ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS

PLAN DE ÁREA

CENTRO URBANO TRADICIONAL

CAGUAS

MEMORIAL – PROGRAMA - REGLAMENTO

PACUT

PACUT

Vigencia

16 de febrero de 2007

Hon. William Miranda Marín, Alcalde

EQUIPO TÉCNICO

OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Plan. Sandra M. Velázquez Rivera; Directora, Oficina de Ordenación Territorial

Sr. Luis R. Medina; Director Auxiliar-Dirección

Plan. Maribelisse Reyes; Dir. Aux. Unidad de Ordenación Territorial

Plan. Guillermo Rivera Cruz; Oficina de Asuntos Ambientales

Arq. Carmen Rodríguez; Unidad de Ordenación Territorial

Plan. Manuel Aponte; Unidad de Ordenación Territorial

Plan. Ricardo Hernández; Unidad de Ordenación Territorial

Ing. Vilma De León; Unidad de Ordenación Territorial

Agro. José M. Valle Mojica, Unidad de Ordenación Territorial

Biol. Mónica Roumain González, Oficina de Asuntos Ambientales

Sra. Guillermina Santiago; Coordinadora de las Juntas de Comunidad

Plan. Carmen Díaz; Dir. Aux. Unidad de Información, Evaluación y Seguimiento

Demo. Dagmar Lipowsky; Unidad de Información, Evaluación y Seguimiento

Geog. María S. Gaztambide. Unidad de Información, Evaluación y Seguimiento

Geog. Anilda Fernández; Unidad de Información; Evaluación y Seguimiento

Plan. Wilfredo Bermúdez; Dir. Aux. Unidad de Planificación Social y Económica

ASISTENCIA TÉCNICA

Luis García Pelatti; LGP Consultoría

JUNTA DE COMUNIDAD ZONA NORTE

Jorge A. Jiménez Viera

Eugenio Medina González

Johnny Morales González

Rubén López Huertas

Isabelo Huertas Rodríguez

Sharon Polanco Velázquez

Arturo R. Márquez Diéz

Víctor Kareh Gitane

Alicia López de Flores

Juan M. Aguayo Navarro

Marcos Córdova Díaz

JUNTA DE COMUNIDAD CENTRO

Ángeles J. Almenas Velasco

Atilda Velásquez Burgos

Cecilio R. Cabrera Rivera

Francisco González

José A. Estolaza Correa

Miguel A. Díaz Soto

Ángel M. Velásquez Torres

Candelario Esquilín Rodríguez

Danitza Santiago Ortiz

Hugo Sánchez Caviedes

Marcelino Colón Colón

JUNTA DE COMUNIDAD SUR

Carmen M. Hernández García

Elizabeth García de Jesús

Félix T. Miguel Aponte

José Luis Torres Santiago

Manolín Reyes Martínez

Providencia Santiago Cáez

Conchita Soto Lorenzo

Eluis J. Vick Díaz

Josefina Ramírez Soto

Juan R. Rodríguez Arroyo

Padre Campo Emilio Ariza Rincón

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 1

PARTE 1. MEMORIAL

CAPÍTULO 1. CENTRO URBANO TRADICIONAL 1
- SECCIÓN 1.01 Historia 1
- SECCIÓN 1.02 Esfuerzos recientes de planificación 2
- SECCIÓN 1.03 El Centro Urbano y la Región 4
- SECCIÓN 1.04 Contexto Físico 4
- SECCIÓN 1.05 Contexto Económico 4
- SECCIÓN 1.06 Contexto Social 5

CAPÍTULO 2. DINÁMICA DEMOGRÁFICA 7
- SECCIÓN 2.01 Metodología 7
- SECCIÓN 2.02 Población 7
- SECCIÓN 2.03 Estructura de Edad 8
- SECCIÓN 2.04 Educación 8
- SECCIÓN 2.05 Ingresos 9
- SECCIÓN 2.06 Composición de Hogares 11

CAPÍTULO 3. VIVIENDA 13
- SECCIÓN 3.01 Contexto 13
- SECCIÓN 3.02 Tenencia 15
- SECCIÓN 3.03 Personas de Edad Avanzada 16
- SECCIÓN 3.04 Vecindarios residenciales alrededor del CUT 17
- SECCIÓN 3.05 Demanda y oportunidades de desarrollo 17

CAPÍTULO 4. ECONOMÍA 20
- SECCIÓN 4.01 Ventas al Detal 20
- SECCIÓN 4.02 Competencia 20
- SECCIÓN 4.03 Análisis de Cuadrantes 22
- SECCIÓN 4.04 Demografía del Mercado 23
- SECCIÓN 4.05 Segmentación del Mercado 24
- SECCIÓN 4.06 Vendedores Ambulantes 25
- SECCIÓN 4.07 Mercado para espacio de oficina 25
- SECCIÓN 4.08 Cooperación entre los sectores públicos y privados 26
- SECCIÓN 4.09 Instituciones y desarrollo económico del CUT 26

CAPÍTULO 5. USOS DE TERRENO Y DISEÑO URBANO 28
- SECCIÓN 5.01 Distribución de Usos 28
- SECCIÓN 5.02 Tejido Urbano 28
- SECCIÓN 5.03 Deterioro Físico 30

SECCIÓN 5.04 Calificación 30
SECCIÓN 5.05 Diseño Urbano 32
CAPÍTULO 6. TRANSPORTACIÓN Y ESTACIONAMIENTO 33
SECCIÓN 6.01 Sistema Vial 33
SECCIÓN 6.02 Transporte Público 33
CAPÍTULO 7. INFRAESTRUCTURA 37
SECCIÓN 7.01 Análisis del Sistema 37
SECCIÓN 7.02 Alcantarillado 39
SECCIÓN 7.03 Agua Potable 40
SECCIÓN 7.04 Telecomunicaciones 41
SECCIÓN 7.05 Energía Eléctrica 41
CAPÍTULO 8. SEGURIDAD 42
SECCIÓN 8.01 Criminalidad y percepciones 42
CAPÍTULO 9. DESARROLLO SOCIAL Y SERVICIOS HUMANOS 43
SECCIÓN 9.01 Centro Educativo 43
SECCIÓN 9.02 Personas sin Hogar 43
SECCIÓN 9.03 Personas de Edad Avanzada 46
SECCIÓN 9.04 Vida Comunitaria 46
CAPÍTULO 10. CULTURA, RECREACIÓN Y TURISMO 47
SECCIÓN 10.01 Edificios Históricos 49
SECCIÓN 10.02 Recursos Culturales 49
SECCIÓN 10.03 Recreación 49
SECCIÓN 10.04 Turismo 50
CAPÍTULO 11. AMBIENTE 51
SECCIÓN 11.01 Calidad d aire y ruidos 51
SECCIÓN 11.02 Animales realengos 51
SECCIÓN 11.03 Limpieza 52
SECCIÓN 11.04 Arborización 52
CAPÍTULO 12. POLÍTICAS DEL PLAN 55
SECCIÓN 12.01 Retos y Oportunidades 55
SECCIÓN 12.02 Visión 60
SECCIÓN 12.03 Estrategia 63
SECCIÓN 12.04 Vecindarios 67
CAPÍTULO 1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 72
SECCIÓN 13.01 Juntas de Comunidad 72

PARTE 2. PROGRAMA

INTRODUCCIÓN 1
CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE PROYECTOS DE REDESARROLLO 2
SECCIÓN 1.01. Vivienda 2
SECCIÓN 1.02. Equipamientos 3
SECCIÓN 1.03. Incentivos contributivos 5
CAPÍTULO 2. PROYECTOS DE PROYECTOS DE ACCESIBILIDAD, ESPACIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURA 5
SECCIÓN 2.01 Accesibilidad 6
SECCIÓN 2.02 Espacio público 7
SECCIÓN 2.03 Infraestructura 8
CAPÍTULO 3. PROYECTOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN 9
SECCIÓN 3.01 Autoridad de Carreteras y Transportación 9
SECCIÓN 3.02 Autoridad de Acueductos y Alcantarillados 9

PARTE 3. REGLAMENTO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 1
SECCIÓN 1.01 Alcance del reglamento de ordenación 1
CAPÍTULO 2. PERMISOS 5
SECCIÓN 2.01 Requerimientos y expedición de permisos 5
CAPÍTULO 3. DISTRITOS DE ORDENACION 17
SECCIÓN 3.01 Distritos de Ordenación 17
SECCIÓN 3.02 Planos de Ordenación 17
CAPÍTULO 4. DISTRITOS DE USO MIXTO 20
SECCIÓN 4.01 Distritos CUT-8 Centro Urbano Tradicional Ocho 20
SECCIÓN 4.02 Distritos CUT-12 Centro Urbano Tradicional Doce 27
CAPÍTULO 5. DISTRITOS DE USO DOTACIONAL 36
SECCIÓN 5.01 Distrito CUT – D Centro Urbano Tradicional Rotacional 36
SECCIÓN 5.02 Distrito CUT-P Centro Urbano Tradicional Plaza 37
CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES ESPECIALES 39
SECCIÓN 6.01 Torres, Verjas y Portales 39
SECCIÓN 6.02 Patios Interiores y Semi-Interiores 39
SECCIÓN 6.03 Edificios y Usos Accesorios 40
CAPÍTULO 7. MARQUESINAS 47
SECCIÓN 7.01 Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales 47
SECCIÓN 7.02 Sección Marquesinas dentro del otro patio Lateral 48
SECCIÓN 7.03 Sección de Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de esquina 48

CAPÍTULO 8. DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS .. 49
SECCIÓN 8.01 Disposiciones Generales 49
SECCIÓN 8.02 Diseño 51
CAPÍTULO 9. VARIACIONES Y EXCEPCIONES 57
SECCIÓN 9.01 Variaciones 57
SECCIÓN 9.02 Excepciones 60
CAPÍTULO 10. NORMAS DE PAISAJISMO 66
SECCIÓN 10.01 paisajismo 66
CAPÍTULO 11. DEFINICIONES 73
SECCIÓN 11.01 Definiciones 73
ÁPENDICE ……93

PARTE I

MEMORIAL

PACUT

PACUT

INTRODUCCIÓN

A. ANTECEDENTES

El Plan de Área del Centro Urbano Tradicional de Caguas ha sido preparado siguiendo las disposiciones del Capítulo XIII de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y mejor conocida como la Ley de Municipios Autónomos; la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada y mejor conocida como la Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes; y la Ley 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y mejor conocida como la Ley de Política Pública Ambiental.

La elaboración de un Plan de Área del Centro Urbano está programado en el Plan de Ordenación Territorial de Caguas (Programa, Capítulo 5 Programa de Planeamiento, 5.1 Plan de Área Distrito Comercial Central, página 37) que fue adoptado por la Junta de Planificación el 24 de abril de 1998 (mediante la Resolución JP-PT-46-1) y aprobado por el Gobernador el 28 de julio de 1998.

El Plan de Área es elaborado por el Poder Ejecutivo municipal y para entrar en vigencia, tiene que ser aprobado por la Legislatura Municipal. Este deberá ser adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador. Su finalidad es disponer la ordenación integral del Centro Urbano de Caguas. Los mecanismos para su elaboración, adopción y aprobación presuponen que la gestión del ordenamiento territorial se enmarca dentro de una amplia participación de la ciudadanía y los organismos del gobierno central.

B. CONTENIDO

El Municipio Autónomo de Caguas ha decidido tomar la iniciativa de elaborar el Plan de Área del Centro Urbano ante la necesidad de fortalecer y revitalizar el área e integrar una serie de documentos técnicos. El Plan de Área se compone de tres documentos: 1) Memorial (Inventario, diagnóstico y recomendaciones y Enunciación de las metas y objetivos del Plan), 2) Programa y 3) Reglamentación (Reglamentos y Planos de ordenación).

En el Memorial, se presenta información sobre el desarrollo histórico del Centro Urbano, incluyendo sus recursos ambientales, sus recursos arqueológicos e históricos. Esta información se ha transferido y recopilado en un sistema de información digital con base geográfica que permitirá desarrollar una mejor comprensión de las características del Centro Urbano al momento de considerar proyectos específicos. También se han incorporado los últimos datos del Censo de 2000 sobre su población residente, sus ingresos, sus fuentes de empleo, y las características generales de las viviendas.

El Programa establece la secuencia en que van a ser ejecutadas determinadas decisiones hacia la consecución de los objetivos del PACUT. Partiendo de una estrategia de implantación del Plan, el Programa establece la secuencia de acciones, obras y proyectos en general que asisten en la consecución de los objetivos y recomendaciones de dicho Plan.

La Reglamentación del Plan consta de dos partes. Una parte es el texto del Reglamento de Ordenación del PACUT. En él se disponen las normas específicas que aplicarán a los distritos de ordenación que se promulgan en los mapas de ordenación.

El Plano de Ordenación o Mapa de Calificación asigna distritos de ordenación a cada parcela. El detalle de normas de uso, intensidad y demás parámetros de construcción de cada distrito de ordenación se encuentra en el texto del Reglamento de Ordenación del Plan de Área del Centro Urbano.

CAPÍTULO 1. CENTRO URBANO TRADICIONAL

El Municipio de Caguas es una ciudad de 140,114 habitantes, localizada en la región Central-Este de Puerto Rico. El Centro Urbano Tradicional de Caguas (CUT) es un área de 203 cuerdas justamente en el corazón del pueblo, organizada alrededor de la Plaza Palmer. El área se delimita por tres avenidas: la Avenida Rafael Cordero al este, la Avenida José Mercado al oeste y al sur, y la carretera PR-189 al norte. Históricamente, el Centro Urbano ha sido el centro para el gobierno, el comercio, y la cultura de Caguas y sus vecindarios residenciales han sido el hogar para muchos Cagüeños.

SECCIÓN 1.01 Historia

Fundado en 1775, el Municipio Autónomo de Caguas mantenía una forma compacta por muchos años durante su crecimiento y desarrollo. Lo que se conoce hoy día como el CUT refleja ese patrón en su forma urbana de un pueblo tradicional español. Hasta el final del siglo 19, el Centro Urbano era la única área desarrollada de Caguas.

Rodeado por haciendas de caña, café y tabaco durante las primeras décadas del siglo 20, el Centro Urbano servía como un centro de agricultura, con un área comercial pequeña y áreas residenciales sustanciales donde vivía la mayoría de la población de Caguas. Mucho del tejido urbano que se ve en el CUT hoy en día fue construido entre 1900 y 1930, cuando los líderes del pueblo construyeron escuelas, viviendas, iglesias, centros cívicos, teatros, hoteles y restaurantes. Se mejoraron las calles y se construyeron los primeros sistemas de alcantarillado, acueductos, y energía eléctrica durante esa época. Las primeras industrias en Caguas se relacionaron primeramente a las haciendas aledañas de tabaco, café y azúcar. Las fábricas de cigarros, tales como “La Colectiva” del *American Tobacco Co*., al igual como las centrales de caña, eran una fuente importante de empleos en el primer cuarto del Siglo 20. La actividad comercial también empezó a crecer concomitante con el crecimiento industrial y el establecimiento de los primeros bancos.

Hasta el año 1908, la parte urbanizada de Caguas no se había expandido fuera de los límites de los ejidos de 81 cuerdas establecidos en 1819. En ese año, se construyó la primera extensión del pueblo con el desarrollo de Campo Alegre. Con la construcción de una urbanización de 300 solares en Savarona en 1912, Urbanización Grillo en 1927, y Urbanización Paradís en 1930 se logró establecer el resto del distrito que se conoce como el CUT. Se debe destacar la manera en que se hicieron estas urbanizaciones - como una extensión de la red vial y del tejido urbano del centro. Los arrabales que aparecieron alrededor de la Zona Urbana - tales como El Troche, Las Marías, Checo, La Placita, Barriada Morales, y el Barrio Santo Domingo - también se relacionaban estrechamente con el Centro Urbano, aunque se construyeron de una manera menos planificada.

La década del cuarenta marcó el hito de la transformación económica y social de Puerto Rico que se hizo patente en las décadas posteriores. En esos años, con la *Operación Manos a la Obra*, se comenzó la implantación de programas de infraestructura, desarrollo de industrias y

programas de interés social que tuvieron una inevitable expresión urbanística. Caguas fue partícipe de este fenómeno.

La población de Caguas creció rápidamente y el porcentaje de la población que vivía en la parte urbana aumentó marcadamente durante las próximas décadas, debido a la quiebra de las haciendas y la sustitución de las mismas por los desarrollos de vivienda (como la urbanización Bunker) y las fábricas livianas. Mejoras significativas de infraestructura se hicieron también, no solamente en el CUT, sino en el resto del Municipio, las cuales ayudaron a fomentar la expansión urbana marcada de los años 50 y 60. Los proyectos de renovación urbana, tales como *La Placita Renewal Project* en la parte sur del CUT y otros proyectos en el norte del CUT, eliminaron sectores grandes de la parte histórica de la ciudad y crearon nuevos desarrollos que no se integraron con la escala del tejido urbano tradicional.

En los años 60, el Municipio de Caguas entró en un periodo de crecimiento explosivo. Entre 1961 y 1968, se construyeron 12,978 nuevas viviendas, y la población aumentó de 60,000 a 125,000 en un periodo de 16 años. Este crecimiento se acomodó al desarrollar urbanizaciones modernas aisladas del Centro Urbano, un patrón de desparramamiento que cambiaría para siempre la forma urbana de Caguas. En 1960, el área construida de Caguas era de 957 cuerdas. Entre 1960 y 1972 se adicionaron unas 2,173 cuerdas de espacios construidos - el espacio construido aumentó por más de 300% a la misma vez que la población aumentó por aproximadamente 200%. Desde los años 60 en adelante, la inversión para el desarrollo de nuevas viviendas al igual como para el establecimiento de nuevas industrias y centros comerciales ha favorecido las áreas en la periferia de la ciudad, mientras el Centro Urbano y sus vecindarios residenciales aledaños han sufrido el deterioro marcado.

