas en inglés), aplicables a proyectos de construcción. Mediante estos planes estarán detalladas las mejores prácticas de manejo para evitar la erosión de los suelos expuestos y su arrastre hacia los cuerpos de agua, o su acumulación en áreas bajas.

4.1.2 Impactos Ambientales

4.1.2.1 Ruido

Como consecuencia del Inventario y Diagnóstico expresados en el Plan de Área de Los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, los cuales se consideran como zonas previamente impactadas y desarrolladas, el Municipio propondrá desarrollar estrategias que minimicen el impacto de congestión vehicular así como minimizar la contaminación por ruido esencialmente en la Avenida Hostos, y en las vías internas de La Playa. Se considerarán las actividades existentes, así como el volumen de tránsito en ambas áreas, específicamente al momento de que se proponga el proyecto del Soterrado de la Infraestructura, donde se obligará a los proyectistas a que se considere a través del Plan de Rehabilitación, el posible ensanchamiento de las vías con mejores aceras, áreas verdes e iluminación permisible que ayude a minimizar la congestión de tránsito y que sea agradable estéticamente.

a. Medidas de Mitigación

En el momento que se realice el proyecto del Soterrado de la Infraestructura, el ruido producido durante la fase de construcción y demolición dependerá de varios factores tales como la fase del proyecto, el tipo de construcción, la cantidad, tipo y localización del equipo y las maquinarias a utilizar. No obstante, en aquellos proyectos de carácter privado en los solares individuales, deberá el proyectista y/o contratista evaluar los impactos de ruido causados por la operación del proyecto, utilizando los niveles de ruido permitidos por la Junta de Calidad Ambiental (JCA), en el Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido. También se obligará a crear barreras que ayuden a minimizar el ruido antes y durante la etapa de construcción para el bienestar y calidad de vida de los residentes cercanos al área del proyecto de soterrado.

Siendo la Avenida Hostos el eje principal de conexión entre La Playa de Ponce (al sur) y el Centro Urbano (al norte), es importante considerar las posibles medidas a utilizar para minimizar aún más la contaminación por ruido previo y posterior al proyecto de Soterrado, por lo que el Municipio estudiará la adopción de los siguientes aspectos.

- a. Establecer límites de velocidad efectivos.
- b. Limitar de tránsito de vehículos pesados a ciertas horas del día.
- c. Sembrar vegetación en las aceras donde se pueda.
- d. Establecer la aplicación del Código de Orden Público en este sector.

4.1.2.2 Calidad de Aire

Existen factores como el transporte y la dilución que tienden a afectar la concentración de contaminantes atmosféricos, estando ambos asociados por la dirección y velocidad del viento y la difusión que dependen de las turbulencias atmosféricas. En el caso de la Avenida Hostos, es posible que la calidad de aire se afecte durante las condiciones atmosféricas estables, con una tendencia a minimizar el movimiento vertical de las masas de aire, reteniendo los contaminantes atmosféricos cerca de la superficie terrestre lo que no ocurre

en condiciones atmosféricas inestables donde los contaminantes se distribuyen uniformemente en la atmósfera. Así mismo, se podría ver afectada por el particulado de polvo fugitivo que resulta de los proyectos de construcción que puedan ocurrir en el área. Sin embargo, por ser esta una vía no enclaustrada, y estar al mismo tiempo el sector de La Playa, colindante con el límite costero, la calidad del aire en ambos sectores es satisfactoria.

a. Medidas de Mitigación

De acuerdo al Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, los cuales se consideran como zonas previamente impactadas y desarrolladas, se protegerá la salud pública y el bienestar público de los efectos adversos conocidos. Esto se lograría evaluando los parámetros a aplicar de manera que no excedan las normas primarias y secundarias de calidad de aire promulgadas por la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA por sus siglas en inglés) y la Junta de Calidad Ambiental (JCA). Las nuevas construcciones, aumentará la densidad de los orígenes y destinos de los viajes de transporte colectivo, por lo que se facilitará la utilización de sistemas de transporte colectivo. Esto se refleja en un menor desplazamiento en transporte privado representando un impacto positivo sobre la calidad de vida y de forma indirecta sobre la calidad del aire.

4.1.3 Impactos Ecológicos

Basados en la relación existente entre el ambiente físico-espacial y los habitantes de los mismos, se ha observado que existe una carencia de espacios verdes, una sobrepoblación, una contaminación creciente por el exceso de humo y contaminantes atmosféricos, así como otros factores que hacen de los centros urbanos un ambiente amenazante y desfavorable para el ser humano y la salud.

