

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

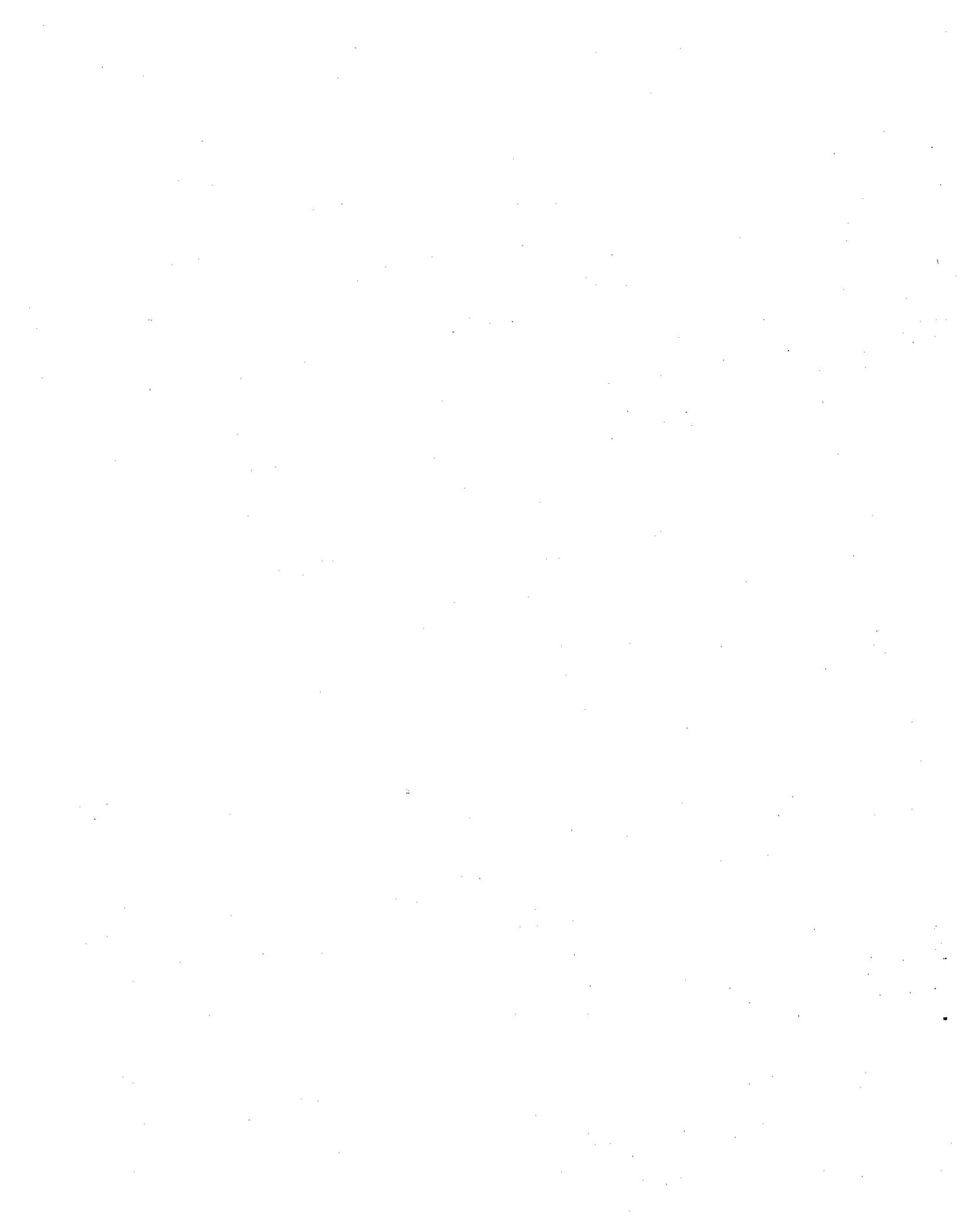


**PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL
PARA LA PENINSULA DE CANTERA**

Hon. Pedro J. Rosselló
Gobernador

Plan. Norma E. Burgos Andújar
Presidenta

8 de agosto de 1995



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1995-47

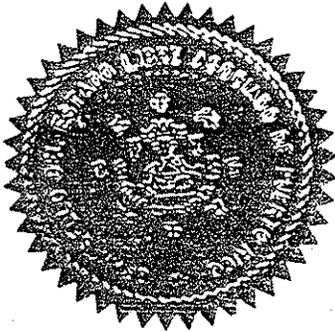
ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DE PUERTO RICO
APROBANDO EL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL PARA
LA PENINSULA DE CANTERA

- POR CUANTO: La Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su Artículo 14 dispone que la Junta de Planificación preparará y adoptará planes de usos de terrenos y podrá adoptar aquellos que preparen los organismos gubernamentales y/o entidades que ésta designe.
- POR CUANTO: La Resolución Núm. JP-249, adoptada por la Junta de Planificación el 13 de marzo de 1989, establece las normas y parámetros para la adopción de planes de usos de terrenos preparados por organismos gubernamentales y/o entidades así designadas por la propia Junta.
- POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con la Resolución Núm. JP-249, designó a la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, a preparar un Plan para el Desarrollo Integral de los terrenos que componen la Península de Cantera.
- POR CUANTO: El Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera presenta objetivos y guías de desarrollo dirigidas a mejorar las condiciones físicas, sociales y económicas del sector.
- POR CUANTO: La Junta de Planificación, en coordinación con la Compañía, presentó el Plan en vista pública el 10 de diciembre de 1994, para recibir los comentarios y recomendaciones de las agencias y organismos públicos y privados concernidos, así como de la ciudadanía en general.
- POR CUANTO: Con posterioridad a la vista pública, se evaluaron los comentarios y recomendaciones recibidos, luego de conceder extensión de tiempo para someter los mismos.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, luego de revisar y considerar todos los planteamientos y comentarios recibidos, en su reunión oficial del 1 de marzo de 1995 acordó adoptar con varias condiciones el Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera.

POR CUANTO: La Compañía para el Desarrollo Integral de Cantera, revisó el documento del Plan para atemperarlo a las condiciones expresadas por la Junta de Planificación en su resolución de adopción del 1 de marzo de 1995.

POR CUANTO: Yo, PEDRO J. ROSSELLO GONZALEZ, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de lo dispuesto en la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, APRUEBO el Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la ciudad de San Juan, hoy día 8 de Agosto de 1995.

Pedro Rosello

PEDRO ROSSELLO
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con las Leyes establecidas, hoy 8 de agosto de 1995.

Norma E. Burgos
NORMA E. BURGOS
SECRETARIA DE ESTADO

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Propuesta 91-PUT-09
Sexta Extensión

RESOLUCION

Esta Junta de Planificación mediante la Resolución 91-PUT-09 designó a la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera a preparar un Plan de Desarrollo Integral para los terrenos comprendidos en la Península, a tenor con las disposiciones de la Resolución JP-249.

Posteriormente se sometieron los documentos correspondientes a las diferentes etapas del plan, a tenor con lo establecido en la Resolución JP-249.

El Sr. Roberto García, Director Ejecutivo de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península, junto al Presidente de la Junta de Directores de la Compañía, el Presidente del Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península y el Presidente de la Junta de Directores de Apoyo Empresarial para la Península, sometieron a la Junta de Planificación el documento correspondiente a la Quinta Etapa del estudio, a tenor con la Resolución JP-249, el cual presenta el Plan de Desarrollo Integral finalmente recomendado para la Península.

Luego de revisar el mismo e incorporar los comentarios del Negociado de Planes de Usos del Terreno de la Junta de Planificación, se celebró vista pública el 10 de diciembre de 1994, para presentar y discutir el propuesto plan y recibir los comentarios y recomendaciones de las agencias y organismos públicos y privados concernidos, así como de la ciudadanía en general.

Esta Junta de Planificación, luego de recibir los comentarios y recomendaciones de personas integrantes de la comunidad de Cantera, de varias agencias y de la ciudadanía en general, y luego de revisar y considerar todos los planteamientos y comentarios recibidos en torno al propuesto plan, en su reunión oficial del 1 de marzo de 1995 acordó ADOPTAR el propuesto Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera con las siguientes condiciones:

1. Se adopta el Plan Físico exclusivamente.
2. Se endosa el propuesto Bulevar Norte-Sur, con sección especial de 26.85 metros, excepto el trazo que se propone con sección de 9 metros de

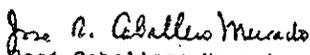


ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

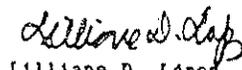
ancho, entre la Calle Los Padres y el propuesto Paseo Parque Lineal. Dicho tramo se deberá proponer también con sección especial de 26.85 metros.

3. No se endosa la sección del propuesto Paseo Parque Lineal (12.80 metros). Deberá mantener la sección según el Plan Vial vigente para la Región Metropolitana de San Juan.
4. Mantener en lo posible los comercios locales existentes en las barriadas.
5. Proveer facilidades para envejecientes.
6. Proveer un área para facilidades recreativas-deportivas, accesible y próxima a los residentes en las barriadas (al sur de la península).
7. El estudio y diseño del propuesto Paseo Parque Lineal deberá programarse para llevarse a cabo en la Primera Etapa de implantación del plan (en lugar de la segunda) y su construcción deberá programarse para la Segunda Etapa del plan (en lugar de la tercera).
8. Se deberán realizar las correcciones al documento del propuesto plan, según especificadas por el Negociado de Planes de Usos del Terreno, previo a someterse el mismo para aprobación del Gobernador.


Norma E. Burgos Andujar
Presidenta


Jose A. Caballero Mercado
Miembro Asociado


William Figueroa Rodriguez
Miembro Asociado


Lilliane D. Lopez
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada y emitida por la Junta de Planificación en su reunión celebrada el día 1 de marzo de 1995 y para uso general y para su conocimiento y acción pertinente archivo en autos y le notifico a las partes la presente bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy

MAR 24 1995

Luis A. Frias Taboas
Secretario

FOR: 
SUBSECRETARIA AUX



**EQUIPO DE TRABAJO
JUNTA DE PLANIFICACION**

Norma E. Burgos Andújar
Presidenta

José R. Caballero Mercado
Vice-Presidente

William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Lilliam D. López Rodríguez
Miembro Alterno

Astrid López de Victoria
Directora
Area de Planificación Física

Bijan Ashrafi Mahabadi
Director
Negociado Planes de Usos de Terrenos

Eva Tamayo Matos
Coordinadora
Planes de Expansión Urbana

Rubén Cuevas Silvagnoli
Arquitecto

María B. Márquez Lizardi
Analista de Planificación

Edgar Silva Bonar
Planificador

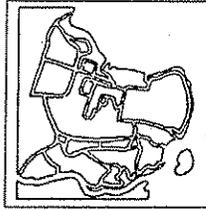
Reproducción

Feliciano Santos Rojas
Supervisor

Nancy Más Marrero
Diseño Portada

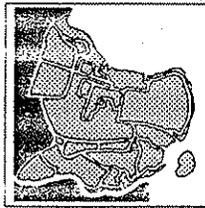


TABLA DE CONTENIDO



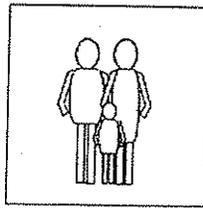
RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO PENINSULA DE CANTERA	vii
PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL	viii
DESARROLLO HUMANO	viii
DESARROLLO FISICO	ix



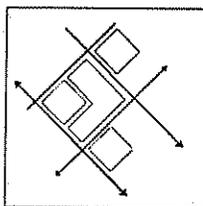
CAPITULO I TRASFONDO Y MARCO GENERAL

A. ORIGEN Y PROPOSITO DEL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL	1
B. LA PENINSULA, SU GENTE Y COMUNIDADES	5
C. CONTEXTO REGIONAL	8
D. PROCESO DE PLANIFICACION	11
E. IMPLANTACION DEL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL	13



CAPITULO II PLAN DE DESARROLLO HUMANO

INTRODUCCION	21
A. PROPOSITOS	21
B. PERFIL ESTADISTICO	22
C. METAS GENERALES	24
PROGRAMAS	25
A. DESARROLLO Y ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD	25
1. Necesidades	26
2. Estrategias y Programas	28
B. EDUCACION	34
1. Necesidades	36
2. Estrategias y Programas	37
C. EMPLEO Y OPORTUNIDADES EMPRESARIALES	46
1. Necesidades	47
2. Estrategias y Programas	52
D. SALUD Y SERVICIOS SOCIALES	60
1. Necesidades	61
2. Estrategias y Programas	62
E. RECREACION Y DEPORTES	67
1. Necesidades	67
2. Estrategias y Programas	69
F. PROTECCION Y SEGURIDAD PUBLICA	73
1. Necesidades	73
2. Estrategias y Programas	74
PLAN BIENAL DE ACCION (1995-1996)	78
A. DESARROLLO Y ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD	79
B. EDUCACION	82
C. EMPLEO Y OPORTUNIDADES EMPRESARIALES	85
D. SALUD Y SERVICIOS SOCIALES	89
E. RECREACION Y DEPORTES	91
F. PROTECCION Y SEGURIDAD	93



CAPITULO III PLAN DE DESARROLLO FISICO

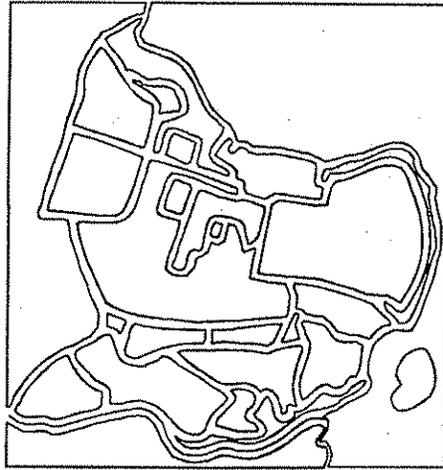
INTRODUCCION	99
A. PROPOSITOS	99
B. OBJETIVOS DEL DISEÑO URBANO PROPUESTO	100
C. PROGRAMAS	100
CONDICIONES Y NECESIDADES FISICAS	103
A. CARACTER GEOGRAFICO	104
B. USO DE TERRENOS	107
C. LISTA DE NECESIDADES FISICAS DE LA PENINSULA	122
METAS Y POLITICAS	124
A. DESARROLLO URBANO	124
B. VIVIENDA	125
C. SERVICIOS PUBLICOS	126
PROGRAMAS Y PROYECTOS	129
A. DESARROLLO DE TERRENOS CENTRALES	130
1. Uso de Terrenos	130
2. Infraestructura	144
B. REDESARROLLO DE BARRIADAS	160
1. Uso de Terrenos	168
2. Infraestructura	181
C. RENOVACION DE COMPLEJOS RESIDENCIALES	192
PLAN ESTRATEGICO	203
A. ESTRATEGIAS Y ACCIONES	204
B. PROGRAMA POR ETAPAS	210
C. PLAN BIENAL (1995-1996)	228

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración	Página
I-1 Contexto Regional	9
I-2 Area de Influencia	10
II-1 Sexo - 1990	22
II-2 Edad - 1990	23
II-3 Residencia — 1985, Porcentaje del Total de Población	23
II-4 Organizaciones e Instituciones Comunitarias Existentes	27
II-5 Resumen de Programas Propuestos de Desarrollo y Organización de la Comunidad	33
II-6 Porcentaje de Jóvenes que No Asisten a la Escuela	34
II-7 Instituciones Educativas Existentes	35
II-8 Logros Educativos — 1990, Porcentaje de Personas de 18 o Más Años de Edad	36
II-9 Resultados Prueba Aprenda — Abril 1993	36
II-10 Resumen de Programas Propuestos de Educación	43
II-11 Ingreso de la Familia — 1989, Número de Familias	49
II-12 Ingreso per Cápita — 1989	49
II-13 Ocupación - 1980 y 1990, Porcentaje de Trabajadores	49
II-14 Establecimientos Comerciales — 1992	50
II-15 Clasificación de los Trabajadores — 1990, Porcentaje del Total de Trabajadores	50
II-16 Tasa de Desempleo por Sectores Residenciales — 1993	50
II-17 Resumen de Programas Propuestos de Empleo y Oportunidades Empresariales	58
II-18 Instituciones de Salud y Servicios Sociales Existentes	60
II-19 Resumen de Programas Propuestos de Salud y Servicios Sociales	66
II-20 Facilidades Recreativas y Deportivas Existentes	68
II-21 Resumen de Programas Propuestos de Recreación y Deportes	72
II-22 Instalación de Seguridad Pública Existente	73
II-23 Resumen de Programas Propuestos de Protección y Seguridad Pública	76
II-24 Resumen de Programas Propuestos en el Plan Bienal de Acción (1995-1996)	96
II-25 Resumen de Costos del Plan Bienal de Acción (1995-1996)	98
II-26 Estimado de Costos por Fuente de Fondos	98
III-1 Uso de Terrenos Propuesto	102
III-2 Composición de los Suelos	104
III-3 Topografía	105
III-4 Terrenos Inundables	106
III-5 Delimitación del Area y Sectores del Plan	108
III-6 Usos Existentes de Terrenos	109
III-7 Parcelación de Terrenos	110
III-8 Titularidad de Terrenos	111
III-9 Zonificación Existente	112
III-10 Parques y Areas Recreativas Existentes	113
III-11 Infraestructura Vial Existente	115

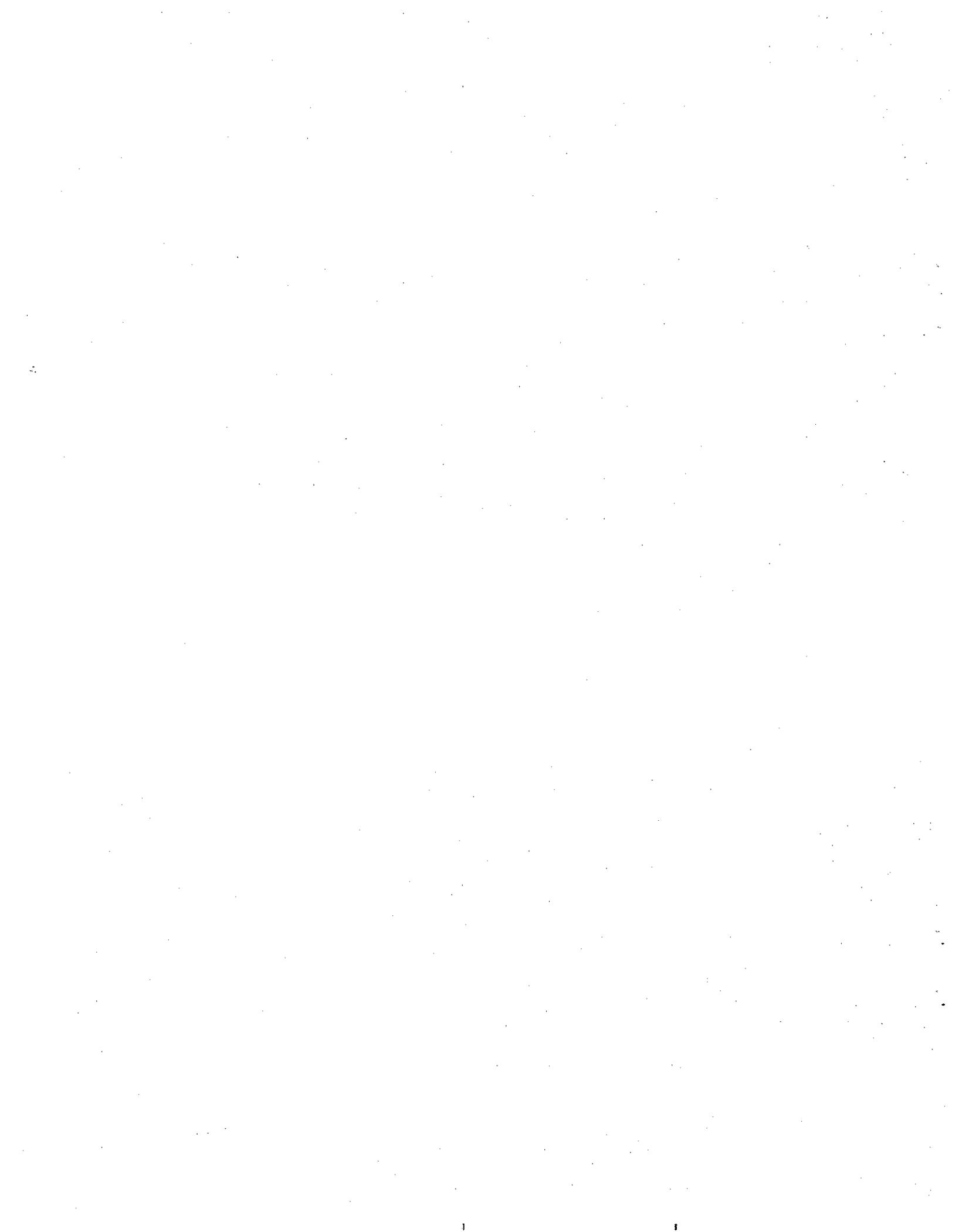
III-12	Sistema de Agua Potable Existente	117
III-13	Sistema de Alcantarillado Sanitario Existente	119
III-14	Sistema de Energía Eléctrica Existente	121
III-15	Categorías Existentes de Terrenos	129
III-16	Parcelas de Desarrollo en Terrenos Centrales	131
III-17	Proyectos de Nueva Vivienda en Terrenos Centrales	132
III-18	Resumen de Proyectos de Nueva Vivienda en Terrenos Centrales	133
III-19	Proyectos de Comercios y Oficinas en Terrenos Centrales	136
III-20	Resumen de Proyectos de Comercio y Oficinas en Terrenos Centrales	137
III-21	Proyectos de Industria Liviana y Talleres en Terrenos Centrales	138
III-22	Resumen de Proyectos de Industria Liviana y Talleres en Terrenos Centrales	139
III-23	Proyectos Institucionales en Terrenos Centrales	140
III-24	Resumen de Proyectos Institucionales en Terrenos Centrales	141
III-25	Proyectos de Espacios Públicos en Terrenos Centrales	142
III-26	Resumen de Proyectos de Espacios Públicos en Terrenos Centrales	143
III-27	Variación a la Clasificación Vial de la Autoridad de Carreteras y Transportación	145
III-28	Sistema Vial Propuesto	146
III-29	Costos Estimados del Sistema Vial Propuesto en Terrenos Centrales	147
III-30	Sistema de Agua Potable Propuesto en Terrenos Centrales	152
III-31	Costos Estimados del Sistema de Agua Potable Propuesto en Terrenos Centrales	153
III-32	Demanda de Agua Potable por Etapas	150
III-33	Sistema de Alcantarillado Sanitario Propuesto en Terrenos Centrales	154
III-34	Costos Estimados del Sistema de Alcantarillado Sanitario Propuesto en Terrenos Centrales	155
III-35	Aguas Usadas a Generarse por Etapas	151
III-36	Sistema de Energía Eléctrica Propuesto en Terrenos Centrales	156
III-37	Costos Estimados del Sistema de Energía Eléctrica Propuesto en Terrenos Centrales	157
III-38	Costos Estimados de la Infraestructura Telefónica Propuesta en Terrenos Centrales	158
III-39	Costos Totales y por Etapas de la Infraestructura Propuesta en Terrenos Centrales	159
III-40	Rehabilitación de Barriadas	161
III-41	Alternativa de Rehabilitación de Vivienda del Sector Los Pinos	162
III-42	Alternativa de Redesarrollo Sector Los Pinos	162
III-43	Alternativa de Redesarrollo por Ensanche de Vías y Paseo Parque Lineal	163
III-44	Rehabilitación del Sector Ultimo Chance	165
III-45	Estructuras a ser Demolidas	167
III-46	Programa General de Redesarrollo y Sistema Vial	168
III-47	Parcelación de Terrenos en Barriadas	169
III-48	Tipos Arquitectónicos	170
III-49	Modelos de Redesarrollo de Manzanas en Barriadas	173
III-50	Plan Vial Propuesto en Barriadas	183
III-51	Sistema de Agua Potable Propuesto en Barriadas	184
III-52	Sistema de Alcantarillado Sanitario Propuesto en Barriada	185

III-53	Sistema de Energía Eléctrica Propuesto en Barriadas	186
III-54	Sistema de Recolección, Distribución y Disposición de Desperdicios Sólidos	187
III-55	Propuesta de Rehabilitación y Descontaminación del Caño Martín Peña	189
III-56	Alternativa de Rehabilitación y Descontaminación del Caño Martín Peña	190
III-57	Modernización de Las Margaritas I	195
III-58	Modernización de Las Margaritas II	197
III-59	Modernización de Las Margaritas III	199
III-60	Modernización de Las Casas	201
III-61	Etapas de Desarrollo	211
III-62	Primera Etapa 1995-1999	214
III-63	Primera Etapa – Programación por Tipo de Proyecto	215
III-64	Segunda Etapa 1999-2003	216
III-65	Segunda Etapa – Programación por Tipo de Proyecto	217
III-66	Tercera Etapa 2003-2007	220
III-67	Tercera Etapa – Programación por Tipo de Proyecto	221
III-68	Cuarta Etapa 2007-2011	223
III-69	Cuarta Etapa – Programación por Tipo de Proyecto	224
III-70	Resumen de Inversión/Proyectos por Etapa	225
III-71	Resumen de Inversión/Proyectos por Uso	226
III-72	Resumen de Inversión por Infraestructura	227
III-73	Plan Bienal de Acción (1995-1996)	230
III-74	Resumen de Proyectos Propuestos en el Plan Bienal de Acción (1995-1996)	231

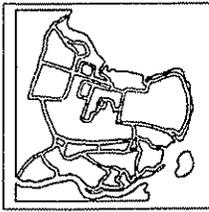


RESUMEN EJECUTIVO

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA PENINSULA DE CANTERA



PROYECTO PENINSULA DE CANTERA



En el corazón de San Juan, rodeadas por las lagunas San José y Los Corozos, el Caño Martín Peña y la Avenida Barbosa, residen unas 4,000 familias en un área de aproximadamente 300 cuerdas conocida como la Península de Canteras. Aunque su historia contemporánea se remonta a las primeras décadas de este siglo, su estado actual es deplorable. Los residentes enfrentan graves problemas de vivienda, salud, desempleo, deserción escolar y criminalidad. A pesar de su privilegiada localización central, la Península tiene un acceso limitado a la ciudad y una infraestructura inadecuada. Aún así, los recursos de la Península ofrecen oportunidades únicas de desarrollo: la disponibilidad de terrenos vacantes, unos cuerpos de agua espectaculares y, sobre todo, una comunidad comprometida que ha buscado el apoyo del sector privado y el gobierno para transformar su calidad de vida.

El Proyecto Península de Canteras, un consorcio público-privado de base comunitaria, propone el desarrollo integral del área en un término estimado de quince años a un costo aproximado de \$250 millones. Esto equivale a una inversión de \$1,400 anuales por cada habitante de la Península.

Tres entidades principales encabezan este esfuerzo colaborativo:

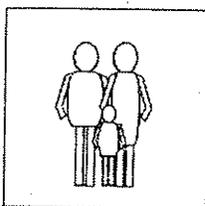
- La Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Canteras, una corporación pública creada en 1992, tiene la función por disposición legislativa de coordinar la gestión pública, estimular la iniciativa privada y envolver a la ciudadanía en un proceso de desarrollo integral que beneficie los residentes actuales y futuros de la Península. De estructura sencilla y vida limitada, la Compañía es responsable de planificar y supervisar la ejecución de un Plan de Desarrollo Integral. Su presupuesto funcional se financia por partes iguales con recursos estatales, municipales y privados. Residentes y empresarios constituyen su Junta de Directores.
- El Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península de Canteras es una organización sin fines de lucro compuesta por representantes de los once sectores de la comunidad. Promueve la iniciativa comunitaria, la auto-gestión y la participación de residentes en el proceso de planificación y desarrollo.
- Apoyo Empresarial para la Península de Canteras, Inc., una corporación sin fines de lucro, canaliza fondos restringidos del sector privado y de programas federales a proyectos comunitarios. Apoyo Empresarial enfocará en el desarrollo y financiamiento de vivienda y actividad económica.

El Proyecto Península de Canteras incluye varias herramientas para estimular la inversión privada: exención contributiva para donativos hechos a la Compañía, métodos de depreciación acelerada, un crédito contributivo por inversión en proyectos de desarrollo y capacidad para crear un «Fondo de Capital para inversión en Puerto Rico» sin restricciones en la naturaleza de los proyectos financiados.

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL

El Plan de Desarrollo Integral aquí presentado y requerido por la ley habilitadora de la Compañía, propone mejorar la calidad de vida de los actuales y futuros residentes del área atacando el problema de la pobreza desde todos los ángulos en forma coordinada. Sienta la base para una transformación abarcadora y sostenible que integre a una comunidad fortalecida en la vida social y económica del resto de la ciudad. Es producto de un proceso de planificación en el cual han participado profesionales, funcionarios públicos y cientos de residentes peninsulares.

El Plan se divide en dos componentes principales (desarrollo humano y físico) y se implantará mediante planes bienales que se revisarán a base del progreso alcanzado, recursos disponibles y cambios en las necesidades prioritarias de la comunidad. Al final de este resumen ejecutivo se presentan las tablas del primer Plan Bienal para los Años 1995-1996.

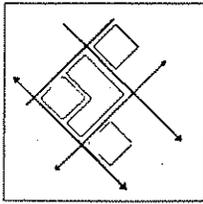


Desarrollo Humano

El Plan de Desarrollo Humano propone la transformación socio-económica de la Península mediante programas estratégicos en los cuales la comunidad es el eje principal de acción. Se fundamenta en la auto-gestión y el fortalecimiento de entidades comunitarias existentes.

El Plan Humano se divide en seis áreas estrechamente vinculadas que atienden necesidades que los propios residentes han identificado: Desarrollo y Organización Comunitaria; Educación; Empleo y Oportunidades Empresariales; Salud y Servicios Sociales; Recreación y Deportes; y Protección y Seguridad Pública.

El primer Plan Bienal incluye 28 programas prioritarios, algunos de los cuales ya han comenzado, a un costo total aproximado de \$1,540,000. Estos programas se financiarán con una combinación de fondos federales, aportaciones de fundaciones y corporaciones, el presupuesto funcional de la Compañía y programas gubernamentales existentes. En años subsiguientes, la implantación de nuevos programas se basará en un proceso de diálogo con las instituciones comunitarias, privadas y gubernamentales que los ejecutarán con el apoyo de la Compañía.



Desarrollo Físico

El Plan de Desarrollo Físico designa los usos de terrenos, identifica las obras requeridas de infraestructura y propone el desarrollo urbano de la Península de Cantera, de acuerdo a parámetros a ser aprobados por la Junta de Planificación. El Plan está organizado a base de las tres categorías generales de terrenos que conforman la Península: terrenos centrales que incluyen terrenos vacantes y edificaciones desocupadas o poco utilizadas; los terrenos ocupados por las barriadas Puente Guano, Santa Elena, Condadito Final, Corea, Ultimo Chance, Bravos de Boston y Los Pinos; y aquéllos que ocupan los complejos residenciales Las Casas, Las Margaritas, Villa Kennedy y El Mirador. Los programas y proyectos del Plan están dirigidos a desarrollar el potencial máximo de los terrenos.

Esto se logrará a través de tres programas principales: Desarrollo de Terrenos Vacantes en el Area Central, Redesarrollo de las Barriadas y Rehabilitación de los Residenciales Multifamiliares. El costo estimado del desarrollo físico es aproximadamente \$195 millones en un período de quince años. Este estimado excluye el redesarrollo total de las barriadas que entre otras cosas incluye, los costos de rehabilitación y construir nuevas viviendas.

Los costos de este redesarrollo dependerán en gran medida de los planes de áreas prospectivos que se formulen por la Compañía y los residentes de cada sector según su necesidad y viabilidad. La Tabla que sigue desglosa la inversión total e incluye un estimado preliminar de los costos de infraestructura y del redesarrollo de las barriadas asociados a la rehabilitación del Caño Martín Peña y el realojo estimado de familias.

Tipo de Proyecto	Unidades	Costo de Construcción Estimados
Nueva Vivienda en Terrenos Vacantes	1,323 unidades	\$52,920,000
Rehabilitación Residenciales Públicos	1,320 unidades	\$49,000,000
Comercio/Oficina	230,412 p.c.	\$10,160,668
Institucional	240,788 p.c.	\$16,991,945
Industria Liviana	65,875 p.c.	\$ 3,292,560
Espacios Públicos	61,500 m.c.	\$ 8,155,000
Infraestructura Desarrollo Terrenos Vacantes	N/A	\$11,343,457
Infraestructura Redesarrollo Barriadas	N/A	\$6,211,550
Rehabilitación Caño Martín Peña	N/A	\$9,000,000
Realojo de familias (estimado prelim.)	452 unidades	\$28,600,000
TOTAL		\$195,675,180

Durante el Primer Plan Bienal (1995-1996), se propone la construcción de 164 nuevas unidades de vivienda, un proyecto demostrativo de redesarrollo en la barriada de Corea, la rehabilitación de un edificio industrial para uso institucional y la construcción de dos plazas vecinales. Comenzarán además los estudios y diseños relacionados al desarrollo de nueva infraestructura y la restauración del Caño Martín Peña.

Financiamiento

La clave para financiar el Plan de Desarrollo Integral estará en combinar las capacidades de varias fuentes de fondos públicas y privadas para producir un financiamiento integrado. Esta estrategia, comúnmente utilizada en proyectos de redesarrollo, aumenta el impacto del capital a la vez que le permite al Proyecto competir más efectivamente por fondos públicos que requieren pareo. La Compañía tendrá la responsabilidad primaria de lograr esta estrategia financiera. Asimismo, el trabajo voluntario de los residentes será una fuente importante para financiar proyectos, especialmente en la rehabilitación de las barriadas.

Itinerario

El Plan de Desarrollo Integral contiene el itinerario de ejecución de sus diferentes fases. Sin embargo, en líneas generales, las siguientes son las fases que habrán de sucederse durante los quince años del Proyecto:

FASE I: PLANIFICACION, REVISION PUBLICA E INICIATIVAS PILOTOS (1992-1994)

1. Establecimiento de los mecanismos de desarrollo.
2. Identificación de fondos básicos para la contratación de personal ejecutivo y consultores profesionales.
3. Definición de los parámetros generales para el financiamiento de los componentes del proyecto en el sector gubernamental y privado, y afianzamiento del respaldo público preliminar.
4. Contratación de los recursos de planificación, financiamiento y asesoría necesarios para establecer la viabilidad, los costos y el itinerario del proyecto.

5. Fortalecimiento del Consejo de Residentes para proveer insumo local al proceso de planificación y para adelantar la base de la eventual administración de la vivienda por parte de la comunidad, así como de los programas y servicios a establecerse a través de los proyectos.
6. Comienzo de iniciativas pilotos que demuestren resultados y generen confianza en el Proyecto.
7. Formulación del Plan de Desarrollo Integral.
8. Inicio y conclusión del proceso de revisión y adopción del Plan de Desarrollo por la Junta de Planificación y ratificación por el Alcalde de San Juan.

FASE II: EXPANSION DE PROGRAMAS DE DESARROLLO HUMANO, INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y DE REHABILITACION Y NUEVOS DESARROLLOS (1995-1999)

1. Desarrollo de programas de Educación, Empleo y Oportunidades Empresariales, Salud y Servicios Sociales, Recreación y Deportes y Protección y Seguridad.
2. Administración del Programa de Desarrollo y Organización de la Comunidad por parte del Consejo Vecinal y otras entidades comunitarias.
3. Formulación de un Programa Integral de Financiamiento de Vivienda.
4. Programación y diseño de los proyectos de infraestructura y mejoras públicas por las agencias gubernamentales concernidas.
5. Consolidación y parcelación de los terrenos necesarios para comenzar los proyectos de infraestructura y desarrollo físico.
6. Permisos y compromisos financieros para los primeros proyectos de desarrollo, incluyendo un proyecto piloto de rehabilitación en las barriadas.
7. Generación de inversión privada y fondos públicos para rehabilitar las barriadas.
8. Modernización de los residenciales públicos Las Casas y Las Margaritas, incluyendo iniciativas de residentes para la administración y eventual

adquisición de sus unidades de vivienda.