Hoy en día, el Municipio otra vez está por entrar en un periodo de crecimiento explosivo, con la construcción de unas 9,000 unidades de vivienda proyectada para los próximos cinco años, y el desarrollo reciente de centros comerciales masivos como el Centro Comercial Las Catalinas, un desarrollo de 600,000 pies cuadrados al lado del Centro Urbano. Para determinar el papel que pueda desempeñar el Centro Urbano Tradicional dentro de este nuevo contexto urbano, habrá que confrontar una serie de asuntos importantes, tales como la disminución de su población residencial, la alta incidencia de crimen, los problemas con la congestión de tránsito y el estacionamiento, y las preocupaciones sobre el futuro del distrito como un centro de ventas al detal.

SECCIÓN 1.02 Esfuerzos recientes de planificación

Al reconocer que el Centro Urbano Tradicional tiene que confrontar una serie de retos significativos en el futuro, la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio de Caguas ha auspiciado varios esfuerzos para recopilar datos y analizar las condiciones actuales y tendencias futuras en el distrito. El primer esfuerzo que consideró la planificación del CUT fue un estudio conducido por Basora y Rodríguez Asociados en 1982. Este estudio se siguió en 1990 por un informe confeccionado por Estudios Técnicos, Inc., y titulado “Rehabilitación Económica del Centro Urbano Tradicional de Caguas.” Finalmente, la consultora Margarita

SanFeliz produjo el documento, *"Phases and Faces of the Caguas CBD Revitalization,"* en 1993.

En 1997, Estudios Técnicos completó un Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Caguas, según permitido por la Ley de Municipios Autónomos. Las políticas de este Plan son las de limitar la expansión urbana a las áreas donde se puede proveer los servicios de manera eficiente, proteger los recursos naturales y las áreas rurales de los desarrollos desparramados, y promover el desarrollo de viviendas para hogares de toda clase de ingreso. El Plan también identificó la necesidad de crear varios Planes de Área que establecerían una nueva visión urbanística para varias áreas de la ciudad. Se reconoció al CUT como una de estas áreas claves. Para el Plan de Área, se recomendó la densificación del CUT, el fomento de los usos mixtos, y la preservación y desarrollo de la actividad cultural y el carácter histórico del distrito.

En 1998, la empresa consultora Antonio DiMambro y Asociados, de Boston, Massachusetts, confeccionó un Estudio Urbanístico para la Zona Urbana de Caguas. Este estudio estableció un marco para la planificación del Centro Urbano y su integración con el resto del área urbana de la ciudad. Las recomendaciones del estudio incluyen:

- Continuar con la identificación y restauración de edificios y sitios de valor histórico y/o arquitectónico;

- Diseñar un nuevo tratamiento de las calles que incluya las aceras y otros paseos para peatones, mejoras al alumbrado, y la mejor gerencia de tránsito y estacionamiento;

- La restauración y renovación del tejido urbano en las áreas residenciales del CUT;

- Promover los desarrollos comerciales y de vivienda en los terrenos vacantes;

- Promover la densificación de los usos comerciales en vez del desarrollo comercial desparramado a lo largo de los corredores de transportación;

- Diseñar nuevas entradas a la ciudad donde los corredores principales entran el CUT;

- Examinar las alternativas a los ensanches y las extensiones de carreteras dentro y alrededor del CUT.

  Para poder confeccionar el Plan de Área para el Centro Urbano Tradicional, el Municipio de Caguas está utilizando un equipo multi-disciplinario que incluye planificadores, diseñadores urbanos, ingenieros, y consultores en desarrollo económico y comunal. El Plan contiene la elaboración de varios documentos técnicos, incluyendo:

- El Estudio Urbanístico del Arq. Antonio DiMambro, el cual establece el marco general para la elaboración del Plan;

- El Estudio de Mercadeo para el Centro Urbano Tradicional, realizado por la empresa consultora Consultec en 1997;

- El Estudio de Estacionamiento para el Centro Urbano Tradicional, también realizado por Consultec en 1997; y

- El Estudio de Transportación para el Centro Urbano Tradicional y la Zona Urbana de Caguas, el cual se está confeccionado por las empresas TOPLAN y Barton-Aschman, Asociados.

  Este documento utiliza los datos de estos estudios y de algunas fuentes adicionales de datos para lograr el primer paso en la confección del Plan de Área.

SECCIÓN 1.03 El Centro Urbano y la Región

El futuro del CUT - su vitalidad, su desarrollo continuo, las actividades que se llevan a cabo dentro del distrito - se determinará no solamente a base de sus características internas sino a base del ambiente en el cual se encuentra también. Estos factores externos se describen en varios momentos en este documento, pero es menester empezar con un resumen del contexto físico y socioeconómico que enmarca este estudio de planificación.

SECCIÓN 1.04 Contexto Físico

Caguas se localiza en el centro de la región Central-Este de Puerto Rico, que se compone de los pueblos de Aguas Buenas, Gurabo, San Lorenzo, Cidra, Cayey, y Aibonito. Caguas es el municipio más grande de la región, en términos de su cabida (152 kilómetros cuadrados) y de su población (140,114 habitantes en 1996 o más de 40 por ciento de la población regional). Se encuentra en la intersección de las rutas principales de transportación que sirven a la región y la isla, incluyendo las autopistas PR-52 y PR-30, y solamente a 22 millas al sur de la ciudad capital de San Juan.

El Centro Urbano Tradicional es un distrito densamente desarrollado en el corazón del área urbana de Caguas. Se rodea por varias comunidades residenciales densas y no muy modernas al sur, este y oeste. Fuera del CUT y sus comunidades aledañas, Caguas se caracteriza por desarrollos de baja densidad y orientados hacia el uso del automóvil que se extienden lejos del centro, siguiendo los corredores principales de transportación. El crecimiento rápido que ha tomado lugar desde los años 60 en Caguas es un patrón que comparten muchos otros municipios en el país, resultado de la expansión continua de la economía puertorriqueña y la falta de controles estrictos sobre el uso de terrenos.

SECCIÓN 1.05 Contexto Económico

En los años 40 y 50, con las inversiones en infraestructura hechas a través de la Operación Manos a la Obra y los incentivos contributivos provistos por la Sección 936 del Código de Rentas Internas, la industria reemplazó a la agricultura como el enfoque de la economía puertorriqueña en muy poco tiempo. Desde entonces, las

petroquímicas, los farmacéuticos, y otras industrias han sido las fuerzas económica principal del país. Sin embargo, desde la eliminación de la Sección 936, han surgido dudas sobre la viabilidad continua de este modelo económico. Los análisis económicos de Puerto Rico y de la región Central-Este han proyectado que habrá un crecimiento sustancial en el sector de servicios, mientras los empleos en el sector manufacturero no aumentarán.

Caguas tiene dos identidades económicas. Por un lado, es el centro para la economía, el gobierno y el comercio en la región Central-Este. Los empleos en Caguas representan el 60 por ciento del empleo total en la región, y las ventas comerciales en Caguas representan el 53.4 por ciento del total regional. También tiene el ingreso mediano más alto y la incidencia de pobreza más baja en la región. Por el otro lado, Caguas es un tipo de ciudad satélite de San Juan, con una población residencial significativa que trabaja en San Juan y un número de desarrollos residenciales propuestos para servir a una clientela que actualmente vive en el área metropolitana. Estas dos identidades económicas determinarán, en grado significativo, el tipo de desarrollo que ocurre en Caguas y en el Centro Urbano.

Uno de los asuntos importantes para examinar en este estudio es si el CUT puede funcionar como el centro de actividad económica en Caguas en el futuro. Hoy en día, el CUT es sin duda el centro de la actividad gubernamental en la región, y todavía es un centro comercial importante con el 18.5 por ciento del espacio comercial total en el Municipio en 1990 y una clientela significativa que reside fuera de Caguas). Sin embargo, la inversión privada ha favorecido otras áreas del pueblo. Las instalaciones industriales grandes - como Searle, Johnson & Johnson, Panasonic, y Merck - se han localizado fuera del CUT, al igual como muchas oficinas profesionales y los centros comerciales principales (Plaza Centro, Las Catalinas, Plaza del Carmen) de la región. Claramente, el papel del CUT como el centro económico de Caguas ha disminuido concomitante con la expansión geográfica del área urbanizada de Caguas.

SECCIÓN 1.06 Contexto Social

Mientras Puerto Rico ha crecido económicamente, también ha sufrido grandes cambios sociales. Uno de éstos es el crecimiento de la clase media puertorriqueña. El crecimiento de esta clase social ha cambiado la economía con el establecimiento de un grupo de consumidores dispuesto a pagar más para los productos que perciben ser de mayor calidad. También ha cambiado la forma urbana de las ciudades puertorriqueñas como resultado del uso predominante del automóvil en vez del sistema de transportación colectiva. Además, las familias de la clase media han pedido el desarrollo de urbanizaciones aisladas y protegidas por controles de acceso (y a veces guardias).

Mientras la clase media disfruta del progreso económico, una clase sustancial de personas de clase baja permanece en Puerto Rico y en Caguas. El desempleo en Caguas ha aumentado en los últimos años, de 10 por ciento en junio del 1997 a 14.1 por ciento en octubre de 1998, una cifra igual como la tasa para todo Puerto Rico. Debido a las pocas oportunidades económicas para ciertas personas y a la localización estratégica de la isla, Puerto Rico se ha convertido en un lugar

importante para el trasiego de drogas destinadas a los mercados de los EE.UU. El crimen - y el miedo del crimen - son factores importantes que influyen las decisiones que toman las personas en cuanto a donde viven y las actividades en las cuales están dispuestas participar, especialmente por la noche. En Caguas, estas comunidades de bajo ingreso tienden encontrarse cerca al centro urbano, mientras las urbanizaciones de clase media se encuentran en las afueras de la parte urbanizada del Municipio. Aún las comunidades de ingreso bajo han pedido el establecimiento de controles de acceso, y son pocas los lugares en la ciudad de Caguas que tienen una vida nocturna agradable y activa.

CAPÍTULO 2. DINÁMICA DEMOGRÁFICA

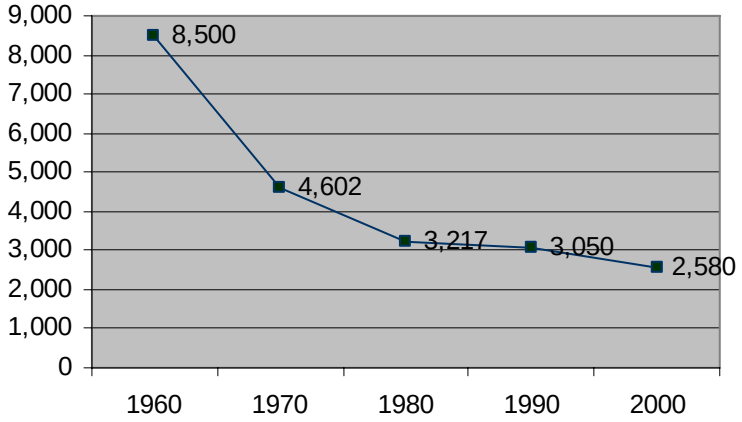
SECCIÓN 2.01 Metodología

Los datos demográficos que se presentan en este capítulo vienen principalmente de las siguientes fuentes: el Censo de 1990, una encuesta realizada por el Municipio con los residentes del CUT en junio de 1997 y el Censo 2000. En esta encuesta del 1997, se seleccionaron 179 hogares al azar. Debido a que fue una encuesta de una muestra de la población del CUT, se debe entender que hay cierto grado de incertidumbre en las cifras obtenidas por la encuesta Municipal de 1997 y que han de ser verificados con los datos del Censo 2000.

SECCIÓN 2.02 Población

Mientras la población de Caguas ha aumentado sustancialmente durante la década pasada, la población residencial del CUT ha disminuido marcadamente. Desde 1980 hasta 1990, la población de Caguas aumentó por 15,488 residentes hasta un total de 133,447 (una tasa anual de 1.24%) Con la construcción de 9,000 unidades de vivienda (todas fuera del Centro Urbano) proyectado se ha reflejado en el Censo del 2000 una población de 140,502. En el Centro Urbano, mientras tanto, la población disminuyó levemente de 3,217 residentes en 1980 a 3,050 residentes en 1990 y 2,580 en el 2000 lo que refleja un 15.4% menos. El crecimiento de Caguas ha favorecido a las áreas periféricas sobre el Centro.

Poblacion del Centro Urbano 1960-2000



La pérdida de población en el CUT se ha visto reflejada de la siguiente forma: entre 1980-1990, se perdió el 5.2% y entre 1990-2000 un –15.4%. Esto se traduce en una disminución de casi 6,000 habitantes, una reducción de un 69.6% de las personas que habitan en el CUT en el 1960 en relación al 2000.

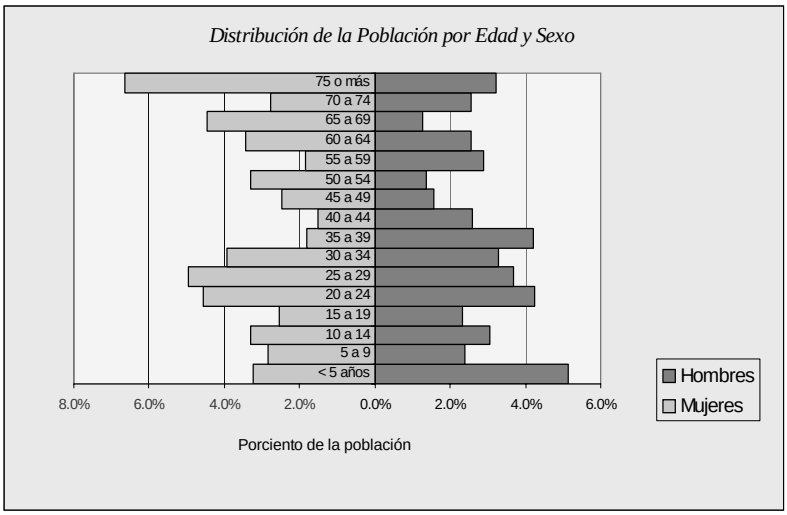
La disminución de la población del CUT entre 1980 y 1990 era menos de lo que se sufrió entre 1970 y 1980, cuando el CUT perdió unos 1,385 residentes, o el 30% de la población de 4,602 residentes que vivían en el distrito en 1970. La población actual del CUT es de 2,580 residentes lo que refleja una pérdida de población de –15.4%, esto tomando en consideración que la población actual es generalmente pobre y no hay muchas otras opciones de vivienda para este grupo. Sin embargo, la densidad residencial del CUT de 1.5 habitantes por cuerda en el 2000 está muy por debajo de la densidad de 42 habitantes por

cuerda en 1960, lo que afecta a la capacidad de fomentar una variedad y una intensidad de actividades sociales, educativas, culturales y económicas.

SECCIÓN 2.03 Estructura de Edad

El Diagrama 4 muestra la estructura de edades de los residentes del CUT. Esta distribución es bastante diferente de la población total del Municipio. Los mayores de 65 años están sobre representadas en la población del CUT. Según en Censo del 1990, el 21% de la población tiene 65 años o más, comparado con el 9% de la población municipal. La mayoría de los mayores son mujeres - las mujeres de 70 años o más componen el 9.5% de la población en el CUT. La encuesta de 1997 identificó que el 13% de la población tiene más de 65 años.

Diagrama 4



Actualmente la población de mayor edad está compuesta por las personas de 65 años o más; siendo esta estructura la siguiente al año 2000: 17.6 % tienen 65 años más; 21.2 % Mujeres de 65 años o más; 13.4 % Hombres de 65 años o más; 14.5 % Tienen 70 años o más; 17.5 % Mujeres de 70 años o más; y 11.2 % Hombres de 70 años o más.

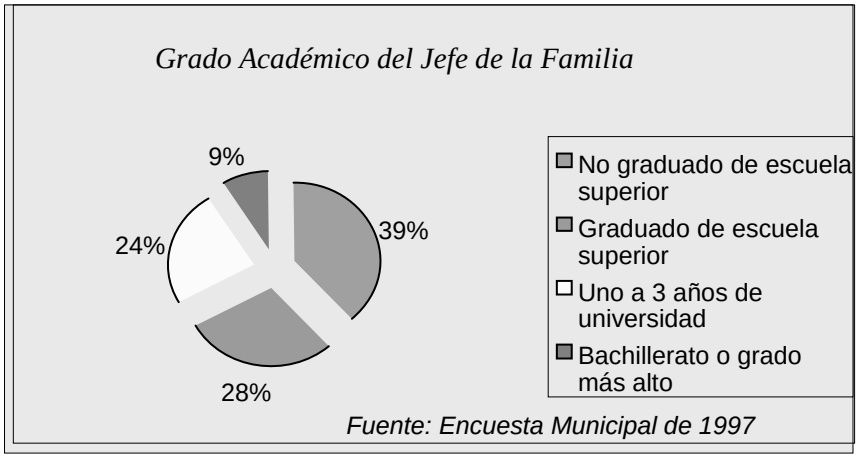
Los niños y adolescentes son representados en la población del CUT, según el Censo de 1990, los niños de 11 años o menos representan el 16% de la población del CUT, comparado con el 20.7% de la población de Caguas. Actualmente según el Censo 2000 los niños de 11 años o menos representan el 17.3% del CUT y el 16.8% de la población en Caguas.