La calidad de vida de las ciudades se ha deteriorado seriamente por el crecimiento de las mismas, ya que ellas se han convertido en los principales centros de contaminación por la deficiente eliminación de desechos, la polución industrial, vehicular, sónica, entre otras. Así como en otras ciudades de la isla, el valor de los terrenos se ha incrementado y se ha ido desarrollando, obligando a que los espacios verdes se pierdan, eliminando el equilibrio que estos establecían con relación a los primeros. En el análisis de la Ecología de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, se han incluido los siguientes aspectos:

4.1.3.1 Flora y Fauna

Siendo ambos Sectores (La Playa y la Avenida Hostos) considerados como zonas ya impactadas y desarrolladas, para las intervenciones futuras en el espacio público entendemos no se podría crear un impacto directo a la flora y la fauna existente, aunque se propone unas medidas de mitigación que ayuden y refuercen el aspecto de crecimiento de flora y fauna en ambos sectores. Por lo tanto, al momento de elaborar el plan de arborización en dichos sectores, esto ayudaría a que la fauna inicie el repoblamiento de estas zonas verdes. Así mismo, las especies existentes encontrarían un nuevo hábitat donde se puedan incorporar de forma natural. La implantación de los proyectos propuestos en el Plan de Acción, en particular los relacionados con los requerimientos de siembra de árboles de las aceras establecido por el Reglamento, al reforestar las áreas urbanas, ayudará a controlar los particulados que empobrecen la calidad del aire.

Cabe señalar que la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio realizó un trabajo donde se inventarió el arbolado en ambos Sectores. El requerir a los nuevos proyectos o rehabilitaciones sustanciales sembrar árboles en la acera, permitirá que en el mediano plazo aumente la presencia de árboles, con la consiguiente mejora en la calidad del aire y su efecto de amortiguador del ruido. Se está trabajando con un programa para la siembra de árboles en los espacios públicos y el ajardinamiento de los lugares más emblemáticos. Todo esto minimizará el impacto negativo que puedan crear las nuevas construcciones, fomentando el intercambio de bióxido de carbono por oxígeno sembrando árboles nuevos lo que permitirá que el Sector de la Avenida Hostos así como el de La Playa sean unos más agradables.

4.1.4 Impactos en la Calidad de Agua

En relación a estos posibles impactos, es bien importante indicar que tal como mencionáramos anteriormente, el antiguo cauce del Río Portugués cruza por el Sector de la Avenida Hostos pero se mantiene colindante al Sector de La Playa, por lo que entendemos éste no se vería impactado negativamente. Actualmente el Municipio de Ponce en cumplimiento con la Agencia Federal de Protección Ambiental (EPA por sus siglas en inglés) está implantando el “Programa MS-4” para la Protección de los Pluviales o de la Calidad de Agua del Municipio. En caso de que esto pudiese ocurrir, el impacto sería minimizado mediante la implementación de las mejores prácticas de manejo bajo dicho programa.

4.1.4.1 Medidas de Mitigación

Para evitar la sedimentación que pudiese crearse con cualquier proyecto que se pretenda realizar, se tomarían las medidas o recomendaciones para que puedan ser incorporadas en el Permiso Ambiental Consolidado y el Plan para el Control de la Erosión y la Sedimentación (PLAN CES) que le aplique a cada uno de estos proyectos, específicamente al futuro proyecto del Soterrado de la Infraestructura. Así mismo, se estaría obligando a preparar un plan para la Prevención de Contaminación de Aguas de Escorrentía, basados en la reglamentación federal contenida en el 40CFR Parte 122, y el Programa MS-4.

4.1.5 Impactos Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones

En la parte del Estudio Físico de los Sectores así como de la Características Ambientales se mencionó que La Playa de Ponce está dentro de los límites de la Zona Inundable, observando que luego de la adopción de los nuevos mapas de FEMA, en tres cuartas (3/4) partes del área de estudio del Sector de La Playa, ubican actualmente cuatro clasificaciones, la Zona Inundable VE, la AE y la AO. La cuarta parte (1/4) restante del sector ubica en la zona X o no inundable, según los mapas de FEMA. Ya para el Sector de la Avenida Hostos, mas de tres cuartas (3/4) partes de la misma ubica en la Zona Inundable AO, mientras que casi una cuarta (1/4) parte está en la Zona X donde la misma no es inundable, según los mapas de FEMA.

Cabe señalar que La Playa, es parte de la franja costera propensa al impacto de marejadas sísmicas o Tsunamis por lo que hay que considerar este aspecto al momento de establecer un sistema de protección y evacuación de la zona, en prevención de un evento de este tipo.

Uno de los aspectos importantes en este Plan de Área es que no se establecen proyectos específicos que puedan afectar o verse afectados por la zona inundable, sino que al momento que se establezca la realización de cualquier proyecto de mejoras de construcción, ya sea en el espacio público como en las propiedades privadas, se procederá a implantar las regulaciones del Reglamento de Planificación #13 de Zonas Susceptibles a Inundaciones de la Junta de Planificación, según enmendado, para lograr que no se afecten las condiciones de flujo y desagües naturales de las aguas. Además se establecerá que cada [proyecto a desarrollar se incorpore en el diseño las instalaciones adecuadas de drenaje. Adicional de esto, se estudiará la necesidad de crear proyectos de mitigación aceptados por el Reglamento de Planificación #13 de Zonas Susceptibles a Inundaciones y que cumplan con todos los parámetros y regulaciones federales que puedan aplicar en dicha zona inundable.