9. Realización de los estudios y trabajos de ingeniería necesarios para dragar el Caño Martín Peña.
10. Inicio de obras de infraestructura.
11. Comienzo del realojo de las familias que habitan en zonas inundables y en áreas afectadas por ensanches de vías.

FASE III: ACTIVIDAD PRINCIPAL DE DESARROLLO Y REHABILITACION (2000-2007)

1. Construcción de infraestructura tanto en las barriadas como en los terrenos centrales para usos de vivienda y espacios comerciales, institucionales y públicos, de acuerdo al Plan aprobado.
2. Dragado y rehabilitación del Caño Martín Peña.
3. Construcción del Centro Comunitario de la Península para beneficio de los once sectores de la Península.
4. Establecimiento de un sistema adecuado de transportación pública.
5. Continuación de la implantación de proyectos socio-económicos y comunitarios.
6. Preparación de planes de área para redesarrollar varias barriadas, incluyendo estudios socio-económicos y de mercado de vivienda.

FASE FINAL: CONCLUSION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y REHABILITACION DE BARRIADAS, ESTABILIZACION DEL AREA Y EVALUACION (2007-2011)

1. Construcción del Paseo Lineal a lo largo del Caño Martín Peña y las lagunas San José y Los Corozos.
2. De ser necesario, gestionar una prórroga de cinco años para la Compañía, de forma que pueda coordinar la construcción del Parque Paseo Lineal y apoyar los desarrollos restantes.
3. Implantación de programas y servicios de apoyo para los residentes que maximicen su rol en el mantenimiento de la comunidad revitalizada.

4. Culminación de la transferencia de la responsabilidad de los programas de desarrollo físico y humano a Apoyo Empresarial, el Consejo Vecinal y otras entidades comunitarias.
5. Evaluación y divulgación del impacto del Proyecto en la Península y su área de influencia, estudiando su contribución al sano desarrollo de otras comunidades en igual situación socio-económica.

Implantación

La Compañía implantará el Plan de Desarrollo Integral propuesto a 15 años a través de planes de acción que se harán cada dos años y se conocerán como los planes bienales. Cada plan de acción tomará en cuenta las necesidades, metas y objetivos, el análisis de los informes anuales, la disponibilidad de fondos y la participación comunitaria. Este proceso permite flexibilidad para hacer ajustes según cambien las necesidades de la comunidad.

Los programas se implantarán utilizando una combinación de recursos. Por su naturaleza, la implantación de algunos programas será responsabilidad directa de la Compañía. Otros programas requerirán que la Compañía sirva de ente coordinador y/o facilitador para que entidades comunitarias, privadas o gubernamentales puedan implantarlos de acuerdo a su interés y experiencia. Otros programas necesitarán estructuras organizativas diferentes o más complejas a las ya existentes. La Compañía, con el insumo del Consejo Vecinal y otras entidades comunitarias identificarán y/o ayudarán a crear entidades que implantarán dichos programas.

Los costos de implantación serán cubiertos con una combinación de fondos provenientes en su mayoría de cinco fuentes: la Compañía (presupuesto operacional), fundaciones, el sector privado, programas federales y programas gubernamentales locales existentes. La Compañía ayudará a facilitar el acceso a estos recursos, independientemente de cuál sea el ente implantador de los programas.

Alentado por la propia comunidad, el Proyecto Península de Cantera ha sido respaldado por los líderes de los tres principales partidos políticos del País y por los gobiernos estatal y municipal. Amplio en su visión, el Proyecto se contempla como un modelo innovador para la rehabilitación de otras comunidades en condiciones de deterioro físico, económico y social. Su éxito dependerá del entusiasmo con que la comunidad abrigue sus programas y proyectos, la confianza con que el sector privado invierta en el futuro de la Península y la agilidad con que el gobierno realice las obras de infraestructura.

PLAN BIENAL HUMANO (1995-1996)

	PLANIFICACION Y EJECUCION								COSTOS				
	1995				1996				1995 O&A	1995 CAPITAL	1996 O&A	1996 CAPITAL	TOTAL
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(4)					
DESARROLLO Y ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD													
1. Capacitación y Desarrollo (C) de Liderato	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000.00	—	50,000.00	—	100,000.00
2. Cantera de Recursos	xx	xx	—	—	—	—	—	—	100,000.00	—	10,000.00	—	110,000.00
3. Programa de Apoyo Técnico ¹ (C)	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000.00	—	50,000.00	—	80,000.00
4. Programa de Divulgación, (C) Comunicación y Educación	—	—	—	—	—	—	—	—	60,000.00	40,000.00	60,000.00	—	160,000.00
5. Instituto de Desarrollo Comunitario							xx	xx	—	—	—	—	—
SUBTOTAL									240,000.00	40,000.00	170,000.00	—	450,000.00
EDUCACION													
1. Comité de Enlace (C)	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000.00	—	20,000.00	—	40,000.00
2. Talleres de Arte y Teatro (C) (Tu Casa de las Artes)	—	—	—	—	—	—	—	—	55,000.00	—	55,000.00	—	110,000.00
3. Talleres Ambientales (C)	—	—	—	—	—	—	—	—	5,000.00	—	—	—	5,000.00
4. La Lectura es Divertida	xx	xx	xx	xx	—	—	—	—	—	—	20,000.00	80,000.00	100,000.00
5. Laboratorio Tecnológico de Desarrollo de Destrezas ²	xx	xx	—	—	—	—	—	—	10,000.00	—	—	—	10,000.00
6. Deportes	xx	xx	xx	—	—	—	—	—	5,000.00	—	25,000.00	—	30,000.00
7. Adiestramiento Práctico	xx	xx	xx	xx	—	—	—	—	100,000.00	—	No está estimado	No está estimado	100,000.00
SUBTOTAL									195,000.00	—	120,000.00	80,000.00	395,000.00
EMPLEO Y OPORTUNIDADES EMPRESARIALES													
1. Programa de Reciclaje ² (C)	—	—	—	—	—	—	—	—	20,000.00	—	No está estimado	No está estimado	20,000.00
2. Banco de Empleo				xx	xx	xx	—	—	—	—	50,000.00	—	50,000.00
3. Oficina de Desarrollo ²	xx	xx	—	—	—	—	—	—	150,000.00	—	150,000.00	—	300,000.00
4. Programa de Micro-Empresas y Fondo de Préstamo para Micro-Empresas	xx	—	—	—	—	—	—	—	45,000.00	100,000.00	45,000.00	—	190,000.00
5. Programa de Incubadora de Empresas			xx	xx	xx	xx	xx	xx	5,000.00	—	5,000.00	—	10,000.00
SUBTOTAL									220,000.00	100,000.00	250,000.00	—	570,000.00

	PLANIFICACION Y EJECUCION								COSTOS				
	1995				1996				1995 O&A	1995 CAPITAL	1996 O&A	1996 CAPITAL	TOTAL
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(4)					
SALUD Y SERVICIOS SOCIALES													
1. Desarrollar Líderes ¹			XX	XX	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Centro de Alternativas para Envejecientes y Adultos Incapacitados ²		XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX	10,000.00	—	—	—	10,000.00
3. Centro Integral de Salud Familiar/Unidad Integral de Servicios a la Familia ³			XX	XX	XX	XX	XX	XX	50,000.00	—	—	—	50,000.00
SUBTOTAL									60,000.00	—	—	—	60,000.00
RECREACION Y DEPORTES													
1. Comité de Acción Recreativa y Deportiva	XX	—	—	—	—	—	—	—	5,000.00	—	—	—	5,000.00
2. Apoyo a las Organizaciones Recreativas y Deportivas de la Península ⁴	XX	XX	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. Programa de Reportajes y (C) Mejoras ⁵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SUBTOTAL									5,000.00	—	—	—	5,000.00
PROTECCION Y SEGURIDAD													
1. Programa de Mantenimiento (C) de Sistemas y Facilidades Públicas	—	—	—	—	—	—	—	—	30,000.00	—	30,000.00	—	60,000.00
2. Rotulación de Sectores y Enumeración e Identificación de Estructuras ⁶	XX	XX	XX	XX	XX	XX	—	—	—	—	—	—	—
3. Vigilancia Venereal ⁷	XX	XX	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. Prevención de Incendios, (C) Servicios de Bomberos y Emergencias Médicas ⁸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SUBTOTAL									30,000.00	—	30,000.00	—	60,000.00
TOTAL									750,000.00	140,000.00	570,000.00	60,000.00	1,540,000.00

O&A - (Gastos) Operacionales y Administrativos
 xx - Etapa de planificación
 — - Etapa de implantación
 (C) - Programas que ya han comenzado

- Está incluido con el Programa de Capacitación de Líderes
- No incluye todos los costos (Vea Descripción Plan Bienal)
- No incluye costos profesionales para servicios específicos
- Costos incluidos en los programas de Capacitación de Líderes, Apoyo Técnico y de Voluntarios
- Costo incluido en el Programa de Mantenimiento de Sistemas y Facilidades

El Plan Bienal Humano se divide en dos fases básicas: planificación y ejecución. La fase de planificación incluye el período de coordinación inicial, la identificación de recursos y la preparación de las facilidades necesarias, según aplique. La duración de esta fase depende de la asignación de recursos económicos para ejecutar el programa. La fase de ejecución incluye la asignación de recursos humanos, el financiamiento y prestación de los servicios. Esta fase en la mayoría de los casos trasciende el período del Plan Bienal, ya que los programas son a largo plazo. El Plan Bienal refleja la asignación de fondos para los primeros dos años del Proyecto.

PLAN BIENAL FISICO (1995-1996)

El Plan Bienal Físico (enero de 1995 - diciembre de 1996) define las gestiones, acciones y proyectos de desarrollo durante los primeros dos años del Proyecto. Estos consisten principalmente de dos componentes: el primero es la construcción o rehabilitación de estructuras en la parte central de la Península. Estos proyectos de vivienda, dotaciones y equipamientos y espacios públicos y recreativos serán construidos utilizando la infraestructura existente. Además, se dará comienzo al estudio y diseño de proyectos en las Barriadas, como son el estudio para la restauración y descontaminación del Caño Martín Peña y realojo de familias afectadas, determinación de la tenencia de suelos, estudios socio-económicos, diseño de los primeros proyectos de infraestructura y estrategias de financiamiento de vivienda. Este plan bienal también incorpora los proyectos de Modernización de Residenciales Públicos ya en proceso. El costo estimado de \$57.8 millones no incluye la adquisición de terrenos ni la ejecución de estudios y diseños.

1. VIVIENDA

NUMERO DE PARCELA	TIPO DE PROYECTO	TAMAÑO DE PARCELA (mc)	USOS PERMITIDOS	Nº DE UNIDADES	COSTO DE CONSTRUCCION
I. TERRENOS VACANTES:					
A5a	Casa de Apartamentos	665	Residencial	8	\$320,000
A6	Casa de Apartamentos	1692	Residencial	16	\$640,000
A7	Casa de Apartamentos	3760	Residencial	48	\$1,920,000
B2b	Casas en Hilera	1908	Residencial	12	\$480,000
B6	Casa de Apartamentos La Península	4400	Residencial	64	\$2,560,000
Total				164	\$6,080,000

II. BARRIADAS:

Corca Parcela CO-1	Proyecto Demostrativo de Redesarrollo		Según Plan de Area a realizarse		Indeterminado
--------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------	--	---------------

III. COMPLEJOS RESIDENCIALES:

Las Margaritas I, II, III	Proyecto de Modernización			900	\$36,500,000
Las Casas	Proyecto de Modernización			420	\$12,500,000
Total	Nota: Proyecto Financiado por Fondos de HUD para proyectos de modernización.			1320	\$49,000,000

2. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

NUMERO DE PARCELA	TIPO DE PROYECTO	TAMAÑO DE PARCELA (mc)	AREA BRUTA DE PISO (mc)	COSTO DE CONSTRUCCION
C11	Rehabilitación de Edificio Industrial	4,000	4,000	\$2,152,000
Total		4,000	4,000	\$2,152,000

3. ESPACIOS PUBLICOS / RECREATIVOS

NUMERO DE PARCELA	TIPO DE PROYECTO	COSTO DE CONSTRUCCION
LP-4	Placita Tamarindo	\$60,000
CO-14	Placita de la Paz	\$60,000
Total		\$120,000

4. INFRAESTRUCTURA

PARA EL PRIMER PLAN BIENAL SE LLEVARAN A CABO LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LOS TRABAJOS CORRESPONDIENTES A LA 1era ETAPA. LOS PROYECTOS A CONSTRUIRSE DENTRO DEL 1er PLAN BIENAL REQUERIRAN TRABAJOS PARA CONECTAR LAS ACOMETIDAS DE CADA PROYECTO A LOS PUNTOS DE CONEXION CON LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. TAMBIEN SE COMENZARAN LOS ESTUDIOS TECNICOS Y SOCIOECONOMICOS DEL CAÑO MARTIN PEÑA Y SU LITORAL.

TOTAL PLAN BIENAL

Proyectos de Modernización financiados por HUD	\$57,832,000
Total Plan Bienal sin asignación de fondos	\$49,000,000
	\$8,352,000

RECONOCIMIENTO

El Plan de Desarrollo Integral es fruto del trabajo de muchas personas de la comunidad, el sector privado y el gobierno. Incluimos una lista de aquéllos que de manera más directa han hecho posible que la Península de Cantera sea la primera comunidad en Puerto Rico en contar con un plan a largo plazo para transformar su calidad de vida. A todos gracias.

Roberto García Rodríguez
Director Ejecutivo
Compañía para el Desarrollo Integral
de la Península de Cantera

Junta de Directores de la Compañía: Sila M. Calderón, Presidente; Ricnard L. Carrión; Manuel L. del Valle; Juan A. Albors; Atilano Cordero Badillo; Manuel H. Dubón; José A. Santiago Refllo; Sonia Laviena; María del C. Trinidad e Isabel Pérez Calderón.



Junta de Directores de Apoyo Empresarial: Manuel H. Dubón, Presidente; Churchill Carey; Manuel De Lemos; Sila M. Calderón; Isabel Pérez Calderón; María R. González Morales; Rubén González Abreu y Rubén Escalera.

Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península de Cantera: José A. Santiago Refllo, Presidente; Rafael Rivera; Milagros Ramírez; María del C. Trinidad; Ruth Sánchez; Galeno Ríos; Luis A. Calderón; Alex Quiñones; Jorge Canales; Elisa Ortiz; María González; Emma Ocasio; Rubén González; Emma Alejandro; Esteban Flaz; Aloida Martínez; María Pabón; Carmen López; Félix Reyes; Rubén Escalera; Elsie Rivera; Luis Calderón; Elba Fernández; Sonia Laviena; Javier Santiago; Padre Juan Martínez y Pura Rivera.



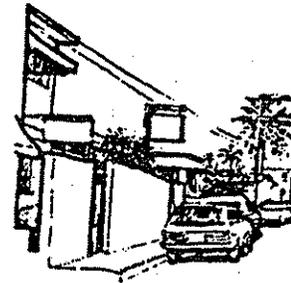
Socios Corporativos: Banco Popular de Puerto Rico; El Nuevo Día; R.J. Reynolds; Autopistas de Puerto Rico; Bacardí Corporation; Fondos Unidos de Puerto Rico; Fundación Angel Ramos; Puerto Rico Community Foundation; AT&T Foundation; Pueblo International.

Residentes y Líderes de la Península: Félix Morales; Cándida R. Chico; Iraida Vélez; Angel de León; Juan José Santana; Laura Trinidad; Roberto Rolón; Daniela Millet; María de L. López; Reynaldo Alicea; José Landrau; José G. Trinidad; Antonia Figueroa; Luis Rodríguez; Wilfredo Ramos; Loida Sánchez; Inés Morán; Felícita Maldonado; Wilfredo Ramos; Filomena del Valle Noa; Emilio Figueroa; José Quiñonez; Joselyn Rolón; Herminio Carrasquillo; Angel Cortijo; Nery Marín; Pedro Martín; Alberto Deyá; Yolanda Amaro; Felipe Rivas; Sara Rodríguez; David Rodríguez; Saulo Hernández; Víctor M. Ortiz; Jesús López; Jorge Morales; Johnny de Jesús; Aida González; Dionisio González; José Luis Córdova; los sacerdotes de la Parroquia María Auxiliadora y los cientos de residentes de la Península que participaron en los talleres ofrecidos por la Compañía y el Consejo.



Gobierno Central: Oficina del Gobernador: Alvaro Cifuentes, Secretario de la Gobernación; **Junta de Planificación:** Norma Burgos, Presidente; Biján Asrafi; Rubén Cuevas; Rafael Morales; Edgar Silva; **Administración de Terrenos:** José Figueroa González, Director Ejecutivo; Juan Vaquer; Gilberto Castillo; **Departamento de Recursos Naturales:** Pedro Gelabert, Secretario; Ruth D. Carreras; Anselmo de Portú; Osvaldo Herrero; **Departamento de Hacienda:** Manuel Díaz Saldaña, Secretario; Teresita Fuentes; **Departamento de la Vivienda:** Carlos Vivoni, Secretario; Félix Molina; Francisco A. Ramos; Miguel Rodríguez; **Autoridad de Edificios Públicos:** Raymundo Matos Iglesias, Director Ejecutivo; Guillermo Lluch; Luis Figueroa; **Junta de Calidad Ambiental:** Héctor Russé Martínez, Presidente; Lucinia Giglioty; Oneida Delgado; **Departamento de Transportación y Obras Públicas:** Carlos Pesquera, Secretario; Carlos González; Erik Zapata; Gabriel Rodríguez; Marta Bravo; **Autoridad de Energía Eléctrica:** Miguel A. Cordero, Director Ejecutivo; Moisés Rivera; David Cardona; Jorge L. Bauzó; José Carraquillo; Carlos L. Cruz Burgos; **Autoridad de Acueductos y Alcantarillados:** Emilio Colón, Director Ejecutivo; Pedro Ramos; Marcos Caraballo; José Díaz Betancourt; Wilfredo Freytes; Estaban Fuentes; **Compañía Telefónica de Puerto Rico:** Agustín García, Presidente; Pablo Cruz; Antonio Agosto; David Ortega; **Autoridad para el Manejo de Desperdicios Sólidos:** Daniel Pagán, Director Ejecutivo; Rafael Benítez; Aida Martínez; **Departamento de Educación:** José Arsenio Torres, Ex-secretario; Carlos DiNúbila; Aleida Falcón; **Departamento de Servicios Sociales:** Carmen Rodríguez de Rivera; Migdalia Blasini; María de los A. Rivera Lago; **Departamento de Recreación y Deportes:** Marimer Olazagasti, Secretaria; Juan M. García; **Administración de Derecho al Trabajo:** Juan Martínez, Administrador; Stanley Díaz; **Banco de la Vivienda:** Mildred Goyco, Presidente; Manuel Palacios; **Banco Gubernamental de Fomento:** Marcos Rodríguez Emma, Presidente; Enrique Adsuar; **Banco de Desarrollo Económico:** Francisco Rivero, Presidente; Clotilde Pérez; **Administración de Fomento Cooperativo:** José J. Cruz Martínez, Administrador; Griselle Rosas; **Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico:** Antonio García Padilla, Decano.

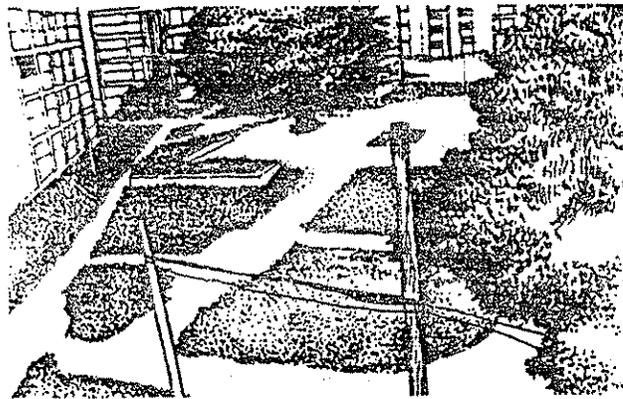
Municipio de San Juan: Peter Lugo, Vice-alcalde; Federico del Monte; Carlos García; Carlos Novoa; Daniel Santos; Fernando Fresses; Dalila Villafañe; Rafael Martínez; Laura Torres; José Vázquez; Violeta Acevedo; Jorge Hernández; Miguel Andino.





Gobierno Federal: Agencia Federal de Protección Ambiental: Carl Soderberg, Director Oficina del Caribe; Lucianette Planas; Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EEUU; A.J. Salem; José A. Martínez Laboy; Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano: Rosa Villalonga, Directora; Carmen Cabrera.

Sector privado: René Vázquez Botet, Emilio Piñero; Ramón Cantero Frau; Ivar Pietri; Carlos Chardón; David Levis; Luis R. Torres, Juan J. Bermúdez; Luis M. Rodríguez; Henry Rodríguez Fernández; Ricardo Bird; Hermenegildo Ortiz; Rafael Irizarry; Manuel Ray; Pedro Cardona.



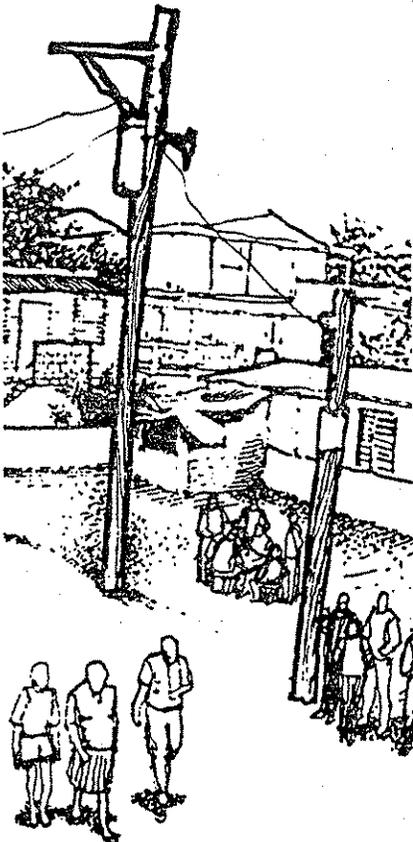
Coordinador del Plan de Desarrollo Físico:
Mario S. Rodríguez

Coordinadora del Plan de Desarrollo Humano: Socorro Rivera

Consultores: Mario S. Rodríguez; Siemon, Larsen & Marsh: Charles Siemon, Alejandro Zurita; Andrés Mignucci; Sánchez Arana Arquitectos: Iliá Sánchez Arana; Lebrón y Asociados: Héctor Zavala; José S. Rodríguez; Estudios Técnicos, Inc.: José Joaquín Villamil, Luis Rodríguez; Ana H. Quintero; Danelia Rocha; Carlos Guilbe; Edwin Quiles; José J. Parrilla; Lucilla Fuller Marvel; Tamara González y Lisette Núñez.

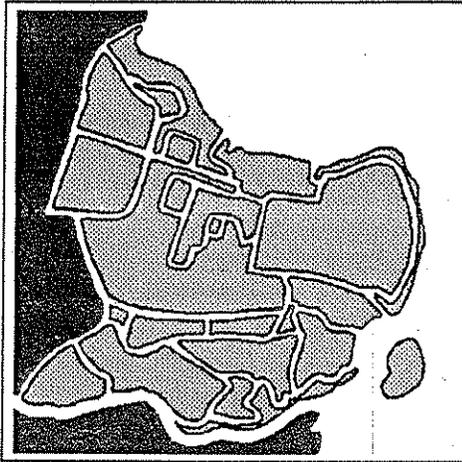
Diseño Residenciales Públicos: Las Casas: Llenza & Llenza Architects; Las Margaritas I: Francisco Buxó & Asociados; Las Margaritas II: Interplan Puerto Rico; Las Margaritas III: Jiménez - Rodríguez Barceló Arquitectos.

Personal de la Compañía: Socorro Rivera; Jorge Torres Irizarry; Sara H. Cortés; Mabel Román; Michelle Sugden; Raquel Calderón; Luis A. Calderón; Daniela Millet; Emilienne Mathieu; Rosa García y Raúl Félix Santiago.



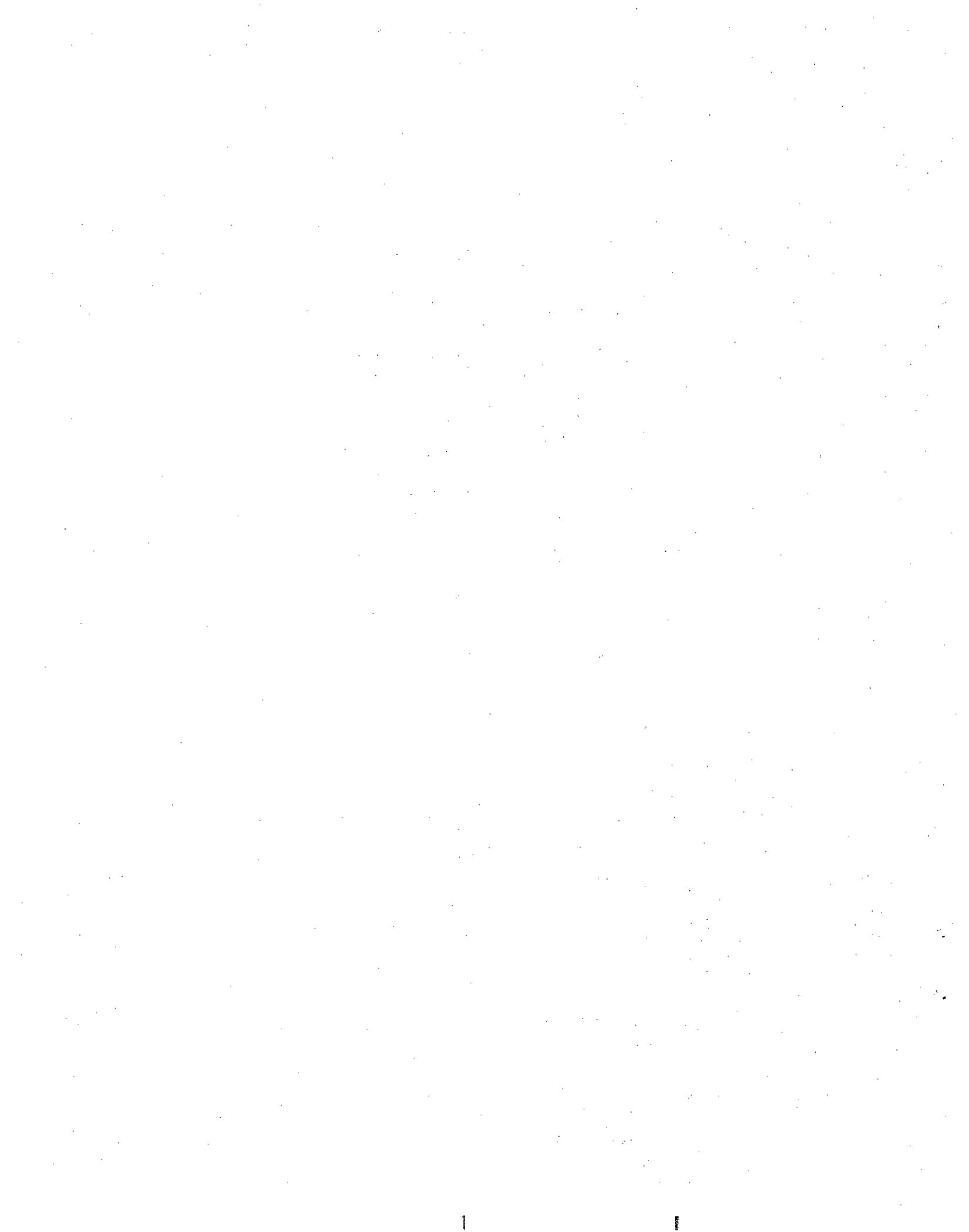


CAPITULO I



TRASFONDO Y MARCO GENERAL

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA PENINSULA DE CANTERA



A.
**ORIGEN Y PROPOSITOS DEL PLAN DE
DESARROLLO INTEGRAL**

El Plan de Desarrollo Integral es uno de los logros más importantes del trabajo de los residentes de la Península. Este esfuerzo comenzó en el 1990, año en el cual un grupo de líderes comunitarios creó el Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de Cantera¹. Este grupo llamó la atención de funcionarios del gobierno y empresarios sobre las condiciones y necesidades de las comunidades de la Península.

La alianza informal entre esos tres grupos se fue formalizando hasta crear el Proyecto Península de Cantera. Hoy en día el Proyecto tiene la responsabilidad de mejorar las condiciones de vida de la Península con nuevos enfoques y estrategias para enfrentar los problemas de la pobreza a corto y largo plazo. Para coordinar los esfuerzos del Proyecto, el grupo reconoció la necesidad de crear una entidad coordinadora e integradora de esfuerzos y recursos públicos, privados y comunitarios. Esta entidad combinaría estos recursos y esfuerzos, vinculando las verdaderas necesidades de los residentes y sus aspiraciones según expresadas por ellos, con la coordinación de programas públicos, estatales y municipales y el respaldo solidario del sector privado.

De esa visión surgió la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera, entidad cuasi-pública que tiene el carácter único de coordinar los tres sectores. Para lograr su misión, la Compañía cuenta con una visión a corto y largo plazo, perdurable, sin estar condicionada a los cambios políticos de gobierno. Esta entidad reconoce que la solución al problema de la pobreza requiere un enfoque integral humano y físico. Por su propia naturaleza, este enfoque conlleva un esfuerzo a largo plazo el cual necesita el apoyo y compromiso del sector privado. Todas las acciones de la Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera han de estar coordinadas de forma ordenada con la participación activa de la comunidad.

La Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera (Compañía) cuenta con los poderes y facultades para asumir las funciones necesarias para formular el Plan de Desarrollo Integral (PDI). Su dirección y administración está principalmente en manos de representantes de la propia comunidad y del sector privado. La Ley Número 20 del 10 de julio de 1992 le otorga esos poderes.

Ley número 20 del 10 de julio de 1992

Después de un largo proceso de análisis, consultas, evaluaciones y cabildeo, de parte del Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de Cantera (Consejo), los residentes de la Península, personas del sector privado y funcionarios públicos, el liderato de los tres partidos políticos radicó un anteproyecto de ley que le dio al Proyecto Península de Cantera las herramientas básicas para llevar a cabo la transformación de la Península. Las cámaras legislativas aprobaron unánimemente el proyecto el cual fue firmado posteriormente por el Gobernador, convirtiéndolo en la Ley Número 20 del 10 de julio de 1992.

El propósito general de esta Ley es promover el desarrollo integral de la Península, de manera que los actuales y futuros residentes tengan la oportunidad de participar en el desarrollo social, cultural y económico de Puerto Rico, especialmente del área metropolitana. Esta es la primera vez que se aprueba en Puerto Rico una ley que está dirigida a un sector geográfico específico, con el enfoque de rehabilitarlo integralmente. También es la primera ocasión en que los propios residentes toman parte activa en el proceso y son a la vez beneficiarios de los cambios que ocurran.

La Ley requiere que este proceso de desarrollo esté basado en un PDI, atendiendo las condiciones físicas, sociales, comunitarias, económicas, educativas, recreativas, de salud y de seguridad pública. Con esa encomienda en ley, el PDI contempla dotar a la Península de instalaciones y servicios públicos para atender las necesidades del área y eliminar problemas como la inundabilidad de terrenos y el crimen. El PDI propone una Península formada por vecindarios saludables y seguros, entrelazados por facilidades públicas comunes y conectados a la región por nuevas calles y avenidas.

Contempla además una estrategia integrada de programas sociales y económicos, reconociendo que la transformación del ambiente físico no es suficiente, si no le acompaña el desarrollo humano.

El PDI está dirigido a asegurar que los residentes de la Península:

- disfruten de una comunidad formada por vecindarios entrelazados y seguros;
- cuenten con acceso eficiente y seguro a la región metropolitana mediante un sistema regional, local y vecinal de vías de transportación;
- cuenten con inversión privada para el desarrollo de proyectos;
- cuenten con acceso adecuado a los servicios públicos;
- asistan a escuelas con un currículo educativo que provea capacitación en destrezas para empleo;
- tengan acceso a oportunidades de trabajo en la región metropolitana y dentro de la misma comunidad; y
- dispongan de servicios y productos básicos.

La implantación del PDI envuelve la participación y respaldo de los residentes, el Proyecto Península de Cantera, el sector privado y las agencias gubernamentales a nivel municipal, estatal y federal. Los propósitos de la Ley no pueden ser correspondidos por la simple construcción de una calle, avenida o edificio. A fin de implantar el PDI de forma exitosa, las actividades de desarrollo relacionadas con el ambiente físico serán vinculadas a programas y proyectos de impacto social. Muchos de éstos tendrán que implantarse de forma simultánea y tomarán varios años en completarse.

La Ley contempla que en este proceso de desarrollo surja un intercambio amplio entre las comunidades de la Península y la Compañía para que el PDI responda a las necesidades de sus habitantes y sea producto del entusiasmo y trabajo de éstos.

También contempla la Ley que la inversión del sector privado será la base fundamental para el desarrollo económico y físico, apoyada por la inversión pública en obras de infraestructura.

En resumen, el PDI provee la estrategia común de una alianza colaborativa entre los residentes, el Gobierno y el sector privado para lograr las metas de la Ley Núm. 20, adscribiendo funciones, deberes y responsabilidades a cada uno de los sectores y creando una agencia cuasi pública responsable por la dirección, supervisión y coordinación de todo el proceso de desarrollo.

La Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera

La Compañía tiene el propósito de servir como ente planificador y promotor de la Península de Cantera. La dirige una Junta de Directores integrada por once miembros, los cuales representan al sector privado y a los residentes de la Península. Los residentes son recomendados por el Consejo Vecinal. La Junta de Directores designa el Director Ejecutivo de la Compañía y tiene la responsabilidad de mantener una organización dinámica y ágil, sin que se convierta en un aparato burocrático.

Las funciones de la Compañía son amplias: planificar, supervisar, coordinar, recaudar y asignar fondos. La Ley no limita las funciones de la Compañía cuando opera en el interés y para beneficio de los residentes de la Península. Al contrario, por su misma naturaleza, ésta buscará formas innovadoras efectivas para la implantación de proyectos de desarrollo y redesarrollo dentro de la Península. Combinará la solidaridad de esfuerzos del sector público y privado y fortalecerá el rol de los residentes en el manejo del futuro de su comunidad.

El resultado de este proceso de desarrollo contemplado por la Ley Núm. 20 servirá como modelo para el desarrollo de comunidades similares en Puerto Rico. La Compañía tiene un período de 15 años, prorrogable por cinco años adicionales mediante orden ejecutiva del Gobernador, como un plazo razonable para cumplir los propósitos de Ley. Para esa fecha, la comunidad habrá tomado las riendas del desarrollo de su Península.

La base fundamental que utilizará la Compañía para lograr la misión que le asigna la Ley en este plazo de 15 años, será la preparación de un PDI, el cual guiará prospectivamente los planes de trabajo durante este período de tiempo. De acuerdo al Artículo Núm. 3 de la Ley Núm. 20:

«El desarrollo integral de la Península de Cantera se fundamentará en un Plan de Desarrollo Integral que tendrá como propósitos el mejoramiento de la calidad general de la vida de los presentes y futuros residentes del área mediante la educación y capacitación de la población, la producción de empleos y oportunidades empresariales, comerciales e industriales para sus habitantes y la reconstrucción y consolidación del tejido urbano tanto del espacio parcelado como del espacio público para mejorar la infraestructura, facilidades recreativas y viviendas y propiciar así el logro de los objetivos sociales y económicos.»

Respondiendo a este mandato y buscando la mayor vinculación e intercambio con las comunidades de la Península, especialmente a través del Consejo Vecinal, la Compañía llevó a cabo el proceso de planificación que se explica más adelante y que culminó con la preparación de este Plan.

Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península de Cantera

El Consejo Vecinal, una entidad independiente de la Compañía, representa directamente los intereses de las comunidades de la Península ante entidades públicas y privadas. Esta organización, establecida en septiembre de 1991, promueve ampliamente la participación y acción de los residentes de la Península en todos los aspectos del proceso de desarrollo incluyendo la evaluación e implantación de proyectos a corto y largo plazo. Muchos de los integrantes del Consejo formaron parte del grupo fundador del Proyecto. El Consejo ha sido fundamental en darle forma a la visión de desarrollo que adoptó el Proyecto.

El Consejo ha tenido un rol imprescindible en cada uno de los programas de impacto inmediato que ha implantado el Proyecto. En uno de éstos, el Censo

Peninsular, comenzado en el verano de 1993, el Consejo Vecinal buscó 17 jóvenes de la comunidad para servir de encuestadores. El Consejo participó en la preparación de los cuestionarios que formaron parte del Censo. La Compañía obtuvo el financiamiento del sector privado para llevarlo a cabo, contrató los jóvenes y los adiestró en la Universidad de Puerto Rico. Los líderes del Consejo intervinieron nuevamente cuando los jóvenes se encontraron con familias renuentes a contestar el cuestionario. Se reunieron con estas familias, les explicaron los propósitos del Censo, tan necesario para obtener información que sirviera de base para formular el plan de desarrollo integral. La colaboración entre la Compañía y el Consejo Vecinal logró una tasa de participación en el Censo de 85 por ciento de las familias de la Península.

Al igual, gran parte del éxito de los trabajos conducentes a la preparación del PDI fue resultado del trabajo continuo y entusiasta del Consejo Vecinal. El Consejo tomó la delantera al identificar los problemas y necesidades de los residentes; verificó las metas y políticas del PDI con la comunidad; revisó los programas, diseños y proyectos propuestos en el PDI. Propuso alternativas a los programas y proyectos propuestos. Además de septiembre a noviembre de 1993 organizó, con la ayuda de la Compañía, una serie de talleres en la comunidad para llevarle a cada sector los elementos básicos que los consultores en ingeniería, arquitectura, educación, economía y trabajo social estaban proponiendo para el PDI.

El Consejo Vecinal está formado por representantes de los once sectores que componen la Península. Cada sector puede elegir tres representantes. Actualmente el Consejo tiene 30 miembros. Este cuerpo está constantemente visitando las comunidades para mantener en alto el interés en el Proyecto y asegurar que el mismo refleje los intereses de los residentes. Los miembros del Consejo Vecinal tienen entre sus funciones y deberes:

- Proveer una organización representativa, donde los líderes de los diferentes sectores visualicen e identifiquen sus necesidades y problemas, sin limitarse a sus sectores exclusivos, sino desde el sentido amplio de la comunidad peninsular.

- Canalizar el potencial y la fuerza del liderazgo comunitario para que tanto los residentes como los líderes reconozcan y destaquen la capacidad de auto-gestión.
- Canalizar las inquietudes y necesidades de la comunidad y servir de enlace y portavoz en sus sectores en la implantación del Plan de Desarrollo Integral, y de sus propuestas y proyectos.
- Participar activamente en la conceptualización e implantación de programas y proyectos que atienden dichas necesidades e inquietudes.
- Representar y proyectar los valores de los residentes de la Península.

Además del Consejo Vecinal, otra de las organizaciones estrechamente vinculadas al desarrollo y mejoramiento socioeconómico y físico de la Península de Cantera es Apoyo Empresarial para la Península de Cantera, Inc.

Apoyo Empresarial para la Península de Cantera

Esta es una corporación privada sin fines de lucro creada e incorporada en el 1992. Complementa las funciones de desarrollo de la Compañía. La composición de su Junta de Directores incluye una tercera parte de residentes de la Península, otra de representantes del sector privado y la última de miembros de la Junta de Directores de la Compañía. La creación de esta corporación también responde a la visión de promover la inversión de recursos privados en favor del desarrollo de la Península.

Como corporación sin fines de lucro Apoyo Empresarial canalizará fondos privados y del gobierno federal, asequibles solamente a este tipo de institución, a las comunidades de la Península. También estimulará proyectos compatibles con su carácter corporativo. Las funciones principales de esta corporación son:

- Canalizar recursos personales, financieros y comunitarios para el desarrollo integral.
- Recibir aportaciones federales para la construcción y rehabilitación de vivienda, comercio, industria y el desarrollo comunal general.

B. LA PENINSULA, SU GENTE Y COMUNIDADES

- Canalizar ayuda técnica y legal necesaria para el desarrollo del área.
- Asociarse con otras entidades y programas que tengan como fin la rehabilitación de comunidades deterioradas.
- Promover la construcción de viviendas de interés social en beneficio de las familias.

Además de auspiciar varios proyectos de impacto inmediato, como Tu Casa de las Artes y el periódico comunitario *Desde la Península*, Apoyo Empresarial ha sido designado por el Municipio de San Juan como organización comunitaria para el desarrollo de viviendas. Esta cualificación le permite solicitar y usar fondos del programa federal HOME del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Humano.



La Península de Cantera es un área con un gran potencial de desarrollo social, urbano y económico a pesar del deterioro que actualmente exhiben muchas de sus áreas. Su localización geográfica es de gran importancia en función del núcleo urbano de la Ciudad Capital. La Península esta formada por once barriadas o sectores: los proyectos multifamiliares de Las Margaritas, Las Casas, Villa Kennedy y El Mirador y las barriadas de Los Pinos, Bravos de Boston, Ultimo Chance, Santa Elena, Condadito Final, Corea y Puente-Guano.

Dentro de la Península coexisten dos ambientes – las barriadas y los proyectos multifamiliares – que aún con sus diferencias físicas, exhiben condiciones y necesidades socio-económicas similares.

Formación de las barriadas

Las siete barriadas de la Península son el producto de un proceso de rescate y urbanización de terrenos que se originó hace más de seis décadas. Este proceso reflejó las olas migratorias que ocurrieron en Puerto Rico desde los comienzos del siglo XX, por las cuales gran parte de la población se desplazó de las áreas rurales hacia San Juan.



Barriadas

La Ciudad Capital en dicha época, al igual que al presente, era el principal centro geográfico de la actividad económica, cultural y social del País. Miles de familias de escasos recursos económicos de las zonas rurales vieron a San Juan como su mejor alternativa para mejorar sus condiciones de vida.

Muchas de estas familias migrantes llegaron a San Juan muy tarde en el proceso y con muy pocos recursos. Estas fueron las que por su propio esfuerzo y tesón se asentaron en los márgenes de lo que hoy se conoce como el Estuario de la Bahía de San Juan, que incluye los tres cuerpos de agua que rodean la Península de Cantera: Las Lagunas San José y Los Corozos y el Caño Martín Peña. Ante la falta de vivienda, crearon las suyas al rescatar terrenos formando comunidades alrededor del Estuario que incluyeron las barriadas «la Colectora», «el Fanguito», «la 23 Abajo», «Tokio», «Shangai» y otras.

Los fundadores de las barriadas de la Península encontraron desarrollados, urbanizados y ocupados casi todos los terrenos del Barrio Santurce, por lo que se desplazaron a los terrenos conocidos en aquella época como Seboruco y Las Casas. Con muy pocos recursos económicos, estas familias construyeron sus viviendas sin ayuda gubernamental en los terrenos baldíos que lograron encontrar. Una de las primeras fuentes de empleo fue el Hipódromo Las Casas que abrió en 1924.

Para la década de los años 30, la actividad económica principal de la Península era una cantera propiedad de la Corporación Rexach dedicada a la extracción, procesamiento y venta de piedra y otros materiales de agregados. De ahí el nombre de Cantera por el cual se ha conocido al sector desde su origen. Para 1932 la Cantera Rexach comenzó a transformar el área de la Península que hasta entonces era mayormente terreno baldío, mangles y mogotes. Se contaba con varios colmados, quioscos, y un taller donde se curtían pieles y se sacaba cebo para la fabricación de velas.² En aquel tiempo la gente comenzó a tomar su pedazo de terreno según se eliminaban los cerros de piedras. Se inició así, el asentamiento de pobladores de esta área con los hijos y nietos de los trabajadores de la cantera y sus familias.

En 1934, la Puerto Rico Reconstruction Administration (P.R.A.) empezó a rellenar las zonas bajas inundables y la gente, por su cuenta, emprendió la tarea de construir sus viviendas a lo largo de la Ave. Carpenter Road, hoy Ave. Barbosa. La Calle Guano fue una de las primeras del área. La construcción de las viviendas se hizo con los materiales que encontraron los pobladores: cartón, telas de saco, pedazos de zinc y madera, ramas y troncos de mangle y latas de galletas. Las ventanas eran hechas con parrillas de neveras y las puertas eran de sábanas.

Durante la década, surgieron nuevas oportunidades de empleo en la construcción de proyectos de vivienda y hoteles en distintas partes de San Juan y Río Piedras. En 1937, después de estar cerrado once años, reabrió el Hipódromo Las Casas. El Hipódromo estaba localizado en lo que hoy son terrenos baldíos en el centro de la Península. La nueva actividad económica atrajo a nuevos pobladores que fundaron Bravos de Boston. En esta época se establece en beneficio de los pobladores, una ruta de guaguas, la Santa Teresita, que inició el servicio de transportación pública de Cantera hacia San Juan.

En 1939, las instalaciones del Aeropuerto de Isla Grande pasaron a manos del ejército para sus maniobras y entrenamientos dando paso a la creación de otro centro de empleo para los residentes. Durante la Segunda Guerra Mundial, el gobierno federal multiplicó el número de bases y campos de entrenamiento militar, acelerando los trabajos de relleno y construcción de la Base Naval de Isla Grande. Como resultado, la Corp. Rexach intensificó la explotación de la cantera, aplanando los cerros por la extracción con más trabajadores que poblaron el área.

En el 1945, la Corp. Rexach estableció en la Carpenter Road, la primera compañía productora de hormigón en Puerto Rico, conocida como la Ready Mix Concrete y un taller de reparación de los equipos de la empresa, otra fuente de empleos para los trabajadores. La construcción de la escuela elemental Sofía Rexach localizada en el sector Santa Elena también fue fuente de empleo.

El 1948 marcó el surgimiento de la barriada Condadito; luego entre 1950-52 otros pobladores fundaron Ultimo Chance; le siguió Corea, entre el 1949 y el 1950; y en el 1952 nació La Cocaleca - el último segmento del Ultimo Chance.

Para 1953 los residentes finalizaron los trabajos de relleno con todo tipo de basura, desperdicios y materiales orgánicos, en las áreas pantanosas y los manglares. Los habitantes empezaron a emplearse en Santurce y San Juan, desvinculándose del centro principal de trabajo que producían los mogotes calizos de la cantera, ya prácticamente desaparecidos. En ese mismo año abrió nuevamente el hipódromo, generando empleos en las cuadras y un ejército de vendedores ambulantes y artesanales.

Tras el paso del huracán Santa Clara en 1956, surgió otro proceso de rescate de terrenos por el cual se creó el sector El Llano³. Al año siguiente cierran las cuadras del hipódromo.

Para esa época el gobierno propone eliminar las barriadas de Cantera mediante el programa de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda, pero el proyecto resultó muy costoso⁴. Se optó entonces por proveerles a los residentes servicios de agua potable, electricidad y líneas sanitarias; además se mejoraron los servicios educativos, de transportación y salud. El gobierno municipal construyó veredas y asfaltó las calles.

Al inicio de los años '60, ya se habían constituido las siete barriadas. Después de más de 50 años de crear sus barriadas, construir sus viviendas y criar sus familias, los residentes han desarrollado un arraigo de pertenencia sobre sus terrenos y vecindarios que desean mejorar y mantener permanentemente para sí y sus descendientes.

Esta convicción y el deseo de superación de ellos es la fuerza motora que los inspira y los guía a procurar una transformación que erradique los males que les aquejan, sin perder el sentido y espíritu de solidaridad comunitaria que les ha caracterizado por generaciones.

Formación de los Proyectos Residenciales Multifamiliares

A diferencia de las áreas de las barriadas, los proyectos residenciales multifamiliares fueron desarrollados contando con el apoyo económico y el beneficio de la planificación gubernamental. La ayuda económica del gobierno federal permitió la construcción de estos proyectos, ofreciendo a sus residentes una vivienda más segura, mejores servicios públicos (alcantarillados, energía, calles, agua potable) y una mejor integración al sistema vial en la Península. Los proyectos fueron construidos en distintas épocas para atender las necesidades de viviendas de las familias de escasos recursos económicos y evitar las invasiones de terrenos ocurridos en las barriadas. Sus residentes provienen de las áreas rurales y de barriadas similares a las de Cantera.

El gobierno concibió estos proyectos como viviendas transitorias. El pensamiento en el sector público era que las familias se reubicarían en viviendas desarrolladas por el sector privado una vez aumentarían sus niveles de ingresos. Sin embargo, la historia ha demostrado que muchas de esas familias han hecho de sus apartamentos viviendas permanentes. Incluso, muchas aspiran poseer estas propiedades, mediante la adquisición de los apartamentos.

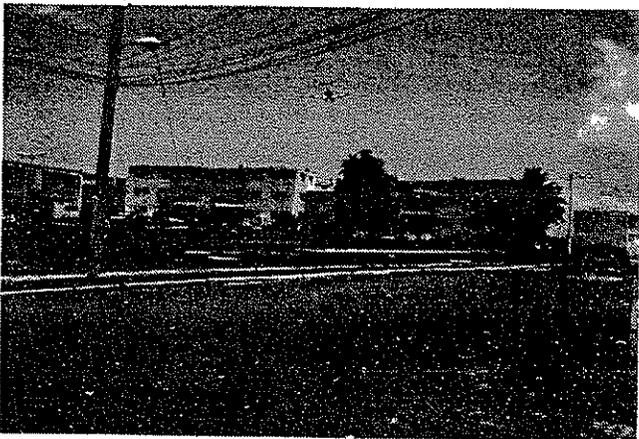
Las Casas: El residencial Las Casas se construyó a principios de 1940. Este fue uno de los primeros residenciales de vivienda pública construidos por el gobierno. Este residencial comprende una extensión de 18.4 cuerdas de terreno en las cuales el gobierno construyó 417 unidades de vivienda concentradas en 37 edificios de dos niveles. El Residencial colinda con la Avenida Borinquen, la calle periferal de Las Casas, la Avenida Eduardo Conde y la calle Haydeé Rexach. Junto a Villa Kennedy, compone una zona que ocupa el extremo noroeste de la Península y se aísla de ésta por la franja de terrenos vacantes que se extiende hasta la laguna Los Corozos. El Residencial contiene un espacio común de uso recreativo y facilidades de agencias de gobierno relacionadas con el residencial, centro comunal y correo. Su red de circulación es básicamente peatonal y está compuesta por callejones que lo atraviesan.

C. CONTEXTO REGIONAL

Villa Kennedy: La Cooperativa Villa Kennedy se construye como extensión del residencial Las Casas hacia 1950. Este se ubicó al otro lado de la Avenida Eduardo Conde. El Proyecto tiene 26 cuerdas en el que se construyeron 36 edificios con 588 unidades de vivienda. Ya para 1970, los residentes habían creado una cooperativa para adquirir las unidades a la Corporación de Renovación Urbana y de Vivienda.

Las Margaritas: El Residencial Las Margaritas se extiende desde el borde de la Laguna San José al este y de la Laguna Los Corozos al norte, hasta los sectores de Bravos de Boston y El Mirador. Este se construyó sobre parte de la propiedad vacante del antiguo hipódromo y terrenos ocupados por barriadas eliminadas al borde de la Laguna. Este es el penúltimo de los asentamientos de la Península. Fue construido hacia 1970 en una extensión de terreno de 80 cuerdas en las que hay 900 unidades de viviendas distribuidas en 94 edificios.

El Mirador: El Mirador fue construido sobre parte remanente de los terrenos del antiguo hipódromo. Tras su construcción se definió la actual franja de terrenos vacantes al centro de la Península. El Mirador fue construido hacia 1970, casi de forma simultánea con el residencial Las Margaritas, sobre una extensión de 11.4 cuerdas de terreno. Se construyeron 294 unidades de vivienda concentradas en 25 edificios. La propiedad colinda con terrenos vacantes, la Avenida Eduardo Conde y el residencial Las Margaritas. Las Casas Housing es dueño del proyecto, el cual cuenta con subsidios del Gobierno Federal.



Complejos Residenciales

La Península de Cantera tiene aproximadamente 300 cuerdas y está localizada al extremo este de San Juan. Cuenta con aproximadamente 12,000 residentes que constituyen 4,000 hogares distribuidos entre los residenciales y las barriadas. Estas áreas conforman dos terceras partes de la Península y los terrenos vacantes la otra tercera parte.

Los cuatro complejos residenciales tienen aproximadamente 2,400 unidades de vivienda, o dos terceras partes del total de la Península. La otra tercera parte está ocupada por las viviendas de las barriadas. En las barriadas las calles son muy estrechas para que los automóviles circulen sin dificultad. Muchas de las viviendas fueron construidas de madera sobre rellenos inestables. La chatarra y otros desperdicios se acumulan a lo largo del Caño Martín Peña. El resto de los terrenos están baldíos u ocupados por edificios industriales deteriorados o desocupados. Una parte significativa de los terrenos consta de suelos de baja elevación, sujetos a inundaciones periódicas. La red de calles es interrumpida y el acceso a la transportación pública requiere caminar más de un kilómetro desde algunos sectores. Existen más de 1,500 viviendas que no tienen facilidades de alcantarillado sanitario, descargando las aguas negras a las calles, al deficiente sistema de alcantarillado pluvial o al mismo Caño.

Según el Censo de 1990, el ingreso por persona es apenas 60% del ingreso de todo Puerto Rico y 50% del ingreso per capita del área metropolitana de San Juan. El 82% de la población vive bajo el nivel de pobreza y el desempleo sobrepasa el 40%. El analfabetismo varía en los sectores entre el 10% y el 40%. Un porcentaje significativo de los residentes empleados viaja más de 30 minutos a sus lugares de empleo.

La Península sufre un deterioro urbano extremo. Los terrenos yermos se utilizan para arrojar basura ilegalmente. La actividad criminal, particularmente la relacionada con el trasiego de drogas, aumenta a pasos dramáticos. Los residentes tienen que viajar una distancia considerable para obtener bienes y servicios básicos. Por ejemplo, la farmacia más cercana se encuentra a más de un kilómetro de distancia y la mayoría de las facilidades de servicios de salud requieren una caminata de un kilómetro, seguida por un viaje en guagua.

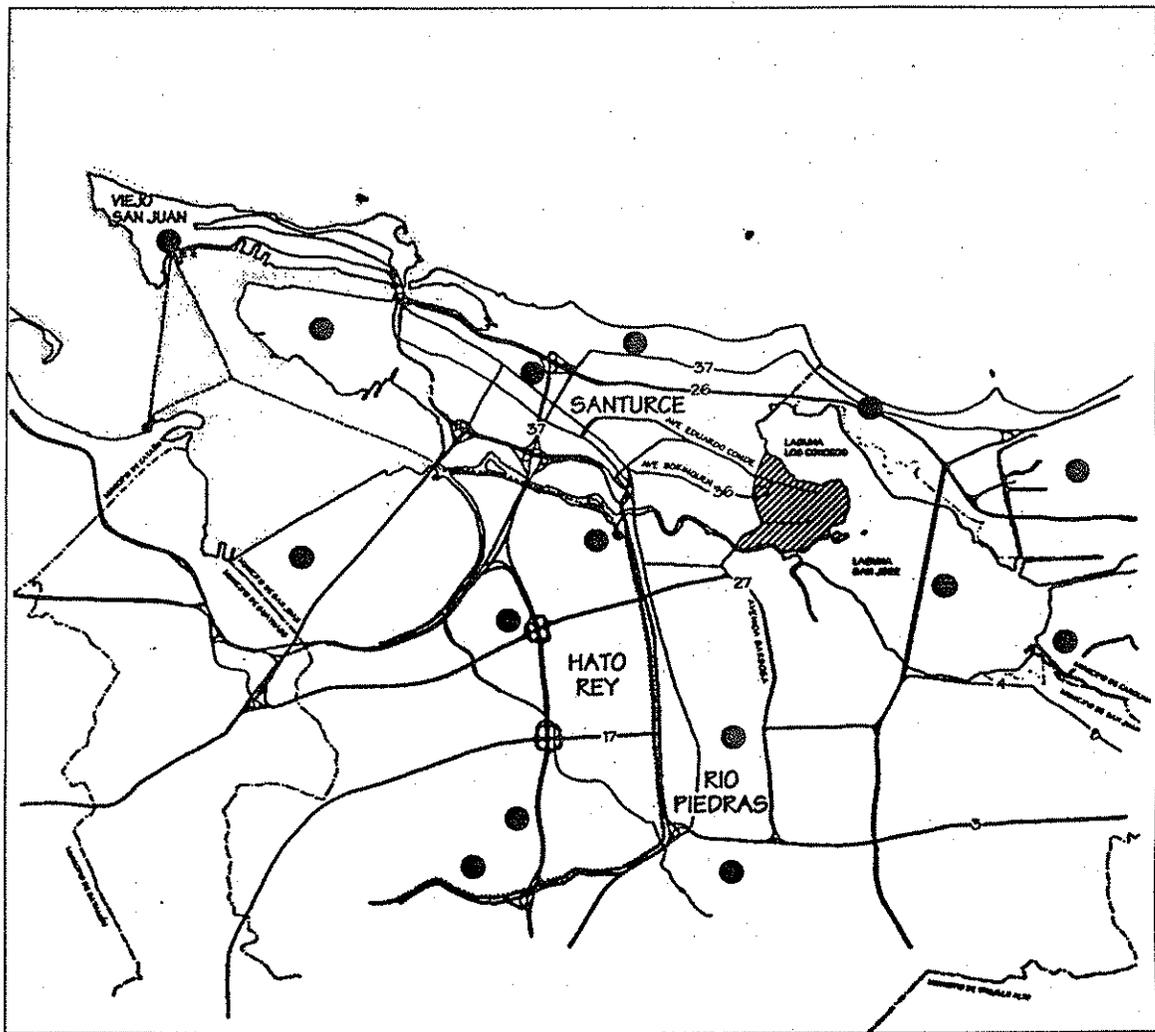
■ Area del Plan

La Península bordea al norte con la Laguna Los Corozos, al este con la Laguna San José, al sur con el Caño Martín Peña y al oeste está conectada por la Ave. Barbosa con el resto de San Juan.

■ Centros de Empleo en la Región

La Península forma parte de la región metropolitana de San Juan, y está localizada céntricamente en el área. A pesar de su localización, la Península sufre de aislamiento y problemas de acceso, ya que las carreteras tienen una capacidad muy limitada.

La Península está situada a corta distancia de varios centros de empleos importantes. (Véase la Ilustración I-1). El Aeropuerto Internacional es una de las fuentes más grandes de empleos potenciales. La Universidad de Puerto Rico es también una fuente de empleo, así como la Estación Experimental Agrícola de Puerto Rico. El Condado e Isla Verde cuentan con hoteles y restaurantes, así como playas de gran atractivo popular. El Viejo San Juan también presenta una atracción turística. Sus tiendas, restaurantes y lugares de interés representan un potencial de empleo. El puerto de San Juan, que recibe barcos cruceros y de carga, es otra área de empleos dinámica. El Centro Gubernamental



▨ Area del Plan de Desarrollo Integral

Ilustración I-1 - Contexto Regional

Minillas; y el Centro Médico, el Hospital de Veteranos y el Hospital de Psiquiatría en el campo de la salud. Plaza Las Américas, al sureste, ofrece oportunidades de empleo y con mejores facilidades de transportación, los residentes de la Península podrían frecuentarlo para satisfacer algunas necesidades de consumo. Plaza Carolina, al suroeste, es otro centro de similar importancia para la región. Además de estas áreas, existen áreas comerciales a lo largo de las principales vías que conducen a la Península que ofrecen bienes y servicios a los residentes.

■ **Enlaces de Transportación con el Area Metropolitana de San Juan**

El potencial de la localización geográfica de la Península no se ha desarrollado. La falta de un sistema de transportación ha evitado que los residentes participen más activamente en la vida social y económica de la región. Es vital para la economía de la Península, que los residentes puedan competir y obtener empleos tanto fuera como dentro de la Península, usando la transportación pública. La mayor parte de la población utiliza la transportación pública para ir a sus trabajos, mayormente las guaguas.

■ **Area de Influencia**

La Ley Núm. 20 circunscribe la implantación del PDI al área geográfica de la Península de Cantera. Sin embargo, los problemas que confronta la Península y el éxito de la implantación del PDI están vinculados a las condiciones de los sectores circundantes. Al oeste, al norte y al sur, al otro lado del Caño Martín Peña, hay áreas que exhiben muchos de los mismos problemas que existen en la Península.

En muchos sentidos la Península y su área de influencia no son diferenciables. Las necesidades que tienen que atenderse en la Península, también requieren atención en estas áreas adyacentes. La Ilustración I-2 muestra en términos generales los límites de esta área de influencia. Lo que ocurra en la Península impactará positivamente la calidad de vida en el área de influencia.

Durante la implantación del PDI, surgirán oportunidades para atender problemas similares en esta área, en el contexto de mejoras permanentes y programas coordinados con el gobierno estatal y municipal. La disponibilidad de un mejor acceso a la red de transportación regional tendrá un impacto positivo en el área de influencia.

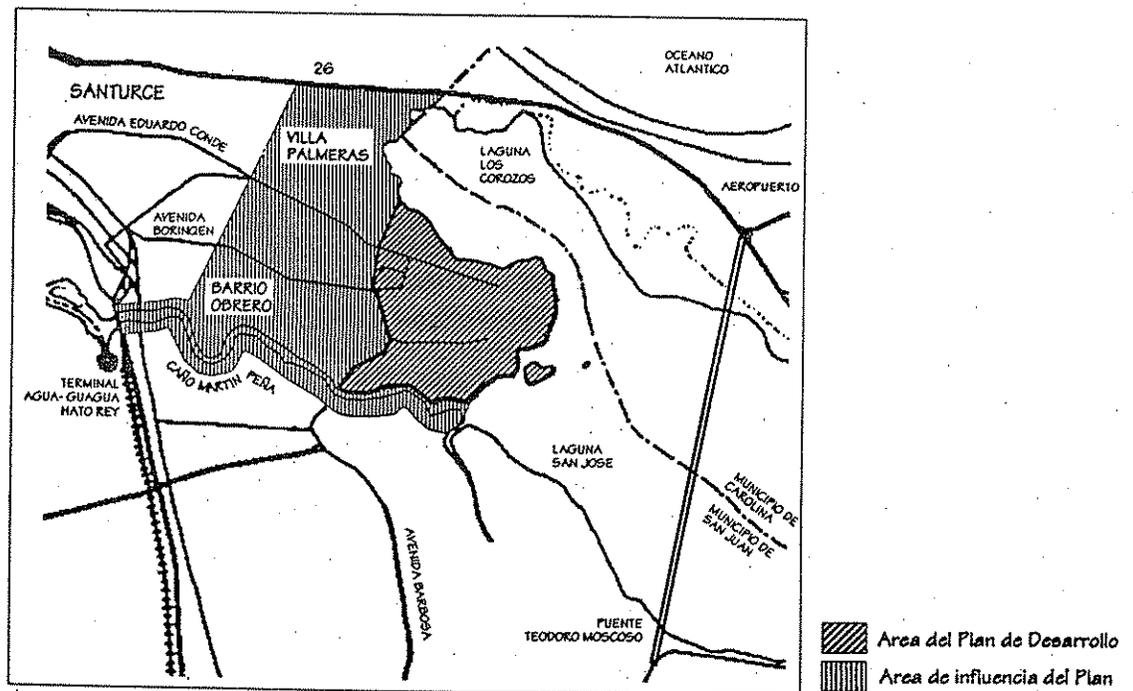


Ilustración I-2 - Area de Influencia

D.
PROCESO DE PLANIFICACION

Las etapas de este proceso se dividen en las siguientes:

Coordinación con la Junta de Planificación

Una de las primeras tareas que se llevó a cabo fue coordinar con la Junta de Planificación los trabajos para preparar el PDI. A este respecto se le solicitó a la Junta que se designase a la Compañía a preparar un Plan de Usos de Terrenos para la Península, según las normas de la Resolución JP-249.

Esta Resolución, promulgada por la Junta el 13 de marzo de 1989, establece normas y procedimientos para la adopción de planes de usos de terrenos preparados por organismos gubernamentales y/o entidades designadas por la Junta. Conforme a esto, la Junta designó a la Compañía como organismo responsable de preparar el Plan de Usos de Terrenos para la Península de Cantera, a tono con lo dispuesto en la Ley Núm. 20.

Siguiendo los procedimientos establecidos en la Resolución JP-249, trabajando estrechamente y con el asesoramiento del personal técnico de la Junta, la Compañía ha sometido cuatro informes a la Junta, correspondientes cada uno a las primeras cuatro etapas del proceso establecido por la JP-249. El último informe correspondiente a la cuarta etapa se aprobó por la Junta el 26 de enero de 1994.

Los documentos que conforman el quinto y último informe que exige el proceso de la JP-249 corresponden a los documentos que integran el PDI. Este se someterá a la Junta para estudio, evaluación y celebración de la vista pública requerida por la JP-249, para lograr que el Plan sea adoptado por la Junta.

Reglamento Interno de la Compañía

Además de la coordinación de los trabajos con la Junta de Planificación y cumpliendo con el requisito establecido en el Artículo Núm. 13 de la Ley Núm. 20, la Compañía aprobó un Reglamento interno para regir el proceso de la formulación del PDI. Este Reglamento, adoptado por la

Junta de Directores, estableció los procedimientos que el personal técnico, los consultores y la propia Junta habrían de seguir para preparar el PDI. El énfasis del Reglamento fue proveer la mayor y más efectiva participación ciudadana en el proceso.

Estudios y Trabajos Realizados

Los estudios y trabajos realizados abarcaron todas las áreas y condiciones socioeconómicas y físicas que prevalecen en la Península de Cantera y un amplio e intenso proceso de discusión y análisis con los residentes de las comunidades y funcionarios públicos. También incluyó el diseño y evaluación de alternativas, programas y proyectos considerados viables y meritorios para atender las circunstancias vigentes de la Península.

Diagnóstico/Investigación Preliminar: La primera tarea consistió en precisar las condiciones humanas y físicas de la Península.

Para conocer mejor estas condiciones la Compañía llevó a cabo un censo demográfico y de vivienda en toda la Península. Este censo comenzó en el verano de 1993 y se realizó bajo la dirección de dos profesores de la Escuela Graduada de Planificación de la Universidad de Puerto Rico y 17 jóvenes estudiantes residentes de la Península que fueron adiestrados en dicha Escuela para realizar este trabajo.

El censo recopiló datos sobre las condiciones educativas, de salud, vivienda, servicios humanos y condiciones económicas de los residentes de la Península.

Este censo servirá además para diseñar programas y proyectos futuros en estas áreas, con mejor base de información.

Además del censo, la Compañía celebró numerosas reuniones y talleres de discusión con el Consejo Vecinal y los residentes de los diferentes sectores de la Península como parte del proceso de preparar el PDI. Este proceso también incluyó la búsqueda de información y datos en muchas agencias de gobierno.

Los resultados de esta investigación e intercambio de opiniones sobre problemas, necesidades y oportunidades se documentaron en varios informes. Estos informes a su vez se discutieron con los residentes de las comunidades y el Consejo Vecinal para validar la interpretación de los consultores y el personal de la Compañía, en cuanto a la definición y entendimiento de los problemas y necesidades.

Preparación y Diseño de Alternativas y Programas y Proyectos Iniciales o Preliminares: A base de la investigación realizada en la primera etapa y tomando en cuenta ideas y recomendaciones expresadas por los residentes, los consultores y el personal de la Compañía prepararon y diseñaron propuestas, programas y proyectos dirigidos a atender las necesidades, problemas y condiciones diagnosticadas. También se articularon las metas y políticas que deben regir el desarrollo de la Península.

La Compañía y el Consejo Vecinal organizaron y celebraron más de 20 talleres de trabajo en todos los sectores de la Península, donde se discutieron las propuestas con los residentes y se validaron las metas y políticas de desarrollo. Antes de cada reunión los residentes tuvieron la oportunidad de visitar una oficina móvil que recorrió la Península, donde los consultores y el personal mostraban los planes y propuestas y contestaban preguntas.

Además de estos talleres comunitarios, la Compañía celebró cinco talleres adicionales con aproximadamente 50 funcionarios que representaron 30 agencias de gobierno estatal y del MSJ. También, los consultores y el personal se reunieron individualmente con estos funcionarios, quienes fueron designados por los jefes de agencias para coordinar los trabajos del Plan con la Compañía.

Los propósitos de estas reuniones y talleres fueron: presentar los resultados de las investigaciones y las propuestas de desarrollo; obtener recomendaciones y asesoramiento de los propios funcionarios en definir mejor las obras y proyectos; y por último, recabar la colaboración de éstos en el futuro desarrollo y financiamiento de las propuestas.

Preparación y Presentación del Borrador Final del Plan de Desarrollo Integral: La última etapa del proceso consistió en la preparación de los componentes del PDI en su forma final, a base de todos los insumos, opiniones y recomendaciones recogidos en las etapas anteriores y la presentación de este plan ante el Consejo Vecinal y los residentes, los funcionarios representantes de las agencias de gobierno y grupos de personas del sector privado, representativos de varias áreas profesionales.

Esta última etapa del proceso ayudó a refinar y finalizar la revisión de los componentes del PDI, de manera que éste pudiera ser adoptado por la junta de directores de la Compañía. La Compañía le remitirá el PDI al Alcalde de San Juan para su ratificación, según requiere la Ley Núm. 20. También remitirá el plan de desarrollo físico del PDI (uso de terrenos) a la Junta de Planificación para su adopción, de acuerdo con el procedimiento de la Resolución JP-249.

La Compañía preparó el PDI, mediante un proceso integral en el cual buscó y logró la participación efectiva y más amplia de todos aquéllos con responsabilidad inherente de participar en el proceso: residentes, funcionarios de gobierno, y aquéllos que demostraron interés y deseo de aportar al proceso, como los representantes del sector privado.



E.
**IMPLANTACION DEL PLAN DE
DESARROLLO INTEGRAL**

El componente central de la implantación del PDI será el rol que desempeñen la Compañía ante la comunidad y el sector público y privado; los residentes ante el futuro de su comunidad; y las entidades públicas y privadas en su apoyo a la transformación de la Península. El PDI servirá de base para orientar la toma de decisiones en la Península.

■ **Rol de la Compañía, el Gobierno, los Residentes y el Sector Privado**

□ **Rol de la Compañía**

La Ley Núm. 20 faculta a la Compañía a designar usos de terreno en la Península, implantar proyectos de desarrollo y redesarrollo y ayudar a su financiamiento. Legalmente, la Compañía ejerce cuatro roles distintos, que están vinculados.

La Compañía es un ente:

Planificador

Promotor, facilitador y coordinador

Administrador

Desarrollador

Un rol importante de la Compañía será coordinar con las agencias públicas la implantación de programas y proyectos específicos. Otra función clave será solicitar recursos para crear vínculos entre necesidades comunitarias y programas existentes o propuestos. La tercera función será la promoción de iniciativas privadas en la Península. La ley provee incentivos sustanciales para que los programas y proyectos de desarrollo cuenten con la participación del sector privado. La Compañía respaldará y facilitará la participación de dicho sector en la implantación del Plan.