Las personas entre 20 y 40 años componen una parte casi igual dentro de las poblaciones del CUT y de Caguas, representando el 31% de ambas poblaciones. Este dato no ha cambiado sustancialmente si comparamos que el Censo 2000 establece el 25.2 % en el CUT y el 30.1% en Caguas.

SECCIÓN 2.04 Educación

Los niveles de educación en el CUT son más variados de lo que se encuentra en Caguas. Por un lado, hay un porcentaje un poco más alto de personas con un grado universitario, el 19% comparado con el 16% en Caguas. Por el otro lado, el 54.1% de la población mayor de 25 años del CUT no tiene su cuarto año, comparado con el 44.9% en Caguas (Censo del 1990).

Según el Censo 2000 en Caguas un 29.5% de las personas de 25 años o más tiene algún grado Universitario, comparado con el CUT que es de 22.7%. Como un contraste el 50.4% de las personas de CUT no ha completado su cuarto año de escuela superior comparado con un 36.7 % de la población de Caguas. La encuesta Municipal de 1997 recopiló información sobre el grado académico del jefe de la familia. Estos datos revelan una distribución menos variada de niveles de educación:



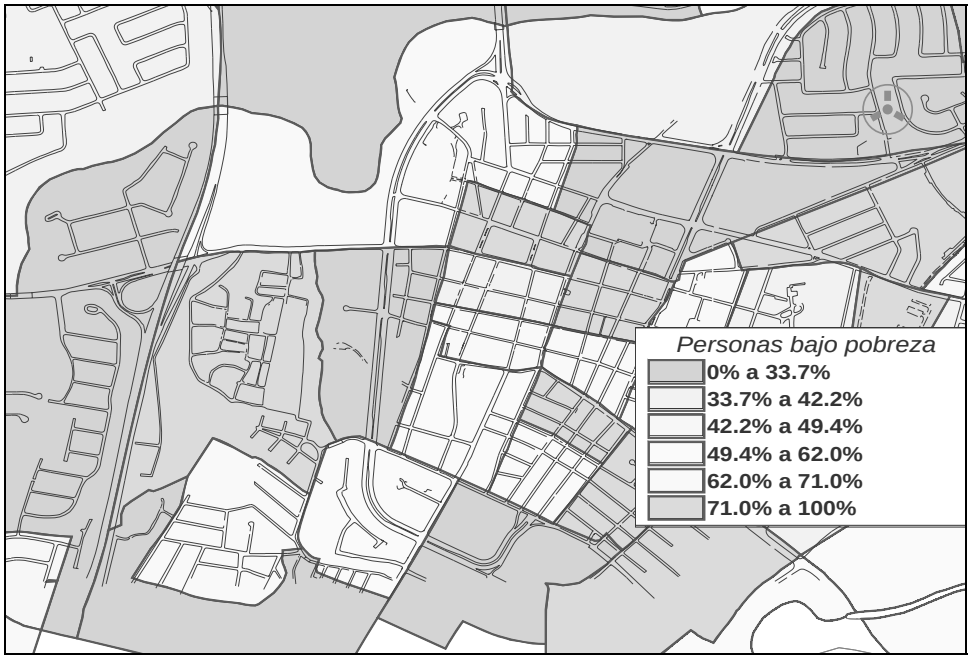
Estos datos no se pueden comparar directamente con los del Censo, pues no incluyen a los demás miembros del hogar; sin embargo, dan una idea del nivel de pobreza en que se encuentran algunas familias en el CUT. Por esto el Departamento de Educación mantiene un programa de servicios de ayudas directas en el que ofrece: certificados de compra uniformes; pagos de matrícula; compra de libros y efectos escolares; viajes y actividades educativas; becas; y repaso de examen del Collage Board.

Además de campamentos de ayuda en el que ofrecen la oportunidad en un programa residencial de cuatro meses de duración cuyo propósito es ofrecer oportunidades de desarrollo personal y educativo a jóvenes que han dejado la escuela sin completar su educación básica. En el que se han organizado cinco grupos. Los primeros cuatros se desarrollaron en el Complejo Deportivo de Caguas y se establecieron diferentes estrategias en coordinación con Mech Tech. El Quinto Campamento de Orgullo Criollo se desarrolla en la Base Fort Allen en Juana Díaz mediante una integración de esfuerzos de la Guardia Nacional, el Consorcio Caguas Guayama y el Municipio Autónomo de Caguas.

SECCIÓN 2.05 Ingresos

Los residentes del CUT tienen ingresos muy por debajo del promedio en Caguas. En 1989, el 59.8% de los residentes del CUT vivían debajo el nivel de pobreza, comparado con el 52% en el Municipio. En algunos sectores censales en el CUT, el 100% de los niños con 11 años o menos vivían debajo el nivel de pobreza y el ingreso mediano familiar era solamente $3,200. Actualmente en el Censo 2000 se establece que el 61.5% de la población del CUT y el 41.7% de la población de Caguas, se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo, ningún grupo de bloque en el CUT tenía un ingreso mediano tan alto como el ingreso mediano familiar del Municipio. El ingreso medio familiar en el CUT era de $10,385 y en el Municipio de $19,321. Del mapa anterior se puede apreciar que los vecindarios de Savarona y Campo Alegre, al igual como parte del Distrito

Central Comercial, tienen los porcentajes más altos de personas que viven bajo el nivel de pobreza.



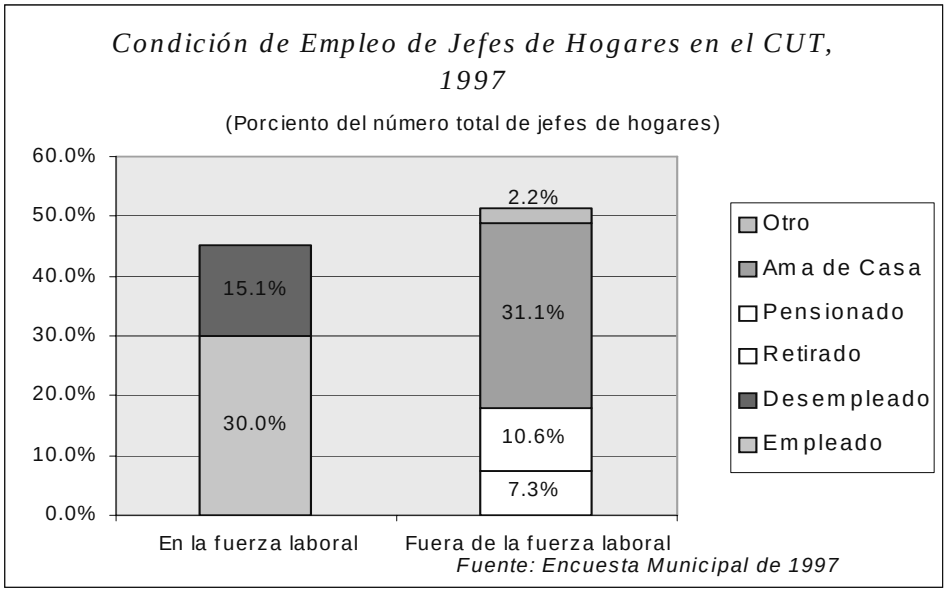
Un factor importante que contribuye a los bajos ingresos en el CUT es la baja participación en la fuerza laboral y el desempleo. Según los datos del Censo 2000, solamente el 50.2% de los hogares recibían ingresos devengados, comparado con el 67% de los hogares en el Municipio.

Ingreso del Hogar, Encuesta Municipal de 1997

Ingreso	Porcentaje
$0 - $500	41.9%
$501 - $1,000	23.5%
$1,001 - $1,500	10.1%
$1,501 - $2,000	2.8%
$2,001 o más	3.4%
No respondieron	18.8%

Los datos indican que para el 1990, el 24% de los residentes del CUT estaba desempleado, comparado con el 17.4% de los residentes de Caguas. Además, el 58% de los residentes del CUT no participaba en la fuerza laboral, comparado con el 48.8% en el Municipio. Actualmente, según el Censo 2000 el CUT cuenta con un 23.7% de personas desempleadas en comparación con un 16.2% en todo el Municipio y se cuenta con una fuerza de grupo de trabajadores de un 63.9 % en el CUT y de 56.5 % en la totalidad del Municipio.

Entre los jefes de hogares en el CUT, solamente el 45.1% participaban en la fuerza laboral en 1997, y de éstos el 33.5% estaban desempleados (Encuesta del 1997):



Comparado con los datos del Censo 2000 donde el 14.27% de la población trabajadora es femenina de las cuales un 10.06% está trabajando en el hogar y un 3.09% está empleada fuera de la casa versus un 11.96% de la población masculina con un 4.14% empleado fuera y un 1.13% desempleado. Del total de la información del Censo se recoge que un 23.7% de las personas en el CUT está desempleada versus un 16.2% en todo el Municipio.

Al mejorar las oportunidades para empleo para los residentes del CUT de Caguas, se podría aumentar la base económica del distrito aunque no se aumente la población total. Varios factores podrían contribuir a la alta incidencia de desempleo en el CUT, incluyendo la necesidad de más educación o adiestramiento, la dificultad de viajar a empleos localizados en áreas periféricas, o una tendencia de mudarse del CUT una vez que una persona tenga un empleo. Es por esto que el Municipio ha iniciado una campaña de capacitación de personas de bajos recursos.

Por el otro lado, se debe reconocer que el atraer a nuevos residentes que ya tengan empleos al CUT es también importante para aumentar la base económica, dado el alto porcentaje de los residentes actuales que no participan en la fuerza laboral.

SECCIÓN 2.06 Composición de Hogares

El 54.8% de los hogares en el CUT son familias, comparado con el 86.7% en el Municipio (Censo del 1990); más del 50% de los hogares en el CUT consisten de 1 o 2 miembros. Según los datos del Censo:

Personas por Unidad de Vivienda, 1980 -1997 a 2000

	Unidades (1980)	1990	1997[1] (muestra)	2000
1 persona	28.5%	34.6%	15.6%	34.5%
2 personas	31.4%	27.5%	26.7%	26.1%
3	15.4%	13.8%	22.9%	15.6%
4	12.1%	13.9%	16.2%	11.3%
5	6.9%	6.8%	11.7%	7.7%
6 o más	5.7%	3.4%	7.4%	4.9%

La mayoría de los hogares en el CUT han vivido en la comunidad por mucho tiempo. Casi el 48% de los hogares encuestados en la encuesta Municipal de 1997 han vivido en el CUT por más de 10 años. Actualmente se ha visto una disminución de esta tendencia al solamente contar con un 35.4% de personas con hogares por más de 10 años en el CUT. Esta diferencia se hace notar al observar las estructuras vacías, el poco mantenimiento en las áreas y el poco tránsito en las calles en un horario fuera de horas laborables.

Tiempo de Vivir en la Comunidad, Encuesta Municipal de 1997

Tiempo	Porcentaje a 1997	Porcentaje a 2000
Un año o menos	12.2%	16.1%
2 - 3 años	17.8%	No disponible
4 - 10 años	22.2%	No disponible
Más de 10 años	47.8%	35.4%

Similarmente, los datos del Censo de 1990 muestran una base de residentes estables, aunque el porcentaje de residentes que habían vivido en su hogar por más de 10 años era menor del 25.5%. Por lo tanto al comparar la base de datos con la actualidad observamos una baja en el 1990, con un alza considerable en el 1997 y una disminución en el 2000.

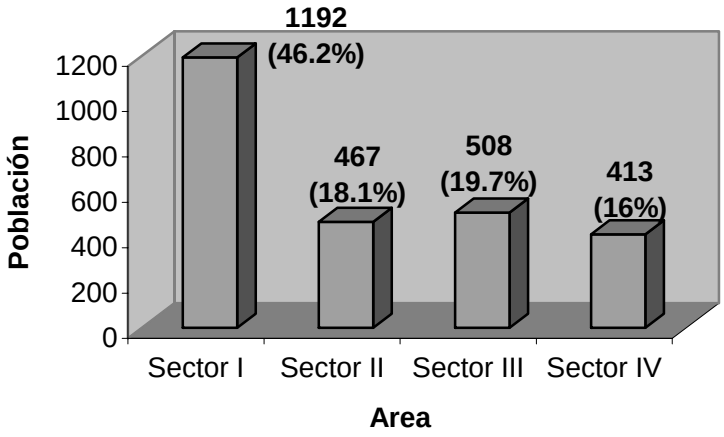
[1] Datos para 1997 son de la Encuesta Municipal de 1997. La discrepancia con los datos del Censo puede resultar de una tendencia de escoger a más hogares grandes con el método de muestreo que se utilizó.

CAPÍTULO 3. VIVIENDA

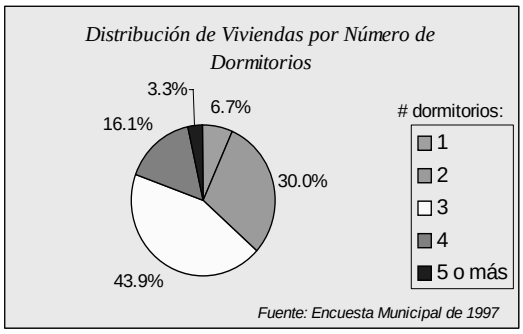
SECCIÓN 3.01 Contexto

Según los datos del Censo del 1990, en el CUT habían unas 1,495 unidades de vivienda distribuidas en 1,174 estructuras. Si comparamos con los datos del 1980 cuando habían un total de 1,459 unidades, notaremos que este número casi no sufrió cambios. De estos, el 15.9% de las unidades estaban vacantes (237 unidades en total) en 1990, similar al 15.8% en 1980. Sin embargo, si comparamos con los datos censales del 2000 donde se establece un total de 1,649 unidades de vivienda en el CUT de las cuales unas 274 unidades o un 16.6% se encuentran vacantes; significaría un cambio de un 10.3% de diferencia entre las unidades utilizadas hace 10 años atrás. Si comparamos con otras áreas en Puerto Rico denota un cambio en el desarrollo de los Centros Urbanos y de sus periferias.

Gráfica 1: Población del CUT (Censo 2000)



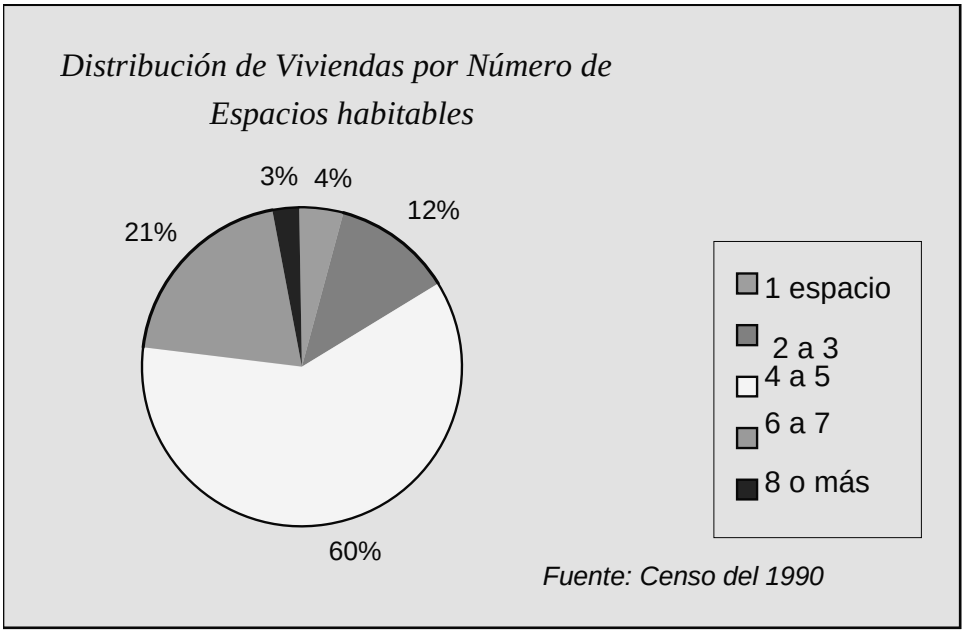
La encuesta Municipal de 1997 identificó el tamaño de las unidades en el CUT por número de dormitorios. Se nota que aunque la mayoría de los hogares se componen de 3 personas o menos, muchas de las viviendas existentes en el CUT podrían servir a más personas. Este fenómeno refleja el cambio en el mercado residencial del CUT, que era un área para familias en el pasado pero ahora sirve a hogares pequeños:



% de dormitorios en el 2000

Ningún	21.0
1 dormitorio	21.5
2 "	25.7
3 "	23.9
4 "	6.2
5 o más "	1.8

En el Censo del 1990 se midió el número total de espacios habitables por unidad, y también indicó la predominancia de unidades con muchos espacios:



Los valores de las estructuras residenciales son generalmente por debajo del nivel del resto de las construcciones existentes en el Municipio. En el sector del área alrededor de la Plaza Palmer, el valor mediano de la vivienda en 1990 era $32,300, comparado con el valor mediano en Caguas de $44,600. Actualmente por datos censales del 2000 se establece que el promedio del valor mediano de las estructuras en el CUT es de $67,800 versus $85,700 en Caguas.

Por el otro lado en el 1990, el alquiler mensual mediano de $189 en ese sector excedía el alquiler mediano en Caguas de $168; Mientras que en el 2000 el promedio de renta contractual en el CUT era de $294 versus una mediana de renta en el Municipio de $265; lo que establece una diferencia en 10 años de $105 en el alquiler de espacios en el CUT versus un promedio de $47 en todo el Municipio.