4.1.6 Impactos de Infraestructura

4.1.6.1 Abasto de Agua Potable y Sistema de Alcantarillados

Todas las acciones establecidas en los Objetivos del Plan contarán con nuevas mejoras de infraestructura de agua potable y no potable en beneficio de la calidad de vida y el bienestar de los residentes y comerciantes de ambos Sectores.

Actualmente, el sistema de alcantarillado en los Sectores de la Playa y la Avenida Hostos es uno antiguo que padece de falta de mantenimiento de las líneas, acumulación de grasas y de tapas de registro no selladas, por otro lado el sistema de acueducto tiene tuberías viejas de un tamaño inadecuado. Todo ello hace que las nuevas expectativas de desarrollo que permitirán una mayor densidad se enfrentarán a una infraestructura que no pueda acoger una densidad grande de golpe.

a. Medidas de Mitigación

Cada proyectista y/o contratista llevará a cabo la coordinación con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) para la planificación de relocalización de los servicios públicos que pueden ser afectados por las posibles conexiones a la infraestructura existente en ambos sectores y prepararán los planos finales de dichos proyectos para ser aprobados por la Autoridad. Así mismo, los proyectos de Soterrado a realizarse por las Agencias de Gobierno cumplirán con todos los códigos tanto estatales como federales según sea necesario y requerido.

Como mencionáramos, se está trabajando el diseño de un proyecto de Soterrado para ambos sectores donde se coordinará con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados cualquier planificación adelantada que permitirá una programación más efectiva de las mejoras. La recomendación principal es el reemplazo total del sistema simultáneo con el desarrollo de los proyectos de viviendas propuestos. Además de los incentivos de la Ley de Rehabilitación de los Centros Urbanos, Ley Núm. 212, según enmendada, que se proponen incorporar en estos Sectores.

4.1.6.2 Fuente de Energía Eléctrica

Con las nuevas acciones propuestas en los Objetivos del Plan, se elaborará un proyecto de Soterrado de las líneas eléctricas con el propósito de mejorar la estética de ambos Sectores

del Plan. Por supuesto, esto incluye los nuevos alumbrados y el soterrado de líneas telefónicas y de los sistemas de cable TV. Este proyecto sería parte de las intervenciones futuras de las agencias gubernamentales (Autoridad de Energía Eléctrica) así como de otras agencias y empresas privadas que ofrecen servicios a la comunidad y resultarían en una mejor calidad de vida para los futuros proyectos en ambos sectores.

a. Medidas de Mitigación

Estas acciones se realizarían en coordinación con todas las agencias que intervienen con ellas, especialmente la Autoridad de Energía Eléctrica y la Junta Reglamentadota de Telecomunicaciones de Puerto Rico. En los casos particulares se obligaría a que todo proyectista y/o contratista llevará a cabo la coordinación con la Autoridad y con la Junta, para la planificación de relocalización de los servicios públicos que pueden ser afectados por las posibles conexiones a la infraestructura existente en ambos sectores y prepararán los planos finales de dichos proyectos para ser aprobados por la Autoridad.

4.1.6.3 Carreteras

A través del Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, y las nuevas acciones que se proyectan incorporar en el futuro Plan de Rehabilitación, se espera que con las mejoras a La Avenida Hostos o carretera estatal PR-123 y a las vías de tránsito de La Playa, sean mejoradas las condiciones de tránsito, ayudando a establecer una mejor fluidez en el mismo minimizando cualquier congestión vehicular que pueda ocurrir.

4.1.6.4 Desperdicios Sólidos

La imposición del Plan de Área en los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, los cuales se consideran como zonas previamente impactadas y desarrolladas no implicarán la generación de desperdicios sólidos, sino que dentro del futuro Plan de Rehabilitación de dichos Sectores se contemplará la generación de desperdicios sólidos como parte de las futuras acciones a ser realizadas en los Sectores y establecidas en los Objetivos dentro del Plan.

a. Medidas de Mitigación

Al momento que se propongan los inicios de las acciones pertinentes a los Sectores, es responsabilidad del dueño del proyecto, del proyectista y/o contratista realizar los estudios necesarios para detectar la presencia de materiales en las demoliciones de carácter general que puedan ser perjudiciales para la calidad del aire de los Sectores, y por ende nocivos para la salud. En todo caso el dueño del proyecto deberá obtener el permiso Ambiental Consolidado que incluye los permisos de los Programas de Aire y de Contaminación de Terrenos de la Junta de Calidad Ambienta (JCA).