Rol Planificador: El rol planificador de la Compañía no culmina con la elaboración del PDI. El PDI incluye programas y proyectos que requerirán un proceso continuo de revisión. Por ejemplo, el programa de rehabilitación de viviendas en las barriadas requerirá un proceso de toma de decisiones mediante planes de

sectores. Estos planes precisarán el redesarrollo de las barriadas, manzana por manzana, lo que requerirá el apoyo de la Compañía como ente planificador.

Rol Promotor, Facilitador y Coordinador: La Compañía facilitará el acceso de los residentes a programas existentes y futuros. El éxito del PDI dependerá de que los organismos públicos y comunitarios se responsabilicen por implantar los programas y proyectos. La Compañía servirá de portavoz de la Península ante organismos gubernamentales y apoyará la asignación de capital para mejoras de infraestructura. Cada una de las agencias del Gobierno Central o Municipal administra programas que contribuirán a lograr las metas y políticas del Plan. El rol de la Compañía será crear vínculos para que esos programas estén disponibles de manera integrada para los actuales y futuros residentes de la Península.

Rol Administrador: El PDI incluye programas para los cuales la Compañía servirá de administrador. Por ejemplo, el plan de desarrollo humano propone la creación de un Centro de Información en la Península que inicialmente será administrado por la Compañía. En general, la Compañía servirá de administrador de proyectos dirigidos a atraer la participación del sector público y privado en la Península.

Rol Desarrollador: La Compañía servirá como socio desarrollador de proyectos junto a empresarios y organizaciones comunitarias, como Apoyo Empresarial, en su función de promotor de viviendas de interés social.

□ **Rol del Gobierno**

La Ley Núm. 20 establece el rol del gobierno en el proceso de desarrollo de la Península. El Artículo Núm. 1 de la Ley, sobre declaración de motivos y política pública, establece lo siguiente: «Puerto Rico necesita explorar nuevas formas de desarrollo comunitario para facilitar que los beneficios del progreso económico experimentado en las décadas pasadas alcancen aquellos sectores que se han mantenido rezagados. En muchos lugares, los consorcios público-privados han dado muestra del potencial de creación que guarda la combinación de

esfuerzos entre el gobierno y la empresa privada para adelantar los intereses de desarrollo de las comunidades rezagadas.»

El gobierno respaldará su propia política pública, apoyando y facilitando las gestiones e iniciativas que proponga la Compañía. Un respaldo indispensable será el apoyo que las agencias de gobierno estatales y municipales provean en la implantación de los programas y proyectos. Esta colaboración requerirá, entre otros elementos, que el gobierno incorpore en su programa de mejoras capitales las obras y mejoras propuestas en el PDI. Por ejemplo, el desarrollo de los terrenos vacantes requerirá facilitar su parcelación y construir la infraestructura necesaria, para así atraer la inversión del sector privado.

Los Artículos 10 y 11 de la Ley Núm. 20 también establecen otras maneras de colaboración, disponiendo que tanto las agencias estatales como el MSJ le brinden apoyo y cooperación a la Compañía, incluyendo el destaque de personal y la transferencia de recursos y propiedades. Por la naturaleza y el número limitado del personal de la Compañía, ésta requerirá del asesoramiento y apoyo técnico de funcionarios de otras agencias y del MSJ para implantar muchos de los programas y proyectos del PDI. Muchos funcionarios públicos ya han brindado asesoramiento y apoyo técnico en la preparación del PDI.

□ Rol de los Residentes

El éxito de la implantación del PDI depende en gran medida de la participación activa de los residentes de la Península. Esta participación es crucial por varias razones:

Primero, los residentes son los beneficiarios principales del Plan. Segundo, la Ley Núm. 20 y el Plan deben propiciar procesos de auto-gestión en la comunidad. La Compañía tiene un término de existencia limitado y la implantación del PDI debe ser ejecutada de forma que los residentes estén organizados y capacitados para continuar esta encomienda. La implantación del PDI requerirá tomar decisiones y la participación de los residentes en esas decisiones asegurará que sus necesidades y prioridades continúen siendo reflejadas.

Finalmente, los residentes son los recursos más importantes en la Península. La utilización efectiva de todos los recursos disponibles es esencial para la implantación exitosa del PDI. El valor del tiempo de los residentes, cuando sea prestado en apoyo a la implantación del PDI, será significativo.

□ Rol del Sector Privado

La Ley Núm. 20 establece que la participación del sector privado es un componente central del desarrollo de la Península. Según su declaración de motivos y política pública: «Con la ayuda efectiva del sector privado, esta comunidad desarrollará al máximo su potencial y construirá para sí un futuro más próspero, más sereno.»

La participación del sector privado es más que un mandato estatutario —es un ingrediente esencial en una comunidad exitosa. La experiencia internacional demuestra que el desarrollo exitoso de una comunidad requiere la presencia de una economía dinámica que cuente con la participación activa del sector privado.

Esta participación abarca dos áreas primordiales en el desarrollo de la Península: la inversión en proyectos de construcción de vivienda, comercios, y otros similares y la inversión en la operación de empresas.

La Ley Núm. 20 incluye incentivos para estimular la participación del sector privado. El primero es un crédito contributivo por las inversiones en vivienda realizadas en la Península, ya sean de renovación o nueva construcción.

Sin embargo, la participación del sector privado será una respuesta del mercado a las oportunidades económicas creadas por el desarrollo de la Península. A medida que las destrezas de trabajo de los residentes mejoren, y el ingreso aumente, surgirán oportunidades empresariales, según los desarrolladores construyan edificios de usos residenciales y no-residenciales.

■ Prioridades de Implantación

Aún cuando las necesidades de la Península ameritan la toma de acciones simultáneas en todas las áreas, la realidad es que el tiempo y los recursos económicos tienen un alcance limitado por lo que hay que

establecer prioridades. La Compañía asignará los recursos disponibles de manera lógica y efectiva, de forma que pueda asegurar la implantación del PDI.

La Compañía dará prioridad a tres tipos de programas y proyectos:

1. aquéllos que propician el desarrollo comunitario de los residentes utilizando el fortalecimiento, la capacitación y el proceso de auto-gestión;
2. aquéllos que satisfagan necesidades inmediatas de salud y seguridad pública, como por ejemplo, la provisión de alcantarillado sanitario en aquellas partes de las barriadas que carecen del servicio; y
3. aquéllos que provean la base física para el desarrollo de proyectos y que establecen símbolos de cambio y progreso.

La primera categoría incluye la creación de una base sólida de desarrollo comunitario, facilitando la participación, capacitación y fortalecimiento de los residentes y sus estructuras de liderazgo. La segunda propone resolver amenazas inmediatas a la salud y seguridad pública de los residentes. Esta categoría incluye proveer servicios públicos básicos, desarrollar programas y proyectos sociales, y propiciar una Península más segura y protegida. La tercera categoría conlleva la renovación física de la Península. La Compañía dará prioridad a proyectos de infraestructura que provean un símbolo de cambio y la base para la implantación del Plan de Desarrollo Físico. El éxito del redesarrollo dependerá de su transformación urbana, eliminando condiciones insalubres y convirtiendo la Península en un área atractiva para la inversión de capital del sector público y privado.

La realidad física de la Península necesita un cambio drástico. El Plan de Desarrollo Físico propone como esfuerzo prioritario el desarrollo de los terrenos vacantes para proyectos de vivienda nueva e infraestructura y, de forma simultánea, el redesarrollo de las barriadas. El Plan de Desarrollo Humano, a su vez, promueve en todos sus programas y proyectos la auto-gestión y capacitación comunitaria.

■ Proceso de Implantación

El Plan de Desarrollo Físico incluye dos categorías de proyectos –proyectos ya definidos que no requieran la evaluación de alternativas y aquéllos que conlleven evaluar alternativas para la toma de decisiones por la Compañía y la comunidad. Los de la primera categoría, «proyectos definidos», serán programados por medio de dos procesos –un informe anual de progreso y un plan bienal de acción. La segunda categoría de proyectos serán programados e implantados mediante la preparación de planes de sectores.

El Plan de Desarrollo Humano incluye programas para cinco áreas programáticas: desarrollo y organización de la comunidad, educación, empleo y oportunidades empresariales, recreación y deportes y protección y seguridad pública. Estos programas serán ejecutados por la Compañía y entidades comunitarias existentes o creadas basadas en necesidades específicas. Entidades externas a la Península también podrán ejecutar programas dentro de la comunidad. Al igual que en el Plan Físico, los programas del Plan Humano serán programados mediante dos procesos – un informe anual y un plan bienal de acción.

□ Plan Bienal de Acción

La implantación de los proyectos del PDI se hará a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía preparará un plan de acción cada dos años, basado en el informe anual de progreso, el cual especificará los programas y proyectos a ser implantados. El PDI contiene acciones estratégicas, programas y proyectos específicos para preparar el primer Plan Bienal de Acción.

Durante el proceso de evaluación de proyectos para preparar estos planes bienales se utilizarán criterios que:

- propicien la auto-gestión comunitaria;
- fomenten la participación y liderato de residentes;
- generen un impacto multiplicador al atender varias necesidades simultáneamente;
- usen recursos existentes y futuros;

- usen recursos existentes y futuros;
- promuevan el desarrollo sostenible;
- mejoren la disponibilidad de servicios y productos;
- respondan a necesidades actuales
- mejoren y conserven el ambiente natural.

Como parte de la preparación de programas y proyectos y para garantizar la participación de la comunidad, la Compañía discutirá con los residentes las propuestas en sus etapas iniciales.

Además de su efecto multiplicador, los programas y proyectos deben considerar la posibilidad de que sean implantados por los mismos residentes. Por ejemplo, los residentes adiestrados como líderes mediante el Programa de Capacitación de Líderes podrían conducir futuros programas para la formación de otros líderes.

La Compañía, el Consejo Vecinal, las organizaciones comunitarias, los líderes y voluntarios discutirán sus tareas específicas durante la elaboración e implantación de programas y proyectos. Por ejemplo, el Consejo podría identificar y revisar los criterios de selección para los participantes del Programa de Capacitación de Líderes.

La Compañía celebrará una vista pública en relación al plan de acción propuesto. La publicación de dicho documento será a más tardar el día 1^{ro} de septiembre, cada dos años, comenzando en 1996.

□ Informe Anual de Progreso

La Compañía preparará un informe anual de progreso con los logros del año. La publicación será no más tarde del 30 de junio de cada año. Este informe identificará cada proyecto incluido en el itinerario durante ese período, y el estado de su implantación. El informe anual de progreso incluirá una comparación de proyectos incluidos en la fase vigente de implantación (corto, mediano y largo plazo) y los que se han completado.

□ Planes de Sectores

A fin de escoger entre diferentes alternativas de proyectos de desarrollo, la Compañía utilizará como procedimiento la elaboración de planes de sectores.

El Plan de Desarrollo Físico por ejemplo, incluye alternativas de desarrollo para las cuales será necesario determinar en el futuro la acción a seguir. Por ejemplo, el redesarrollo de las barriadas se llevará a cabo escalonadamente, por manzanas. Este tipo de redesarrollo requerirá la toma de decisiones por parte de los residentes.

El proceso de elaboración de un plan de sectores puede iniciarse de una de las siguientes maneras:

1. la Compañía puede iniciarlo después de una vista pública;
2. el Consejo Vecinal mediante una petición que someta a la Compañía; o
3. por medio de una petición suscrita por el 75% de los residentes dentro de un área específica.

Tanto la Compañía como los residentes pueden iniciar el proceso. La diferencia principal es la manera de iniciarlo. En la primera la Compañía lo inicia, mientras que en las otras, recibe una petición y una vez celebrada una vista pública, el proceso sigue los mismos pasos.

Una vez iniciado el proceso, la Compañía nombra una Junta de Proyecto que incluirá un grupo de residentes del sector pertinente. Esta se reúne con todos los residentes afectados y obtiene un consenso con relación a las alternativas propuestas. La Junta someterá una recomendación a la Compañía que incluya una explicación de las razones por las cuales recomienda la implantación de una alternativa en particular.

La Compañía proveerá apoyo técnico a las Juntas de Proyectos durante sus deliberaciones. Una vez recibida la recomendación de la Junta, la Compañía celebrará una vista pública y determinará sobre la aprobación o denegación del proyecto.

■ **Financiamiento de Programas y Proyectos**

El uso efectivo de los recursos para financiar los proyectos es fundamental para garantizar el éxito del PDI. Esto se puede lograr mediante iniciativas que enfoquen varias necesidades simultáneamente y desde perspectivas diferentes, permitiendo así la combinación de varias fuentes para producir un financiamiento integrado. Esta estrategia, comúnmente utilizada en el financiamiento de proyectos de redesarrollo, aumenta el impacto del capital mediante la inversión conjunta. Por ejemplo, con un presupuesto de \$26 millones para construir mejoras permanentes e infraestructura, la Compañía puede formular un programa de financiamiento que incluya fondos municipales, estatales y federales provenientes de un sinnúmero de fuentes diferentes. Es posible que ninguna fuente individual pueda satisfacer el presupuesto, pero al combinar varios fondos se puede financiar el proyecto completo. Las entidades gubernamentales podrán producir mayor beneficio público al combinar sus fondos con los de otras agencias utilizando como base un plan integral. Este concepto también es atractivo para inversionistas privados, ya que al compartir el financiamiento de proyectos, se reduce el riesgo de la inversión.

El desarrollo de infraestructura y espacios públicos se financiará principalmente mediante programas existentes a nivel federal, estatal y municipal, lo cual requerirá coordinación estrecha con las agencias de gobierno para que incluyan la construcción de las mejoras en sus presupuestos de mejoras capitales. Para la construcción y rehabilitación de vivienda, comercios e instituciones, se contará además con la inversión privada, donativos y acceso a crédito. El enfoque de los programas y proyectos del Plan de Desarrollo Humano es similar, ya que los fondos provendrán de varias fuentes públicas y privadas. En todo caso, el esfuerzo propio y la ayuda mutua entre residentes de la Península será vital.

La clave del desarrollo social y económico de la Península estará en proveer oportunidades de empleo y educación, mientras se proveen servicios básicos a la comunidad. Al proveer estos servicios básicos (en salud, servicios sociales, protección, seguridad pública y recreación y deportes) se pueden generar oportunidades de empleo para los mismos residentes.

Por ejemplo, la industria de la salud, un área de crecimiento en empleos, provee una excelente oportunidad para establecer programas de aprendices. Estos programas mejoran el acceso de los residentes a los servicios de salud, crean nuevas fuentes de trabajo y desarrollan nuevas destrezas. El adiestramiento de aprendices se puede establecer a través de programas del Departamento de Educación, la Administración de Derecho al Trabajo, al Cuerpo de Voluntarios de Puerto Rico y programas federales bajo el "Job Training Partnership Act" y otros.

La implantación de programas y proyectos debe tomar en cuenta las prioridades generales y el impacto que un programa o proyecto particular tendrá para servir diversos propósitos. La Compañía asignará prioridades tomando en cuenta los recursos disponibles de todas las fuentes y el número y naturaleza de las necesidades correspondidas, a la luz de las metas y políticas establecidas. Mientras mayor sea el valor de las metas y políticas logradas por una acción específica, mayor será su prioridad.

Existen cuatro fuentes básicas de financiamiento: fondos públicos; inversión privada; donativos privados; y auto-gestión de los residentes.

□ **Fondos Públicos**

El financiamiento público del Proyecto provendrá principalmente de las siguientes fuentes:

- asignaciones legislativas y municipales especiales para proyectos específicos;
- subvenciones municipales, estatales y federales que estén ya establecidas; y
- cooperación de agencias operacionales para que incluyan en sus presupuestos funcionales los programas necesarios.

Además de las fuentes existentes, se explorarán alternativas innovadoras para financiar los proyectos de desarrollo. Por ejemplo, se puede establecer un distrito especial contributivo de forma que las contribuciones sobre la propiedad en la Península se depositen en un fondo especial para proyectos de vivienda, infraestructura, espacios públicos y/o

mejoras capitales. Este concepto se ha utilizado en el centro bancario de Hato Rey.

Para competir efectivamente por los fondos públicos, es necesario que la Compañía mantenga bien informados a los poderes ejecutivo y legislativo del gobierno estatal y municipal sobre el progreso obtenido en la implantación del Proyecto y sus necesidades de recursos. De igual manera, es esencial mantener estrecha y continua comunicación con los funcionarios a cargo de los asuntos presupuestarios de los organismos públicos.

A nivel federal, la administración Clinton está abogando por estrategias abarcadoras y perspectivas diferentes para promover el desarrollo comunitario. Por lo tanto, el enfoque integral propuesto en el Plan permitirá a la Compañía competir por fondos federales, conjuntamente con entidades estatales y/o municipales.

Inversión Privada

La ley que creó la Compañía promueve explícitamente la inversión privada como medio de lograr el desarrollo. La inversión privada depende de una relación entre el riesgo y las ganancias. Las inversiones requerirán que los proyectos tengan un rendimiento satisfactorio.

La Ley provee varios mecanismos para estimular la inversión privada en la Península, entre los cuales se destacan:

Fondo de Capital para Inversión: La Ley 20 permite la creación de un "Fondo de Capital para Inversión en Puerto Rico" como mecanismo para financiar el desarrollo de la Península. Este Fondo permitirá que inversionistas reciban exención contributiva bajo los términos de la Ley Núm. 3 del 6 de octubre de 1987, sin restricción en la naturaleza de las empresas o proyectos en que inviertan.

Crédito Contributivo por Inversión en el Proyecto: La Ley 20 concede un crédito contributivo de diez años a inversiones en estructuras que adelanten las metas del Proyecto Península de Cantera. Aquéllas realizadas antes de finalizar el año 1997 recibirán anualmente un crédito del nueve por ciento de la base ajustada de la

estructura participante e inversiones posteriores gozarán de un crédito del seis por ciento anual, por diez años. Esos créditos representan 90 y 60 por ciento, respectivamente, de la inversión total del proyecto elegible. El Secretario de Hacienda tiene bajo su consideración unas enmiendas a la Ley 20 para ampliar los beneficios de este crédito.

Donativos Privados

La Ley 20 concede una deducción contributiva a entidades que aporten a la Compañía. Dichos donativos se tratarán como donativos a entidades educativas, las cuales reciben trato preferencial bajo la Ley de Contribución sobre Ingresos de 1954. Como corporación sin fines de lucro, Apoyo Empresarial tiene acceso a donativos privados y fondos federales restringidos. En julio de 1994, Apoyo solicitará exención contributiva federal bajo la Sección 501 (c) (3) del Código de Renta Internas, lo cual le permitirá recibir donativos de corporaciones y fundaciones radicadas en los Estados Unidos.

Los donativos privados, en forma de dinero, materiales, apoyo y asesoramiento técnico, pueden complementar otras fuentes de fondos para implantar proyectos y actividades. Para lograr estos donativos se preparará un inventario de las entidades privadas dentro y fuera de Puerto Rico que puedan participar como socios auspiciadores en el desarrollo de la Península. La clasificación de estas entidades y organismos se hará de acuerdo con los sectores económicos o programas que éstas pueden auspiciar. Este inventario incluirá también los requisitos y procedimientos a seguir para hacer solicitudes de participación a dichas entidades y los tipos de ayudas o participación que pueden ofrecer.

Auto-gestión de los Residentes

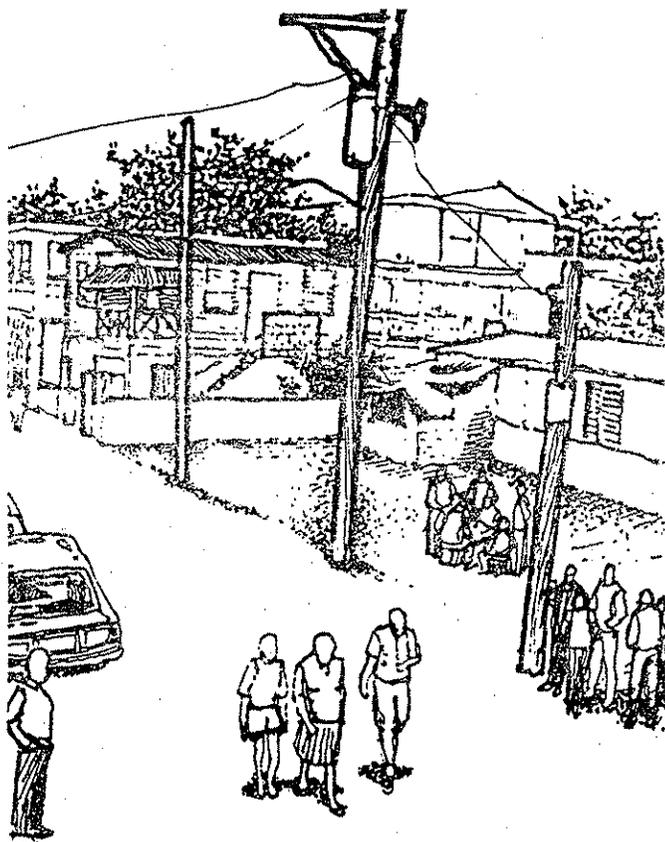
Quizás el mayor recurso actualmente disponible para la implantación del PDI es el tiempo y talento de los residentes de la Península.

Aunque las estadísticas varían, en la Península hay niveles significativos de desempleo y sub-empleo. Según el Censo Federal, alrededor del 40% de los residentes se encuentran desempleados. De ser así, y si se presume que la mitad de esas personas están

capacidades para trabajar, entonces el valor de esa mano de obra potencial representa más de \$8 millones anuales, basado en el salario mínimo.

El tiempo voluntario que los residentes contribuyan al Proyecto puede tener un valor significativo. Por ejemplo, si cada voluntario de un equipo de 1,000 contribuyera 1 hora semanalmente, el valor anual de esa contribución sería de alrededor de \$200,000. Cinco horas por semana tendrían un valor de sobre \$1 millón y 10 horas semanales sobre \$2 millones. Este trabajo voluntario se puede organizar a través de cooperativas de trabajo que promuevan la ayuda mutua y el esfuerzo propio, según describe el Plan de Desarrollo Humano.

En resumen, el financiamiento de los programas y proyectos debe responder al enfoque integral del PDI. La combinación creativa de diversas fuentes de fondos públicos y privadas con los incentivos de inversión que provee la Ley 20, hará viables unos programas que por su naturaleza integral, rebasan los parámetros de elegibilidad de fuentes individuales. A su vez, estos programas permitirán el pareo efectivo de fondos limitados.



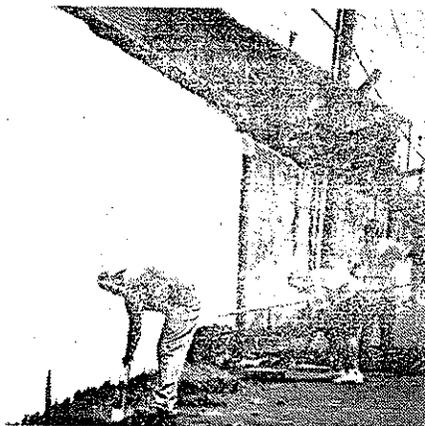
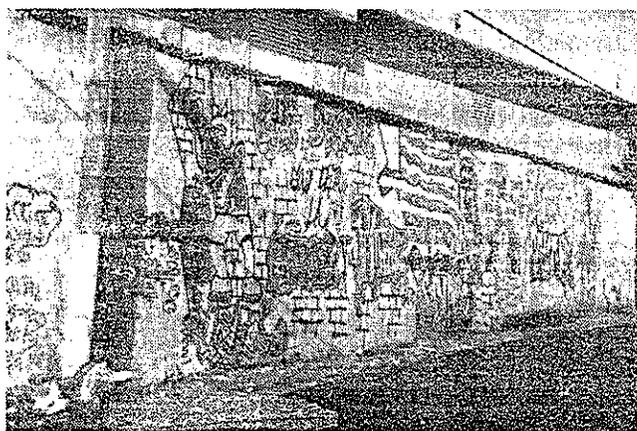
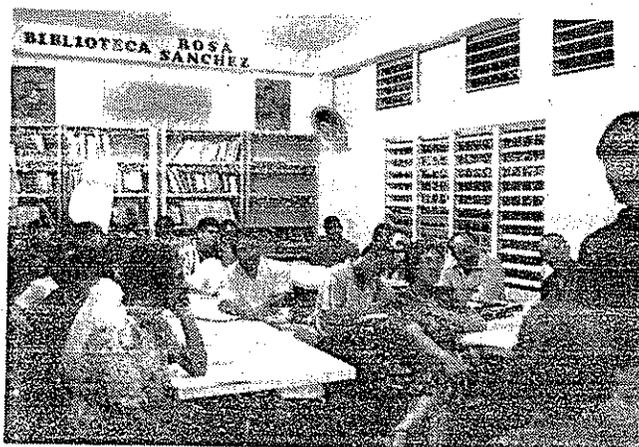
■ Programas y Proyectos Iniciales

Durante los últimos dos años, la Compañía a través de la Oficina de la Comunidad y con el apoyo de los residentes, ha puesto en marcha programas y proyectos que han contribuido significativamente al fortalecimiento del sentido comunitario. Estas actividades han producido un impacto positivo en la comunidad, demostrando la capacidad de autogestión de los residentes y la transformación integral que se llevará a cabo en los próximos años. Entre los programas y proyectos se destacan el Programa de Capacitación de Líderes, el Programa de Reciclaje y Educación Ambiental, el Periódico Desde la Península, Festivales de Pintura, el Centro de Cómputos, Tu Casa de las Artes y el Censo Peninsular.

Durante el proceso de planificación se ha logrado también establecer vínculos con las diferentes agencias del gobierno que han hecho posible proyectos tales como la reparación de algunas facilidades recreativas, el mejoramiento del alumbrado público y bocas de incendio, la instalación de teléfonos públicos y el inicio de la limpieza del Caño Martín Peña y de solares yermos. Esfuerzos como éstos serán necesarios para garantizar el éxito del Plan de Desarrollo Integral.

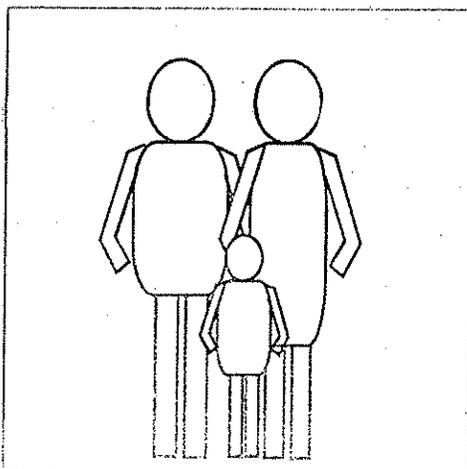
REFERENCIAS:

- ¹ *El grupo comenzó con los residentes de las barriadas, ahora que integra a todos los sectores, los líderes cambiaron el nombre a Consejo Vecinal Pro-Desarrollo de la Península de Cantera.*
- ² *Historia Oral de la Península, según José Santiago Reillo, presidente del Consejo Vecinal e historiador de la comunidad.*
- ³ *Este sector tuvo una vida fugaz, hoy en día es ocupado por las llamadas fábricas Goya.*
- ⁴ *Información tomada de la historia oral de la Península.*



Imágenes de Cambio

CAPITULO II



PLAN DE DESARROLLO HUMANO

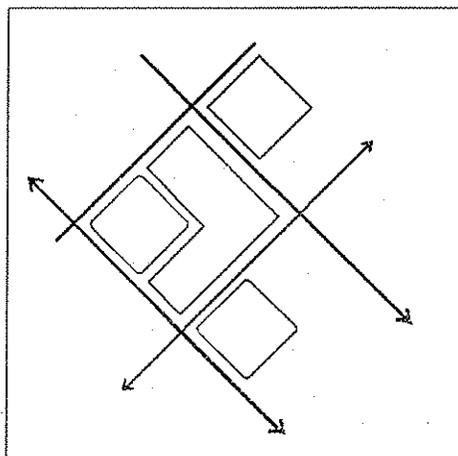
ESTE CAPITULO ESTA DISPONIBLE
EN LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA
COMPAÑIA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL
DE LA PENINSULA DE CANTERA

Dirección : Ave. Barbosa 618
Hato Rey, Puerto Rico 00917

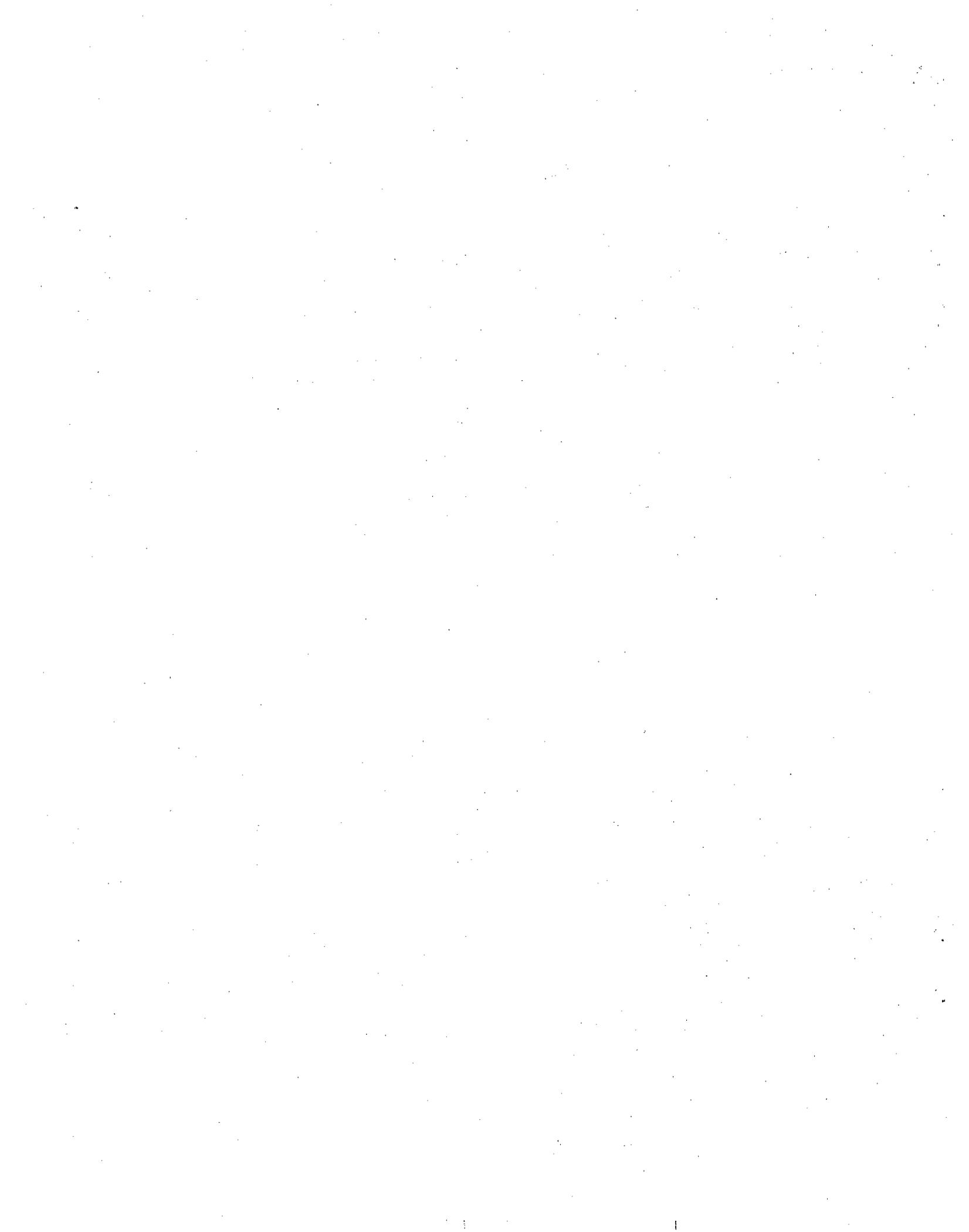
Teléfono: ~~765-1045-~~
728-7641

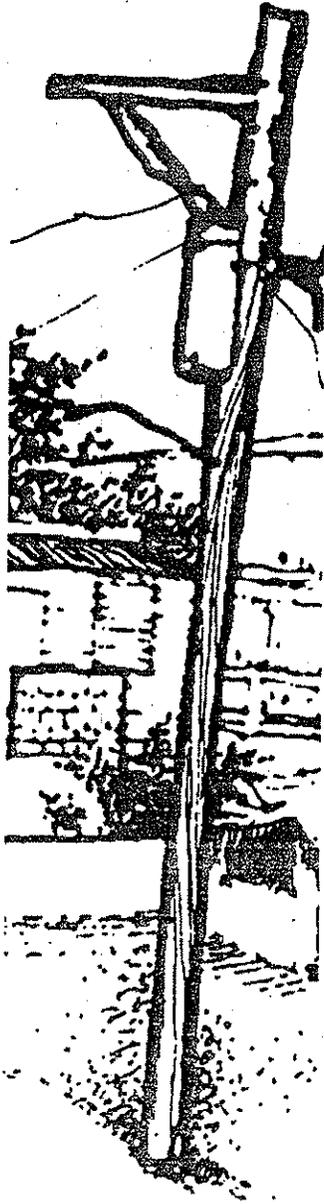
PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA PENINSULA DE CANTERA

CAPITULO III



PLAN DE DESARROLLO FISICO





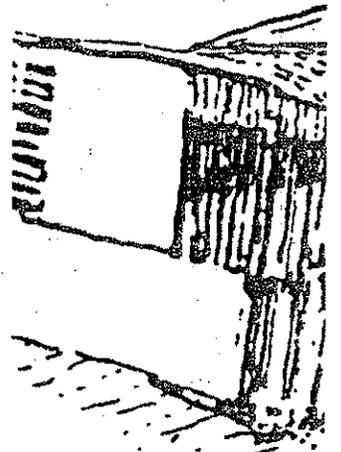
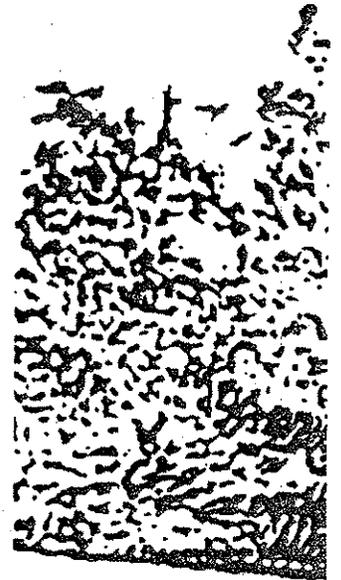
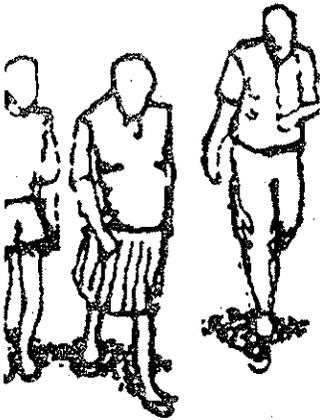
INTRODUCCION

A. PROPOSITOS

Este Plan, conjuntamente con el de Desarrollo Humano, conforman el Plan de Desarrollo Integral de la Península de Cantera. En el Plan de Desarrollo Físico se presentan los programas y proyectos para atender y resolver, tanto los problemas y condiciones de naturaleza física y ambiental de la Península, como las necesidades y aspiraciones humanas de sus residentes y comunidades.

Los programas y proyectos propuestos en este Plan responden a necesidades y problemas de orden físico y humano. Presentan soluciones integrales que atienden ambos niveles simultáneamente. Así, se concibe que los proyectos de infraestructura propuestos mejorarán significativamente la salud pública y los servicios nuevos que recibirán los residentes y reducirán significativamente los problemas de contaminación ambiental, especialmente de las aguas y desperdicios sólidos. El desarrollo de los terrenos centrales proveerá vivienda y espacios comerciales nuevos para atender las necesidades de vivienda, servicios y empleos de los residentes. Los proyectos y programas diseñados para el redesarrollo de las barriadas aumentarán las oportunidades de desarrollo social y económico de la Península.