Según los datos del Censo de 1990, el 13.4% de las viviendas en el CUT se encuentran en condiciones deterioradas o son de construcción inadecuada, esto comparado con el 6.6% de las viviendas en el Municipio. Ejemplo de esto es la construcción en madera que se ha visto deteriorada por el paso del tiempo sin que hayan sido mantenidas adecuadamente, de igual forma las estructuras en concreto. Algunas de las áreas más deterioradas se encuentran en los vecindarios de Savarona y Campo Alegre, al Sudoeste del CUT. Varios factores pudieron haber contribuido a estas condiciones, incluyendo la edad de las estructuras y las condiciones de mantenimiento que no se ha establecido con las mismas. Unido a lo anterior, la alta proporción de viviendas para el alquiler y los recursos económicos limitados de los residentes del área, ha propiciado el que las estructuras de este sector sean las más deterioradas y poco atractivas para los nuevos residentes del área.

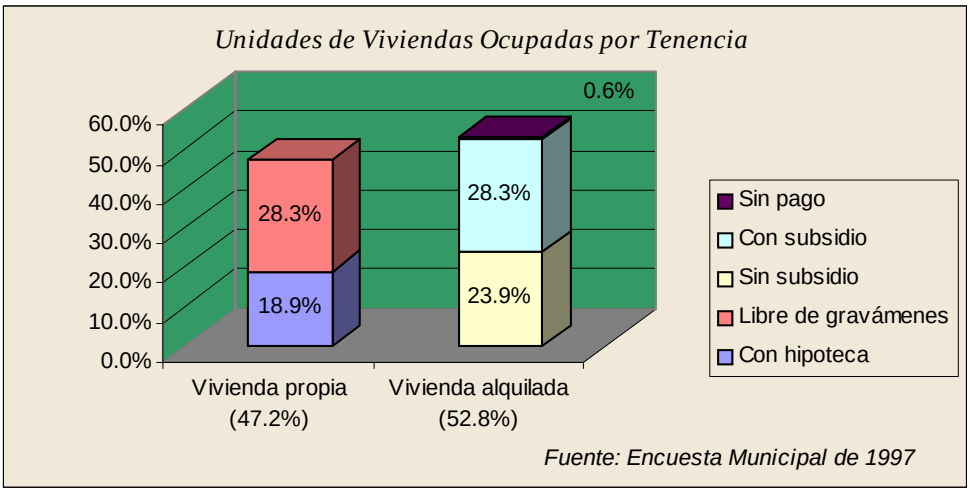
Sin embargo, la mayoría de los residentes del CUT no tienden a ver las condiciones de la vivienda como un problema preocupante. En la encuesta Municipal de 1997, el 75% de los respondientes indicaron que estaban “satisfecho” (42.2%) o “muy satisfecho” (32.8%) con las condiciones de sus viviendas. El 16.1% indicaron que

estaban “insatisfecho” o “muy insatisfecho” con las condiciones de sus viviendas. Para el Censo 2000 no se estableció el criterio de la vivienda como uno necesario.

SECCIÓN 3.02 Tenencia

Las viviendas para el alquiler son predominantes en el CUT, esto según datos del censo 1990 en que establece que solamente el 38% de las unidades en el CUT son ocupadas por el dueño, comparado con el 72.4% en el Municipio. Este porcentaje ha disminuido considerablemente ya que el Censo 2000 establece que solamente un 32.9% de las viviendas en el CUT son ocupadas por el dueño versus un 73.4 % en el Municipio vemos una disminución de ocupaciones cuando son comparados con los niveles del 1970, cuando el 44.7% de las unidades eran ocupados por el dueño. Sin embargo, en la encuesta Municipal de 1997, el 47.5% de las unidades en la muestra eran ocupados por el dueño, una cifra que indica que posiblemente, el CUT tuvo un momento de atraer la atención para el desarrollo. Muchos propietarios en el CUT alquilan sus unidades a través del programa Sección 8 de subsidio de alquiler de HUD.

La gráfica que acompaña es una muestra del desarrollo de las viviendas propias o alquiladas y vemos que el por ciento mayor es en las propiedades libres de gravámenes y con subsidio, siendo el por ciento de las viviendas alquiladas el mayor.

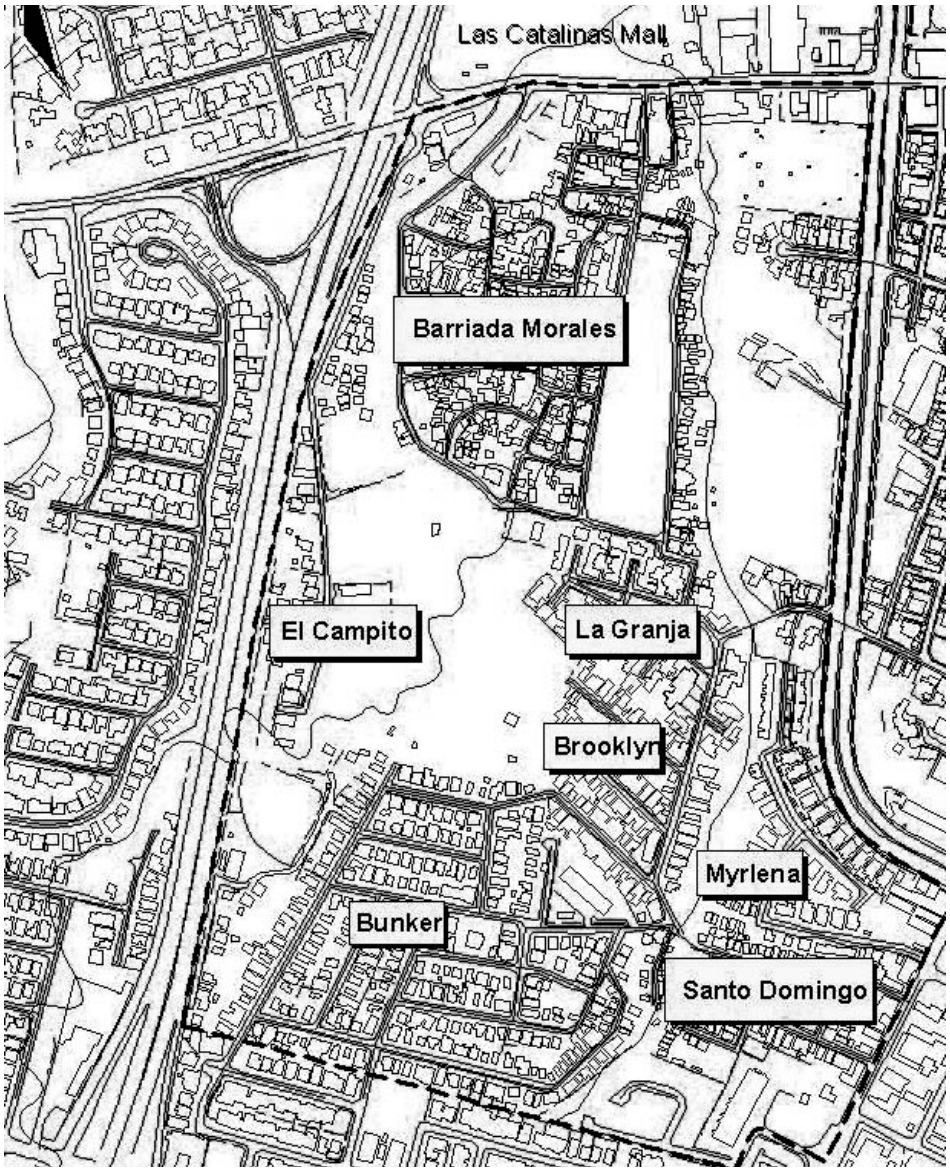


Muchos residentes del CUT confrontan obstáculos significativos para comprar una vivienda, esto por el hecho de no haber terminado estudios y no contar con un trabajo estable con el que puedan sufragar los gastos de una vivienda propia. En todos los grupos de bloques censales del CUT, el valor mediano estimado de las viviendas excede el costo por el cual una familia promedio podría comprar un hogar con el ingreso que genera. También se debe tener presente que las familias existentes en el área, son las más dispuestas a comprar una casa; sin embargo, son relativamente sub-representadas actualmente en el CUT, lo que contribuye al bajo porcentaje de familias que son dueñas de sus estructuras de vivienda.

	1980	%	1990	%	2000	%
Total de unidades	1,459		1,495		1,649	
Ocupadas	1,229	84.2%	1,258	84.1%	1,375	83.4%
Por el dueño	483	39.3%	489	38.9%	452	32.9%
Alquiladas	746	60.7%	769	61.1%	923	67.1%
Vacantes	230	15.8%	237	15.9%	274	16.6%

SECCIÓN 3.03 Personas de Edad Avanzada

Actualmente, son muy pocas las viviendas en el CUT que son diseñadas para personas de edad avanzada; el único desarrollo de viviendas para envejecientes se localiza en la comunidad Batista al lado del CUT. Es importante recalcar que el acceso a la transportación pública, las tiendas, los servicios médicos y el hecho de que muchas personas mayores son dueños de sus viviendas y no piensan mudarse son factores importantes para el desarrollo del distrito, el mismo, se podría desarrollar en uno que ofrezca servicios variados a una población significativa de personas de edad avanzada en el futuro. Esto se promovería en la medida que se desarrollen viviendas para personas de edad avanzada dentro de las delimitaciones del CUT y de los bloques de vivienda a ser intervenidos, ya que muchos de los servicios que se han de promover se han desarrollado dentro de los límites establecidos por el desarrollo del Centro Urbano. Las viviendas se establecerían como una prioridad dentro de los bloques, de forma tal que se incentive el que una persona de edad avanzada tome como alternativa el vivir cerca de todos los servicios que pueda ofrecer el CUT. Sin embargo es importante integrar elementos de seguridad que promuevan la tranquilidad.



SECCIÓN 3.04 Vecindarios residenciales alrededor del CUT

Justamente afuera del CUT se encuentran varios vecindarios los cuales se construyeron como parte de la primera expansión urbana de Caguas en los 1900; de éstos Plá, Machín, Santo Domingo, Brooklyn, Bunker, Barriada Morales y Batista, se encuentran a una distancia accesible para llegar caminando hasta el Centro Urbano. Ver mapa 1.

Muchas de las viviendas en estas comunidades están deterioradas, y la población ha disminuido levemente desde 1980 y 1990 al 2000. Los ingresos en estos vecindarios son generalmente menores que los ingresos de familias que viven en las urbanizaciones modernas; y algunos vecindarios, como la Barriada Morales, tienen áreas altamente deterioradas.

Al igual como el deterioro de los vecindarios dentro del CUT, la disminución en la población de estas comunidades debilita el mercado para los comercios y servicios del CUT. Es por esta razón que se han comenzado varios proyectos de rehabilitación dentro del mismo CUT y áreas aledañas que permitirían un desarrollo más equitativo para las personas necesitadas. Ejemplo de esto es el desarrollo de las nuevas facilidades de vivienda en la Barriada Morales.

Este desarrollo va dirigido a la rehabilitación y demolición selectiva de diversas estructuras que no son apropiadas para el desarrollo sano de una comunidad; estas familias se reubicarían dentro de unas facilidades de vivienda de mejor calidad, el desarrollo de espacios de esparcimiento, calles, alumbrado, áreas verdes, etc.

Diagrama de Plan Piloto de Desarrollo en el Sector de la Barriada Morales a ser llamado Balcones de Las Catalinas.

SECCIÓN 3.05 La demanda por vivienda y las oportunidades de desarrollo

La disminución de la población residencial en el CUT ha llegado a unos niveles que atentan contra la integridad del Centro, de igual forma hay una demanda significativa en el Municipio por la vivienda de bajo costo. En Caguas, hubo una demanda efectiva estimada de 3,760 unidades para precios debajo de $59,799 para los años

1990-98 (Estudios Técnicos 1997). Esta demanda representa el 58% de la demanda total en Caguas para ese periodo; sin embargo, actualmente los desarrolladores han preferido construir viviendas más costosas en las periferias del Municipio. Entre el 1991 y el 1995, se construyeron solamente 100 unidades de vivienda con precios menores de $60,000 y muchas más unidades de lo que exigía la demanda para viviendas de precios altos.

El CUT de Caguas ofrece varias oportunidades para proveer una vivienda económica y accesible a personas de menores recursos. Esto se lograría al rehabilitar las viviendas existentes que actualmente se encuentran vacantes, desarrollar viviendas en lotes urbanos que se encuentren sin desarrollo, y redesarrollar las cuadras deterioradas del distrito en complejos de vivienda que permita el que las personas de bajos recursos económicos puedan obtener un lugar seguro como vivienda. Según los datos del Censo, los niveles de educación en el CUT son más variados de lo que se encuentra en Caguas. Por un lado, hay un porcentaje un poco más alto de personas con un grado universitario - el 19% comparado con el 16% en Caguas. Por el otro lado, el 54.1% de la población mayor de 25 años del CUT no tiene su cuarto año, comparado con el 44.9% en Caguas (Censo del 1990).

Ejemplo conceptual del desarrollo de un Bloque en el Centro Urbano.

Las estructuras vacantes incluyen muchos espacios ubicados en los segundos pisos en estructuras con tiendas y oficinas, especialmente en el área alrededor de la plaza. Una gran cantidad de lotes vacíos proveen oportunidades para el desarrollo de unidades de apartamentos que puedan ser dirigidos a una gran parte de la población necesitada en el sector. El Departamento de Desarrollo Económico ofrece alternativas y herramientas que se pueden utilizar para fomentar la construcción, nueva inversión y el desarrollo de nuevos empleos en las zonas especiales, principalmente en el Centro Urbano.

El CUT tiene varias ventajas al ser desarrollado como un sitio para la rehabilitación y construcción de vivienda. Primero, la rehabilitación de una estructura existente para

ser transformada en una serie de viviendas, fomentará el desarrollo de la comunidad, algo que actualmente carece el Centro Urbano. Este desarrollo de viviendas en estructuras existentes, si bien es un poco más costoso que el desarrollar una serie de viviendas nuevas, ofrece la oportunidad de crear proyectos a una escala mucho más agradable con el Centro Urbano. Segundo, puesto que el Municipio ya es dueño de muchos de los terrenos baldíos en el CUT, el valor del terreno se puede incluir como un subsidio para el desarrollo de nuevas viviendas. Tercero, el CUT goza de acceso directo a una serie de servicios tales como: tiendas, oficinas médicas, escuelas, lugares de trabajo y al sistema de transportación colectiva, lo que facilita que se desarrolle como un punto neurálgico de enlace.

Estos recursos son importantes para todo hogar, y son especialmente ventajosos para personas que no tengan o no quieren o no pueden tener un automóvil. Por el otro lado, la falta de amenidades como parques y estacionamientos, las condiciones deterioradas de las estructuras, la falta de la infraestructura adecuada y los problemas con la seguridad tienda a impedir que una persona considere la compra o el alquiler de una vivienda en el CUT. Es por esto que el Municipio en su afán de impactar las áreas afectadas, ha dirigido sus esfuerzos en poder llevar a cabo desarrollos que permitan el que estas condiciones se mejoren. Enfocado en esto el Municipio se ha propuesto el desarrollar mayores áreas de esparcimiento que provean las alternativas necesarias para que las actividades cotidianas puedan llevarse a cabo bajo un marco lleno de seguridad. En esta línea van dirigidos los desarrollos de parques, área verdes y centros de servicios que facilitan que las personas tengan un espacio al cual acudir para poder llevar a cabo sus actividades.

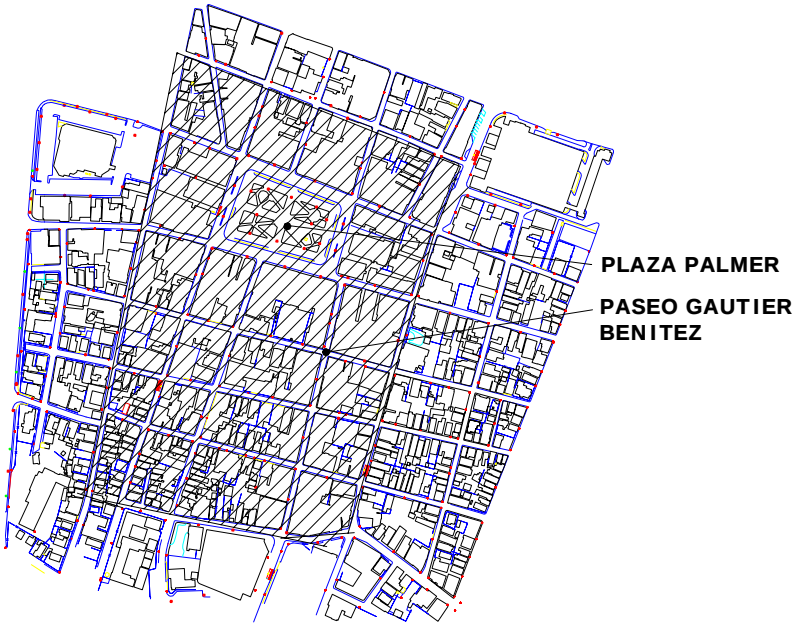
CAPÍTULO 4. ECONOMIA

SECCIÓN 4.01 Ventas al detal

En función de volumen de ventas, Caguas es el tercer centro de ventas al detal más grande de Puerto Rico, con unos $1,268 millones en ventas al detal en el 1997 (U.S. Census Bureau, Outlying Areas Economic Census of 1997). Tradicionalmente el CUT ha sido el área comercial más importante en Caguas y en la región Central-Este de Puerto Rico. Hoy en día, todavía funciona como un centro comercial significativo, con más de 450 tiendas y 592,544 pies cuadrados de espacio de ventas al detal en el 1990, lo que representa el 18.6 por ciento de todo el espacio comercial en Caguas (Estudios Técnicos 1990). El CUT es un área que atrae a los consumidores que residen a lo largo del Área Primaria de Mercado (APM) de Caguas, que incluye no solamente el pueblo de Caguas sino Gurabo, Aguas Buenas, Juncos, San Lorenzo, Cidra y Zona Metropolitana.