En la etapa de demolición habrá que identificar si el material será utilizado para relleno, y aquel que no sea para tales fines se removerá y dispondrá como material de relleno sanitario en el vertedero municipal luego de obtener los permisos requeridos de la Junta de Calidad Ambiental (Permiso DS-3) de acuerdo a las Reglas 209 y 906 del Reglamento para el Control de Desperdicios Sólidos No Peligrosos de la JCA.

Así mismo, para todo proyecto que se proponga desarrollar en los Objetivos del Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, deberá tener cumplimiento con los

parámetros de la Sección 20.00 del “Reglamento de Lotificaciones y Urbanización”, la cual trata acerca de los Desperdicios Sólidos.

Así mismo, el Municipio de Ponce a través de su Departamento de Ornato realiza diariamente la limpieza de las calles dentro del Sector de La Playa, sean locales o estatales, así como de la Avenida Hostos, para mantenerlas limpias de desperdicios sólidos y de forma estéticamente aceptables.

Otro aspecto importante es que en los predios del centro comercial Plaza del Caribe, colindante con las áreas y sectores dentro del Plan de Área, existe un Centro de Acopio de materiales reciclables que ha estado operando desde hace más de diez años con una aceptación excelente por parte de los residentes y comerciantes de ambos sectores.

El recogido de basura en ambos Sectores está bajo la responsabilidad de una empresa privada contratada por el Municipio de Ponce para tales fines, mejorando la calidad de vida de los residentes y comerciantes de dichos Sectores.

4.1.6.5 Desperdicios Tóxicos y/o Peligrosos

En las acciones establecidas en los Objetivos del Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, no se contempla que durante las etapas aplicables a cada acción, se utilicen o generen materiales tóxicos o peligrosos. No obstante se observará que no se genere algún residuo de pinturas, asfalto y gasolina que provengan de los equipos que se utilicen para la ejecución de las acciones de construcción que se establezcan dentro de los Objetivos.

a Medidas de Mitigación

Al momento que se propongan los inicios de las acciones pertinentes a los Sectores, es responsabilidad del dueño del proyecto, solicitar el Permiso Ambiental Consolidado, así mismo, el proyectista y/o contratista serán responsables de detectar la presencia de estos desperdicios y descartar los mismos conforme a la reglamentación y los permisos que apliquen a la Junta de Calidad Ambiental (JCA) y la Agencia de Protección Ambiental Federal (EPA por sus siglas en inglés).

4.2 IMPACTOS AL CARÁCTER SOCIO-ECONÓMICO

Las acciones propuestas dentro de los Objetivos establecidos en los Sectores de la Avenida Hostos y La Playa producirán impactos económicos, mayormente en los sectores comerciales y residenciales.

4.2.1 Comerciales y Residenciales

Para lograr que ambos sectores obtengan un crecimiento de rehabilitación económica, se establece la renovación de la infraestructura así como el contexto urbano de dichos sectores. Estas renovaciones consisten en mejoras a las calles y aceras dentro de los sectores, soterrado de líneas eléctricas y telefónicas, construcción de nuevas aceras, nuevos sistemas de alumbrado, arborización de las áreas, mejoramiento en el sistema de transporte y la aplicación de Incentivos Contributivos a través de la Ley 212 del 29 de agosto del 2002,

según enmendada. Aunque ambos sectores han sido impactados, hoy se observa una decadencia en ambos sectores que deberá ser mejorada con las intervenciones e incentivos antes mencionados.

De acuerdo a las propuestas en ambos Sectores, se contempla el desarrollo de mejoras urbanísticas que incluyen la construcción de nuevas viviendas y mejoras a las ya existentes en el sector de Puerto Viejo en La Playa. Así mismo, se contempla la implantación y aplicación de la Ley 212 del 29 de agosto del 2002, según enmendada, para beneficiar los desarrollos de viviendas en los sectores dentro del Plan de Área. de esta manera, se espera que existe un impacto socio-económico al momento de reubicar las familias del sector antes mencionado mejorando la calidad de vida de cada residente. estas acciones producirían la creación de empleos durante la etapa de construcción y de operación, además del incremento en el auspicio de los comercios en ambos Sectores (La Playa y la Avenida Hostos) por parte de los futuros residentes.

El efecto de un posible aumento en los proyectos de construcción puede ser negativo desde el punto de vista físico porque podría sobrecargar la infraestructura disponible. No obstante lo anterior, el aumento de los proyectos de construcción aumentará los ingresos al erario por concepto de arbitrios de construcción. También aumentarán los recaudos por concepto de las contribuciones sobre la propiedad, por concepto de patentes y demás recaudos. Estos recaudos son las fuentes que permiten proveer servicios a los residentes y visitantes.