Los proyectos de vivienda permitirán realojar familias en condiciones de riesgo y peligro a su salud y seguridad personal y crearán oportunidades para adquirir o alquilar viviendas a familias de la Península y de otros sectores. Además crearán oportunidades de empleo e inversión.



El Plan Físico tiene diversos usos y funciones, ya que es:

- el instrumento que establece la política pública para el desarrollo físico de la Península de Cantera.
- un plano regulador de la estructura física, carácter y usos de terrenos que se desea establecer en la Península.
- una agenda de acción para llevar a cabo las metas, políticas y objetivos de la Ley Núm. 20.
- un instrumento habilitador que establece procesos y procedimientos para implantar los proyectos del Plan.
- un conjunto de normas y guías para diseñar los proyectos de desarrollo y redesarrollo.

B. OBJETIVOS DEL DISEÑO URBANO PROPUESTO

El diseño urbano propuesto para la Península está basado en las condiciones geográficas y físicas prevalecientes, que incluyen las márgenes de las Lagunas y el Caño Martín Pena, la red vial interna y externa, la distribución física de los vecindarios existentes, la disponibilidad de los terrenos vacantes y la localización de espacios públicos, organizaciones e instituciones al servicio de las comunidades. El diseño urbano propuesto tiene como fin mejorar las condiciones existentes y aprovechar las oportunidades para desarrollar un mejor medioambiente físico y comunitario.

Red Vial: Las Avenidas Barbosa y Rexach son las vías principales que integran la Península al tránsito de San Juan. Un componente clave del diseño urbano es crear una red continua de vías primarias y secundarias que conecte mejor la Península con estas vías y mejore los accesos.

La red vial propuesta conecta la Avenida A con la Avenida Rexach una vez realineada. La construcción de otra vía en dirección norte-sur conectará la realinación de la Avenida Rexach/Avenida A, con la Avenida Eduardo Conde. Estas vías establecen la estructura general del diseño y crean las parcelas para

desarrollar proyectos de nueva vivienda, usos mixtos —residencial y comercial—, establecimientos comerciales, oficinas, usos institucionales y recreativos en los terrenos vacantes del área central de la Península. El sistema vial propuesto constituye la base física sobre la cual se redesarrollarán las barriadas y se integrarán los residenciales multifamiliares al resto de la Península.

Instituciones de Servicios e Integración Comunitaria: Existen varias instituciones de servicios comunitarios en la Península que se encuentran aisladas una de la otra. Esta separación le resta efectividad a la prestación de los servicios de forma integral. El diseño propuesto toma en cuenta la localización de estas instituciones y las integra mejor a la comunidad, creando un ambiente urbano mejor. También propone una red de enlaces físicos entre los sectores residenciales y las instituciones comunitarias para lograr una mejor integración.

Area Central: El diseño urbano reconoce que un recurso importante en cualquier comunidad es un área que promueva un intercambio social, cultural y económico entre sus residentes. La «plaza central», tradición urbanística en todos los pueblos de la Isla, constituye un ejemplo de este tipo de lugar. El Plan propone desarrollar una plaza pública en parte de los terrenos baldíos localizados en el área central de la Península. La plaza, por su localización, contribuirá a integrar los diversos sectores de la Península.

C. PROGRAMAS

El Plan enfoca la transformación física de la Península mediante tres programas principales:

- desarrollo de terrenos centrales - especifica los usos de terreno y la infraestructura necesaria para su desarrollo;
- redesarrollo de barriadas - enfatiza en la rehabilitación de estas áreas y su mejoramiento urbano; y
- renovación de complejos residenciales.

Los dos primeros programas contienen proyectos de uso de terrenos e infraestructura.

Usos de Terrenos

El Plan designa diversos usos residenciales y no residenciales para la Península. Los usos de terrenos se designan de acuerdo a las parcelas creadas por el diseño urbano y las obras de infraestructura programadas. (Véase Ilustración III-1, próxima página) El Plan incluye las siguientes categorías generales de usos de terrenos: residencial, usos mixtos, comercial, industrial, institucional y espacios públicos.

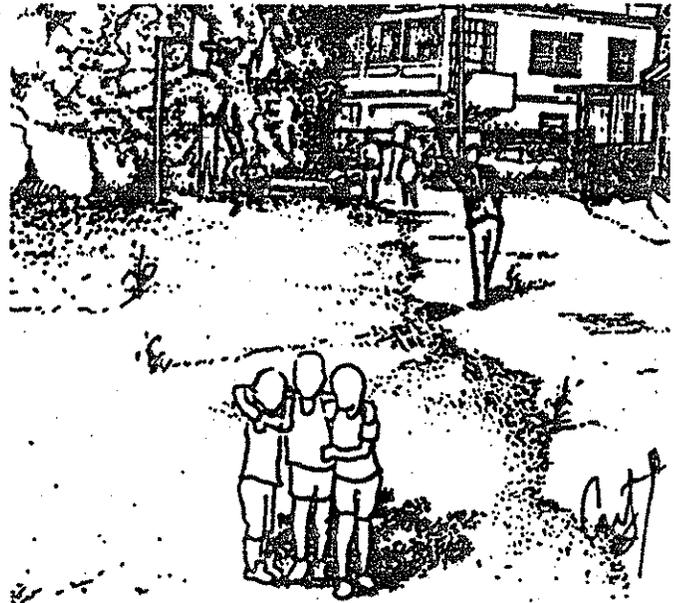
La compañía dispone de un conjunto de normas de diseño urbano sobre tipos de edificios de vivienda, que servirán de guía en el desarrollo de los proyectos residenciales.

Infraestructura

El Plan contiene dos programas de infraestructura: uno que incluye las obras requeridas para desarrollar los terrenos centrales y otro que incluye las mejoras necesarias para redesarrollar las barriadas. El componente principal para desarrollar los terrenos centrales son las vías propuestas: la extensión este/oeste de la Avenida A desde Las Margaritas hasta la nueva intersección de la Avenida Barbosa, y una nueva vía norte/sur desde la Iglesia San Juan Bosco hasta la Avenida Eduardo Conde. Las mejoras a la infraestructura en los vecindarios existentes serán realizadas conjuntamente con otros proyectos de redesarrollo y mejoras para controlar las inundaciones y rehabilitar estas áreas.

Renovación de complejos residenciales

El programa de renovación de complejos residenciales incluye un resumen de los programas de modernización de vivienda para los residenciales públicos Las Margaritas y Las Casas.



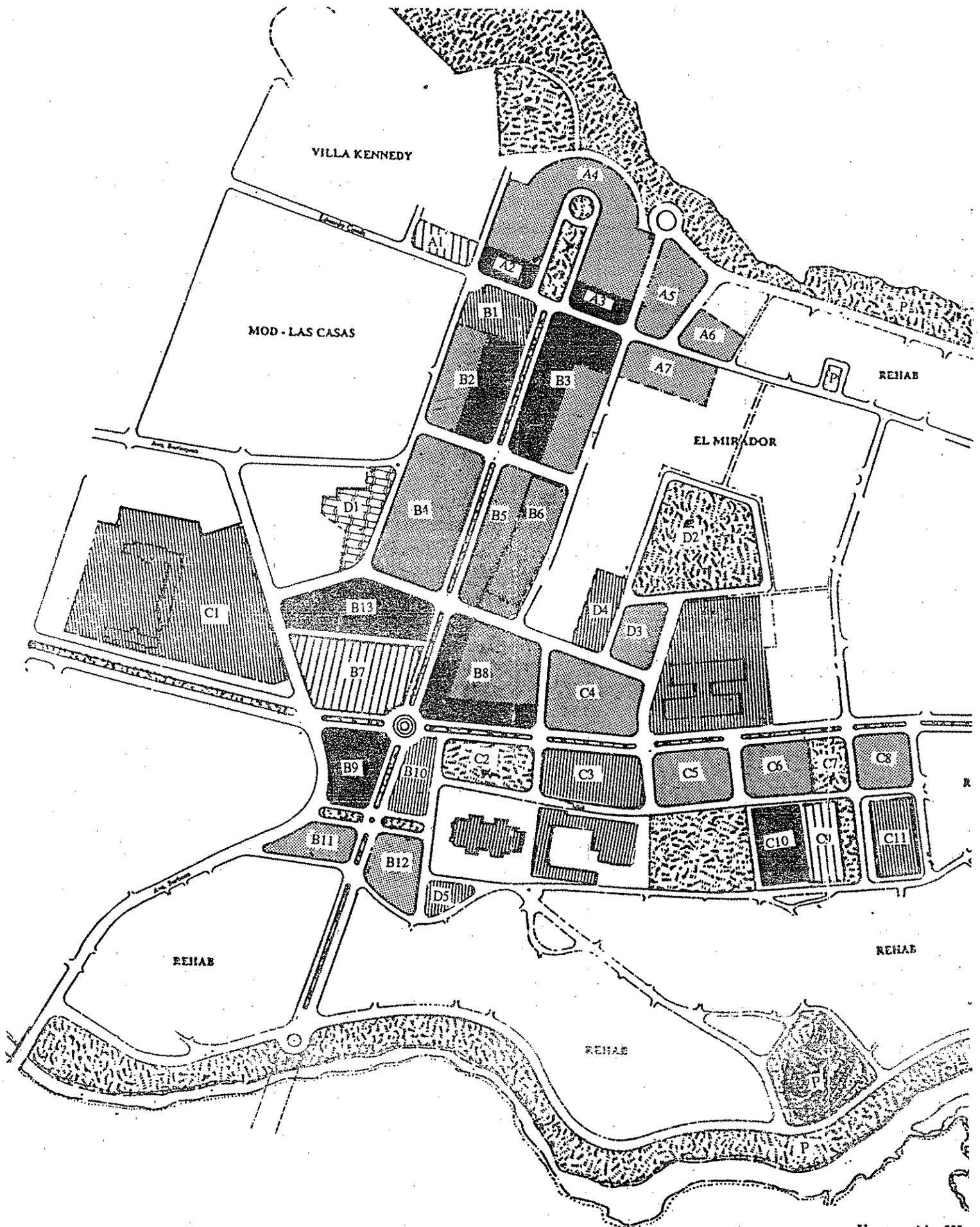
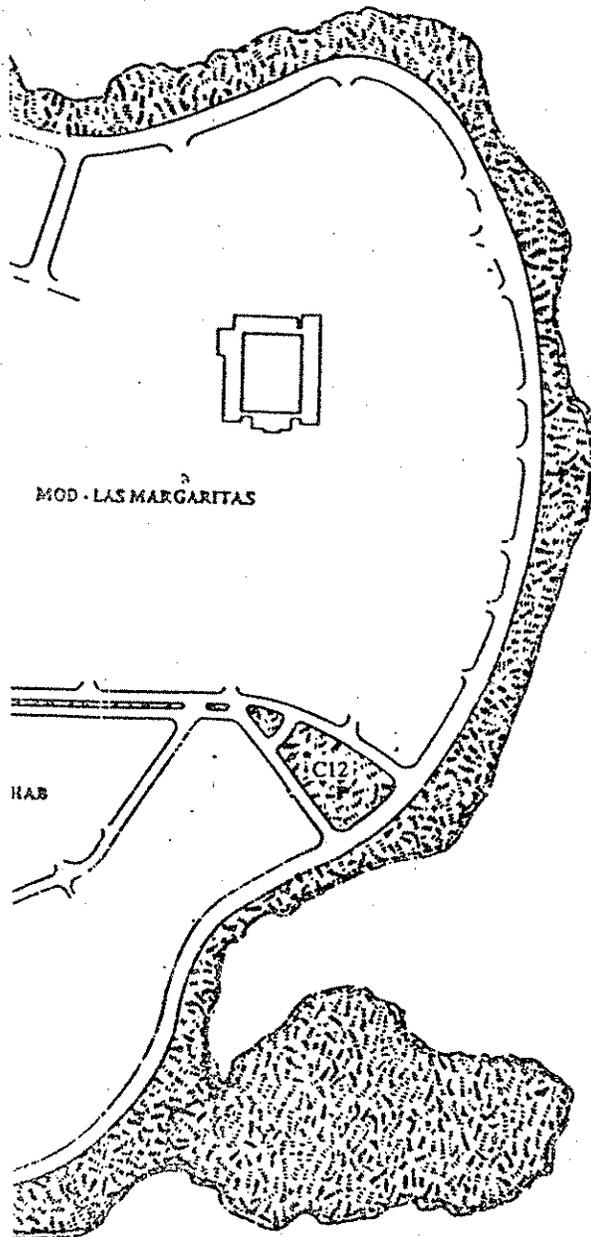


Ilustración III-



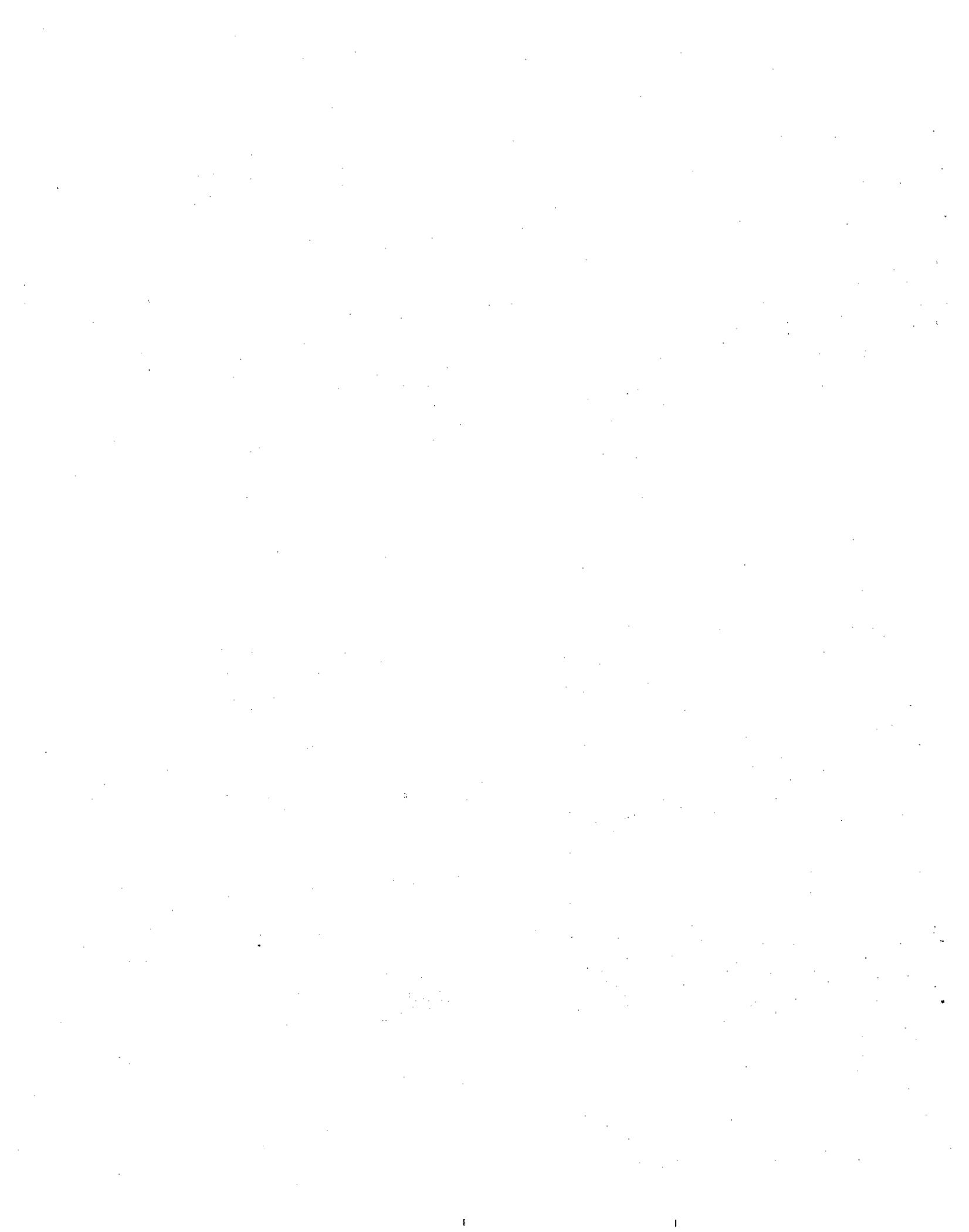
PARCELA	USO DE TERRENO	
A1	C Comercial / Dotacional	Comercio Vecinal / Centro Comunitario
A2	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
A3	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
A4	R Residencial	Casa de Apartamentos
A5	R Residencial	Casa de Apartamentos
A6	R Residencial	Casa de Apartamentos
A7	R Residencial	Casa de Apartamentos
B1	D Dotacional	Terminal de Transporte Público
B2a	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
B2h	R Residencial	Casa de Apartamentos
B3a	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
B3b	R Residencial	Casa de Apartamentos
B4	R Residencial	Casa de Apartamentos
B5	R Residencial	Casa de Apartamentos
B6	R Residencial	Casa de Apartamentos
B7	C Comercial	Centro Comercial
B8a	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
B8h	R Residencial	Casa de Apartamentos
B9	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
B10	D Dotacional / Servicios	Centro de Servicios
B11	R Residencial	Casa de Apartamentos
B12	R Residencial	Casa de Apartamentos
B13	RC Res/Com	Edificio de Apartamentos con Comercio
C1	D Dotacional	Centro de Aprendizaje Albert Einstein
C2	P Público	Plaza Pública
C3	D Dotacional	Centro de la Comunidad
C4	R Residencial	Casa de Apartamentos
C5	R Residencial	Casa de Apartamentos
C6	R Residencial	Casa de Apartamentos
C7	P Público	Plaza Pública
C8	R Residencial	Casa de Apartamentos
C9	C Comercial	Plaza del Mercado
C10	RC Res/Com	Rehabilitación de Industrias Existentes
C11	D Dotacional / Servicios	Rehabilitación de Industrias Existentes
C12	P Público	Parque
D1	IL Industria Liviana	Talleres / Manufactura Liviana
D2	P Público	Parque y Centro Deportivo
D3	R Residencial	Casa de Apartamentos
D4	P Público	Centro Deportivo
D5	D Dotacional / Servicios	Centro de Envejecientes

USO DE TERRENOS PENINSULA DE CANTERA

COMPANIA PARA EL DESARROLLO DE LA PENINSULA DE CANTERA

	R Residencial
	RC Res/Com
	C Comercial
	D Dotacional
	IL Industria Liviana
	P Público





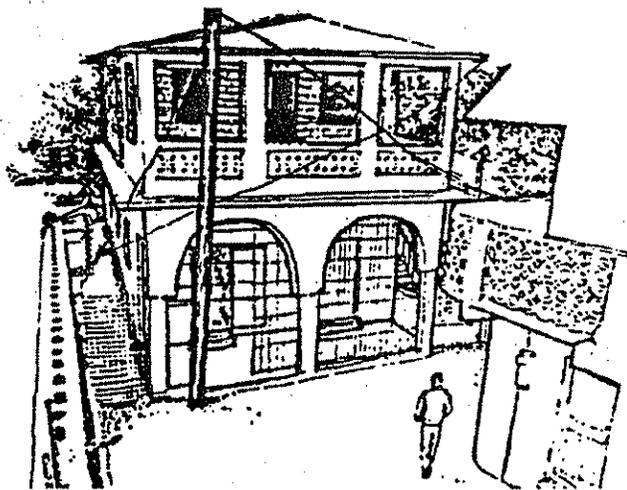
CONDICIONES Y NECESIDADES FISICAS

La Península de Cantera tiene diversos y significativos problemas y necesidades físicas, complejos y difíciles de resolver.

Entre estos factores se destacan: El bajo nivel topográfico de los terrenos y proximidad a cuerpos de agua, convirtiéndolos en áreas susceptibles a inundaciones frecuentes. Además el deslustre físico de la Península es producto de la ausencia de sistemas de infraestructura adecuados, un crecimiento urbano no planificado, el abandono de los terrenos baldíos y el deterioro de muchas estructuras. El estado fragmentario del sistema vial aísla física y socialmente a los residentes de la Península del resto de Santurce y Hato Rey. Incluso abona a la falta de cohesión que existe entre los sectores que componen la Península.

La lista que se incluye al final de este capítulo resume las necesidades físicas de la Península según interpretadas por los propios residentes. Estas se desglosan de acuerdo con los sectores o barriadas que componen el área.

La aportación de los residentes, junto a la investigación de campo y documental, definen las necesidades que el Plan debe subsanar y atender. A continuación se presenta una relación de estas condiciones y necesidades y su impacto en el ambiente físico y natural de la Península.



A.
CARACTER GEOGRAFICO

■ Suelos

La Península tiene cuatro tipos de suelos: relleno compacto, piedra caliza, arena fina y áreas anegadizas. (Véase Ilustración III-2). Las áreas de piedra caliza compacta proveen la base más sólida para las construcciones. La porción norte está compuesta de arena fina que presenta problemas de erosión e inestabilidad del suelo.

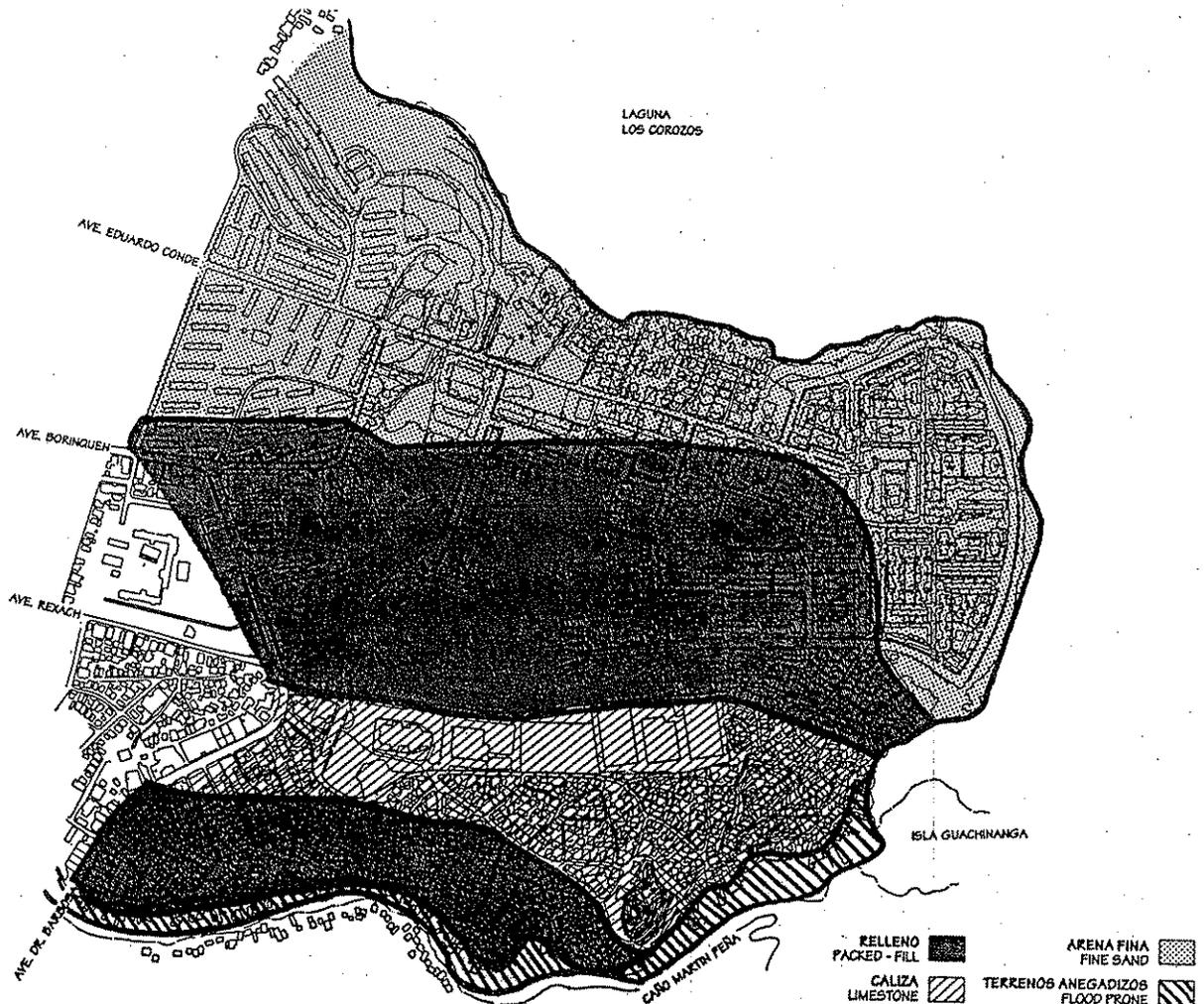


Ilustración III-2 - Composición de los Suelos

■ Topografía

La topografía es mayormente baja y plana, con áreas propensas a inundaciones a lo largo del perímetro, especialmente al sur. (Véase Ilustración III-3). Existen varias áreas elevadas en la porción sudeste cuyo punto más alto está alrededor de los 25 metros sobre el nivel del mar. En el centro y en la porción este hay otras áreas elevadas, más bajas que la anterior.

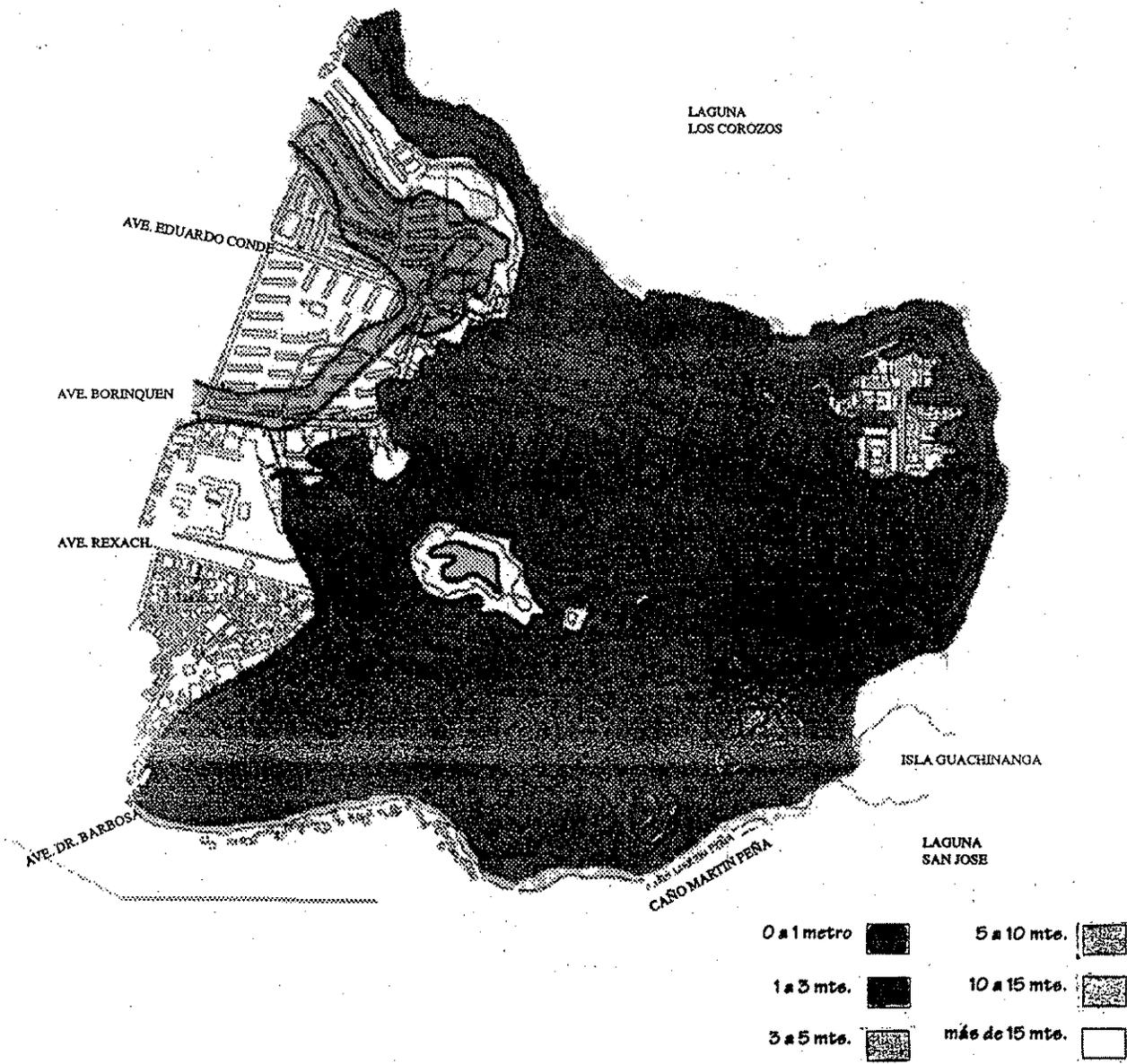


Ilustración III-3 - Topografía

■ Terrenos Inundables

La Península padece de inundaciones periódicas en muchos de sus sectores, especialmente en las barriadas. En estos sectores inundables los residentes construyeron viviendas creando problemas de seguridad, salubridad y suministro de servicios para su población.

La «Federal Emergency Management Agency» (FEMA) estableció en diciembre de 1990 un sector de la Península como Zona A. La Zona A indica el área propensa a inundación una vez cada 100 años. Esta Zona A es equivalente a la Zona 2 en la Hoja 9-D de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundación de la Junta de Planificación. (Véase Ilustración III-4). Sin embargo, la línea trazada actualmente en el mapa de FEMA es una aproximación. La determinación exacta de la línea y el

nivel de inundabilidad dependerá de un estudio hidráulico-hidroológico. Este estudio fija las elevaciones y los niveles de peligro de inundaciones de dicha zona. Una vez el estudio demarque la ZONA 1 de inundaciones, la Junta de Planificación y FEMA prohíben la construcción de estructuras en esa zona.

La Junta de Planificación ha recomendado preliminarmente establecer una servidumbre de 40 metros desde el centro del Caño Martín Peña. Este espacio permitirá desarrollar el Caño para la transportación colectiva y darle continuidad al Parque Lineal de San Juan. La implantación de mejoras en las barriadas conlleva realojar un número indeterminado de familias fuera de la Zona 1.

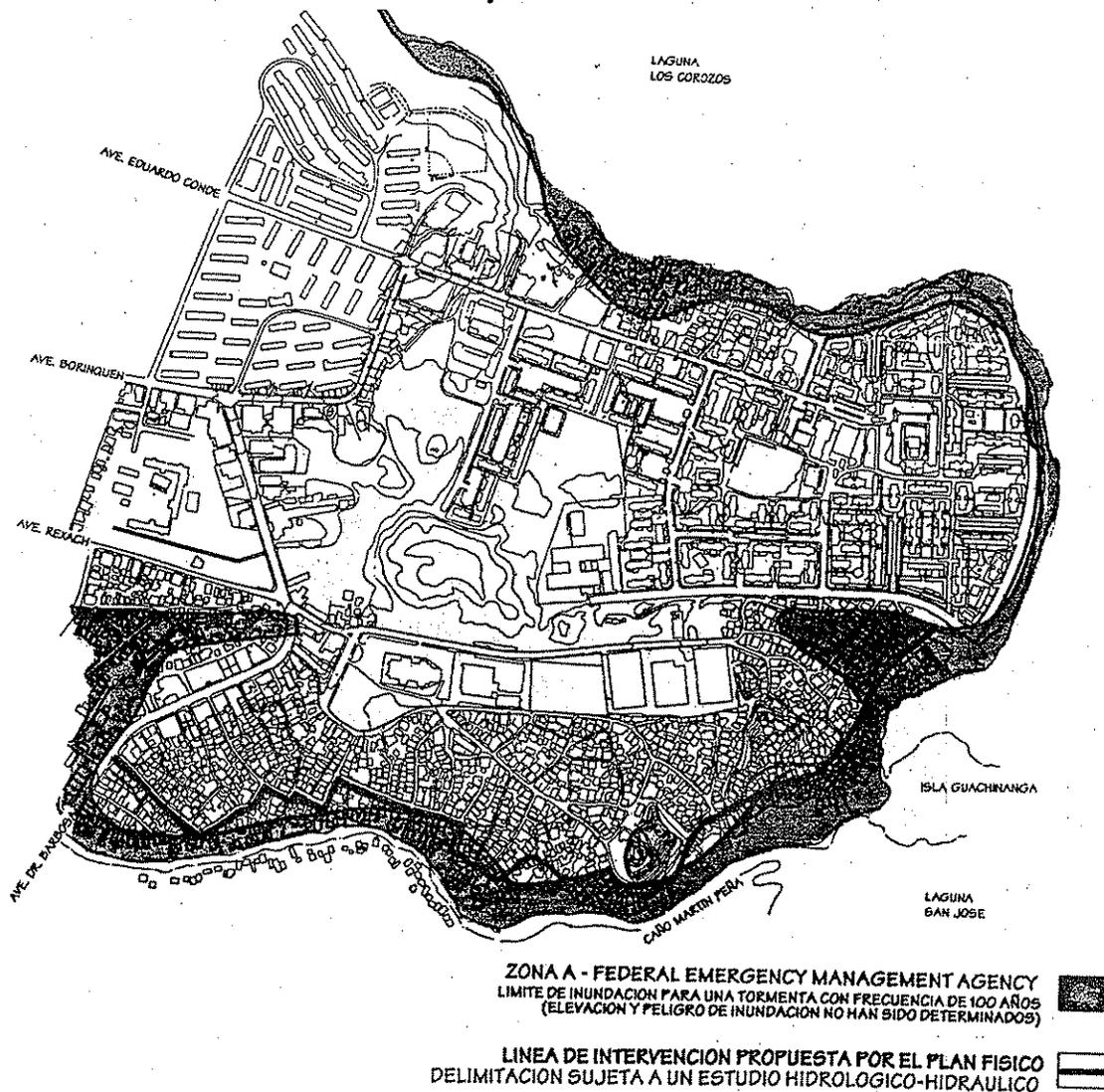


Ilustración III-4 - Terrenos Inundables

■ Drenajes Pluviales y Sanitarios

Los drenajes son inadecuados en varias partes de la Península. Las elevaciones del terreno promedian entre tres a cinco metros. La parte sur fue creada por los residentes al rellenar áreas inundables y el tipo de relleno utilizado ha causado problemas de asentamiento en los terrenos. Las áreas circundantes al Caño y las lagunas se inundan frecuentemente.

Se requiere mejorar el sistema de drenajes pluviales y sanitarios, especialmente a lo largo del Caño Martín Peña, para reducir las inundaciones. Estas obras también ayudarán a eliminar la descarga de desperdicios sólidos y sanitarios al Caño, las que han creado terrenos inestables, contribuyendo al deterioro del ambiente y empeorando la calidad del agua.

B. USO DE TERRENOS

■ Usos Generales

Actualmente los terrenos en la Península tienen tres usos generales: los terrenos centrales, (compuestos de terrenos vacantes y estructuras diversas), las barriadas y los complejos residenciales (dos residenciales públicos, una cooperativa y un proyecto residencial privado). (Véase Ilustración III-5 y III-6) El Plan organiza los programas y proyectos de obra física según estos usos.

Terrenos Centrales: Conforman una extensión aproximada de 62.7 cuerdas; de las cuales 46.2 están vacantes y 16.5 albergan estructuras principalmente de uso institucional, comercial e industrial liviano. Por su localización céntrica, el desarrollo de estos solares colindantes tiene el potencial de servir a la comunidad peninsular y al área de influencia del Proyecto.

Es necesario limpiar los solares baldíos usados actualmente para la descarga ilegal de basura. En general, hay que sembrar jardines y construir verjas en estas áreas para disuadir a las personas de disponer ilegalmente de los desperdicios sólidos. Esas medidas pueden estar en efecto hasta que esos terrenos estén listos para desarrollarse, según lo dispuesto en el Plan.

Barriadas: Las barriadas están integradas por 7 sectores vecinales: Los Pinos, Corea, Puente/Guano, Ultimo Chance, Santa Elena, Bravos de Boston y Condadito Final.