El distrito ha gozado de una alta productividad de ventas, con un promedio de $117.50 en ventas por pie cuadrado en el 1985, lo que representa un $20.77 más de lo que producía el Centro Comercial promedio en Caguas. Solamente quebraron 6 negocios de ventas al detal en el CUT entre 1991 y 1996 (Consultec 1996). Sin embargo, en la actualidad se han podido observar muchos más negocios cerrados, sin oportunidad de que las edificaciones puedan ser alquiladas dadas las pobres condiciones de los espacios que le rodean.

La actividad comercial en el CUT gira alrededor de la Plaza Palmer y el Paseo Peatonal Gautier Benítez. Los bloques que rodean la Plaza Palmer y el Paseo Peatonal Benítez forman el Distrito Central Comercial (DCC) del Centro Urbano.



SECCIÓN 4.02 Competencia

El Estudio de Mercadeo realizado por Consultec (1996) identificó las principales áreas comerciales en el Municipio de Caguas. Este estudio seleccionó al azar y encuestó a 615 residentes en el área de mercado de Caguas, para identificar la frecuencia con que visitaban y realizaban compras en estos centros. La siguiente tabla identifica el tamaño (en el total de pies cuadrados de las tiendas)

de cada área comercial y el porcentaje de los hogares encuestados que habían visitado al área en los tres meses previos al estudio:

Centros Comerciales en Caguas, 1996 (ver mapa puntos de interés)

Centro Comercial	Por ciento de residentes que visitaron al centro (3 meses previos)	Espacio comercial (p.c.)
Plaza Centro (I y II)	68%	528,246
Centro Urbano Tradicional	51%	592,544*
Plaza del Carmen Mall	41%	176,256
Plaza Villa Blanca	13%	131,413
Plaza San Alfonso	Menos de 5%	59,249
Centro Comercial Bairoa	5%	65,548
Plaza Degetau	Menos de 5%	114,443
Villa del Carmen	8%	40,919
Total de pietaje:		1,116,074

Fuente: Estudio de Mercadeo, Consultec (1996)

Este estudio se completó antes que abriera el nuevo Centro Comercial Las Catalinas (octubre 1997) # 64 en el mapa. Localizado justamente al cruzar la Avenida José Mercado al Oeste del CUT, este centro comercial tiene más de 100 tiendas (incluyendo a la tienda “K-Mart” más grande del Caribe) con 565,000 pies cuadrados de espacio de ventas y 2,300 espacios para estacionamiento.

Se puede apreciar de la tabla que las áreas comerciales más frecuentadas son Plaza Centro (#60 en el mapa), el Centro Urbano Tradicional y Plaza del Carmen. Según el estudio realizado éstas áreas cuentan con una base más definida y estable de consumidores. (Esta información al actualizarla observamos que el Centro Comercial Plaza del Carmen (#63 en el mapa) se encuentra casi vacío en su matrícula de espacios comerciales rentados en el interior del espacio). Cuando se pidió a los residentes del área de mercado que identificaran el Centro Comercial donde realizaban la mayoría de sus compras, estos centros fueron los únicos que mencionaron más del 5% de los encuestados: Plaza Centro (#60) 40%; Centro Urbano Tradicional 27%; Plaza del Carmen Mall (#63) 9%; y Otros centros (varios) 7%.

Dado su tamaño y su localización céntrica, el Centro Comercial Las Catalinas es un gran espacio donde las personas se reúnen a realizar sus compras (#64 en el mapa). Las razones para preferir las dos áreas comerciales más populares, Plaza Centro (#60) y el Centro Urbano Tradicional, son bastante parecidas. La siguiente tabla identifica el por ciento de los residentes encuestados que mencionaron que el factor listado era una razón para comprar en el Centro:

Razones para preferir un Centro Comercial, residentes del APM

Plaza Centro	%	Centro Urbano	%
Variedad de tiendas	40%	Variedad de tiendas	35%
Queda en ruta diaria	34%	Queda en ruta diaria	35%
Estacionamientos	26%	Accesible	17%
Buenos precios	11%	Buenos precios	13%

El gran factor que distingue a estas áreas de comercio tradicional de otras es la gran falta de espacios de estacionamiento. Los Centros Comerciales periféricos como Las Catalinas y Plaza Centro son mucho más orientados hacia el uso del automóvil de lo que es el Distrito Central Comercial. Todos tienen grandes espacios de estacionamiento cerca de las tiendas y siempre hay algún espacio que permanece en espera de un cliente. Sin embargo, la céntrica localización del Centro de Transportación Pública dentro del CUT, hace un área más accesible a muchos de sus consumidores.

Como resultado de los recientes desarrollos comerciales en la periferia del Centro Urbano, se estima que exista una sobreoferta de espacio de ventas al detal que excedería la demanda de 621,628 pies cuadrados. De este espacio disponible solo sería utilizado unos 467,863 pies cuadrados en el año 2000 (Estudios Técnicos 1997). Actualmente estos números de espacios comerciales vacantes han aumentado significativamente, sin embargo son unos números variantes, ya que muchos de los espacios comerciales que hoy se encuentran vacantes han variado su uso a almacén, residencial o residencial comercial.

Actualmente el CUT corre el riesgo de perder una gran parte de su clientela al igual que gran parte de las tiendas que se localizan en ese sector, por la proliferación de los centros comerciales en la periferia de los Municipios, por la falta de recursos de infraestructura, pocos estacionamientos disponibles y la delincuencia.

SECCIÓN 4.03 Análisis de Cuadrantes

El Estudio de Mercadeo del CUT (Consultec 1996) analizó los aspectos positivos y negativos del CUT desde el punto de vista de los residentes del área Primaria de Mercado. Este análisis fue realizado en dos etapas; en la primera, se les pidió a los residentes encuestados que identificaran los atributos más importantes que debe tener un Centro Comercial. Las características más importantes para el total de mercado, medidas y ordenadas a través de la frecuencia de respuesta de la alternativa “extremadamente importante,” son:

1) Que los empleados sean amables	83%
2) Que tenga estacionamiento	73%
3) Que los precios sean moderados	73%
4) Que el estacionamiento tenga seguridad	71%
5) Que tenga una gran variedad de tiendas	70%
6) Que tenga baños públicos	65%
7) Que esté en un lugar accesible	64%
8) Que tenga teléfonos públicos	60%
9) Mantenimiento del centro y de las áreas verdes	59%
10) Que se puede comprar después de las 6 PM.	58%

En la segunda etapa del análisis, se les pidió a los encuestados que evaluaran el desempeño de los Centros Comerciales en Caguas en cuanto a cada atributo importante. En el análisis del estudio, los puntos positivos del CUT fueron los atributos más importantes para los consumidores y donde el distrito recibió un alto porcentaje de encuestados que dieron una evaluación como “muy buena.” Los tres puntos más destacados del CUT son que: Tiene una gran variedad de tiendas; Los empleados son amables; y Los precios son moderados

Por el otro lado, los puntos negativos del CUT como un área comercial fueron los atributos más importantes para los consumidores y donde el distrito recibió un bajo porcentaje de encuestados que dieron una evaluación como “muy mala”.

Los principales puntos negativos son: La falta y seguridad del estacionamiento y La habilidad de comprar después de las 6 PM

La disponibilidad del estacionamiento técnicamente no sale como un dato negativo, puesto que el porcentaje que dieron una evaluación de "muy buena" era un poco mayor que el mediano para todos los factores. Sin embargo, sale como un área que se debe mejorar.

SECCIÓN 4.04 Demografía del Mercado

El Área Primaria de Mercado (APM) del Centro Urbano Tradicional consiste de las personas de 18 años o más que residen en los municipios de Caguas, Aguas Buenas, Gurabo, Juncos, San Lorenzo y Cidra. La siguiente tabla describe los cambios demográficos en el APM entre 1980, 1990 y el 2000.

Se puede concluir al analizar esta tabla que la población ha crecido bastante en el APM - y el capital monetario que tienen disponibles los habitantes es más del doble de lo que era en 1979. Los consumidores en 1989 también eran mejor educados, tenían un ingreso familiar mayor y tenían acceso a un automóvil; esto comparado con los números obtenidos de los datos del 1979.

Cambios demográficos en el APM, 1980-1990-2000

Municipio	Caguas	Juncos	Gurabo	Aguas Buenas	San Lorenzo	Cidra	Total
Población 1980	117,959	25,397	23,574	22,429	32,428	28,365	252,132
1990	133,447	30,612	28,737	25,424	35,163	35,601	290,794
2000	140,502	36,452	36,743	29,032	40,997	42,753	326,479
Ingreso Mediano 1980	$6,283	$4,562	$3,992	$4,163	$3,574	$3,932	NA
1990	$10,420	$8,086	$9,091	$8,367	$7,438	$8,981	NA
2000	$16,522	$13,702	$16,451	$12,957	$12,226	$15,557	NA
Ingreso total 1980	$266,351	$41,219	$37,388	$32,051	$40,957	$37,499	$455,465
1990	$606,784	$103,713	$110,494	$87,662	$101,551	$128,555	$1,138,759
2000	$19,321	$14,672	$18,538	$14,662	$14,238	$17,262	NA
Hogares con Carro 1980	62.9%	56.2%	54.4%	49.3%	47.2%	52.7%	57.2%
1990	72.6%	69.0%	72.0%	70.8%	66.9%	72.3%	71.2%
2000	68.9	71.5	73.8	75.0	73.1	67.8	71.6
Personas con Cuarto Año 1980	42.1%	26.7%	33.0%	24.5%	22.8%	28.2%	33.8%
1990	55.1%	40.7%	47.4%	42.1%	37.0%	45.4%	47.9%
2000	54.2	63.3	60.7	61.6	56.0	49.7	59.5

Fuente: Departamento de Comercio, Negociado del Censo (1980 y 1990)

El CUT atrae a consumidores de todas partes del APM, y es importante recalcar que la mayoría de los consumidores en el CUT no vienen de Caguas sino de otros pueblos limítrofes. Sin embargo, las características de desarrollo de la población aledaña son influyentes, porque esta población tiene una alta probabilidad de visitar al área. La población aledaña es más importante para las tiendas que proveen servicios del tipo vecinal (como las farmacias y supermercados) pero también apoya a las tiendas de carácter regional.

Como parte del Estudio de Mercadeo, se encuestó a 100 o más visitantes a cada una de las seis áreas comerciales principales en Caguas. Para cada área, se determina con las características demográficas de los visitantes. Se encontró que los clientes del CUT tienden ser de menor estatus socio-económico que los clientes de otros centros comerciales. Comparado con los visitantes a otros centros, es más probable que estén desempleados o que no participen en la fuerza laboral, que tienen ingresos bajos y que tienen menores niveles de educación. Ciertas características demográficas al 1996, de los visitantes a centros comerciales se presentan en una tabla comparativa de áreas de compra en el Anejo A al final de este documento.

Los datos obtenidos de estos estudios son importantes por dos razones. Primero, el menor ingreso de los visitantes al CUT significa que por lo general, el distrito tiene que realizar más transacciones para generar cierto volumen de ventas en dólares, y que las tiendas más exitosas actualmente se orientan al consumidor de más escasos recursos económicos. Segundo, hay que considerar las características de los visitantes al CUT en el contexto del crecimiento económico que ha ocurrido en el área Primaria de Mercado. El CUT ha seguido a servir a un mercado de menor estatus socio-económico, un mercado cuyo tamaño ha disminuido en los últimos años.

Hay que destacar que cuando más consumidores llegan a tener un carro, más poder adquisitivo y un nivel de educación más avanzado que tiende a cambiar los gustos ya no visitan el área Primaria de mercado por entender que la calidad de la mercancía y de los servicios que ahí se ofrecen son de menor calidad; es por esto que el éxito comercial del área en el futuro dependerá, en parte, de la reorientación del CUT para proveer las amenidades que atraigan a ésta clientela de gustos más específicos.

SECCIÓN 4.05 Segmentación del Mercado

El analizar las características de los consumidores puede ayudar a que se agrupen en “segmentos del mercado” - es decir, grupos de consumidores que tienen características compartidas. El Estudio de Mercadeo (Consultec 1996) agrupó a los consumidores del Área Primaria de Mercado a base de sus respuestas a una serie de preguntas sobre sus actitudes hacia los comercios. El valor de este proceso analítico es el que permite que se desarrollen estrategias para atraer a ciertos segmentos claves del mercado - especialmente a los grupos de consumidores que actualmente no son devotos del CUT pero que se podrían atraer con unas mejoras que ofrezcan alternativas sencillas para el mejor desarrollo del comercio en el área. Se identificó cuatro segmentos:

Segmento 1: El Devoto del “Mall” (26% del mercado). Se compone de los adoradores por excelencia del Centro Comercial cerrado tipo “mall.” Prefieren estos Centros Comerciales por ser cerrados, por la facilidad de conseguir un estacionamiento accesible, la seguridad general del área, por la “clientela más selecta” y por las comodidades como baños públicos y sitios de comida, que por lo general se encuentran en un espacio compartido con distintas facilidades y amenidades para el sector que sirven. Tienden a llegar al Centro Comercial en su propio automóvil y trabajar a tiempo completo. Generalmente son de clase media y tienen un nivel de educación sobre el promedio. Es muy poco probable que el CUT pueda atraer a este grupo de consumidores.

Segmento 2: El Convencido (21% del mercado). Es el consumidor que más se identifica con comprar en los centros tradicionales y particularmente en el CUT. La seguridad y la protección contra las inclemencias del tiempo no son factores decisivos para estas personas cuando seleccionan a un área comercial. Para

ellos, ir de compras es una terapia que les hace olvidar los problemas y relajarse. Les gusta que el CUT ofrece más tiendas del mismo género es de alta importancia para ellos que los precios sean moderados y que los empleados sean amables.

Los próximos dos segmentos del mercado son críticos en el desarrollo de la imagen y el futuro del CUT:

Segmento 3: El Fronterizo (30% del mercado). Es el tipo de consumidor que puede inclinarse hacia los centros comerciales o hacia el CUT, dependiendo de qué se le ofrezca en un momento dado. Para estas personas, las ventajas del Centro Urbano son que las tiendas son más especializadas, que hay más tiendas del mismo género, y que venden más barato. Por el otro lado, se pueden inclinar hacia los centros comerciales por la seguridad, porque opinan que las tiendas del CUT ofrecen mercancía de baja calidad, y porque quisieran formar parte de una clientela más selecta. Al mejorar estos aspectos, estos consumidores podrían captarse como clientes del CUT.

Segmento 4: Los Pragmáticos (23% del mercado). Presta mayor atención a los aspectos racionales que rodean el proceso de compra que a factores de tipo emotivo o sensorial. Esperan precios moderados y la atención amable de los empleados al momento de comprar. Para estas personas, las ventajas del CUT son que venden más barato, hay más tiendas del mismo género, y las tiendas son más especializadas. Sin embargo, los centros comerciales pueden atraer a este grupo con la protección contra la lluvia y el sol, la seguridad, el estacionamiento, y las tiendas espaciosas. Lo que hace necesario el desarrollo de facilidades para el CUT, de forma que se pueda atraer a este grupo.

SECCIÓN 4.06 Vendedores Ambulantes

Más allá de sus tiendas, unos 68 vendedores ambulantes también tienen una licencia para vender en el CUT. Algunos comerciantes han indicado que éstos impiden el flujo peatonal o que tienden hacer menos visibles las fachadas de las tiendas. También se ha notado una necesidad de mejorar la apariencia física de los carritos de los vendedores. Otros comerciantes se han quejado de la presencia de vendedores sin licencia en el CUT, especialmente durante las Navidades. Una encuesta de vendedores ambulantes (Consultec 1996) mostró que la mayoría estaban dispuestos mejorar la apariencia de sus carritos, armonizar sus operaciones con los demás vendedores en términos estéticos, y utilizar la asistencia técnica del Municipio. Mientras muchos vendedores no querían mudar sus carritos a otros lugares, la mayoría no estaban completamente satisfechos con su lugar de venta actual y considerarían mudarse al presentarse una alternativa viable.

SECCIÓN 4.07 Mercado para espacio de oficina

Como el centro para el negocio y el comercio en la región Central-Este, Caguas ha gozado del crecimiento del sector de servicios de su economía. Según los análisis económicos, se espera que este crecimiento siga para el año 2005 (Corplan 1996). El número de empleos en el sector de servicios aumentó de 10,262 en 1994 a 16,130 en 2005, un crecimiento de 57 por ciento. Los servicios médicos y de educación especialmente tendrán un crecimiento rápido. El número de empleados en empresas de finanzas, seguros, y bienes raíces también aumentó por 31 por ciento, de 1,231 a 1,614 empleos en 2005. El crecimiento del sector de servicios en Caguas podría crear una demanda para espacio de oficina adicional de aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados, dependiendo del estimado de pietaje por empleado que se utiliza. Ya

los desarrolladores privados han notado una alta demanda para espacio de oficina, incluyendo el interés de empresas y agencias localizadas en San Juan de mudar sus operaciones para Caguas.