El aumento en el precio de los terrenos disponibles para desarrollo es poco probable, pero en la medida en que se vaya ampliando la construcción del Puerto de Las Américas y algunos desarrolladores privados utilicen los incentivos de la Ley de Rehabilitación de los Centros Urbanos, Ley Núm. 212, esto pudiera cambiar. No obstante, es un efecto sobre el cual se deben hacer observaciones periódicas ya que es un efecto económico que pudiera llegar a ser significativo. Se puede dar el desplazamiento de las familias con menores ingresos o negocios menos rentables de lugares que empiezan a ser apreciados por familias de mayores ingresos o negocios más lucrativos. Este efecto pudiera requerir acción remediativa para evitar que se altere el balance existente.

4.3 IMPACTOS A LA REGLAMENTACIÓN

La decisión de redactar un Plan de Área, da por entendido la necesidad de poder ordenar los recursos existentes en función de un escenario que tiende al desarrollo futuro que podría generarse por la construcción del Puerto de Las Américas “Rafael Cordero Santiago” y al impacto que éste causaría sobre los Sectores VII- La Playa y el Sector VIII- Avenida Hostos.

La adopción del Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos no modificará la reglamentación existente en dichos sectores, pero si definirá una serie de parámetros adicionales a tomar en consideración al momento de intervenir en las Edificaciones Tradicionales existentes reconociendo su valor histórico, arquitectónico y cultural, así como los parámetros adicionales para las intervenciones en el espacio público, e identificará los programas y proyectos de mejoras que se entiende deben ser considerados prioritariamente para el desarrollo de ambos sectores en general, para el atractivo de La Playa y la Avenida

Hostos y el bienestar de los ciudadanos y los visitantes. La adopción del Plan hará explícito las intervenciones y restricciones adicionales que pueden darse sobre las estructuras de Valor Tradicional y los aspectos que deben conservarse para disfrute de éstas por sus excepcionales cualidades. Por tanto, las propuestas del Plan de Área, suponen un impacto global positivo, sobre la gestión y conservación de dichos Sectores.

Además, se ha incorporado al Plan de Área, la identificación de Estructuras y Sitios de valor Histórico o Arquitectónico que en su momento fueron reconocidos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña pero no han sido aprobados por la Junta de Planificación, con el fin de poder establecer unos parámetros de protección e intervención sobre los mismos de forma ordenada y racional. Adicional a esto, los nuevos parámetros propuestos en el Plan permitirán conservar para futuras generaciones los vestigios del pasado que aún se encuentran en los Sectores.

Este Plan de Área constituye un instrumento de ordenación y planificación que presentado de forma contextual y gráfica, establece el marco de referencia para toda acción y proyecto que individual o conjuntamente puedan significar impactos ambientales de consideración sobre el medio ambiente urbano. Las líneas de acción definidas por el Plan, lleva implícitas medidas de carácter preventivo, que inciden directamente como freno a las alteraciones detectadas en su fase de diagnóstico, a la vez que propone acciones concretas acorde con la potencialidad de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos, localizadas y/o programadas de modo de producir los menores impactos posibles sobre el entorno. Como resultado de la evaluación del estado actual de dichos Sectores, se desprende que el principal problema de los mismos, radica en el despoblamiento, abandono y deterioro, así como de usos inadecuados, producto del modelo de desarrollo suburbano de las últimas décadas.

Para compensar y revertir esta situación, el Plan establece las iniciativas necesarias para ser aplicadas a modo de propuestas de manera que sean cónsonas con el desarrollo que se pretende esperar con la construcción del Puerto de Las Ameritas “Rafael Cordero Santiago”, de modo que los potenciales impactos ambientales afecten también en menor grado la calidad del entorno.

No obstante, y dado que la presente Declaración de Impacto Ambiental – Estratégica (DIA-E) representa un instrumento de análisis en las frases iniciales del proceso de planificación, tiene especial importancia la necesidad de elaborar los necesarios documentos ambientales (DIA, DIA-E o EIA), para los proyectos tanto públicos como privados que pudieran tener efectos negativos sobre el medio ambiente y desvirtuar los objetivos del Plan, convirtiéndose a la vez en una herramienta de seguimiento eficaz a nivel de predecir y para apoyo a las agencias competentes en la autorización del desarrollo y realización final de tales proyectos.

CAPÍTULO 5 – ALTERNATIVAS

El considerar alternativas para la acción propuesta como la adopción del Plan de Área de los Sectores de La Playa y La Avenida Hostos, permite hacer comparaciones entre los posibles efectos de diferentes estrategias para alcanzar la meta principal del Plan.

5.1 Adopción del Plan Área

La adopción del Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos es la alternativa preferida. La adopción del Plan tiene como propósito conservar el ambiente urbano e histórico del Sector de la Playa e incrementar el valor urbanístico de la Avenida Hostos a la vez que se facilita el aumento en las oportunidades de empleo y la variedad y cantidad de servicios a los ciudadanos de dichos sectores y de Ponce. Los impactos probables identificados son en su mayoría positivos haciendo que los pocos impactos negativos no sean significativos y puedan ser mitigados o evitados.