La diversidad de condiciones en las barriadas varía de buen estado al deterioro de las estructuras. La mayoría de las viviendas fueron construidas sin los beneficios de títulos de propiedad, conexiones a servicios y facilidades públicas, o permisos gubernamentales. Un número significativo de viviendas se encuentran ubicadas dentro de las manzanas y no cuentan con accesos adecuados a las calles que sirven sus áreas. Muchas de las unidades están sujetas a inundaciones periódicas y alrededor de 350 unidades están ubicadas en terrenos que se encuentran a menos de 1 metro de altura sobre el nivel del mar.

Los residentes de las barriadas del sur no cuentan con títulos de propiedad de los terrenos donde la lotificación ha transcurrido por uso y costumbre y mutuo acuerdo entre vecinos. Hay 28.6 cuerdas de terrenos públicos a lo largo del Caño y las lagunas. Los residentes de Los Pinos tienen títulos de propiedad.

Complejos Residenciales: Los complejos residenciales incluyen a Las Margaritas y Las Casas, un proyecto residencial privado, El Mirador y una cooperativa, Villa Kennedy. En estos complejos existen problemas relacionados al mantenimiento de los edificios y las áreas comunes, tales como filtraciones en los techos, plomería en mal estado, falta de pintura y jardines, etc. El diseño original de los residenciales públicos no prestó atención adecuada a los aspectos de la vida en comunidad. El acceso peatonal, los lugares de reunión comunitarias y las áreas recreacionales son limitadas o inhóspitas. Tampoco hay un número adecuado de estacionamientos. Los residentes expresan la necesidad de mejorar la comunicación con las entidades que administran sus complejos residenciales, establecer rentas fijas y tener opción a la compra de sus apartamentos.

En estas áreas hay terrenos baldíos que podrían estar disponibles para la construcción de nuevas viviendas.

Los títulos de propiedad en los proyectos de vivienda varían dependiendo de cada complejo. En la Cooperativa Villa Kennedy, todas las unidades de vivienda son propiedad privada. Las Casas y Las Margaritas son residenciales públicos. El Mirador es un proyecto privado con subsidio federal administrado por una compañía privada. Las rentas de alquiler son establecidas de acuerdo con el número de habitaciones por unidad y los ingresos, de los residentes.

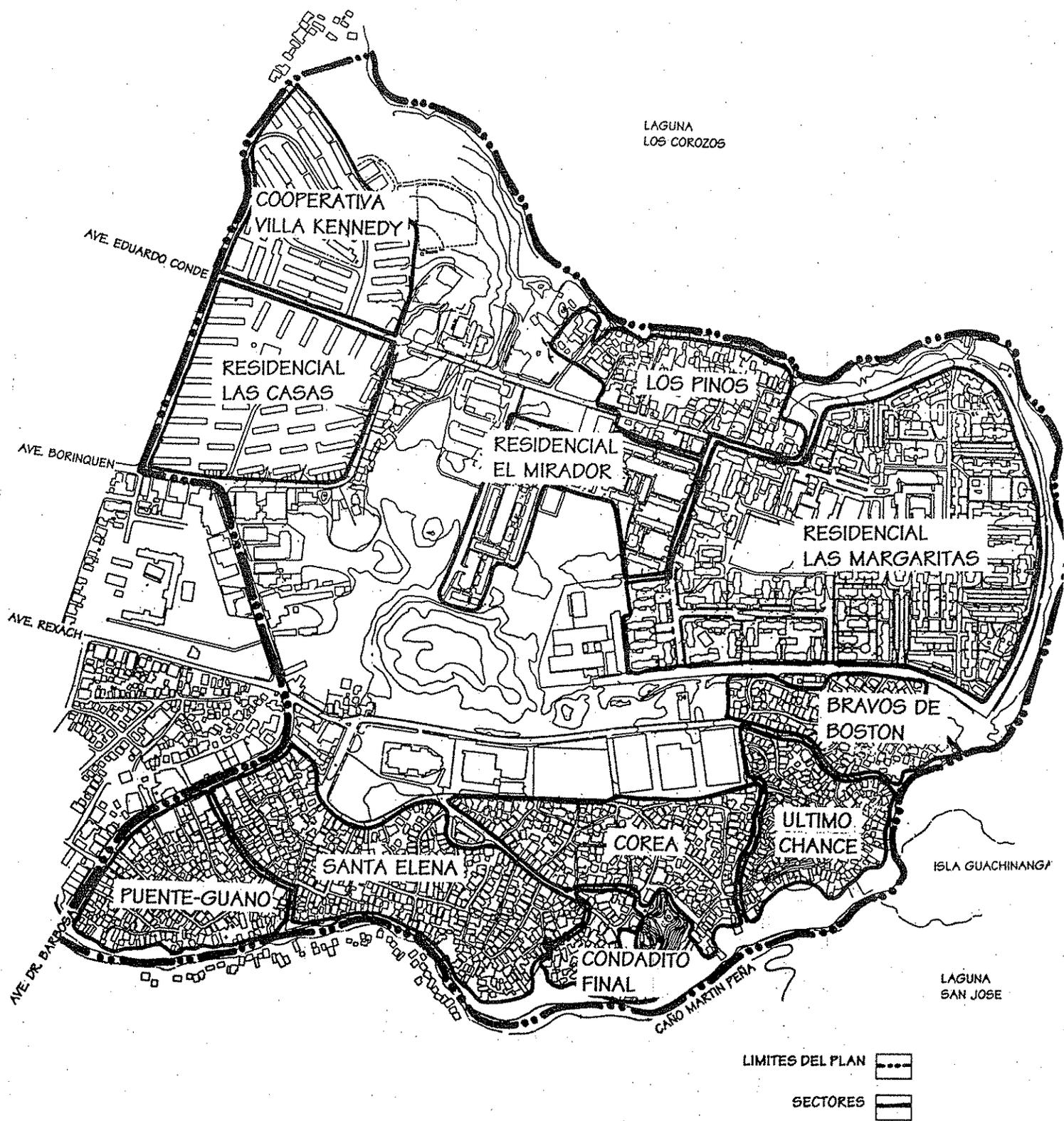


Ilustración III-5 - Delimitación del Area y Sectores del Plan

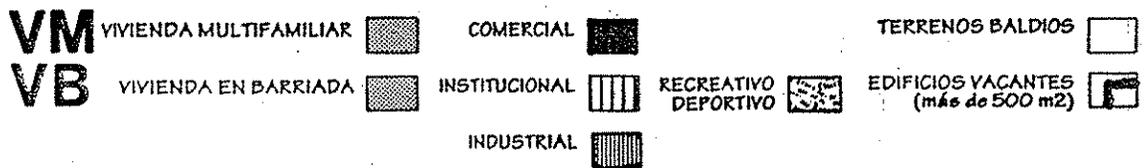
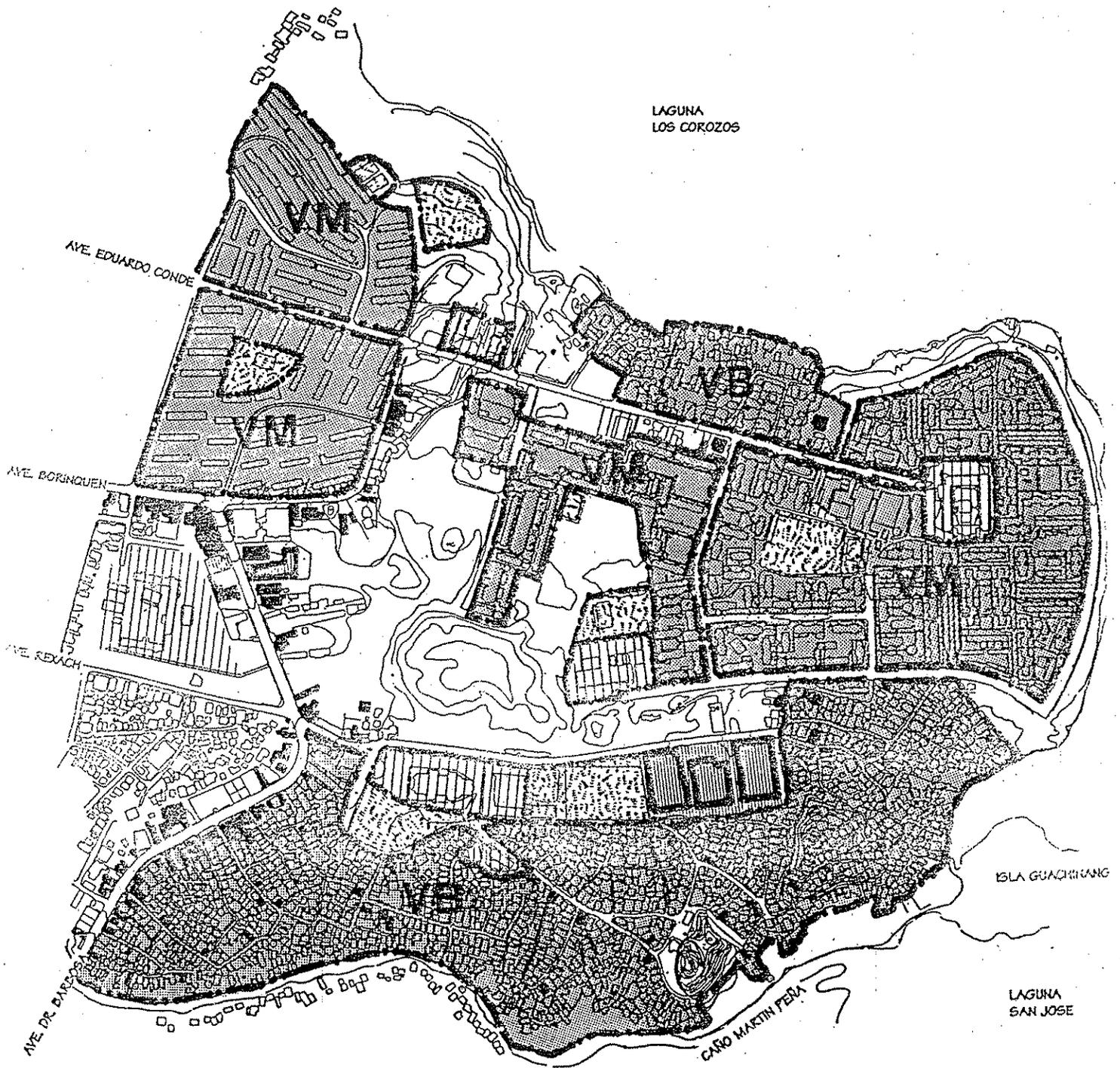


Ilustración III-6 - Usos Existentes de Terrenos

■ Usos Específicos de los Terrenos

Titularidad y Parcelación de los Terrenos: La Ilustración III-7 presenta la parcelación o subdivisión de terrenos en la Península, con los actuales propietarios, colindancias y cabidas aproximadas de

las parcelas. La Ilustración III-9 presenta la zonificación actual de los terrenos, según las hojas número 20 y 21 de los mapas de zonificación de San Juan.

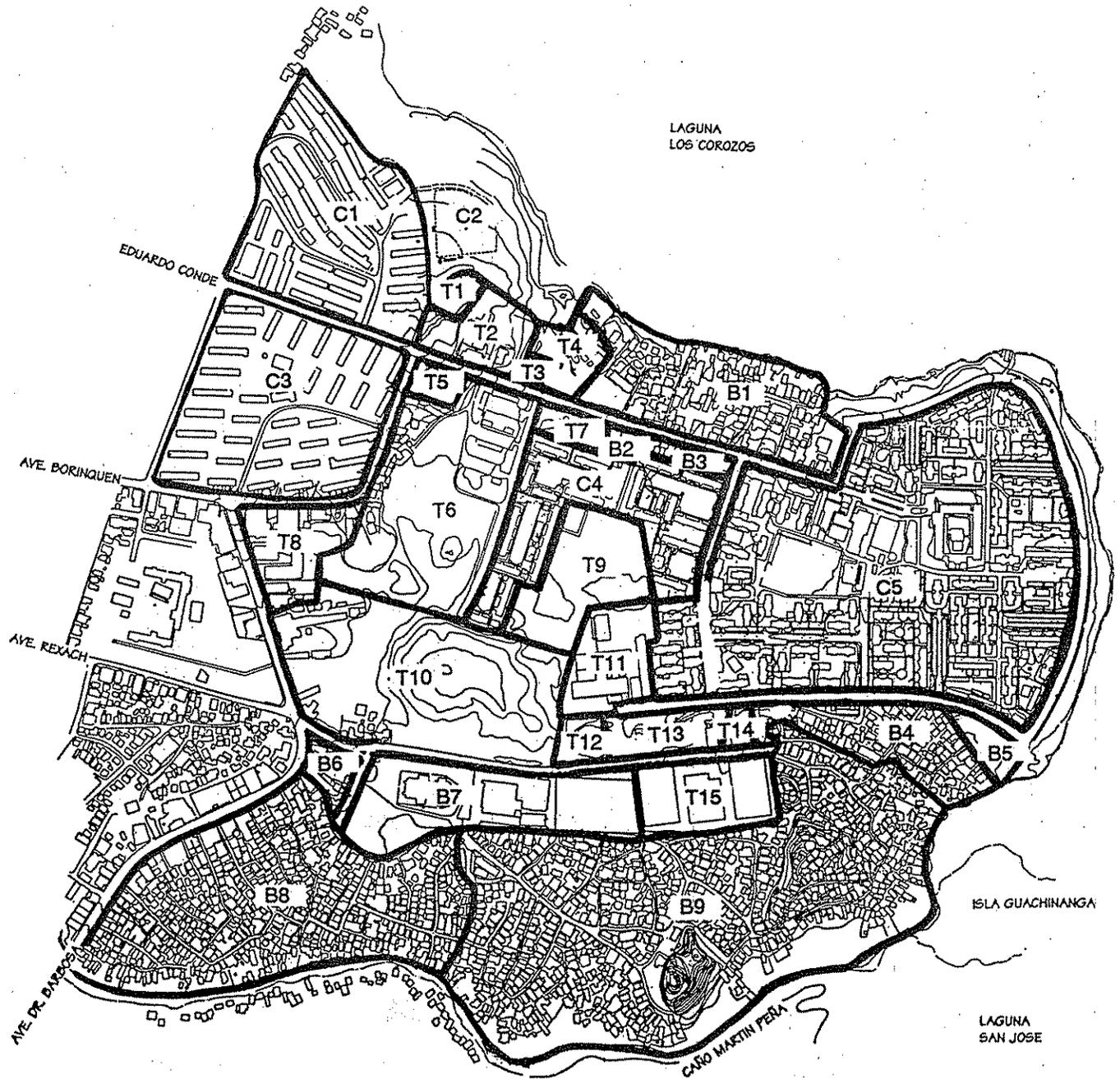


Ilustración III-7 - Parcelación de Terrenos

La Ilustración III-8 resume la información de la parcelación de terrenos incluida en la Ilustración III-7, segregando las áreas en tres tipos: terrenos centrales, las barriadas y los complejos residenciales. El total

de las tres áreas asciende aproximadamente a 300 cuerdas.

El área de los terrenos centrales tiene aproximadamente 62.7 cuerdas, de las cuales 32.9 cuerdas (52%) son propiedad de agencias e instrumentalidades públicas y 29.8 (48%) son propiedad privada.

En las barriadas, con excepción de Los Pinos donde los residentes son dueños de sus terrenos, la mayoría de los terrenos 68.20 cuerdas (78.3%) son propiedad del Estado Libre Asociado o del Gobierno Municipal de San Juan (MSJ).

El área de los terrenos ocupados por los proyectos de vivienda multifamiliares tiene aproximadamente 143 cuerdas. De éstas 98.5 (69%) corresponden a los residenciales de Las Margaritas y Las Casas, cuya propiedad es de la Administración de Vivienda Pública, 28.9 cuerdas (20%) pertenecen a la Cooperativa Villa Kennedy, 11.48 cuerdas (8%) al proyecto privado El Mirador y las restantes 3.93 cuerdas a la Escuela Manuel Elzaburu, que sirve toda la Península y es propiedad de la Autoridad de Edificios Públicos.

Funcionarios experimentados de la Administración de Terrenos llevaron a cabo la investigación sobre la titularidad de terrenos y propiedades, a petición de la Compañía. En este trabajo colaboraron también funcionarios del MSJ, del Departamento de la Vivienda y de la Oficina del Síndico Liquidador de la CRUV.

El plano de la Ilustración III-7 no constituye un plano de mensura, las colindancias en varios casos son aproximadas y las cabidas incluidas se obtuvieron de planos existentes y de descripciones de registro consultadas. Algunas cabidas fueron estimadas por medio de programas computarizados utilizando como base el plano base preparado por la Compañía.

El trabajo aún no ha concluido. Todavía hay que verificar la titularidad de varias parcelas, especialmente en el área de las barriadas y establecer la mensura oficial de las mismas. También falta preparar los documentos e informes de protocolos oficiales que corresponden a una investigación formal de títulos de propiedad.

NUM.	TERRENOS CENTRALES	CUERDAS
T1	Freddie Ruiz Martínez	0.299
T2	D.T.O.P.	3.17
T3	Administración de Terrenos	0.217
T4	C.R.U.V.	2.83
T5	A.M.A	0.998
T6	Administración de Terrenos	13.509
T7	C.R.U.V.	1.018
T8	Varios Dueños	3
T9	C.R.U.V.	5.886
T10	Corp. Rexach Hermanos	20
T11	Autoridad de Edificios Públicos	3.93
T12	T.T.T. Conestration	0.667
T13	Municipio de San Juan	1.336
T14	Walter Frambes	0.751
T15	S.W Industrial S.E. (I.Koppel)	5.05
	SUBTOTAL	62.661

NUM.	BARRIADAS	CUERDAS
B1	Los Pinos - Residentes Titulares	17
B2	Iglesia Canaán de la Fe	2
B3	Varios Dueños	0.888
B4	E.L.A. - Pendiente de Corroborar	6.024
B5	C.R.U.V. - Remanente	0.202
B6	Sucesión Sofia Rexach	1
B7	Iglesia San Juan Bosco	9.844
B8	E.L.A. - Pendiente de Corroborar	26.026
B9	Municipio de San Juan	36.16
	SUBTOTAL	99.144

NUM.	COMPLEJOS RESIDENCIALES	CUERDAS
C1	Cooperativa Vivienda Villa Kennedy	26.334
C2	Facilidades Recreativas	2.59
C3	Residencial Las Casas	18.39
C4	Mirador Las Casas Housing, Inc.	11.487
C5	C.R.U.V. - Residencial Las Margaritas	80.11
	SUBTOTAL	138.91
	TOTAL	300.717

Ilustración III-8 - Titularidad de Terrenos

Zonificación de los Terrenos: Como se muestra en la Ilustración III-9, los terrenos de la Península están zonificados actualmente para diversos usos.

Los del área de desarrollo central, donde están la mayoría de los terrenos vacantes, están zonificados para uso residencial de mediana densidad (R-3) y para uso industrial liviano (I-1).

Los terrenos de las barriadas están clasificados como áreas de mejoramiento (M) y los de los proyectos residenciales como residencial de alta densidad (R-5).

Uso Residencial: Existen dos tipos básicos de viviendas en la Península, los modelos de las barriadas y los complejos residenciales. El carácter de estos dos tipos de viviendas y vecindarios varía significativamente.

En la Península hay 1,838 edificios de vivienda. De esos, 822 edificios son multifamiliares. Con excepción de Los Pinos que está al norte, las barriadas están situadas al sur de la Península y se extienden hasta que colindan con el Caño Martín Peña. (Véase

Ilustración III-6) Estas áreas están densamente pobladas con algunas viviendas en buenas condiciones y otras en deterioro. Las viviendas son en su mayoría de dos plantas construidas de madera, hormigón, o una combinación de éstas. Muchas de las estructuras residenciales necesitan renovarse y otras son inseguras debido a suelos inestables e inundaciones periódicas.

Los complejos residenciales cubren áreas extensas de tierra. Su condición y estilo varían. El Mirador, Villa Kennedy, Las Casas y Las Margaritas cuentan con 1,900 unidades de vivienda aproximadamente.

Uso Comercial: Los comercios en la Península, en su mayoría, están situados a lo largo de las avenidas Barbosa y Borinquen. Además, existen pequeños establecimientos comerciales individuales dispersos en los vecindarios residenciales.

Uso Industrial: En la Península hay varias parcelas destinadas para usos industriales. Existen tres grandes edificios industriales poco utilizados en la Avenida Rexach y otros dos actualmente desocupados en la Avenida Barbosa. La carencia de industrias y la

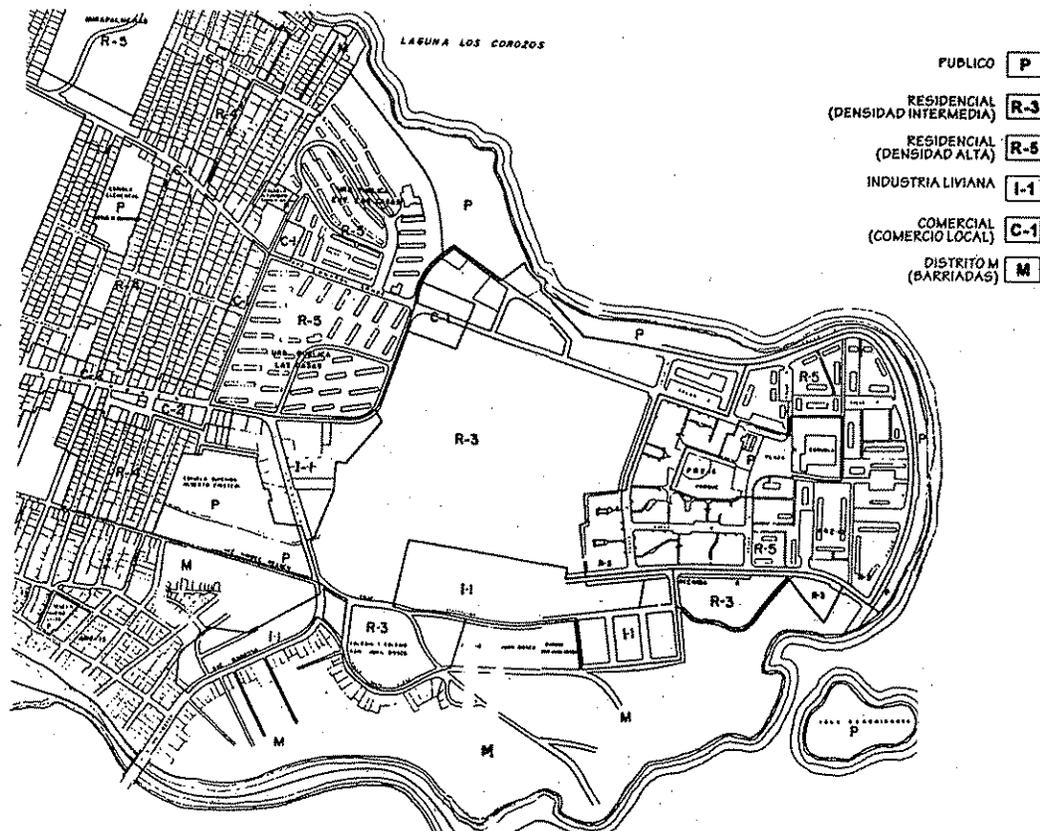


Ilustración III-9 - Zonificación Existente

deseabilidad de los residentes de contar con empleos son consideraciones económicas de importancia para la renovación de estos edificios.

Los cinco edificios industriales que actualmente están subutilizados representan una oportunidad inmediata para establecer nuevos negocios y crear empleos para los residentes.

Uso Recreativo: La Península cuenta con varias áreas para recreación activa y pasiva (véase Ilustración III-10), que se encuentran dispersas. Existen cuatro organizaciones a cargo de actividades recreativas: Villa Kennedy; El Mirador; Santa Elena; Boys and Girls Club y el Centro Cultural y de Servicios de Cantera. Hay tres gimnasios, una arena de boxeo, un polideportivo, cuatro parques de béisbol, un campo de balompié y ocho canchas de baloncesto y volibol. Hay tres muelles a lo largo del litoral de las lagunas

construidos por los mismos residentes para la pesca y actividades recreativas.

Los residentes señalan la deseabilidad de contar con áreas de espacios abiertos, ya que no hay suficientes jardines y áreas verdes. También plantean la necesidad de mejorar y reparar las áreas recreativas para los niños, incluyendo las instalaciones deportivas.

La falta de mantenimiento y seguridad personal en las facilidades recreativas existentes es un problema. En términos físicos, hay que mejorar su mantenimiento y aumentar la seguridad personal con mejor alumbrado. En el Plan de Desarrollo Humano se presentan otras medidas para mejorar la situación.

1	Cancha de Baloncesto
2	Parque de Béisbol
3	Asociación Recreativa El Mirador
4	Asociación Recreativa de Cantera
5	Asociación de Laguneros
6	Muelle Improvisado
7	Boys and Girl's Club
8	Polideportivo Techado
9	Arena de Boxeo y Lucha Libre
10	Campo de Balompié

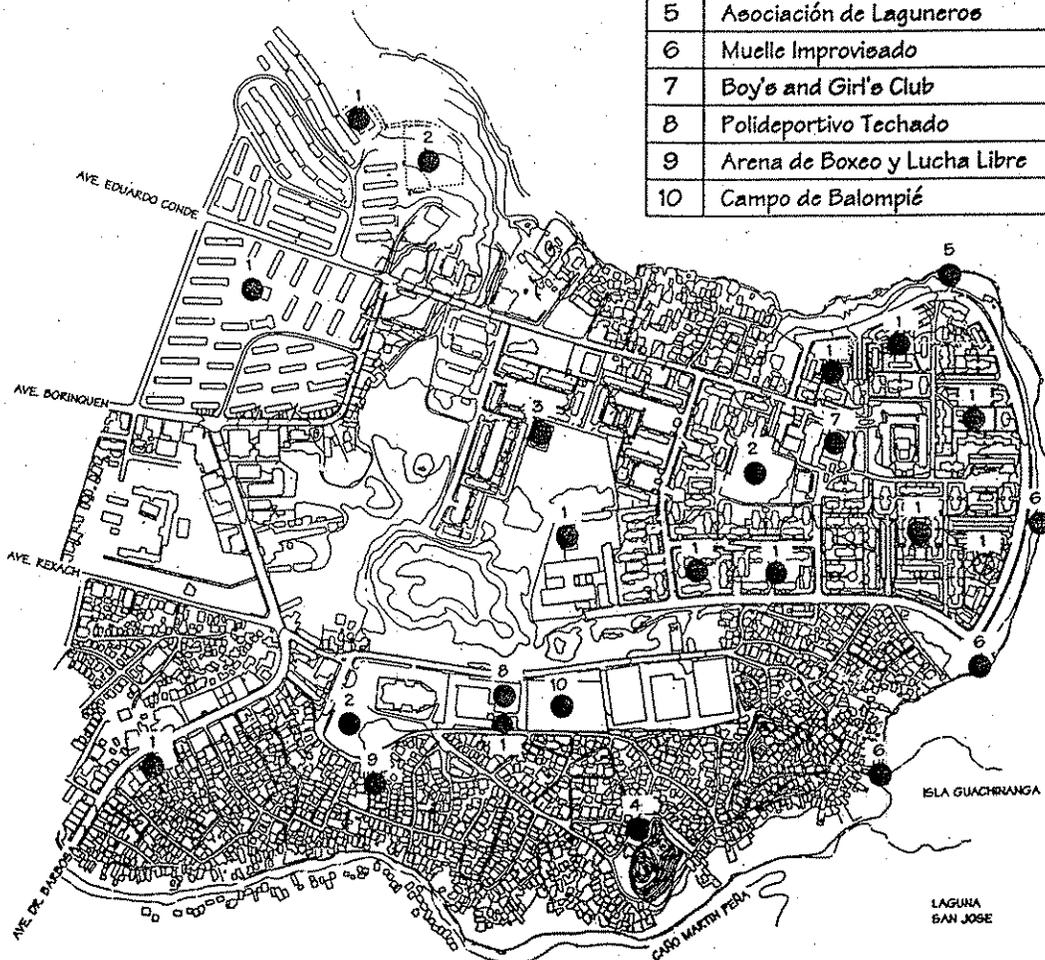


Ilustración III-10 - Parques y Areas Recreativas Existentes

■ Infraestructura Existente

Infraestructura Vial

Los residentes de la Península cuentan, para su transportación vehicular, con cuatro vías principales que conectan con el área urbana localizada al oeste y al sur de la comunidad. (Véase Ilustración III-11). Estas vías son:

Calle Eduardo Conde- Sirve las áreas norte, central y este de la Península, extendiéndose desde la Calle San Jorge en Santurce hasta el Residencial Las Margaritas dentro de la Península. Esta es una vía de dos carriles, con servidumbre total de 11 metros y tránsito en ambas direcciones. Es una de las rutas principales para el sistema de transportación pública, al atravesar un amplio sector residencial-comercial ubicado entre la Avenida Borinquen y la Avenida Baldorioty de Castro (PR-26).

Calle Constitución- Es una vía con servidumbre total de 8 metros y tránsito en ambas direcciones, sirve mayormente los sectores localizados al lado sur de la Península. Esta es una prolongación de la Avenida Rexach que se extiende desde la Calle San Antonio en Santurce hasta la Avenida Barbosa. La Avenida Rexach es a la vez, la vía principal que atraviesa todo el sector residencial-comercial ubicado entre el Caño Martín Peña y la Avenida Borinquen.

Avenida Barbosa- Atraviesa el Residencial Las Casas. Esta es una vía principal de cuatro carriles orientada en dirección norte-sur, que conecta la Península y Santurce con el resto del área metropolitana de San Juan.

Avenida Borinquen- También es de cuatro carriles, corre en dirección este-oeste y conecta con la Avenida Barbosa cerca del Residencial Las Casas. Esta vía provee acceso a la Avenida Ponce de León y al resto de Santurce.

Calles internas- Sirven los residenciales localizados dentro de la Península. Estas tienen en su mayoría, pavimento de rodaje de 8 metros de ancho, con áreas de siembra y aceras en cada lado. Son adecuadas, excepto por la necesidad de repavimentación. También necesitan ramales laterales para dar acceso a áreas de estacionamiento.

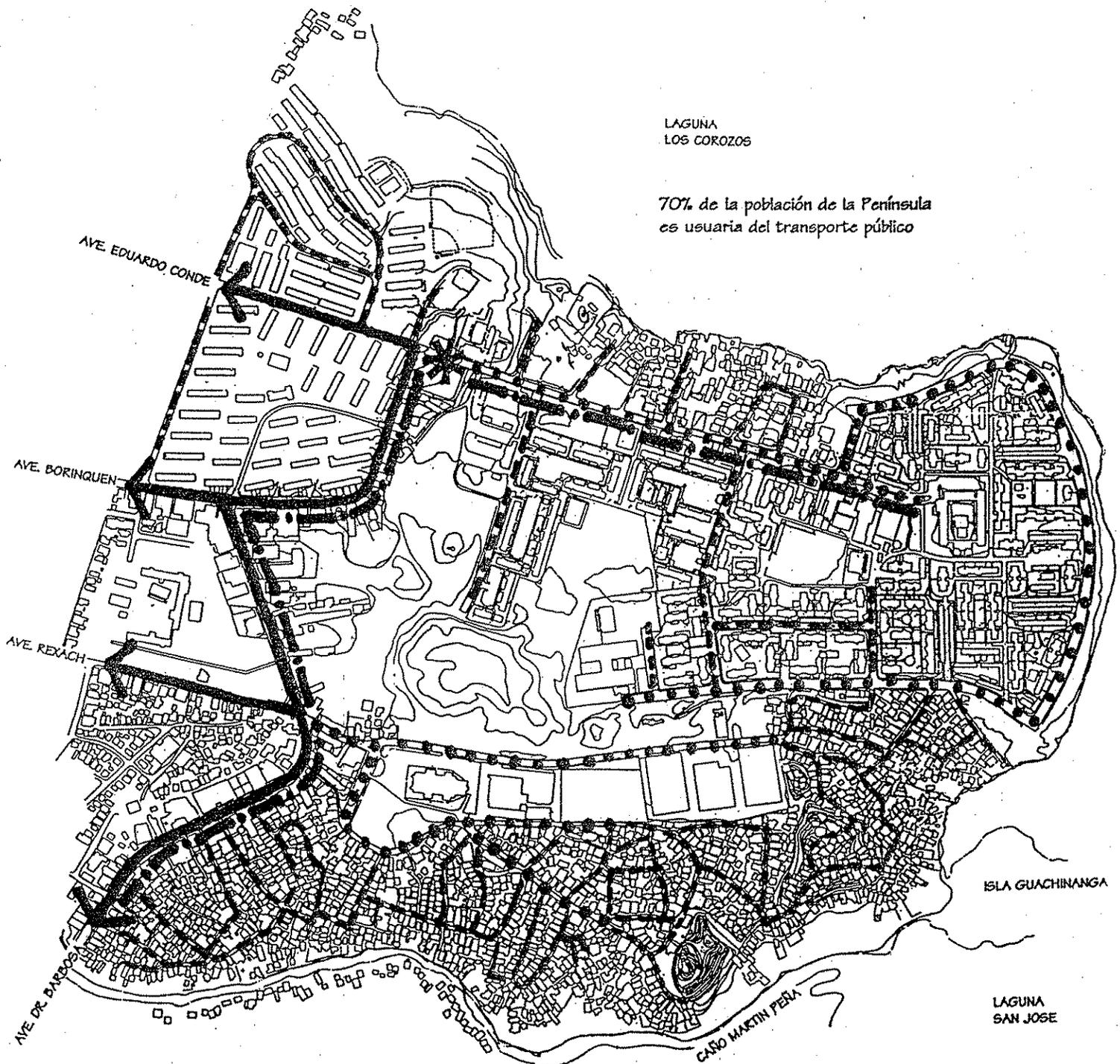
Calles de las barriadas- Son vías estrechas sin aceras. También hay callejones de anchos variables que son inadecuados para el tránsito vehicular en ambas direcciones. Las vías en estas áreas requieren mejoras para acomodar el tránsito vehicular y peatonal. Los derechos de vía son inadecuados. Las mejoras futuras a las vías deben mejorar el acceso a las barriadas y dentro de éstas.

Transportación Pública

Aproximadamente 70% de los residentes son usuarios de diferentes modos de transportación pública. Hay necesidad de un mejor servicio de transporte público para los residentes de la Península.

Autobuses Públicos: Actualmente la Península carece de un sistema de transportación pública mediante el uso de autobuses. La Autoridad Metropolitana de Autobuses mantiene un terminal ubicado al noroeste de la Península en la Avenida Eduardo Conde, inmediatamente al este del Residencial Las Casas. Para llegar al terminal un residente de Bravos de Boston tiene que caminar de 800 a 1,000 metros, a través de solares yermos, calles fragmentadas y callejones sin pavimentar. Hay que establecer rutas que sirvan efectivamente toda la Península.

Carros Públicos: La Península tampoco cuenta con servicio de transportación de carros públicos. El carácter interrumpido de las calles y callejones impide que los conductores puedan brindar un servicio efectivo, particularmente a los residentes de las barriadas. Además, el servicio que prestan es limitado debido al problema de criminalidad.



LAGUNA
LOS COROZOS

70% de la población de la Península
es usuaria del transporte público

ISLA GUACHINANGA

LAGUNA
SAN JOSE

CARO MARTIN PERA

- VIA REGIONAL
- VIA INTERNA
- VIA LOCAL
- TERMINAL DE AUTOBUSES
- RUTA DE CARROS PUBLICOS

Ilustración III-11 - Infraestructura Vial Existente

Agua Potable

El sistema público de agua potable no cubre toda la Península. Los residentes de las barriadas tienen generalmente un servicio inadecuado con baja presión del agua. La situación se complica por las conexiones ilícitas a las instalaciones existentes. Un servicio de agua adecuado y confiable es esencial para preservar la salud. Asimismo, se requiere mejorar el sistema para lograr una mayor presión del agua. También hay que mejorar el sistema de acueductos para permitir nuevos desarrollos residenciales y comerciales.