El CUT de Caguas podría beneficiarse de este crecimiento al ofrecer espacio de oficina para satisfacer la demanda ya que, actualmente los proveedores de servicios profesionales ocupan una gran porción de los edificios en el CUT. El CUT ofrece un ambiente atractivo para los negocios que hagan muchas transacciones en persona ya que se encuentran directamente relacionados a los servicios bancarios y financieros, las oficinas del gobierno estatal y local, el Centro Judicial y los centros de transportación pública. El CUT ya tiene una concentración alta de oficinas médicas, al igual como el complejo médico SurgiCenter en la calle Muñoz Rivera y el Centro de Diagnóstico y Tratamiento justamente al Este. Por el otro lado, habrá que proveer la infraestructura adecuada para servir a los negocios existentes y nuevos. Sin embargo, el CUT ofrece la alternativa de poder ser desarrollado en un gran centro al agrupar toda una serie de servicios para la comunidad y el sector de servicios profesionales.

SECCIÓN 4.08 Cooperación entre los sectores públicos y privados

El Estudio de Mercadeo realizado en 1996 por Consultec señaló la necesidad de mejorar la comunicación entre el Gobierno Municipal y los negociantes en el CUT. Aunque ambos sectores quieran trabajar juntos, los comerciantes locales no han tenido una organización para lograr los esfuerzos cooperativos y el Municipio ha carecido de un mecanismo para recibir el insumo del sector privado del área.

De igual forma el Banco para el Desarrollo de la Comunidad ofrece una serie de servicios enfocados al desarrollo de las empresas en los sectores del CUT. Este departamento se propone el facilitar acceso a financiamiento mediante:

- Préstamos para el Desarrollo de las Áreas Especiales enfocados al desarrollo económico y empresarial dentro de las áreas especiales,
- Préstamos regulares que promueven alternativas para el desarrollo de pequeños negocios,
- Y préstamos dirigidos al autoempleo para el desarrollo económico y empresarial de personas de bajos ingresos con el fin de facilitar y fortalecer el autoempleo y la autosuficiencia.

SECCIÓN 4.09 Instituciones y desarrollo económico del CUT

Al igual como en otros Centros Urbanos, las Instituciones desempeñan un papel económico importante en el CUT. Las instituciones que se ubican en o cerca del CUT incluyen:

- El Centro de Gobierno Municipal de Caguas (#35)
- El Centro Judicial y las oficinas regionales del Gobierno Estatal (#39-#40)
- Instituciones de cuido médico, incluyendo SurgiCenter y el Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Caguas
- Instituciones religiosas, especialmente la Catedral Dulce Nombre de Jesús (#28)
- Instituciones culturales, como el teatro Arcelay y el Pabellón de las Artes (#7 al #13)
- Varias escuelas, principalmente a nivel elemental

Sin embargo, otras instituciones de servicios médicos se han localizado lejos del distrito, entre ellas podemos señalar el Hospital Interamericano de Medicina Avanzada (HIMA) y el Hospital Regional San Juan Bautista. Además, de otras instituciones de educación post-secundaria, tales como Huertas Junior College (Carretera 189) y la escuela vocacional MecTec (Centro Industrial Oeste), que se han mudado del área central del Municipio para ofrecer sus servicios. Estas Instituciones médicas y educativas representan sectores de la economía donde se espera un crecimiento marcado en los próximos años y los cuales se han mantenido segregados del CUT por la falta de accesos y espacios de estacionamientos seguros. Estos fenómenos son los que han privado al CUT de una fuerza significativa generadora de empleos, de visitantes y de actividad cultural.

CAPÍTULO 5. USOS DE TERRENO Y DISEÑO URBANO

SECCIÓN 5.01 Distribución de Usos

El CUT consta de 205.2 cuerdas, divididas en 1,427 lotes. La mayoría de los lotes miden entre 85 y 135 metros cuadrados. Construidos en los lotes existen un total de 1,401 estructuras (Estudios Técnicos 1990).

La tabla siguiente provee datos sobre los usos de terrenos según fueron documentados por los estudios de la Oficina de Planificación 1988 y por Consultec 1996.

Uso de Terrenos	Estructuras 1988	Porcentaje 1988
Residencial	1,135	43.9%
Almacenes	84	3.2%
Servicios Profesionales	178	6.9%
Otros Servicios	292	11.3%
Industrial	3	0.1%
Ventas al detal	472	18.2%
Espacio Público*	29	1.1%
Institucional	52	2.0%
Estacionamiento	81	3.1%
Vacante	262	10.1%

*Incluye: aceras, parques, pistas, canchas, etc.

SECCIÓN 5.02 Tejido Urbano

De las características más impresionantes y distintivas del Centro Urbano son el conjunto de edificios de valor histórico y arquitectónico que se ven enmarcados por el paisaje montañoso que rodea al Valle.

La arquitectura cerca de la Plaza Palmer es particularmente distinguida, ya que se encuentran en lados opuestos de la misma los dos símbolos de la autoridad cívica y religiosa, la Alcaldía y la Catedral Dulce Nombre de Jesús. Partiendo del estilo tradicional español, la Plaza sirve como el enfoque para una red ortogonal de calles rectas y angostas. Durante el día, el área alrededor de la Plaza - y en mucho de la parte central del CUT - se llena con el ruido y movimiento de los peatones y el tránsito; atraídos por la mezcla de actividades que allí se realizan. Esta escala y movimiento de las actividades que allí se realizan es lo que contribuye a desarrollar su sentido íntimo.

En las áreas tradicionales del CUT que rodean la Plaza, se ha formado un tejido urbano denso; tantos, los edificios históricos y modernos se localizan cerca de la calle, creando una línea continua de fachadas. Muchos de los edificios tienen espacios que miran hacia la calle y tienen ventanas y puertas en el primer piso. Esto contrasta con el desarrollo de algunos edificios modernos con fachadas sin aperturas.

La mayoría de los edificios son de una altura y escala menor que el contexto. La mayoría (alrededor del 56%) son de un sólo piso, aunque en el área alrededor de la Plaza se encuentra una concentración de edificios de hasta 4 y 5 pisos.

Varias estructuras tienen pórticos en el primer nivel y muchas tienen balcones en la segunda planta. Estos aspectos del diseño sirven para proteger el edificio del calor del sol, para proveer una transición entre la vida privada de la casa y la vida pública de la calle y para proteger a cierto grado a los peatones de las inclemencias del tiempo.

En las áreas del CUT donde se han realizado proyectos de renovación urbana - por ejemplo, en la calle Gautier Benítez al sur del paseo peatonal - se ha creado un ambiente bastante diferente, generalmente con los edificios ubicados lejos de la calle, con estacionamientos en el patio delantero, y sin detalles arquitectónicos. Algunos edificios no tienen ventanas en el primer piso, como si fueran fortalezas. Estos desarrollos no contribuyen a que se mantenga el carácter del CUT; ya que se desarrollan sin tener deferencia hacia el contexto que les rodea. Este tipo de desarrollo fomenta la desarticulación del tejido urbano peatonal del área y para lo cual están diseñadas las facilidades del CUT. Dos ejemplos de esta escala monumental y construcción extensa son el Centro Judicial y el Centro de Gobierno Estatal en la parte norte del CUT; estos además, son también los edificios más altos de todo el distrito. Estas áreas afectadas constituyen los bordes deshilados del tejido tradicional. Igualmente preocupante es la tendencia a desarrollar edificios de este estilo dentro del mismo tejido tradicional, lo que interrumpe el sentido familiar y contribuye a una percepción del área alrededor como abandonada e impersonal.

Todo el Centro Urbano - las áreas modernas al igual el área tradicional - sufre de un sentido de desorden y caos. Varios factores contribuyen a este sentido, incluyendo a las fachadas, la rotulación de los edificios, el mobiliario urbano y la infraestructura inapropiada. Algunas fachadas se pintan de colores vibrantes, mientras en otros se cubren las paredes con materiales ajenos al vocabulario tradicional del distrito.

Los rótulos tienden a dominar las fachadas de los edificios y frecuentemente impiden que se vean elementos arquitectónicos importantes del edificio. No hay ninguna continuidad de estilo entre los rótulos de los edificios y las fachadas a las cuales están impactando. Muchos rótulos alrededor de la Plaza Palmer no cumplen con los reglamentos de la Zona Histórica establecida para esa área.

Los peatones en algunas partes de las aceras, se encuentra con postes de luz de hormigón, estacionómetros y rótulos de acero; que impiden transitar libremente. Arriba se ve una gran cantidad de cables eléctricos y de teléfono, y generalmente no hay árboles para embellecer.

En algunos casos, se han pintado los postes de luz en un esfuerzo por embellecer el área, pero todavía los resultados no concuerdan con el contexto de un pueblo tradicional. En otros casos el Municipio ha instalado postes de luz con un estilo “colonial” que intenta reflejar una tipología colonial inexistente en el CUT; sin embargo, esta implementación ha sido llevada a cabo sin tomar en consideración la escala de los edificios que le rodean ni el ancho de la calle. El Estudio Urbanístico “Caguas 2020” sugirió algunos estilos adecuados al área a ser impactada. Es importante destacar que las aceras han sido sobrecargadas con elementos que no contribuyen al desarrollo del comercio. Existe una necesidad para un mobiliario urbano apropiado ya que el existente no cabe en las aceras estrechas del CUT. Entre el mobiliario urbano propuesto podemos señalar los zafacones, bancos, luminarias, cabinas telefónicas y bolardos. Además, para complementar el desarrollo es necesario establecer estaciones de servicio que provean facilidades de baños públicos y áreas de teléfonos.

SECCIÓN 5.03 Deterioro Físico

Dos estudios han analizado la condición de las estructuras en el CUT basado en la apariencia física de las fachadas. El estudio de Estudios Técnicos (1990) determinó que el 51.1% de las estructuras estaban en buenas condiciones, el 36.4% estaban en condiciones "regulares," y el 12.5% estaban en malas condiciones. Como parte del estudio se visitaron a los pisos más altos de varios edificios, e informaron que muchos de estos pisos más altos se encuentran en malas condiciones (no se indicaron los factores que determinaron como se categorizaron los edificios). Las peores condiciones se encontraban en el Distrito Central Comercial, las comunidades de Savarona y Campo Alegre en el sur del distrito (y especialmente la Avenida Rafael Cordero cerca de Tres Brincos), y algunos de los edificios a lo largo de la calle Padial. El estudio de Consultec (1996) también evaluó las condiciones de las estructuras en el CUT. Más allá de las condiciones de las estructuras, la presencia de edificios y lotes vacíos es otro síntoma del deterioro del área.

La restauración o redesarrollo de nuevos edificios en esta área se limita por la cabida pequeña de los lotes, por la falta de infraestructura que pueda sustentar el desarrollo y por las pocas áreas de estacionamiento y por la pobre accesibilidad (en carro o a pie) al sitio. Es particularmente interesante notar que estas vacantes existen en un Municipio donde la población está aumentando y donde la presión y demanda para construir nuevos desarrollos es una fuertemente marcada. Aunque el diseño urbano actual del CUT no es el único factor influyente, la reorganización física y las nuevas reglamentaciones serán unos instrumentos importantes para viabilizar la posibilidad de hacer nuevos desarrollos en el CUT.

SECCIÓN 5.04 Calificación

La calificación vigente, se distribuye en los lotes o terrenos, según la establecida en el 1974 y mantenida por el Plan Territorial de 1998: Comercial UC-3 25.3%, Comercial UC-2 10.1%, Comercial UC-1 2.7%, Uso Público 20.4%, Residencial UR-4 22.5%, Residencial UR-3 6.9%, Industrial UI-1 10.0% e Industrial UI L-1 2.2%:

El área central comercial fue zonificada casi exclusivamente como UC-3. En 1970, la Junta de Planificación de Puerto Rico puso esta zonificación en vigencia en los Centros Urbanos de muchos pueblos de Puerto Rico, creyendo que esta designación estimularía el desarrollo económico de estas áreas.

En el CUT de Caguas, la calificación de UR-4, la segunda más común en el distrito, se encuentra en las áreas residenciales establecidas en la periferia del distrito. Esta calificación permite el desarrollo de casas en hileras, casas de una o dos familias, casas de apartamentos y otros.

El Plan Territorial de 1998 no hizo cambios dramáticos en la calificación del CUT. El cambio más significativo fue la re-calificación de un área en Campo Alegre de UR-4 a UC-2. Sin embargo, el Plan señaló la necesidad de examinar la calificación vigente y proponer cambios adicionales a través de este Plan de Área; donde se recomendaría el diseño de una nueva calificación para promover los usos mixtos. Este plan ayudaría a establecer las pautas a seguir en el desarrollo de los nuevos proyectos.

La calificación vigente y los usos de terrenos actuales en las áreas tradicionales del distrito no cumplen con uno o más aspectos de la calificación vigente. Por

ejemplo, pocas viviendas en la comunidad de Savarona tienen lotes que cumplen con el ancho mínimo de 12 metros. Las estructuras en esta comunidad ocupan más del 50% máximo del lote permitido por la calificación, y casi ninguna de estas casas podría cumplir con los requisitos para estacionamiento. Varios edificios en el Distrito Central Comercial tienen una altura que excede el máximo permitido por la calificación de UC-3 de 2 veces el ancho de la calle, aunque pocos alcanzan los 6 pisos que se permite. Muchos edificios comerciales tampoco podrían proveer las zonas de carga y descarga requeridas para las tiendas de más de 500 metros cuadrados. Hay que crear unas zonas especiales en las cuales se establezcan horarios para carga y descarga, estas zonas estarán delimitadas por el alcance del área a ofrecer servicio.

Sin embargo, relativamente pocos edificios en el CUT localizados en zonas UC-3 exceden la densidad máxima residencial. Dentro de una zona UC-3, se permite una unidad de vivienda de 3 cuartos dormitorios por cada 60 metros cuadrados de área de lote. En un lote de 500 metros cuadrados (el mínimo permitido por esta calificación en lotes formados posterior a su vigencia), esta calificación permitiría alrededor de 8.3 unidades equivalentes de vivienda (una unidad equivalente es una unidad de tres dormitorios). En un lote típico del CUT de 25 por 50 pies, permitiría 1.9 unidades equivalentes (es decir, una unidad de 3 dormitorios y otra de 2, o tres unidades de un cuarto dormitorio). En teoría, estas provisiones de la calificación UC-3 permiten una densidad residencial sustancial (de alrededor de 45 unidades por cuerda dependiendo del ancho de la calle) si se cumplen con los demás requisitos. En cuanto a cumplir con la calificación, el mayor impedimento es el requisito de proveer un estacionamiento por cada unidad ya que esto depende del tipo de desarrollo y de cuantos dormitorios tenga.

La calificación existente no garantiza que los nuevos desarrollos armonizarán con el tejido urbano histórico existente. Aunque es posible construir un edificio tradicional que cumple con la calificación, es también posible construir un edificio de estilo suburbano. Es necesario establecer unos parámetros restrictivos específicos que establezcan los criterios a ser utilizados en los nuevos desarrollos. Por ejemplo, la calificación establece una distancia mínima que se debe preservar entre el edificio y la calle, pero no establece la distancia máxima, ni requiere que un edificio se localiza en su lote de una manera que armonice con la localización de los edificios al lado.

La calificación tampoco promueve que se comparta el estacionamiento entre varios edificios, aunque lo permita en condiciones especiales con la aprobación del administrador de permisos. Los reglamentos no impiden que un desarrollador construya el estacionamiento en el patio delantero o al lado del edificio, en vez de construirlo detrás del edificio donde no tendría un impacto visual. Por lo tanto, se puede concluir que la calificación actual promueve una visión suburbana en vez de una visión urbanística de un centro urbano.

SECCIÓN 5.05 Diseño urbano

El Reglamento de Ordenación cubre aspectos básicos de diseño urbano, como la altura y escala de los edificios. Sin embargo, la Zona Histórica se rige por, el Reglamento Número 5 de la Junta de Planificación. Este reglamento cubre:

- Los techos, los balcones, las ventanas, las verjas y los portones, las proporciones de las fachadas, la altura del edificio, los materiales de construcción, y las texturas y colores de los edificios.
- La consolidación del tejido urbano, el espacio entre las estructuras, la volumetría, el alineamiento de los edificios, y el área de piso del edificio.
- El diseño de espacios públicos, incluyendo el mobiliario urbano, las dotaciones de infraestructura, el pavimento, y los árboles.
- La localización y el diseño de los estacionamientos (no se deben ver los carros desde la calle).
- El estilo, el tamaño, y la localización de los rótulos, los toldos, y las cortinas.
- Aspectos sobre cualquier cambio físico que afecte a un edificio de valor histórico.

Estos aspectos aunque más comprensivos que los del reglamento de ordenación son insuficientes.

CAPÍTULO 6. TRANSPORTACIÓN Y ESTACIONAMIENTO

En septiembre de 1999, la empresa consultora TOPPLAN en asociación son Barton-Aschman y Associates, Inc., realizó el Transportation Study for The Caguas Central Business District and Urban Zone. Las metas del estudio fueron desarrollar estrategias para mejorar la circulación, movilidad y accesos dentro del CUT, además de estrategias para facilitar el acceso a las facilidades de estacionamientos a los usuarios del CUT:

SECCIÓN 6.01 Sistema Vial

El estudio hizo varias recomendaciones al sistema de transporte, algunas de las cuales ya se han realizado como: Corredor ave. José Mercado: Mantener con 6 carriles, se mejoró la intersección entre la PR-1/PR-189. Se cambió la dirección del tráfico en la Calle Dr. Rufo. Se establecieron estacionómetros en la Calle Goyco y Calle Acosta. Se realizaron mejoras a la Calle Georgetti. Se cambió el patrón de circulación de las calles Dr. Rufo, Esteban Padilla, Tapia, Baldorioty y Modesto Solá. Se amplió la Avenida Rafael Cordero y la PR-1 entre la Avenida José Mercado y Calle Mercurio. Se extendió la Avenida Luís Muñoz Marín al oeste (Ave. Bairoa). Se encuentra en construcción varios tramos del Corredor Avenida Luís Muñoz Marín. Se reconfiguró el corredor PR-1 entre PR-52 y PR-189. Se construyó la extensión Calle Degetau hasta Avenida Muñoz Marín.