Se han identificado probables impactos reglamentarios, físicos y socio económicos que incluyen efectos significativamente positivos en cuanto a la conservación y protección de los lugares históricos y arquitectónicos; el aumento de las áreas verdes; la reducción en la contaminación del aire así como las estrategias para evitar la contaminación visual. Uno de los posibles efectos negativos significativos que es posible a corto plazo es el aumento en la congestión de tránsito en las calle principales de La Playa y en la Avenida Hostos y la demanda por el sistema de acueducto y alcantarillado por los incrementos poblacionales futuros. Este posible efecto adverso y significativo se mitigará, como parte del Plan, mediante las mejoras a las vías e intersecciones, soterrado de la infraestructura y mejoramiento de los espacios públicos urbanos, por las mejoras que se realizarán con el proyecto de soterrado de la infraestructura por el gobierno estatal, y los proyectos de los desarrolladores privados como parte de los incentivos que permite la Ley 212.

Los posibles impactos socio económicos identificados son de carácter positivo. Se ha identificado como efectos positivos la conservación y protección del patrimonio histórico así como el futuro aumento en los proyectos de construcción. Estos impactos significativos positivos no requieren mitigación, pero así mismo, se identifican dos efectos negativos como el mismo aumento de los proyectos de construcción y los cambios en el valor de los terrenos y las propiedades por los cambios en su potencial de desarrollo. Se considera que estos efectos no serán significativos y pudieran considerarse como efectos positivos por algunos segmentos de la ciudadanía aunque para ciertos ciudadanos de escasos recursos se consideran negativos.

5.2 La No Adopción del Plan de Área

Conforme a la Ley de Municipios Autónomos, la preparación y adopción de un Plan de Área no es mandatorio. La alternativa de no adoptar el Plan de Área bajo consideración, por lo tanto, es una alternativa posible.

Si no se adoptara el Plan de Área no se afectaría la reglamentación vigente, pero dejaría al descubierto la fragilidad de intervención en los edificios de valor de los sectores y no establecería los parámetros necesarios para jerarquizar el sector de la Avenida Hostos en su aspecto urbano y vial. Esto tendría como consecuencia la continuación de la aplicación de las normas y los procedimientos que están actualmente en vigor. Todos los proyectos en ambos sectores tienen que estar a tono con la política pública promulgada en el Plan de Ordenación Territorial del 2003, pero nunca se ha preparado un plan que considere los atractivos particulares y el carácter especial de ambos sectores. La reglamentación vigente permite la ubicación de nuevas industrias livianas en ciertos terrenos, la proliferación de viviendas de mediana densidad y la construcción de proyectos manteniendo una escala apropiada de acuerdo con el contexto urbano de los sectores.

En términos reglamentarios, la alternativa de no acción permitiría la continuación de las tendencias actuales de construcción. Desde el punto de vista físico, la alternativa de no acción permitiría la continuación de una serie de tendencias que se observan en la actualidad, específicamente en la Avenida Hostos, ya que se dificultaría los proyectos de reforestación y se perdería las mejoras a los servicios de infraestructura programados. Además, se haría más complicado para los interesados en desarrollar proyectos en dichos sectores bajo los beneficios de la Ley 212.

Algunos de los beneficios socio económicos se lograrían aunque no se adoptase el Plan de Área. Por ejemplo, algunos pero no todos los proyectos y programas propuestos en el Plan de Acción del Plan de Área podrían ser implantados por el Municipio a base de sus facultades generales, independientemente de la vigencia del Plan. La conservación de los sitios con valor histórico y arquitectónico de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos no se lograría si no se adoptase el Plan. Si no se adopta el Plan, se seguiría reduciendo el ritmo de proyectos por lo que se afectaría el erario del Municipio y los precios de los terrenos seguirían las tendencias observadas en el pasado en la cual los precios aumentan a través de todo el territorio municipal. Por lo tanto, la no adopción del Plan de Área tiene unos efectos negativos socio económicos mayores que la alternativa de adopción del Plan. El Municipio Autónomo de Ponce descarta esta alternativa porque alteraría el balance de intereses entre las necesidades del presente y del futuro.

CAPÍTULO 6 – RELACIÓN ENTRE CONDICIONES ACTUALES Y REALES DEL MEDIO AMBIENTE A CORTO PLAZO Y EL MEJORAMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD A LARGO PLAZO

El Plan de Área de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos promueve una serie de enmiendas a la reglamentación vigente, así como una serie de proyectos y programas que serán implantados en los próximos años en función de la visión que se ha trazado para el futuro de dichos Sectores. Conforme al análisis que se ha presentado anteriormente, las enmiendas propuestas aumentan la posibilidad de conservar y mejorar las condiciones del medio ambiente urbano de los Sectores de La Playa y la Avenida Hostos.