El sistema de agua potable que se ilustra en la gráfica III-12 sirve a la comunidad actualmente y consiste de los siguientes componentes:

Existe una línea principal de 12 pulgadas de diámetro que discurre por la Avenida Eduardo Conde y sirve al área norte de la Península que incluye el Residencial Las Casas, El Mirador, Los Pinos y parte del Residencial Las Margaritas. Esta línea se ramifica en líneas de 6 y 4 pulgadas de diámetro para servir dichos sectores. Los residenciales públicos cuentan con una infraestructura adecuada en términos generales.

El deterioro de las tuberías en las barriadas, la falta de mantenimiento y las conexiones no autorizadas afectan el servicio de agua.

Existe otra segunda línea de 12 pulgadas de diámetro que discurre por la Avenida Borinquen y brinda servicio a una parte del Residencial Las Casas y algunos locales comerciales en el centro de la Península. Esta línea se extiende hacia el sur de la Península a través de la Avenida Barbosa. En la intersección de la Avenida Barbosa con la Avenida Rexach la línea se reduce a una de 8 pulgadas y se extiende por la Calle Constitución hasta el sector Bravos de Boston. Las mencionadas líneas sirven una parte del Residencial Las Margaritas y los sectores Corea, Último Chance, Condadito Final, Santa Elena y Puente Guano.

Existen otras dos líneas de 6 pulgadas de diámetro que llegan hasta la Península. Una entra por la Avenida Rexach y sirve una parte del área sur; mientras que la otra entra por la Avenida Borinquen, se extiende por el Residencial Las Casas y continúa hacia el norte de la Península.

Debido a la aglomeración de viviendas en las barriadas, el servicio de agua es inadecuado y requerirá mejoras sustanciales. En la mayoría de las barriadas no existen bocas de incendio, ya que las líneas de servicio son de 2 pulgadas de diámetro o menos. Las bocas de incendio requieren una tubería de servicio de 4 pulgadas de diámetro o mayor.

La Ilustración III-12 muestra la localización de las principales líneas que actualmente sirven la Península.



Ilustración III-12 - Sistema de Agua Potable Existente

Alcantarillado Sanitario

El sistema de alcantarillado sanitario sirve la parte norte de la Península, en su mayoría a los residenciales. Las barriadas al sur no están servidas por el sistema actual. Al igual que el sistema de acueductos, hay que mejorar sustancialmente el alcantarillado para que estos vecindarios no descarguen las aguas negras al Caño y la Laguna.

Como prioridad hay que proveer un sistema de alcantarillado sanitario en las barriadas que permita mejorar la salud de la población y también la calidad del agua del Caño y las lagunas.

La Ilustración III-13 muestra la localización de las principales troncales sanitarias que sirven la Península. El sistema de alcantarillado sanitario existente consiste de los siguientes componentes:

Una troncal sanitaria principal de 36 pulgadas de diámetro que discurre hacia el sur por la Calle Merhoff en Villa Palmeras y luego dobla al este por la Calle Barbosa en dirección hacia la Península. Luego de pasar la Calle Bellevue, dobla hacia el norte nuevamente y continúa hacia el este bordeando el Residencial Las Casas. La troncal mantiene el diámetro de 36 pulgadas hasta la Avenida Eduardo Conde, intersección con la Calle Blanca. De ese punto en adelante, su diámetro aumenta a 42 pulgadas y continúa hacia el sur por la Avenida Borinquen. Una manzana hacia el oeste de la intersección de la Avenida Borinquen con la Avenida Barbosa, la troncal dobla hacia el sur y continúa por la Calle Valparaíso hasta la Avenida Rexach donde dobla hacia el oeste rumbo hacia Río Piedras y finalmente continúa hacia la Planta de Tratamiento Regional de Puerto Nuevo.

El sistema sanitario interno de la Península consiste de diversas líneas de 8 pulgadas de diámetro que sirven los distintos sectores del área. Estas líneas fluyen hacia un tubo colector de 12 pulgadas de diámetro que empieza en la Calle Madison, continúa hacia el oeste hasta la Calle A y llega hasta una estación de bombas al final de la Calle Constitución. De la estación de bombas, sale una línea a presión de 8 pulgadas que impulsa los flujos hasta un pozo existente en la Calle Constitución. De ahí en adelante, continúa por gravedad a través de una línea de 14 pulgadas a lo largo de la Calle Constitución y sigue por la Avenida Rexach

hasta conectarse a la troncal principal de 42 pulgadas de diámetro.

La Planta de Tratamiento Regional de Puerto Nuevo tiene capacidad para tratar cerca de 72 millones de galones de aguas usadas por día (gpd) y al momento recibe una carga aproximada de 40 millones de gpd. Esto presenta una capacidad residual de 32 millones de gpd para futuras expansiones en el área metropolitana, incluyendo la Península de Cantera.

Alcantarillado Pluvial

Los problemas de drenaje en la Península se deben primordialmente a un sistema de alcantarillado pluvial inadecuado. La falta de capacidad del sistema para manejar las descargas de las aguas de escorrentía y la falta de mantenimiento y conservación, son las causas para las frecuentes inundaciones en varias áreas de la Península.

Las inundaciones tienen que mitigarse mediante un sistema adecuado de drenaje. El terreno llano también ocasiona la acumulación de agua en algunos lugares de bajas elevaciones.

El drenaje es inadecuado en todas las barriadas, especialmente en las del sur adyacentes al Caño donde también existe un problema de asentamiento de terrenos. Las bajas elevaciones limitan las soluciones al problema.

También hay problemas de salubridad por las inundaciones periódicas en estas áreas. El desagüe de aguas negras al Caño y las lagunas se convierte en un problema de salud más serio, por las inundaciones frecuentes y el poco drenaje en el área. Como resultado, cuando hay inundaciones los residentes se pueden contaminar con aguas negras.

Se requiere un programa de obras para reducir las inundaciones, a lo largo del Caño, con mejoras al sistema de drenaje. Este programa deberá eliminar la descarga de desperdicios sólidos y la actividad ilegal de rellenos. Estas actividades producen terrenos inestables que contribuyen al deterioro del ambiente natural y empeoran la calidad del agua en el Caño y las lagunas.



- DIAMETRO DE TUBERIA
- LINEA DE 8"
- LINEA DE 12"
- LINEA DE 14"
- LINEA DE 36"
- LINEA DE 42"
- DIRECCION DE FLUJO
- M.H. EXISTENTE

Ilustración III-13 - Sistema de Alcantarillado Sanitario Existente

Energía Eléctrica

El servicio eléctrico en muchas partes de las barriadas no está completo y en buenas condiciones por lo que hay que actualizarlo. Los residentes señalan la necesidad de mejorar el alumbrado de las vías y lugares de reunión pública como una forma de reducir la criminalidad y crear un ambiente de seguridad.

Las líneas eléctricas en la Península son aéreas, montadas en postes de madera, muchos de éstos podridos y virados. Esta condición presenta un riesgo a la seguridad de los residentes. En varios puntos se notan conexiones eléctricas clandestinas y vandalismo. Las distancias de despejo mínimas requeridas no se cumplen y el riesgo de accidentes es inminente. La iluminación pública en el área se compone de luminarias tipo cobra, montadas en los postes de madera. Muchas se encuentran inservibles, víctimas del deterioro natural, la falta de mantenimiento y el vandalismo.

Las tomas de servicio eléctrico en las barriadas y en los complejos residenciales están en mal estado. Las bases de contadores y las tomas eléctricas de algunos contadores también están dañadas. Muchos de estos contadores están en lugares accesibles al público y ofrecen poca protección contra la intemperie y el vandalismo. En varios gabinetes eléctricos, la cablería se encuentra expuesta, lo que representa un peligro para los residentes.

Algunas líneas eléctricas están muy bajas en ciertos lugares y otras están próximas a edificios. La distancia de despejo debe cumplir con los requisitos del Código Eléctrico Nacional de Seguridad y con la Autoridad de Energía Eléctrica (Véase Ilustración III-14).

Teléfonos

El servicio telefónico, en términos generales, es adecuado en toda la Península. Sin embargo, algunas áreas aún no cuentan con este servicio y los residentes indican la necesidad de expandir las instalaciones de este servicio en residencias privadas e instalar teléfonos para uso público.

La Compañía Telefónica planifica mejorar el servicio por medio de la instalación de cables aéreos y soterrados y la instalación de más teléfonos públicos.

Desperdicios Sólidos

La disposición de desperdicios sólidos es un grave problema en la Península. Los desperdicios constantemente se acumulan en los recipientes hasta que se desbordan. El problema no es sólo el aspecto desagradable, sino también el riesgo para la salud de los residentes. Los horarios de recolección de basura son insuficientes. Las vías estrechas y los vehículos estacionados a lo largo de los callejones limitan el acceso de los camiones de recolección de basura. Las facilidades son inadecuadas para depositar la cantidad de basura que se genera regularmente.

La descarga de basura por personas ajenas a la Península, especialmente camioneros, también contribuye significativamente al problema. Los terrenos baldíos son objeto de la descarga ilegal de escombros de construcción, especialmente en el centro de la Península y a lo largo de la Avenida Eduardo Conde, localizada al oeste del sector Los Pinos. Muchos residentes acostumbran depositar su basura en el Caño, por falta de servicio de recolección. Para solucionar esta condición hay que establecer un enfoque abarcador que incluya la intervención especial de las agencias pertinentes.



Ilustración III-14 - Sistema de Energía Eléctrica Existente

C.

LISTA DE NECESIDADES FISICAS DE LA PENINSULA

La Compañía llevó a cabo una serie de talleres y reuniones públicas con los residentes para identificar sus necesidades. El Consejo Vecinal recopiló las necesidades y elaboró una lista por sectores que sirvió de base para diseñar este Plan. La siguiente lista contiene las necesidades físicas principales de los sectores según expresadas por los residentes:

Necesidades Físicas Específicas de las Barriadas

COREA-CONDADITO FINAL

1. Casas vandalizadas (son utilizadas como hospitalillos y para dismantelar autos robados)
2. Pavimentar calles y callejones
3. Mejorar las alcantarillas
4. Desean facilidades recreativas
5. Ausencia de servicio de correo
6. Poca presión de agua
7. Faltan aceras
8. Vertedero ilegal (Calles Constitución y La Paz)
9. Alumbrado del callejón 1 (Condadito Final)
10. Inundaciones en los callejones
11. No hay acceso vehicular para los servicios del gobierno (bomberos, ambulancias, correo, etc.)

LOS PINOS

1. Poca presión de agua
2. Carencia de facilidades recreativas
3. Recogido de basura deficiente
4. Alcantarillado

PUENTE-GUANO/VILLA REAL

1. Inundaciones
2. Ningún área recreativa para niños, falta de centro comunal
3. Calles muy estrechas
4. Estructuras deterioradas
5. Inestabilidad de los terrenos
6. Pavimentar calles
7. Alumbrado y tendido eléctrico
8. Limpieza de alcantarillas
9. Poca presión del agua
10. Ausencia de centro comunal y recreativo

11. Recogido de basura deficiente
12. Recogido de escombros
13. Alto porcentaje de población es transitoria
14. Demolición de casas abandonadas

ULTIMO CHANCE

1. Area recreativa
2. Casas pegadas
3. Vías de acceso son callejones
4. Problemas de estacionamiento (autos bloquean las entradas)
5. Estructuras vandalizadas (desalojo Municipio de San Juan)
6. Problemas de prestación de servicio — bomberos, etc.
7. Hacinamiento
8. Desean oficinas de servicios (médicos-DESCA)
9. Ausencia de servicio correo
10. Mini cuartel
11. Bombas de incendio
12. Poca presión de agua
13. Reductores de velocidad
14. Recogido de basura
15. Poco alumbrado
16. Centro para envejecientes
17. Demolición de las casas desahuciadas por el Municipio de San Juan

SANTA ELENA

1. Viviendas deterioradas
2. Ausencia de Centro de Cuidado Diurno
3. Ausencia de Centro Comunal
4. Ausencia de farmacia
5. Ausencia de supermercado
6. Ausencia de cuartel

7. Ausencia de dispensario
8. Ausencia de transportación pública
9. Ausencia de minibanco
10. Faltan bombas de incendio
11. Desean reductores de velocidad
12. Desean áreas de recreación pasiva y activa
13. Poca presión de agua
14. Pobre calidad del agua
15. Alcantarillado
16. Pavimentar las calles

BRAVOS DE BOSTON

1. Callejones en mal estado
2. Falta de Acueductos y Alcantarillados
3. Inundaciones
4. Ausencia de servicio de correo
5. Facilidades recreativas
6. Inestabilidad de terrenos
7. Estructuras deterioradas

Necesidades Físicas Específicas de los Complejos Residenciales

EL MIRADOR

1. Desean áreas recreativas para niños
2. Cancha de baloncesto se inunda
3. Falta teléfono público
4. Buzones de correo
5. Ausencia de comercios (tiendas)
6. Ausencia de clínicas de salud
7. Más facilidades recreativas
8. Desean rehabilitar Parque Pepe Santana

LAS CASAS

1. Ofrecimientos incumplidos de venderles los apartamento (el Departamento de Vivienda hipotecó el residencial)
2. Temor a ser reubicados con el pretexto de la modernización de los residenciales
3. Problemas de comunicación con la Administración Privada
4. Mejoras propuestas que no se realizan
5. Poca presión de agua
6. Más facilidades deportivas
7. Establecer rentas fijas (no ajustables)
8. Comprar sus apartamentos

VILLA KENNEDY

1. Problemas de tuberías (viejas) — aguas negras
2. Falta centro comunal
3. Falta de mantenimiento a las estructuras
4. Morosidad en el pago de las cuotas de mantenimiento
5. Areas recreativas pertenecen al Municipio de San Juan
6. Filtraciones de agua en los apartamentos
7. Tuberías viejas
8. Reorganización de la cooperativa

LAS MARGARITAS

1. Rampas para impedidos (aceras y tangones)
2. Teléfonos públicos
3. Rentas ajustadas al ingreso no estimulan el desarrollo de los residentes - deben ser fijas

METAS Y POLITICAS

La articulación de las metas y políticas de una comunidad es elemento fundamental de todo proceso de planificación integral. Estas declaraciones encarnan la dirección que deben tomar los esfuerzos de planificación.

Una vez se adopten los proyectos y actividades, éstos deben considerarse a la luz de su consistencia con las metas y políticas. La determinación de lo que es consistente no es siempre tarea fácil y es necesario ejercer cautela para balancear políticas e intereses de modo que se puedan lograr los propósitos del Plan y la Ley. Si una acción deseada conflige con las metas y políticas adoptadas, se deben ajustar a la meta o política en cuestión antes de implantar la acción.

Esta sección contiene las metas y políticas que responden a las necesidades identificadas mediante el análisis de los datos de trasfondo y el insumo de los residentes de las comunidades de la Península.

A.

DESARROLLO URBANO

Gran parte del desarrollo urbano en la Península de Cantera ocurrió sin planificación, ni organización de la comunidad o vecindario. No hay enlaces entre los diferentes sectores de la Península o con los espacios públicos para establecer un ambiente comunitario y facilitar la prestación de servicios públicos y privados.

El desarrollo futuro de los terrenos centrales y el redesarrollo de las barriadas y residenciales tiene que considerar estas necesidades y asegurar que los nuevos proyectos sean construidos considerando la seguridad, el acceso y las facilidades de uso público común.

META: Desarrollar y redesarrollar vecindarios funcionales.

POLITICAS: Diseñar el desarrollo urbano para promover la eficiencia del uso de la infraestructura y establecer comunidades con carácter propio.

Estimular un patrón de usos residenciales y rutas de transportación para mejorar los accesos, la seguridad y minimizar la congestión de automóviles.

Promover el desarrollo de usos comerciales e institucionales en los vecindarios que sirvan las necesidades de los residentes y establezcan un sentido de comunidad y ambiente propio.

Asegurar que la planificación y el desarrollo se implanten de manera compatible con la forma y función de la Península.

META: Mejorar el ambiente urbano para convertirlo en un lugar más saludable y atractivo que permita atraer la inversión del sector privado para facilitar los proyectos de construcción de vivienda y comercios.

POLITICAS: Promover la renovación física de las estructuras existentes, incluyendo la pintura y limpieza de los sectores.

Promover la siembra de jardines en terrenos públicos y privados.

Promover la construcción de nuevas plaza y espacios verdes recreativos.

META: Convertir los edificios vacantes o subutilizados en usos económicamente productivos.

POLITICAS: Promover proyectos de desarrollo comercial en edificios vacantes para ayudar a cambiar la imagen de la Península en el mercado regional.

Alentar las agencias públicas a ubicarse en edificios vacantes o poco utilizados, como forma de promover el redesarrollo de la Península.

Promover actividades en el Península, tales como bazares o mercados que utilicen provisionalmente los edificios vacantes y ayuden a crear un ambiente de comunidad y progreso.

META: Desarrollar usos comerciales para satisfacer las necesidades de la comunidad y proveer oportunidades de empleo.

POLITICAS: Fomentar nuevos negocios al detal y servicios a escala vecinal en la Península.

Promover el uso comercial de propiedades y estructuras dentro de áreas residenciales.

B. VIVIENDA

Muchas de las viviendas en la Península están dilapidadas o deterioradas. Los residentes de los complejos multifamiliares denuncian la falta de mantenimiento de los edificios y las invasiones ilegales de apartamentos vacíos. La vivienda en las barriadas está sujeta a inundaciones frecuentes y está construida en terrenos inestables. También existen interrogantes sobre la titularidad de las propiedades.

No obstante, existen muchas oportunidades para nuevas viviendas en los terrenos disponibles. El redesarrollo de las viviendas dentro de los vecindarios debe promover la integración comunitaria y reflejar las necesidades de los residentes.

META: Asegurar la disponibilidad de viviendas decentes, seguras, y económicas para todos los actuales y futuros residentes de la Península.

POLITICAS: Promover el desarrollo de viviendas de interés social por el sector privado.

Promover viviendas sustitutas a precios asequibles en los terrenos vacantes a desarrollar, para los residentes que sean desplazados por las actividades de redesarrollo en la Península. Debe tomarse en cuenta las necesidades especiales de grupos particulares como los envejecientes, inquilinos y las familias que residen en zonas inundables.

Asignarle prioridad, en términos de terreno y recursos, a proveer mejoras permanentes y mejorar los servicios a los residentes.

Promover alternativas innovadoras de financiamiento público y privado para facilitar la construcción de viviendas de interés social que satisfagan las necesidades económicas de las familias de la Península.

Promover incentivos para construir viviendas que subsidien los costos del desarrollador, mediante rebajas en el costo del terreno, mejoras a la infraestructura, reducciones contributivas y/o subsidios de financiamiento.

Asegurar una administración de calidad y el buen mantenimiento y mejoras de la vivienda pública en la Península.

Rehabilitar los proyectos de vivienda pública para convertirlos en vecindarios de buen ambiente comunitario.

Promover la administración de la vivienda pública por los residentes y su venta a inquilinos, corporaciones sin fines de lucro y propietarios inversionistas.

Promover la titularidad de la propiedad de terrenos en la Península.

Proveer servicios de orientación y ayuda a los residentes sobre programas gubernamentales, relacionados con la rehabilitación de vivienda, cubierta de seguros, asistencia financiera y alquileres.

C. SERVICIOS PUBLICOS

La provisión de servicios públicos, tales como la transportación, agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección y disposición de desperdicios sólidos y facilidades recreativas y deportivas, es necesaria para mejorar la calidad de vida de los residentes. La carencia de estos servicios representa una limitación que necesita atenderse por su importancia para el desarrollo físico de la Península.

1. TRANSPORTACION

META: Asegurar la disponibilidad de transportación segura, eficiente y asequible en la Península.

POLITICAS: Ampliar el sistema de transportación pública para servir toda la Península.

Promover el uso de la transportación pública entre los residentes y visitantes.

Asegurar que los sistemas de transportación pública tengan la capacidad para atender la demanda en las horas de mayor congestión.

Mejorar la eficiencia operacional de los sistemas actuales de transportación pública por medio del establecimiento de rutas e itinerarios que reflejen la demanda.

Promover la conexión vial, por medio de sistemas de transportación pública, al sistema regional del tren urbano propuesto.

Desarrollar vías para uso peatonal y para bicicletas.

METAS: **Mejorar la red de calles para conectar y enlazar los vecindarios.**

POLITICAS: Reconstruir las calles para convertirlas en una red interconectada que provea acceso a los lugares de empleo y servicios.

Promover un mejor sistema vial en las barriadas.

Asignar la prioridad al mantenimiento y mejoras a las calles.

Asegurar que la construcción de nuevas calles, o mejoras a las existentes, minimice el impacto del tráfico en los vecindarios residenciales.

Asegurar que el nuevo desarrollo provea aceras y otros medios de conexión peatonal.

Mejorar las conexiones entre los lugares públicos de la Península y el sistema de transportación pública para fomentar las oportunidades recreativas y sociales.

2.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

META: **Asegurar que todos los desarrollos cuenten con abastos adecuados de agua potable y servicio de alcantarillado sanitario.**

POLITICAS: Planificar y coordinar los esfuerzos de agencias municipales y estatales responsables por mejorar los sistemas de acueductos y alcantarillados .

Coordinar las actividades del gobierno local, estatal y federal dirigidas a eliminar las condiciones insalubres, incluyendo la descarga de aguas negras al sistema de alcantarillado pluvial.

Asegurar servicios de acueductos y alcantarillado sanitario a todos los edificios residenciales y no residenciales.

METAS: **Asegurar que todos los desarrollos en la Península sean provistos con utilidades adecuadas, incluyendo sistemas telefónicos y eléctricos.**

POLITICAS: Promover una mejoría en el servicio eléctrico y telefónico a los residentes.

3.

ALCANTARILLADO PLUVIAL

META: **Eliminar las inundaciones en la Península de Cantera.**

POLITICAS: Construir nuevos sistemas de alcantarillado pluvial en las áreas que lo necesiten.

Construir la obra pública necesaria en el Caño Martín Peña para controlar las inundaciones y restablecer la salud ambiental del Caño.

Eliminar las estructuras situadas en áreas sujetas a inundaciones y en ubicaciones peligrosas.

4.
DESPERDICIOS SOLIDOS

- METAS:** Asegurar la disponibilidad de servicios adecuados de recolección de desperdicios sólidos en la Península.
- POLITICAS:** Asegurar que el MSJ provea las instalaciones adecuadas para disponer de los desperdicios sólidos.
- Promover el reciclaje de desperdicios sólidos.
- Promover la recolección de basura diariamente a través de todas las barriadas de la Península.
- Promover la restauración del daño causado al medio ambiente en la Península.

5.
RECREACION Y ESPACIOS ABIERTOS

- METAS:** Proveer áreas de recreación pasiva y activa para satisfacer las necesidades recreativas de los residentes de la Península.
- POLITICAS:** Proveer medios para renovar y mejorar las instalaciones recreativas existentes.
- Establecer nuevas instalaciones recreativas pasivas y activas.
- Proteger las áreas de recursos naturales para utilizarlas como instalaciones recreativas pasivas.
- Asegurar que los terrenos, no aptos para desarrollo por ser inundables o inestables, se adquieran y utilicen para establecer espacios recreativos.
- Asegura que las facilidades recreativas estén accesibles a pie o en bicicleta, desde el sector para el cual fueron construidas.
- Interconectar hasta donde sea posible las instalaciones recreativas pasivas, activas y los espacios abiertos por una red de senderos peatonales y de bicicletas.
- Establecer programas recreativos correspondientes a cada instalación recreativa.
- Reforestar y ajardinar las áreas de espacios abiertos como parte de las obras de nuevo desarrollo en los terrenos vacantes y de redesarrollo de las barriadas.

PROGRAMAS Y PROYECTOS

Esta sección presenta los programas y proyectos propuestos para el desarrollo físico y urbano de la Península de Canter. (Véase Ilustración III-15). Los programas y proyectos se enmarcan de acuerdo a las condiciones o categorías existentes de los terrenos. Estas son:

- A. Terrenos centrales
- B. Barriadas
- C. Complejos residenciales

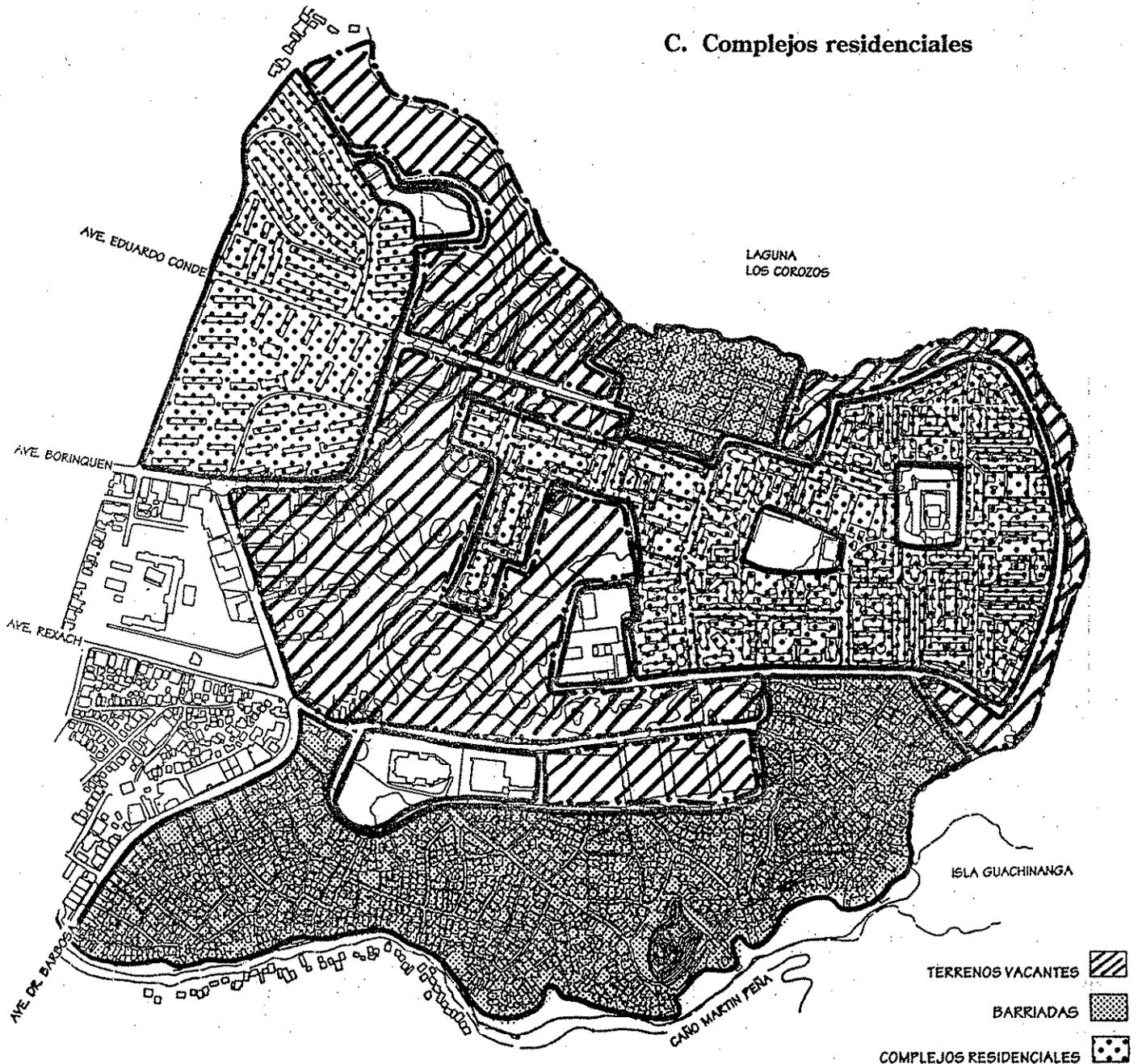


Ilustración III-15 - Categorías Existentes de Terrenos

A.
DESARROLLO DE TERRENOS CENTRALES

Como componente principal para desarrollar la Península, el Plan propone un programa de desarrollo para las 62.7 cuerdas de su área central. El desarrollo de estos terrenos tiene tres objetivos principales:

- parcelar los terrenos para desarrollar nueva vivienda y estructuras de uso institucional, comercial y de servicios en beneficio de los presentes y futuros residentes de la Península.
- culminar el desarrollo físico y urbano de toda la Península con proyectos de desarrollo que propicien el crecimiento económico, social y cultural de sus residentes.
- completar y mejorar la red vial para integrar mejor los sectores dentro de la Península y a esta con el Área Metropolitana de San Juan y proveer las obras de infraestructura requeridas para viabilizar el desarrollo.

La Ilustración III-16 presenta las parcelas formadas para desarrollo en los terrenos centrales, según la red vial propuesta para toda la Península. En las próximas secciones de este Capítulo se discuten los usos designados para cada una de estas parcelas.

El desarrollo físico de esta Área requiere una inversión significativa en infraestructura -- red vial, transportación, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica -- y en el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales, oficinas, institucionales, espacios públicos y recreativos.

El Área se desarrolla principalmente mediante la construcción de dos vías primarias, una en dirección este-oeste y la otra en dirección norte-sur. La construcción de estas y otras vías de menor tamaño, proveen la oportunidad de parcelar los terrenos e instalar la infraestructura necesaria para desarrollarlos.

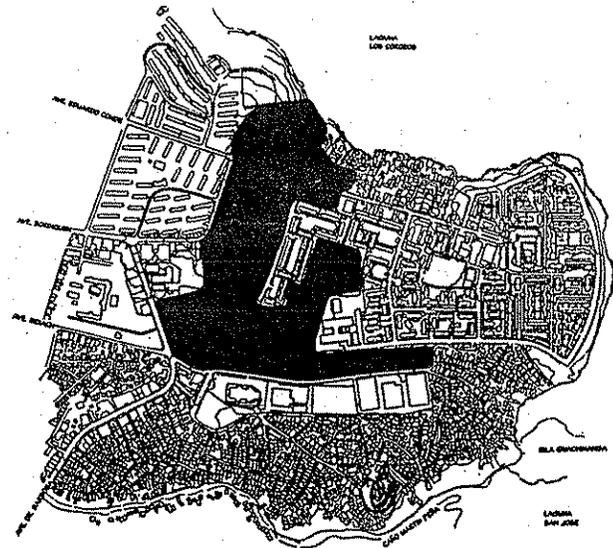
El costo total preliminar estimado para el desarrollo de todos los proyectos en los terrenos centrales de la Península, incluyendo las obras de infraestructura, asciende aproximadamente a \$103 millones.

I.
Programas y Proyectos de Uso de Terrenos

El Plan establece siete usos generales para desarrollar el Área central de la Península, y recomienda tipos de edificios, normas de edificación y requisitos para áreas de estacionamiento. Los proyectos de desarrollo incluyen la construcción de: nueva vivienda, comercios y oficinas, industria liviana y talleres, facilidades institucionales y vecinales y espacios recreativos públicos.

a. Nueva Vivienda

El desarrollo de nueva vivienda (véase Ilustración III-17) es fundamental en el desarrollo de la Península. El carácter urbano de la Península responderá en gran medida al tipo de edificios que se desarrolle en cada parcela. El tipo residencial es el factor principal en la parcelación del suelo. Establece maneras determinadas de ocupar, disponer y dividir el mismo. Partiendo de la importancia de los tipos de edificios residenciales se establecen los siguientes objetivos:



Terrenos Centrales

- Desarrollar un ambiente urbano variado, seguro y coherente, mediante el uso de tipos de edificios complementarios.
- Utilizar tipos de edificios que definan y reafirmen el valor de la calle como entorno público.
- Fortalecer la estructura social y física de cada barrio para fomentar el desarrollo integrado de áreas residenciales con áreas de trabajo, comercio y recreación.
- Construir tipos de edificios que combinen diversos usos, limitando el número de estructuras dedicadas para usos exclusivamente comerciales.
- Obtener una mayor utilización y aprovechamiento del suelo urbano, mediante la construcción de edificios residenciales que logren mayores densidades.

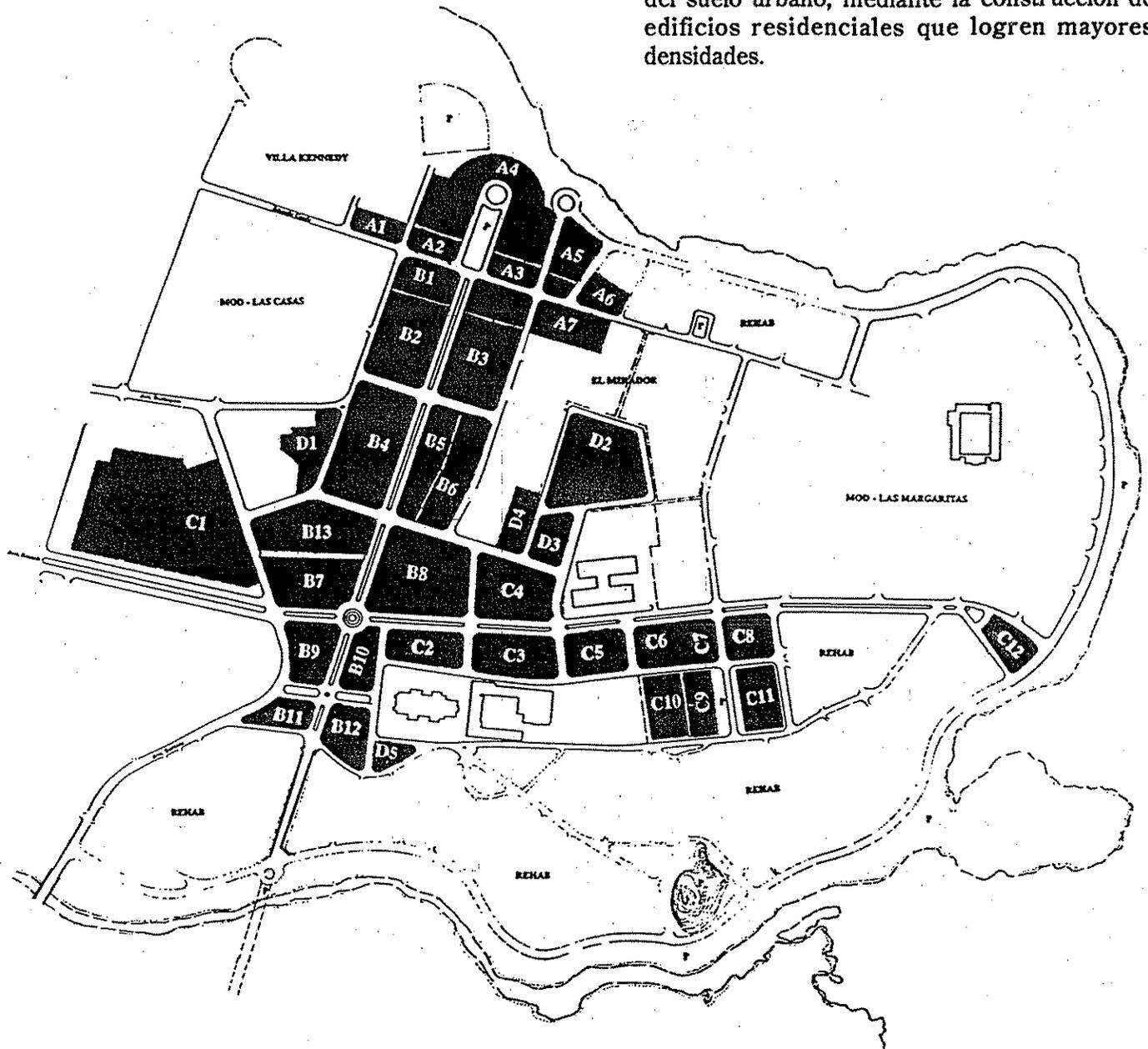


Ilustración III-16 - Parcelas de Desarrollo en Terrenos Centrales

La Ilustración III-18 presenta un resumen de las parcelas designadas para uso de viviendas. En algunas parcelas se proponen más de un tipo y densidad de vivienda. Estas parcelas se codifican con las letras "a" y "b", para distinguir a cuál porción corresponde cada densidad.