Los siguientes proyectos se tienen programados para su realización: Corredor Rafael Cordero/ Eugenio M. Hostos: construir sistema unidireccional entre las calles Ruiz Belvis y Cristóbal Colón. Corredor Calle Goyco: Ampliar a 4 carriles y flujo en dos direcciones entre Calle Acosta y Ave. Mercado. Ampliación de la PR-189. Ampliar la Calle Garrido entre PR-1 y PR-52. Ya está programada la construcción de la Periferal Externa (PR-761) entre PR-1 y PR-30. Mejoras de vías Calles San Andrés y Colón/Lucero. Extensión calle sur del Terminal Pancho Pereira

SECCIÓN 6.02 Transporte Público

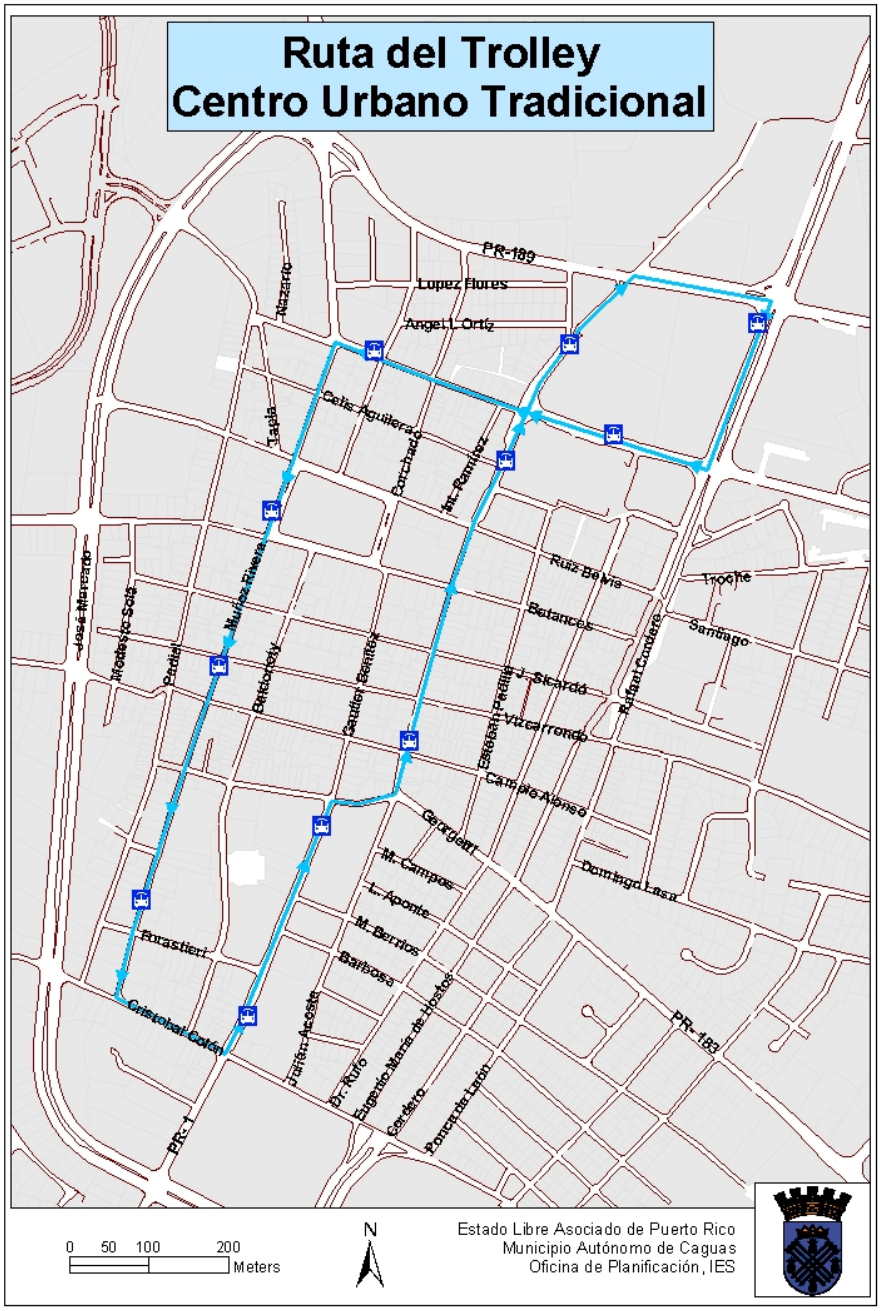
TROLLEY

El Sistema de los Trolleys del Municipio Autónomo de Caguas es uno de los más exitosos en Puerto Rico, y está operando desde 1993. Este sistema de transporte es evaluado anualmente con el propósito de mantener la calidad del servicio. A través de este monitoreo se previenen cambios en el Centro Urbano Tradicional (CUT) que interfieran con el sistema, lo cual da la oportunidad de brindar posibles alternativas que conduzcan a mantener el patrocinio de sus usuarios.

Anteriormente, el Sistema de Trolleys se componía de tres rutas, las cuales trabajan seis días a la semana (lunes a sábado), 12 horas diarias (6:00 a.m. a 6:00 p.m.). Por lo menos, un Trolley recorría cada ruta en el CUT. Cada una de las tres rutas hacía conexión con los terminales y las áreas de estacionamiento existente.

El Estudio de Transportación del Centro Urbano Tradicional y Zona Urbana del Municipio de Caguas realizado por TOPPLAN, demostró una alta concentración de peatones en el Paseo Gautier Benítez, Plaza Palmer, Centro de Transportación Pancho Pereira, Escuela Gautier Benítez y los Centros Gubernamentales Municipal y Estatal. El mal estado de las aceras y su limitado

espacio de circulación invadido por los postes de alumbrado eléctrico, impide la circulación eficiente y segura del peatón. Esto nos lleva a que trabajemos en mejorar las aceras, cunetones, virajes y en un nuevo mobiliario en la ruta propuesta del Trolley como parte de las revisiones de las nuevas rutas peatonales y vehiculares.



El Municipio está utilizando como base estas recomendaciones y se ha dado a la tarea de mejorar el sistema. Durante la evaluación final se determinó utilizar una sóla ruta con 11 paradas que cubriría las tres rutas existentes; esto con el fin de agilizar el movimiento de los usuarios en el CUT, al establecer una ruta de

rápido movimiento. La misma unifica las cuatro áreas principales de estacionamiento en el CUT. Eliminando el recorrido de las zonas donde existe más tránsito peatonal, que es donde hay más estacionamientos para los visitantes en la calle. Esta nueva ruta establece un máximo de 12 paradas lo que reduce el tránsito general y la obliga a detenerse con mucha frecuencia, cubriendo 1.7 millas alrededor del CUT. El costo estimado para las mejoras a las calles, aceras, cunetas y encintados es de $5,557,270.

El Municipio Autónomo de Caguas cuenta con seis (6) trolleys marca OshkoshTruck Corporation, modelo TC 18 FD del 1993, los cuales utilizan diesel y tienen capacidad para 22 personas sentadas. Todos cumplen con la Ley ADA del 1990. El promedio de millaje de los vehículos es de 29,455.65 millas recorridas. Se ha sometido una propuesta de fondos a la Federal Transit Administration para reemplazar las viejas unidades por nueve nuevos trolleys, que ayudará a reducir el tiempo de espera.

CARROS PÚBLICOS

El Municipio Autónomo de Caguas fue el primero en proveer facilidades efectivas para la transportación pública. Caguas tiene la distinción de ser la primera cuidad en Puerto Rico que construyera un terminal para carros públicos, específicamente designado para operar carros públicos integrados con los servicios de taxis, guaguas privadas y el sistema de trolley; con una ruta fija a través del CUT.

El Sistema de Transportación Pública en el Municipio Caguas consiste en la combinación de carros públicos (guaguas tipo *Van*), línea de guaguas privadas, taxis y trolleys. Incluye tres terminales de transportación pública, donde el central y principal terminal es el Francisco (Pancho) Pereira, un edificio de dos plantas construido en 1980 ubicado en la parte noreste del Centro Urbano Tradicional.

El otro terminal, utilizado principalmente por las personas que viajan al sur de Caguas, está localizado en la Calle Georgetti al lado del edificio de Plaza Gautier Benítez. No hay ningún edificio de espera asociado con este terminal ya que los vehículos públicos se estacionan en las aceras para esperar por los pasajeros.

Como el resto de Puerto Rico, los carros públicos son el sistema principal de transportación pública. Los carros públicos son operados por choferes públicos propietarios de sus vehículos y que son regulados por la Comisión de Servicio Público. Los carros públicos operan en rutas fijas con horarios variables donde se provee servicio interno desde el CUT hacia las comunidades de la periferia y viceversa, como también desde el CUT hacia las comunidades rurales. Además, hay rutas entre ciudades que se originan desde el CUT con destino a los municipios de San Juan, Cayey, Cidra, San Lorenzo, Gurabo, Juncos, Las Piedras y Humacao.

Actualmente, la Comisión de Servicio Público ha autorizado 37 rutas en Caguas, de las cuales se operan 34. Las rutas que no están operando en Caguas son La Changa Adentro, Caguas-José Mercado y Caguas-Villa de Castro, todas rutas locales. De las 34 rutas que están operando, 9 de ellas (26%) son rutas entre ciudades, las demás 25 rutas son locales. Las rutas entre ciudades tienen autorizados 352 vehículos de los 646 vehículos que tiene la flota en Caguas, lo que representa el 55% de los vehículos autorizados. En las rutas entre ciudades actualmente hay operando 280 vehículos o el 80% de los vehículos autorizados a operar entre ciudades.

En 1994 habían operando 233 vehículos en las rutas locales, en 2001 el número de vehículos se redujo a 206, lo que equivale a una reducción de un 12% entre el 1994 y 2001. De las ocho rutas entre ciudades siete operan desde el Terminal Francisco (Pancho) Pereira; solamente la de Caguas–Aguas Buenas opera desde el terminal del Centro de Gobierno Municipal.

Además de lo anterior, hay tres rutas locales operando desde el Terminal Satélite II del Centro de Gobierno Municipal, estas son: Caguas-Cañaboncito, Caguas-Hormigas y Caguas-Valle Tolima. El número de vehículos operando en estas tres rutas redujo de 31 en 1994 a 19 en 2001, además el número de pasajeros utilizando estas rutas redujo un 56%; de 1,432 en 1994 a 630 in 2001.

En conclusión, el servicio de transportación pública refleja una reducción de un 31.6% en el promedio de viajes diarios por vehículos en 2001 si lo comparamos con el 1994 (2,354 viajes/vehículo en 2001 v. 3,441 viajes/vehículos en 1994). También hubo una reducción en los usuarios diarios del servicio de 41.2% del 1994 al 2001 (17,256 en 2001 v. 29,666 en 1994). (Ver tabla):

TAMAÑO DE LA FLOTA DE CARROS PÚBLICOS
VIAJES REALIZADOS Y PASAJEROS DIARIOS PARA CAGUAS
(1989, 1994 Y 2001)

	1989	**1994**	**2001**
TOTAL DE VIAJES DIARIOS	4,644	3,441	2,354
Número de Pasajeros	41,264	29,666	17,256
Tamaño de Flota	631	498	487

(Datos recopilados por Management & Technical Consulting Group, Inc. para el Municipio Autónomo de Caguas)

- En el 2001 se refleja una reducción de 31.6% en carros públicos y 41.8% en pasajeros diarios comparados con los datos de 1994. Del 1989 al 1994 hubo una reducción de 25.9% en el total de carros públicos.

- El estudio entrevistó a 119 usuarios de carros públicos y el 50.4% de los entrevistados (60 de 119) utiliza los carros públicos diariamente, mientras el 33.9% (40 de 119) lo utiliza de 2 a 3 veces semanales. Los propósitos principales de los viajes son: Trabajo 30.8%, Asuntos Personales 30.8%, Compras 18.0%, Estudios 13.5% y Otros 6.8%.

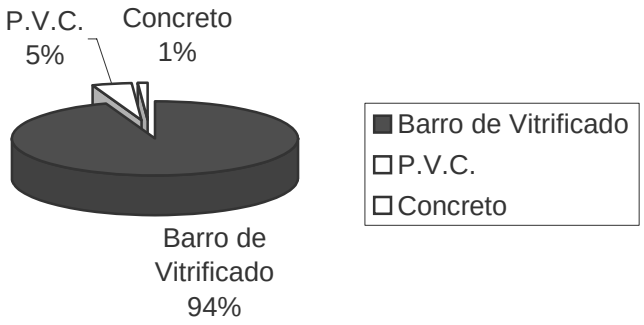
En adición al servicio de guagua pública encontramos la conocida guagua grande, éstas son unidades que ya han sobrepasado su vida útil y que tienen capacidad para 45 pasajeros. Este servicio lo proveen siete compañías privadas que operan 29 vehículos en siete rutas; de estas rutas, cuatro son entre ciudades y tres son rutas locales. Además se cuenta con tres compañías de taxis autorizadas para ofrecer servicio en Caguas; éstas son: (Boagamé, Caguas Taxi y Victoria) con una flota de 138 vehículos (84, 9 y 45 respectivamente).

CAPÍTULO 7. INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 7.01 Análisis del sistema

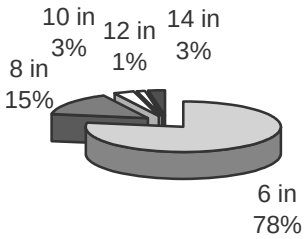
El sistema de alcantarillado del CUT está en una condición grave de deterioro, y ha llegado al punto donde constituye una amenaza a la salud pública. Las primeras obras de alcantarillado se hicieron en 1915. De acuerdo al Análisis y Estudio de Infraestructura realizado por Iglesias-Vázquez, el 94% de la tubería sanitaria existente es de barro vitrificado, un 5% es de PVC y el 1% de concreto.

Tuberías clasificadas de acuerdo al material de construcción



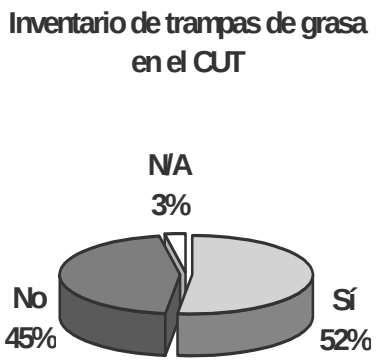
Este estudio consistió en ubicar las líneas de tubería sanitaria y determinar las condiciones de las mismas mediante el uso de cámara video grabadora. El 78% de estas tuberías tiene un diámetro de 6 pulgadas lo cual no cumple con las reglamentaciones vigentes de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA) (Normas de diseño de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados – 1974) que indica un diámetro mínimo de 8 pulgadas.

Clasificación de tuberías de acuerdo al diámetro

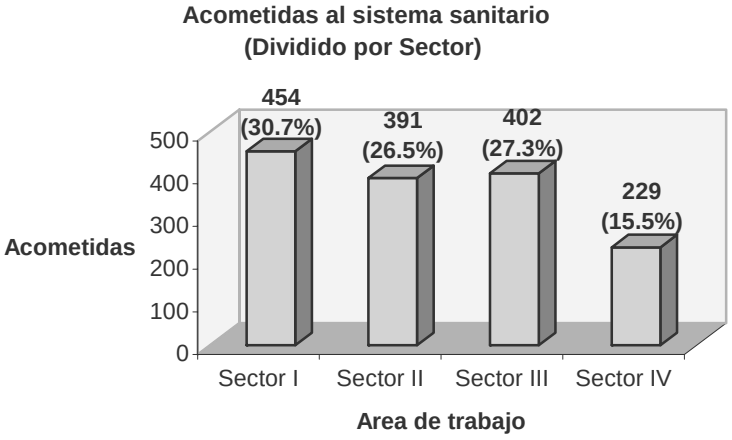


Además, durante la inspección se observó que el 26% de los registros estaban inundados. Por tal razón, las lluvias causan desbordes frecuentes de aguas negras en las calles.

Los problemas con tubos rotos, al igual como los bloqueos en el sistema debidos a la poca capacidad del sistema y el depósito de grasas (sólo el 52.1% de los comercios tienen trampas de grasas) y otros materiales por los usuarios del sistema, también contribuyen a los desbordes de aguas negras en las calles, en los hogares y negocios del área.



Se observó que existen locales residenciales y comerciales que conectan desagües pluviales a este sistema.



En la encuesta de junio de 1997, el 7.2% de los residentes indicó que el deterioro del sistema de alcantarillado era el problema más importante en el distrito; el 5% opinó que el arreglar el sistema de alcantarillado debe ser el proyecto de más alta prioridad. Actualmente, una cuarta parte del sistema tiene fallas siendo más crítica la situación en algunos sectores. La recomendación principal es el reemplazo total del sistema simultáneo con el desarrollo de los proyectos de viviendas propuestos.

Corto plazo:

- Acordar un plan de acción en conjunto con la AAA para destapar y limpiar todo el sistema sanitario.