Entre los cambios que introduce el Plan está la adopción de un ordenamiento que promueve lo siguiente:

- Implantar una metodología de intervención sobre las estructuras de interés.
- Descartar el planteamiento de que todas las estructuras de interés son necesariamente elegibles para ser consideradas como sitio histórico.
- Establecer parámetros de ordenamiento más abiertos en términos de usos y más efectivos en términos de edificabilidad y densidad.
- Implantar conceptos de integración urbana, que prevalezcan sobre el interés individual de las estructuras.

Este cambio reglamentario va acompañado de obras y programas municipales que también favorecen la conservación de los recursos históricos en el Municipio.

CAPÍTULO 7 – COMPROMISOS IRREVOCABLES O IRREPARABLES DE LOS RECURSOS QUE ESTARÍAN ENVUELTOS EN LA LEGISLACIÓN

La adopción del Plan de Área no es un compromiso irrevocable o irreparable de los recursos naturales del Municipio de Autónomo de Ponce. Por tratarse de un Plan de Área, el mismo es susceptible a modificaciones o revisiones posteriores. De hecho, en la sección en la cual se discuten los posibles efectos ambientales de la acción, se recomienda el seguimiento a ciertos indicadores que pudieran sugerir la necesidad de modificar algunas de las recomendaciones del Plan.

CAPÍTULO 8 – PROPUESTAS DE MEJORA, SEGUIMIENTO Y CONTROL

Como complemento a las acciones positivas promovidas por el Plan de Área, se propone la consideración de una serie de propuestas de acciones que pueden ayudar en el seguimiento y control del cumplimiento de todas las medidas adoptadas así como también de aceptación de las normativas ambientales, que con un ámbito de aplicación mayor al municipal, contribuirán a la mejor preservación de los medios ambientales, físicos y socio-económico comunitarios. Regresando al ámbito local del Plan de Área, merece especial atención dos factores de alteración, que si bien han sido considerados en la planificación y ordenación, requerirían un seguimiento y control detallado; estos son: las estructuras de valor histórico y arquitectónico y los posibles desplazamientos de residentes.

En cuanto a las estructuras y propiedades de valor histórico y arquitectónico, éstas no están protegidas por la legislación estatal ni por el Reglamento de Planificación Núm. 5, por lo que este documento del Plan de Área pretende establecer un grado de protección sobre dichas estructuras para evitar intervenciones que afecten negativamente las mismas y que desvirtúen su valor, ya identificado en el estudio del Plan.

De igual modo, y en respuesta a los futuros incentivos de la Ley 212 del 29 de agosto de 2002 (Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos), según enmendada, que estimula la densificación del centro urbano del cual los Sectores de la Playa y la Avenida Hostos son parte.

PERSONAL TÉCNICO:

La Oficina de Ordenación Territorial, con la participación y asesoramiento de varias agencias y profesionales comprometidos con el desarrollo de nuestra ciudad, está a cargo de la redacción de esta DIA-E. El personal de la Oficina de Ordenación Territorial, que contribuyó en la elaboración de este documento es el siguiente:

- Arquitecto Juan Carlos Santiago Colón, Director – Coordinador del equipo.
- Conservacionista Roberto Puello – Estudios e inventarios relativos a las propiedades; ubicación, clasificación y fechas de las estructuras; estudios de comunidades, recopilación de data ambiental, control de los trabajos y redacción y revisión final de la DIA-E.
- Ingeniera Enna Collado – Coordinación del proceso del documento y recopilación de datos socio-económicos.
- Planificadora Migdalia Martínez – Análisis y recopilación de datos socio-económicos.
- Sra. María Ayala, Secretaria IV - Revisión tipográfica del documento.
- Sr. Elan Echevarría, Auxiliar de Arquitectura – Manejo del Sistema del Información Geográfica.
- Sr. Jesús Rivera, Auxiliar de Ingeniería – Manejo del Sistema del Información Geográfica; presentación cartográfica, entrada de datos, parcelación, interpretaciones fotográficas, digitalización y múltiples tareas de apoyo técnico.
- Sr. Néstor Santiago, Asistente Administrativo V – Suministro e investigación de datos de tenencia de propiedades municipales.
- Sra. Edda Santos Mirabal, Bióloga y Especialista en Recursos Naturales – Análisis de la información ambiental y revisión de la DIA-E.
- Sra. Celsa Rodríguez Fernández, Bióloga y Especialista en Recursos Naturales – Análisis de la información ambiental y revisión de la DIA-E.
- Finalmente, extendemos nuestro agradecimiento a todas las agencias, personal de gobierno, asesores externos, sectores cívicos y de la sociedad civil y la ciudadanía en general por contribuir en una u otra forma en la elaboración de este documento.