El Plan propone desarrollar aproximadamente 1,300 unidades de vivienda en 26 cuerdas de terrenos con un costo de construcción estimado en \$53 millones; a razón de \$40,000 por unidad.

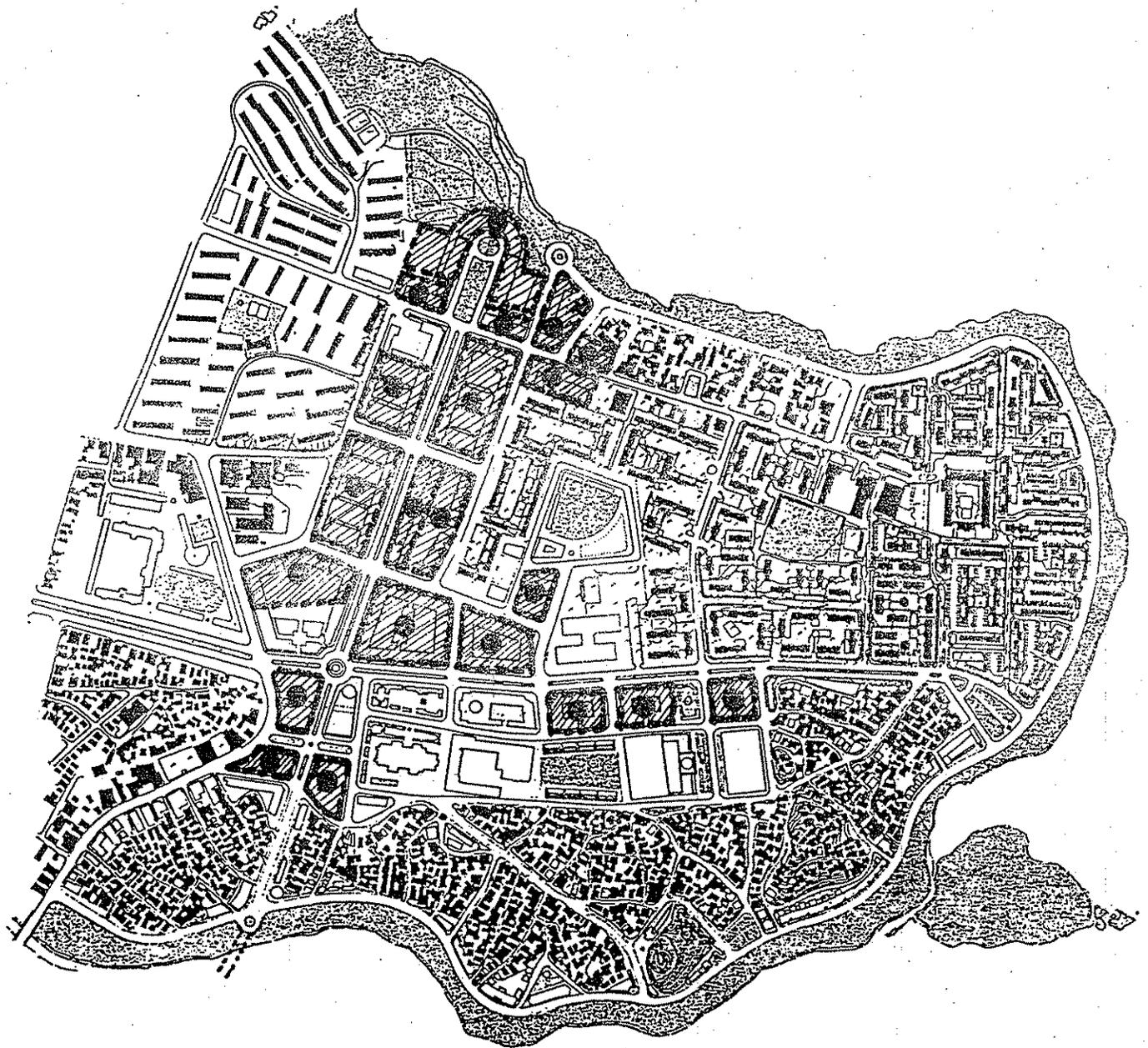
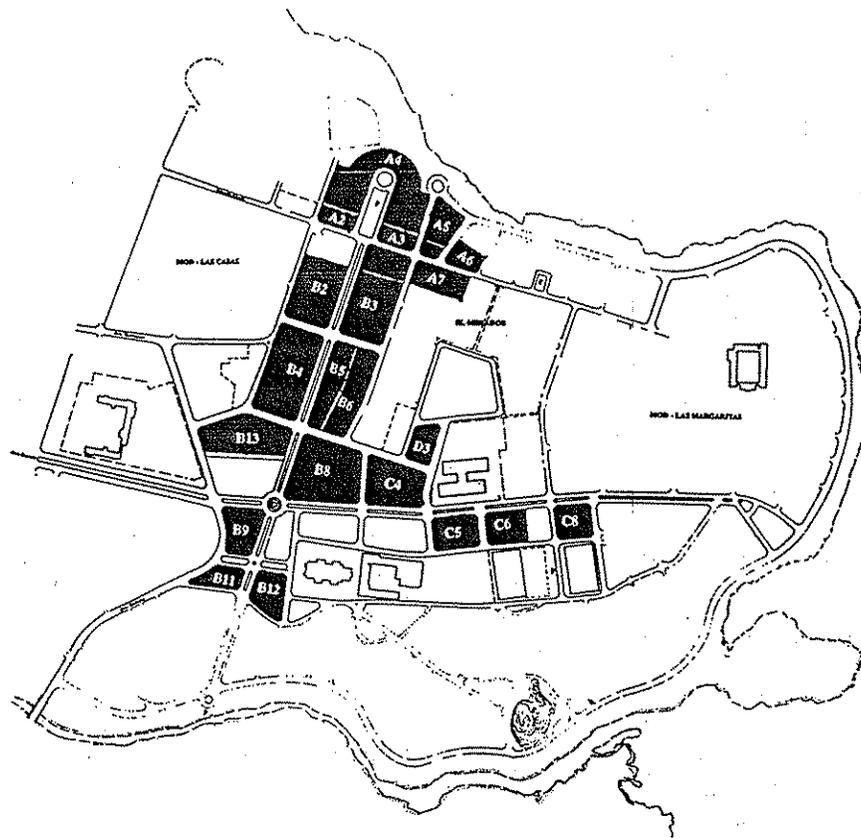


Ilustración III-17 - Proyectos de Nueva Vivienda en Terrenos Centrales



PARCELAS DE DESARROLLOS EN TERRENOS VACANTES: VIVIENDA

Nº DE PARCELA	TAMAÑO DE PARCELA (mc)	USOS PERMITIDOS	TIPOLOGIA EDIFICATORIA**	Nº DE PISOS (max)	Nº DE UNIDADES	Nº DE ESTACIONAMIENTOS	COSTO DE CONSTRUCCION *
A2	1,150	Res/Com	I	4	24	24	\$960,000
A3	1,150	Res/Com	I	4	24	24	\$960,000
A4a	8,982	Residencial	II	6	80	80	\$3,200,000
A4b	1,425	Residencial	III,IV,V	4	25	25	\$1,000,000
A5a	665	Residencial	III	4	8	8	\$320,000
A5b	2,624	Residencial	IV,V	4	16	16	\$640,000
A6	1,692	Residencial	III	4	16	16	\$64,000
A7	3,760	Residencial	III	4	48	48	\$1,920,000
B2a	5,406	Residencial	II,III	6,4	58	58	\$2,320,000
B2b	1,908	Residencial	IV,V	3	12	12	\$480,000
B3a	8,268	Res/Com	I,III	6,4	80	80	\$3,200,000
B3b	2,496	Residencial	IV,V	3	24	24	\$960,000
B4a	8,232	Residencial	II	6,4	80	80	\$3,200,000
B4b	2,352	Residencial	IV,V	3	25	25	\$1,000,000
B5	3,067	Residencial	II	6	60	60	\$2,400,000
B6	4,400	Residencial	III	4	64	64	\$2,560,000
B8a	3,272	Res/Com	I	6	80	80	\$3,200,000
B8b	7,056	Residencial	III	4	80	80	\$3,200,000
B9	3,500	Res/Com	I	4	30	30	\$1,200,000
B11	1,500	Residencial	II	4	25	25	\$1,000,000
B12	2,387	Residencial	III	4	60	60	\$2,400,000
B13	5,600	Res/Com	I	4	60	60	\$2,400,000
C4	5,930	Residencial	II	6	86	86	\$3,440,000
C5	2,914	Residencial	II	6	80	80	\$3,200,000
C6	7,379	Residencial	II	6	68	68	\$2,720,000
C8	2,350	Residencial	III	4	60	60	\$2,400,000
D3	2,183	Residencial	III	4	50	50	\$2,000,000
TOTAL	101,648				1,323	1,323	\$52,920,000

* Se asume un costo estimado por UVB de \$40,000.

** Según Normas y Guías Edificatorias disponibles en la Compañía.

Ilustración III-18 - Resumen de Proyectos de Nueva Vivienda en Terrenos Centrales

Financiamiento de Vivienda: Los fondos para la construcción de los proyectos de nueva vivienda provendrán de varias fuentes públicas y privadas, incluyendo las siguientes:

- **Subvenciones, subsidios o préstamos federales bajo programas operacionales de agencias, directa o indirectamente, a través de programas como CDBG y HOME.**

Hay varios programas federales que son fuentes potenciales de fondos para los proyectos propuestos que podrían ser elegibles para subvenciones bajo el «Community Development Block Grant Program» («CDBG») y el programa HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano («HUD»), administrado por el MSJ.

- **Asignaciones, subvenciones o préstamos federales especiales establecidos o dirigidos a necesidades de vivienda.**

Además de los programas anteriores, existen varias maneras para obtener fondos discrecionales de agencias o asignaciones congresionales directas para apoyar proyectos de vivienda. Los proyectos de vivienda que serán usados para el realojo de familias pueden ser financiados por el gobierno federal con fondos discrecionales.

- **Asignaciones, subvenciones o préstamos del Estado Libre Asociado dirigidos a satisfacer necesidades de vivienda.**

Además de los programas federales existen programas de agencias del Estado Libre Asociado que apoyan proyectos de vivienda. La Compañía promoverá la participación de estas agencias en el financiamiento y desarrollo de vivienda de interés social. Asimismo, el Plan propone que determinadas agencias gubernamentales incorporen a sus programas de mejoras capitales las inversiones de infraestructura necesarias para estos desarrollos.

- **Asignaciones, subvenciones o préstamos del Municipio de San Juan dirigidos a necesidades de vivienda.**

Los programas municipales podrían ser usados para apoyar proyectos de nueva vivienda y mejoras de infraestructura. El MSJ puede asignar recursos específicamente para el desarrollo de viviendas.

- **Utilización de Incentivos Contributivos de la Ley Núm. 20.**

La Ley que creó a la Compañía provee dos vehículos específicos para promover la inversión de capital privado en la Península: un Fondo de Capital para Inversión en Puerto Rico y un crédito contributivo para el desarrollo de viviendas.

Estos mecanismos proveen oportunidades reales para inversiones en consorcio y empresas creativas de inversión conjunta (con capital público y privado). Por ejemplo, se pueden combinar fondos de CDBG, HOME y certificados de Sección 8 con el Fondo de Capital de Inversión, el crédito contributivo y garantías hipotecarias para generar diversas oportunidades de inversión en vivienda para alquiler o venta.



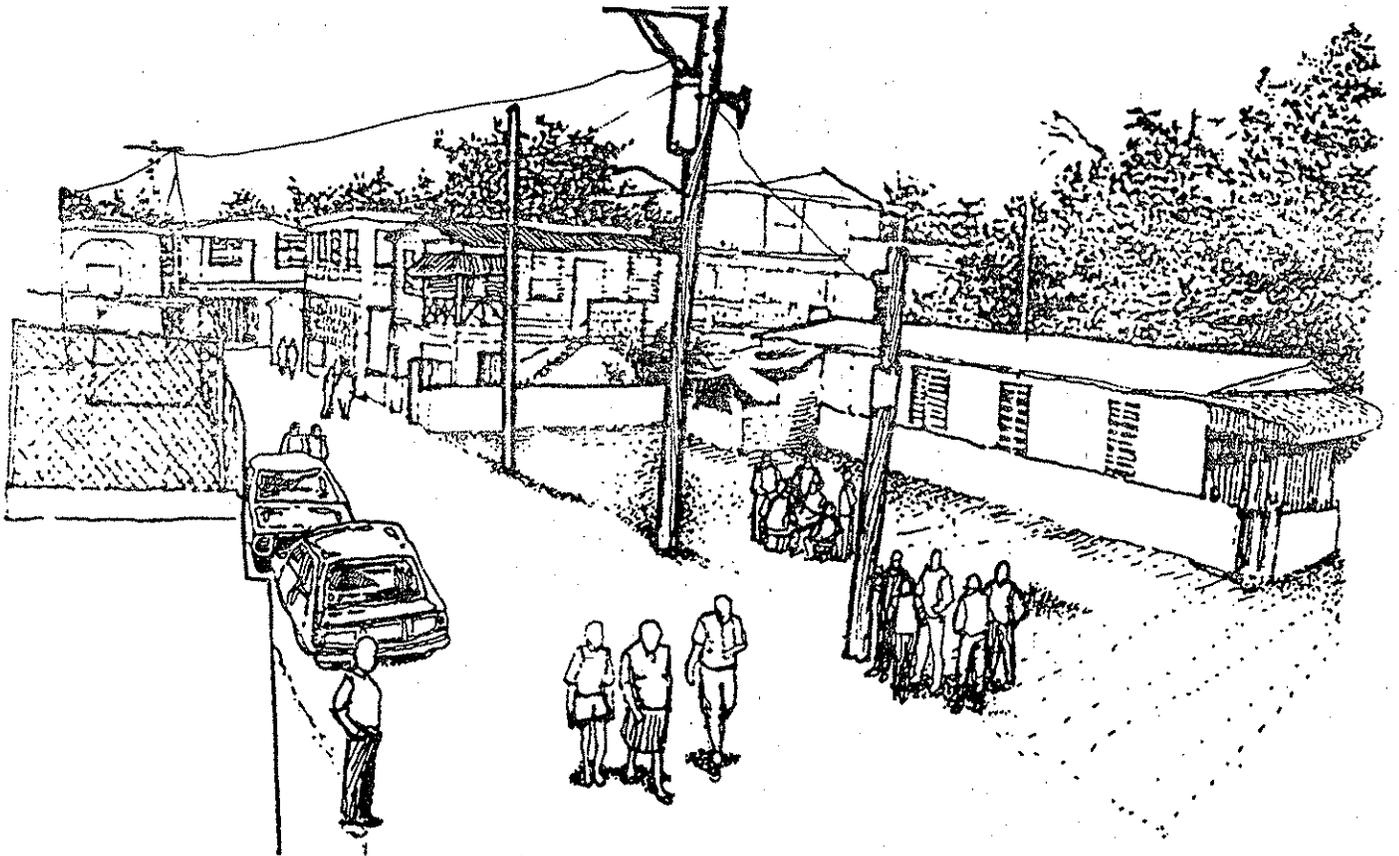
b. Usos Comerciales y de Oficinas

El Plan propone complementar el diseño urbano con una distribución balanceada de espacios, entre los cuáles se desarrollarían usos comerciales y de oficinas. Dentro del diseño la vivienda tiene prioridad. La meta es diversificar los centros urbanos tradicionales con los siguientes objetivos: (Véase Ilustración III-19)

- fortalecer y promover la relación entre los usos comerciales y de oficina con los espacios públicos como marco de vida comunitaria;
- reafirmar el valor de la calle como entorno público, ubicando los establecimientos comerciales con acceso directo a las calles y aceras en las primeras plantas de las manzanas, fomentando la actividad en la calle;
- establecer una relación clara entre el tipo e intensidad del comercio en el área residencial para evitar conflictos entre éstos;

- establecer guías de diseño para áreas de depósito y recogido de basura. Hacer uso del callejón de servicio en el interior de la manzana, para minimizar los cortes al encintado y asegurar la continuidad de la acera y el movimiento peatonal;
- proveer espacio adecuado para empleados y usuarios. Este debe discurrir paralelo a la calle, en estacionamientos dentro de las manzanas, o en edificios de estacionamiento, nunca en estacionamientos perpendiculares a las calles.

La Ilustración III-20 presenta un resumen de las parcelas para uso comercial y de oficinas. Se proponen construir nuevas facilidades y rehabilitar estructuras existentes para proveer aproximadamente 203,213 pies cuadrados de espacios comerciales y para oficinas, a un costo de cerca de \$10.2 millones, según las necesidades de mercado. Los terrenos designados para uso comercial también permiten otros usos, incluyendo el de vivienda.



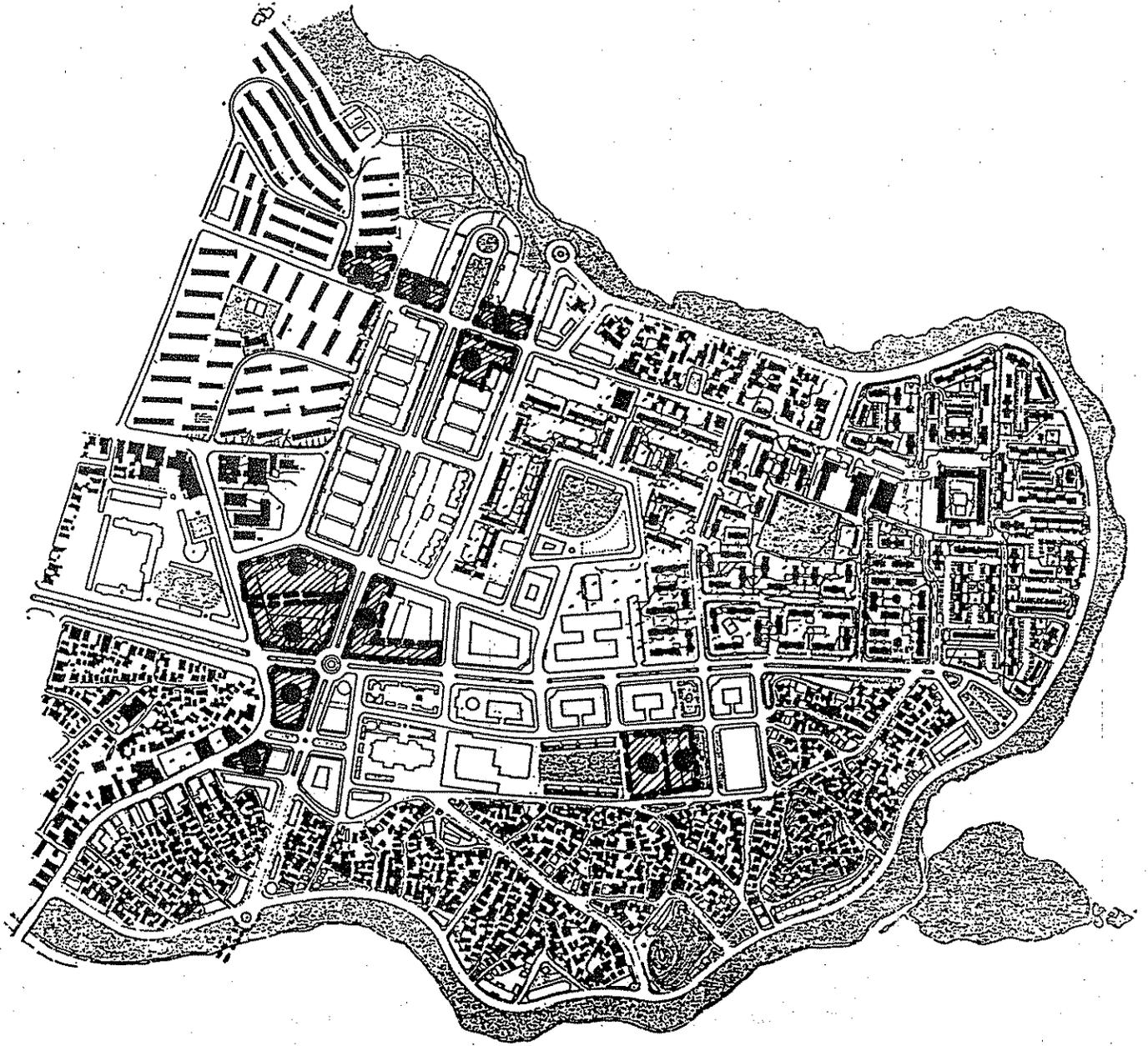
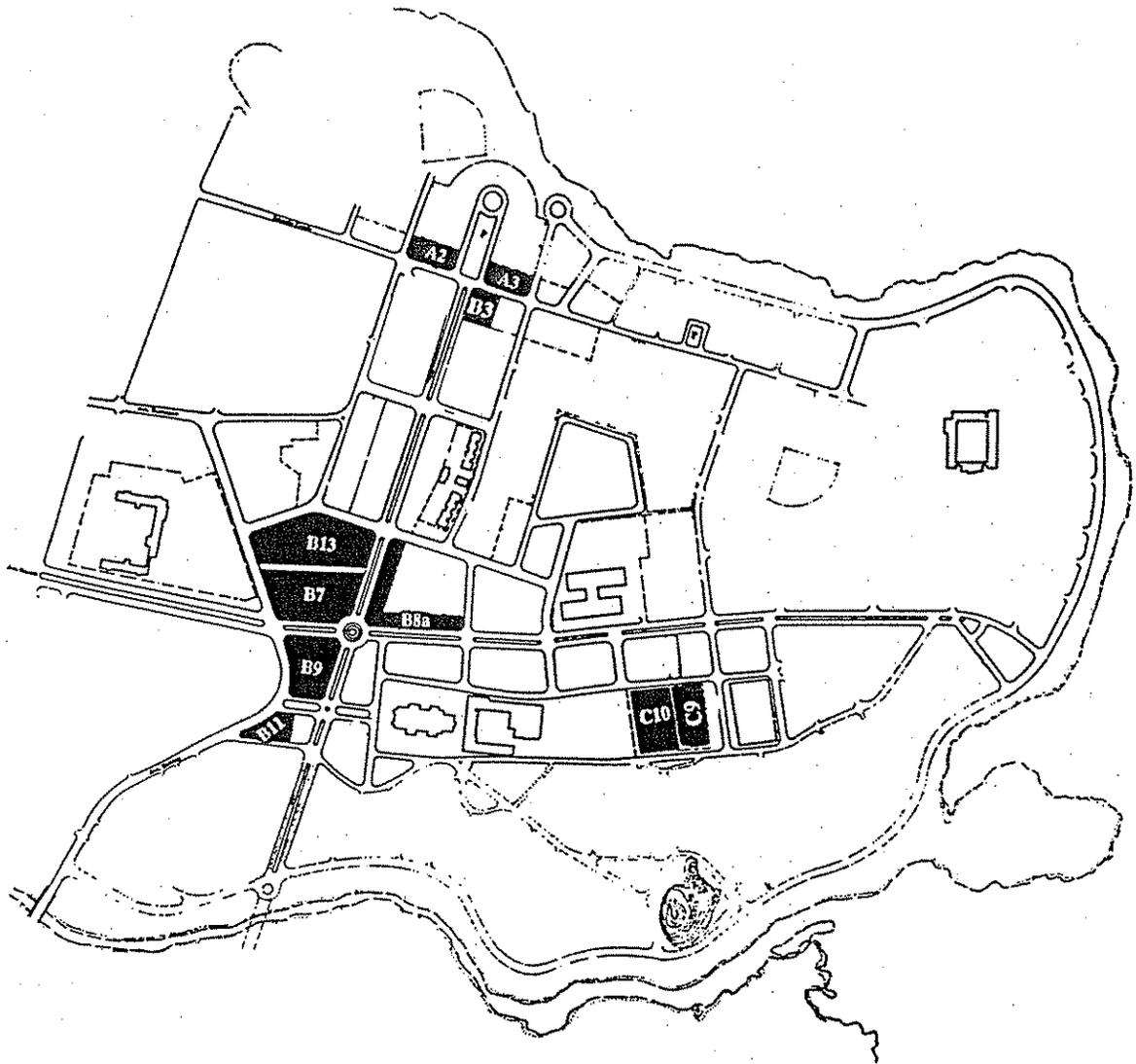


Ilustración III-19 - Proyectos de Comercios y Oficinas en Terrenos Centrales



RESUMEN DE PROYECTOS COMERCIO, OFICINAS Y SERVICIOS

NUMERO DE PARCELA	TAMAÑO DE PARCELA (mc)	USOS PERMITIDOS	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AREA COMERCIAL (mc)		AREA OFICINAS (mc)		COSTO DE CONSTRUCCION *
				Area (mc)	Nº de Pisos	Area (mc)	Nº de Pisos	
A2	1,150	Res/Com	I	575	1			\$309,350
A3	1,150	Res/Com	I	575	1			\$309,350
B3a	5,406	Res/Com	I, III	1,000	1			\$538,000
B7	8,400	Comercial	VII Centro Com.	4,200	2	2,520	1	\$2,259,600
B8a	3,272	Res/Com	I	1,636	1			\$880,168
B9	3,500	Res/Com	I	1,750	1			\$941,500
B11	1,500	Res/Com	I	750	1			\$403,500
B13	5,600	Res/Com	I	2,800	1			\$1,506,400
C9	3,200	Comercial	Plaza del Mercado	1,600	1			\$860,800
C10	4,000	Uso Mixto	Rehabilitación	4,000	1			\$2,152,000
TOTAL	37,178	(Aprox. 9.5 cuerdas de terrenos)		18,886 mc / 203,213 pc		2,520	27,115 pc	\$10,160,668

*Se asume un costo estimado de \$75 por pie cuadrado de área bruta de piso. No incluye área residencial (véase Ilustración III-18)

Ilustración III-20 - Resumen de Proyectos de Comercio y Oficinas en Terrenos Centrales

c. Industria Liviana y Talleres

El Plan propone desarrollar una parcela de 3,400 metros cuadrados con industrias livianas y talleres para proveer servicios a la Península y comunidades circundantes. (Véase Ilustración III-21) Las industrias deben ser limpias y no crear conflictos con los comercios que sirven la comunidad. Los usos de industria liviana deben ser compatibles con usos residenciales.

El tamaño de los establecimientos puede variar entre 75 y 175 metros cuadrados y pueden incluir usos residenciales en las plantas superiores. Los establecimientos se dividen en cuatro tipos: talleres de reparación y manufactura liviana, estudios, garages y almacenes. La primera categoría incluye por ejemplo talleres de reparación de enseres eléctricos, electrónica, relojería y joyería, talabartería, tapicería,

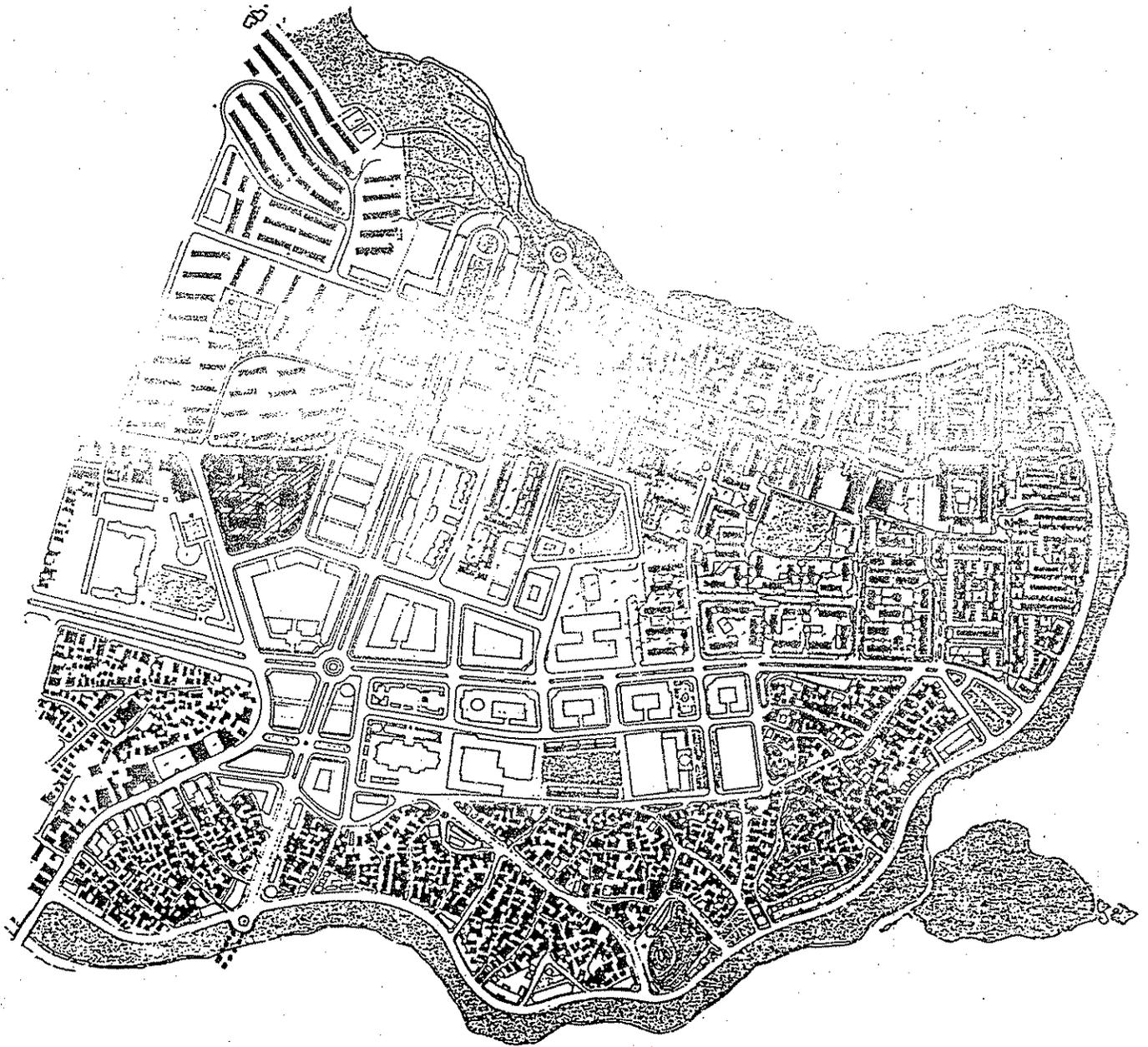
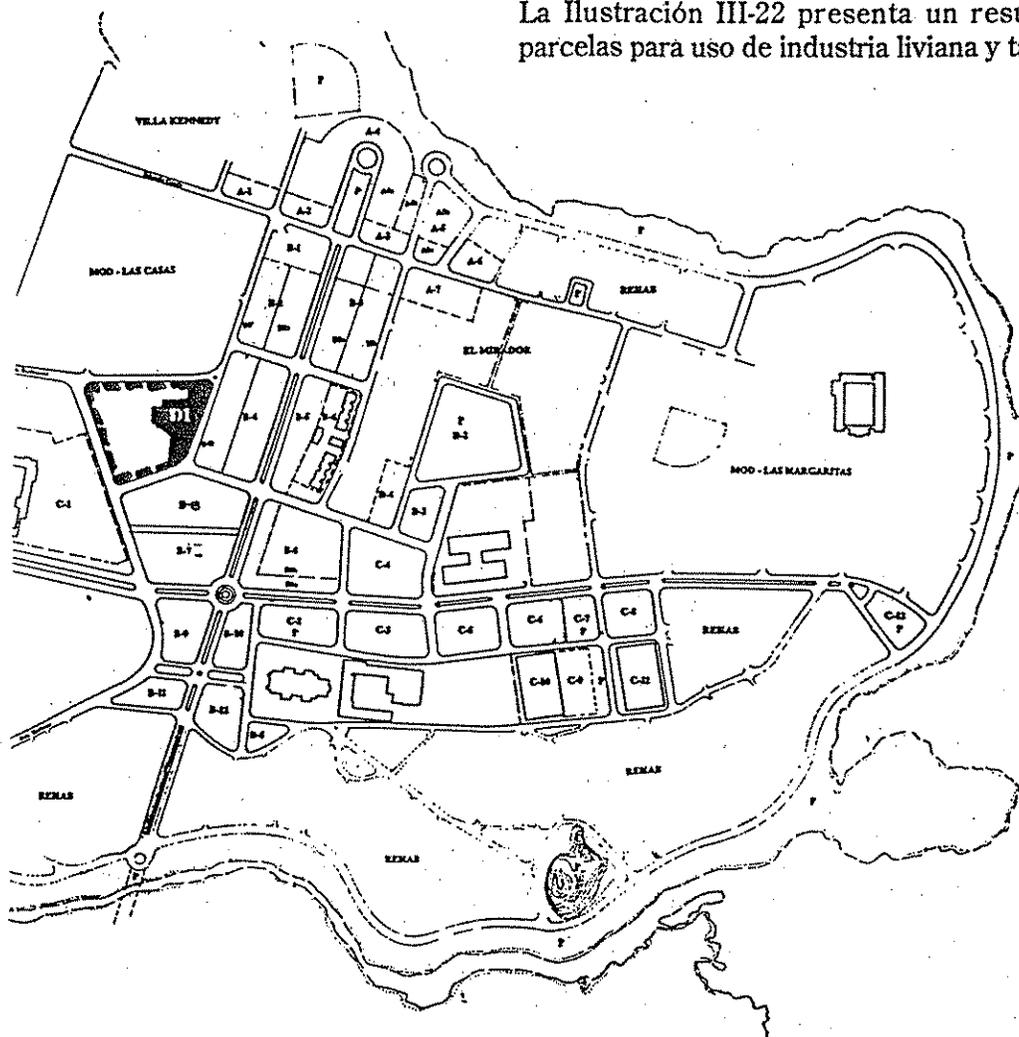


Ilustración III-21 - Proyectos de Industria Liviana y Talleres en Terrenos Centrales

herrería, cristalería, costura y sastrería, imprentas y encuadernación entre otros. El segundo grupo incluye estudios y talleres como fotografía, pintura y escultura, arte gráfico, cerámica y talleres artesanales, producción cinematográfica y estudios de sonido.

Los requisitos de estacionamiento para estas áreas se deben limitar a los espacios que se puedan suplir en la calle. Los empleados deben realizar sus labores en interior de la manzana. El servicio para estos establecimientos debe realizarse en lo posible desde el interior de la manzana.

La Ilustración III-22 presenta un resumen de las parcelas para uso de industria liviana y talleres.



RESUMEN DE PROYECTOS INDUSTRIA LIVIANA & TALLERES

NUMERO DE PARCELA	TAMAÑO DE PARCELA (mc)	USO DESIGNADO	AREA DE EDIFICACION (mc)		COSTO DE CONSTRUCCION
			Area (mc)	Nº de Pisos	
D1	3400	Industria Liviana	6120	3	\$3,292,560
TOTAL	3,400		6,120		\$3,292,560

Ilustración III-22 - Resumen de Proyectos de Industria Liviana y Talleres en Terrenos Centrales

d. Usos Institucionales

Las normas de diseño proponen crear un ambiente urbano que enriquezca la vida cívica y social de las comunidades de la Península. Este objetivo puede lograrse con una estrecha interacción entre las instituciones comunitarias y públicas y los sectores residenciales. Estos componentes urbanos además de servir funciones básicas de la vida cotidiana,

constituyen lugares de reunión, auspiciando así el desarrollo de un verdadero sentido comunitario. (Véase Ilustración III-23)

Un elemento central es la construcción del Centro Comunitario, sede de las oficinas de la Compañía, el Consejo Vecinal y otras instituciones comunitarias locales.



Ilustración III-23 - Dotaciones y Usos Institucionales en Terrenos Centrales