AGENCIAS Y ENTIDADES CONSULTADAS:

Agencias Gubernamentales Centrales y Regionales consultadas:

- Junta de Planificación de Puerto Rico
- Administración de Reglamentos y Permisos (Central y Regional)
- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (Central y Regional)
- Autoridad de Energía Eléctrica (Central y Regional)
- Autoridad Carreteras y Transportación (Central y Regional)
- Departamento de Transportación y Obras Públicas (Central y Regional)
- Departamento de la Vivienda (Central y Regional)
- Departamento de Educación (Central y Regional)
- Policía de Puerto Rico (Central y Regional)
- Instituto de Cultura Puertorriqueña (Central, Regional)
- Junta de Calidad Ambiental (Central y Regional)
- Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (Central y Regional)

- o Autoridad de Desperdicios Sólidos (Central y Regional)

Oficinas Municipales consultadas:

- o Oficina de Permisos, División de Recursos Naturales y Ambientales
- o Departamento de Desarrollo Económico y Comunal
- o División Legal

La Ley de Municipios Autónomos y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, requieren la celebración de vistas públicas durante la elaboración de cada uno los documentos que a continuación se detallan:

La Ley de Municipios Autónomos establece claramente, en su Artículo 13.001.-Política Pública, la importancia que tiene la participación de los ciudadanos en la elaboración de los Planes de Ordenación: «Se declara política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y adopción de los Planes de Ordenación. El municipio deberá promover la comprensión pública de dichos planes, empleando aquellos medios de información que considere adecuados. Asimismo, el municipio proveerá a la ciudadanía de toda información necesaria que coloque a todo ciudadano en posición de igualdad para su participación efectiva en los procesos de ordenación del territorio municipal.»

El Municipio de Ponce, a través de la Oficina de Ordenación Territorial, realizó una presentación del Plan de Área a la Junta de Planificación donde se presentó el documento completo del Plan que incluye el Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones; Plan de Acción y el Reglamento del Plan.

Posterior a esto, y siguiendo el correspondiente proceso y protocolo, el pasado 21 de octubre de 2008 se celebró una Vista Pública donde se presentó el Plan de Área completo, donde hubo participación ciudadana, de agencias gubernamentales y municipales, recogiéndose en la misma comentarios sobre dicho Plan.

En este momento sometemos el documento de la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica (DIA-E) como parte fundamental para culminar con el proceso de evaluación del Plan de Área propuesto de los Sectores VII y VIII, de La Playa de Ponce y la Avenida Hostos.

REFERENCIAS CONSULTADAS:

- Junta de Calidad Ambiental (1999). *Reglamento para la Preparación, Trámite y Evaluación de Documentos Ambientales*
- Junta de Planificación de Puerto Rico (2005). *Reglamento sobre Áreas Especiales a Riesgo de Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13)*
- Municipio Autónomo de Carolina. Oficina de Ordenación Territorial (2008). *Declaración de Impacto Ambiental Estratégica – Plan de Área de Isla Verde*
- Municipio Autónomo de Comerío. (2008). *Declaración de Impacto Ambiental Estratégica – Plan de Ordenación Territorial*
- Municipio Autónomo de Guaynabo. Oficina de Ordenación Territorial (2008). *Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Final – Plan de Área del Centro Tradicional de Guaynabo*
- Municipio Autónomo de Vega Baja. (2005). *Declaración de Impacto Ambiental Programática – Plan de Ordenación Territorial.*
- Puerto de Las Américas (2003). *Declaración de Impacto Ambiental Preliminar Actualizada Enmendada*
- Allí Aranguren, Juan-Cruz (2002). “La evaluación ambiental como instrumento técnico-jurídico de las directivas 85/337. 97/11 y 2001/42”. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales XXXIV (132).*
- Barton-Aschman Associates, Inc. (2000). *Executive Summary Traffic and Transit Study for The Historic Center of Ponce*
- Puello, Roberto- Oficina de Ordenación Territorial (1997). *Rutas de Transporte Colectivo en el Municipio Autónomo de Ponce*
- Oficina de Ordenación Territorial, (2003). Municipio Autónomo de Ponce, *Reglamento de Ordenación Territorial*
- United States Department of Agriculture, *Soil Conservation Service (1979). Soil Survey of Ponce Area of Southern Puerto Rico*
- United States Geological Services (2008). *Ground Water Atlas of The United States – Alaska, Hawaii, Puerto Rico and the U.S. Virgin Islands HA 730-N. South Coast Aquifer*
- US Census Bureau (2000), *Pirámide Poblacional*
- Municipio Autónomo de Ponce (2007). *Environmental Assessment. Ponce Convention Center, Santiago de Los Caballeros Ave. Multeado Estrella, Ponce, PR*