- Remplazar toda la tubería existente de barro vitrificado con un diámetro de 4 y 6 pulgadas por una de 8 pulgadas de P.V.C., en aquellas áreas donde se planifica desarrollar en los próximos años. Aún cuando algunos tramos del sistema del casco urbano tienen la capacidad para recibir la descarga futura, el mismo data desde décadas por lo cual su vida útil ya ha terminado.

- Reemplazar las tapas de los registros actuales por otras que contengan un sello de goma, para minimizar el problema de infiltración en las tuberías.

- Establecer un programa de inspección y evaluación de aquellos negocios y/o comercios que requieren la implantación de trampas de grasas.

- Hacer una inspección de todas aquellas viviendas y/o establecimientos que descargan parte del drenaje pluvial en las tuberías sanitarias.

Largo plazo:

- Abandonar el sistema de sanitarias actual y diseñar y construir infraestructura nueva que pueda soportar las descargas de los nuevos desarrollos. Recomendamos que el nuevo sistema sea construido en P.V.C. ya que es un material resistente de mayor durabilidad. Tomando en consideración el costo que implica hacer el reemplazo en una sola etapa, se recomienda hacerlo por etapas, simultáneamente con el desarrollo de los nuevos proyectos de viviendas.

SECCIÓN 7.2 Alcantarillado

El Sistema de distribución del centro urbano es antiguo y se compone de una red de tuberías que discurren por cada una de las calles que componen el CUT. Las tuberías dentro de la red varían desde 4” hasta 16” de diámetro y son de hierro dúctil.

Las tuberías principales se localizaron en la Ave. Gautier Benítez (8”, 12” y 16”), la Calle Cristóbal Colón (14”) y la Calle Padial (12”). Las líneas entre 4” y 8” son el 88% de la red, siendo las de 4” las de mayor presencia con un 53%. Las Normas para el Diseño de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados de AAA, establecen que el diámetro mínimo requerido para una línea de distribución es de 4”, por lo cual el 1% de las tuberías del Centro Urbano no cumplen con este requisito. Durante el estudio realizado, se colocaron diez gráficos de presión en diferentes puntos del Centro Urbano para tomar una muestra representativa de todo el sistema.

Los datos muestran que el comportamiento del sistema de acueductos varía durante el día, reflejando que las horas de mayor consumo es entre las 9:00 a.m. y las 9:00 p.m. Las presiones más altas en cada uno de los puntos se registraron en horas de la madrugada. Normalmente, las horas de mayor consumo en un sistema de agua potable en áreas urbanas ocurren durante la mañana y la noche, cuando las personas están en sus hogares. Sin embargo, el comportamiento del CUT es diferente ya que el mismo es de tipo comercial-residencial y está en constante uso durante todo el día. Los valores variaron entre 68.1 psi y 10.2 psi y fueron registrados en el punto más bajo y más alto, respectivamente. El valor promedio de la presión fue de 33.69 psi y el 60% de los puntos reflejaron presiones iguales o mayor al promedio.

En las horas de mayor demanda las presiones resultaron muy bajas por lo que resulta poco eficiente el sistema existente. Entre las recomendaciones del estudio están las siguientes:

- Sustituir todas las tuberías menores de 4” de diámetro para cumplir con las normas de diseño de la AAA,

- Realizar un estudio abarcador para identificar todas las válvulas y accesorios que existen en la red,
- Revisar la distribución del sistema de hidrante para asegurarse que cumplan con las necesidades futuras,
- Colocar en la red varios gráficos de presión permanentes en puntos estratégicos y uniformemente distribuidos, de manera que se pueda tener una base de datos confiable y permanente, así como un monitoreo constante del sistema.
- Realizar un modelo hidráulico que combine diferentes alternativas para aumentar las presiones y el caudal necesarios en cada tramo de la red de distribución, lo que incluye: aumento en diámetro de las tuberías, sistema de tanques elevados para aumentar presiones y caudal y mejoras al sistema de bombeo.

A luz de los estudios realizados, el Municipio en coordinación con la AAA está llevando a cabo la renovación y reemplazo de tuberías sanitarias en el Centro Urbano. Ejemplos de ellos son:

1. Tramo calle Acosta entre calles Ruiz Belvis y López.

2. Tramo calle Gautier Benítez entre ave. José Mercado y calle Cristóbal Colón.

3. Tramo calle Cristóbal Colón entre la ave. Gautier Benítez y ave. José Mercado.

4. Tramo calle Georgetti entre Plaza Gautier Benítez y calle Acosta.

5. Tramo calle Acosta entre calle Georgetti y calle Campo Alonso.

6. Tramo calle Padial entre calle Ruiz Belvis y calle Betances.

7. Tramo calle Dr. Rufo entre calle Cristóbal Colón y calle Georgetti.

Actualmente estos proyectos se encuentran en construcción.

SECCIÓN 7.03 Agua Potable

Las primeras obras de suministro de agua en el CUT se construyeron en 1908. Como otras áreas en Caguas, el CUT se afecta por la escasez de agua potable y por los desbordes de agua, los cuales ocurren frecuentemente en el CUT; parte del problema se debe a la sedimentación en los embalses principales, pero el deterioro de las plantas de filtración y las pérdidas en el sistema de distribución son también factores importantes. La AAA estima que alrededor del 37% del agua producida en los embalses se pierde en el sistema de distribución. Además, las condiciones financieras del AAA limitan la capacidad del estado de pagar por las mejoras a los sistemas de agua y alcantarillado.

En la encuesta de junio de 1997, el 55% de los residentes encuestados informó que la falta de un suministro confiable de agua potable representaba el problema más importante del CUT. Casi el 52% de los encuestados dijo que las reparaciones al sistema de agua deben tener la más alta prioridad en el CUT.

SECCIÓN 7.04 Telecomunicaciones

El CUT de Caguas tiene relativamente buen acceso al sistema telefónico, el cual se refleja en el alto uso del teléfono en el área. El PRTC está en el proceso de implantar un sistema de fibra óptica a un costo de $36 millones. Desde el CUT, se puede utilizar los servicios de proveedores de acceso al Internet con una llamada local y las comunicaciones celulares también las pueden utilizar los negociantes, residentes y visitantes del CUT. Estas mejoras ayudarán a hacer el CUT de Caguas una localización competitiva para el negocio.

SECCIÓN 7.05 Energía Eléctrica

El CUT, como el resto de Caguas, depende de un sistema de distribución que trae la energía eléctrica de plantas de generación ubicadas fuera de la región. Al igual como las líneas telefónicas, no se han soterrado los cables de distribución; por lo tanto, los cables tienen un impacto visual negativo sobre el distrito. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) está implementando un programa de mejoras, que incluye la construcción de nuevas subestaciones de energía eléctrica. Este ayudará a mejorar y hacer consistente el sistema, sin embargo, los fondos para soterrar los cables de energía eléctrica son escasos en Puerto Rico. Como parte de la nueva visión de desarrollo, el Municipio se ha propuesto utilizar la energía solar en postes y luminarias en los nuevos proyectos especiales.

CAPÍTULO 8. SEGURIDAD

SECCIÓN 8.01 Criminalidad y percepciones

En una encuesta de los residentes de Caguas realizada en 1996 (Corplan), los residentes que respondieron identificaron el crimen como uno de los problemas más importantes que confrontaba la ciudad. El Centro Urbano Tradicional es el área con más actividad criminal en el Municipio, según las estadísticas de la Policía de Puerto Rico.

El Distrito 6101 de la Policía corresponde al CUT (no incluye parte de la comunidad de Savarona). En 1996, ocurrieron en este Distrito 887 delitos del Tipo I, incluyendo 3 asesinatos, 156 robos, y más de 700 delitos en contra de la propiedad. Esta cifra representa una disminución en los niveles de los años 1994 y 1995, cuando ocurrieron 1,048 y 1,023 delitos de Tipo I, respectivamente. En 1996, el 20.3% de todos los delitos de Tipo I en el Municipio ocurrieron en el CUT. Sin embargo, es importante destacar que la mayoría de los delitos que ocurrieron fueron delitos en contra de la propiedad y no delitos violentos.

Los comerciantes y residentes del CUT tienen percepciones negativas sobre la seguridad en el distrito. Los grupos de enfoques de comerciantes han criticado la calidad de la protección policíaca (Consultec), y solamente el 43% de los residentes en el CUT consideraban la seguridad como buena, según una encuesta de Estudio Técnicos, Inc. (1990). Por el otro lado, una encuesta de 1,200 consumidores del área de mercado de Caguas realizada en 1996 (Consultec) indicó que la seguridad no es un factor altamente influyente cuando los consumidores deciden si van a hacer la compra en el CUT. Esta discrepancia puede resultar del hecho de que los consumidores tienden a visitar al distrito durante el día. La falta de actividad nocturna en el CUT puede ser un factor que contribuye al problema de seguridad.

Según la Policía, algunos factores que afectan la seguridad y posiblemente aún más la percepción de seguridad, incluyen lo siguiente: graffiti, las personas deambulantes y enfermas, el vandalismo, la prostitución e incidentes con grupos de adolescentes. Las personas sin hogar frecuentan al CUT, por su variedad de espacios públicos y por las oportunidades para mendigar. Los adolescentes son comunes en el distrito puesto que hay muchas escuelas circundantes.

Tanto la Policía Estatal como la Guardia Municipal proveen servicios de seguridad, que incluyen comandancias para ambas organizaciones y patrullas en bicicleta, en automóviles y a pie. El Municipio invirtió en el alumbrado para mejorar la seguridad, incluyendo el alumbrado en la Plaza Palmer y en las calles Betances y Muñoz Rivera, que se espera promueva el uso de los espacios. Uno de los esfuerzos más recientes en cuanto a seguridad pública, es la instalación de cámaras de seguridad bajo el Centro de Vigilancia Virtual de MAC.

CAPÍTULO 9. DESARROLLO SOCIAL Y SERVICIOS HUMANOS

SECCIÓN 9.01 Centro Educativo

La concentración de escuelas públicas y privadas en el CUT es tal que fácilmente se podría reconocer al distrito como el centro educacional de Caguas. Las instituciones educativas en el área incluyen a las escuelas históricas José de Diego (227 estudiantes) y Luís Muñoz Rivera (385 estudiantes), el Colegio Notre Dame (1,000 estudiantes), la escuela intermedia Nicolás Aguayo Aldea (705 estudiantes), la escuela elemental Miguel Chiqués (320 estudiantes) y las escuelas históricas en la calle Gautier Benítez; estas son: las Escuelas Gautier Benítez (947 estudiantes) y Luís Ramos González (649 estudiantes). La Escuela Gautier Benítez será remodelada para convertirse en Escuela de Bellas Artes. Además están las escuelas privadas: Parvulario Hostos (180 estudiantes) y Taller Creativo (160 estudiantes).

Los más de 4,500 estudiantes que vienen al CUT cada día proveen un mercado para los negocios del distrito. De vez en cuando, también se quejan del comportamiento de algunos estudiantes (ejemplo: dibujos de “graffiti” en el distrito). Posiblemente, esto se debe a la falta de oportunidades sanas de recreación y exploración educativa en el distrito después de las horas de escuela.

En el pasado el CUT también tenía varias escuelas comerciales e instituciones de nivel post-secundario. Lamentablemente, Mec-Tec y Huertas Junior College - se han mudado del CUT y se han establecido en otras áreas de Caguas, cercanas para las personas con acceso a un automóvil. Mientras el CUT ofrece un ambiente atractivo para este tipo de institución, uno de los factores limitantes en el mismo es la falta de estacionamientos con seguridad y la disponibilidad de espacios apropiados para estacionarse.

SECCIÓN 9.02 Personas sin hogar

La población de personas sin hogar en Caguas se estima entre 664 y 1,242 personas según el Censo 2002. Esta población refleja la falta de capacidad en la comunidad para cumplir con las necesidades de personas y familias de escasos recursos, personas con adicción a las drogas o al alcohol, personas con SIDA y personas con enfermedades mentales. Los cambios en los programas federales de servicios humanos y vivienda también podrían empeorar el problema de personas sin hogar en Puerto Rico.

El CUT, al igual que otros Centros Urbanos, es un lugar atractivo para las personas sin hogar, posiblemente debido a la variedad de espacios públicos en donde sentarse, el número de peatones a quien mendigar y la presencia de servicios básicos (ej. Comida barata) y algunos programas para deambulantes que se localizan en o cerca del distrito (como FUNDESCO y REDES). El distrito además atrae a personas sin hogares de otros pueblos de la región. En la Ciudad, sobre 500 deambulantes son beneficiarios de los servicios ofrecidos por la Coalición Criolla, teniendo como un promedio de demanda que fluctúa entre 200 a 400 unidades por año.

Breve Descripción de la Situación Actual

Desde el mes de abril de 1998, el grupo de organizaciones que sirven a la población sin hogar comenzaron a reunirse para desarrollar la Estrategia de Cuidado Continuo para las Personas Deambulantes. Esto llevó a la creación de la organización "*Coalición Criolla del Cuidado Continuo De Personas Sin Hogar*" (CCCCPH) en el Municipio Autónomo de Caguas. Desde entonces y hasta el presente, esta Coalición se reúne al menos una vez en el mes para discutir temas de política pública, tomar decisiones sobre proyectos para las personas sin hogar, elaborar propuestas para solicitar fondos federales y estatales, los que permiten continuar con la prestación de servicios a esta población en el Municipio de Caguas.

La deambulancia se encuentra relacionada a las condiciones sociales y económicas en que se desarrollan las personas. Las oportunidades de tener individuos que fracasen en obtener condiciones óptimas de vida como empleo, hogar, salud y otros, aumentan conforme se deterioran las condiciones socioeconómicas; por lo que se desarrollan las oportunidades para convertirse en candidatos idóneos a ser deambulantes.

Si aplicamos las definiciones que ofrece el gobierno federal tal y cual son a Puerto Rico podemos argumentar que existen sobre un millón de personas en riesgo de perder su hogar e inclusive llegar a convertirse en deambulantes. En la Ciudad de Caguas, sobre 500 deambulantes son beneficiarios de los servicios ofrecidos por la Coalición Criolla, teniendo como un promedio de demanda que fluctúa entre 200 a 400 unidades por año.

Las instituciones que son parte de la Coalición Criolla actualmente tienen activos una gran variedad de programas y servicios para atender prácticamente todas las necesidades dentro de la población de personas sin hogar. Programas como "*Hands for Work"* provee desarrollo ocupacional y destrezas básicas para la administración de pequeñas empresas, experiencias de empleos reales a personas sin hogar o en riesgo de perderlo y deambulantes. Este programa busca maximizar las destrezas de los participantes entre las que provee alternativas para recuperar su autoconfianza con un sentimiento de productividad y una fuente de ingreso que lo convierta en una persona autosuficiente. Actualmente sobre 40 familias son partícipes de los programas de mejoramiento y autosuficiencia.

Nuevos proyectos

La Coalición Criolla para el Cuidado Continuo de Personas Sin Hogar, en coordinación con el Municipio de Caguas, presentó recientemente una propuesta de Cuidado Continuo bajo el programa "Supportive Housing" para la creación de tres proyectos. Estos sin duda añadirán nuevos resultados a los esfuerzos existentes para trabajar con la población de personas sin hogar.

El primero de estos proyectos es el "Safe Heaven", el cual se trata de un refugio tipo santuario para personas sin hogar y deambulantes crónicos en búsqueda de un trabajo o un hogar. Este desarrollo está a cargo de la Fundación de Desarrollo Comunal de Puerto Rico (FUNDESCO).

El segundo de los proyectos se trata de una ampliación de las facilidades y servicio de la institución "Hogar Resurrección", donde se proveerán alternativas para deambulantes adictos a través de un programa de desintoxicación. El proyecto también provee facilidades para ubicar los participantes en una unidad

de vivienda transitoria para alojar los participantes mientras reciben tratamiento. Este proyecto estará a cargo de Hogar Resurrección.

El último de los proyectos estará a cargo de Corporación Milagros del Amor y consistirá básicamente de un sistema de información para enlazar en red las organizaciones miembros de la Coalición Criolla. Este programa permitirá entre otras cosas, llevar estadísticas al día sobre ingresos y altas de participantes a los programas, disponibilidad de camas, mayor demanda de los servicios, fijar citas con agencias estatales para seguimiento, etc.…

DESCRIPCIÓN DE LAS ORGANIZACIONES QUE PERTENECEN A LA COALICIÓN CRIOLLA	
1. Fundación de Desarrollo Comunal de Puerto Rico	Organización con 34 años de experiencia en la provisión de servicios en trabajo comunitario. Entre la diversidad de servicios e instituciones a su cargo se encuentran: ♦ Albergue de Emergencia "Los Peregrinos" ♦ Villas del Peregrino ♦ Remanso de Esperanza ♦ Hogar la Piedad
2. Corporación Milagros del Amor	• Servicios a los deambulantes, personas sin hogar, terapia y orientación familiar • Servicios Esenciales • Manejo de Casos
3. Centro Clínica Nuevas Actitudes	Provee albergue de emergencia a féminas deambulantes diagnosticadas con el SIDA. Actualmente tiene capacidad para atender 64 participantes.
4. Hogar Resurrección	Provee tratamiento de rehabilitación para participantes con problemas de uso y abuso de alcohol y sustancia controladas. Tiene capacidad de 387 participantes masculinos, de los cuales aproximadamente 126 son deambulantes. Se encuentran en proceso de expandir sus actividades.
5. Casa San Gerardo	Provee albergue de emergencia y vivienda de transición con servicio de apoyo a jóvenes madres solteras y sus hijos.
6. Instituto de Servicios Comunales (INSEC)	Dedicada al servicio comunal que se dedica a planificar programas y estrategias para minimizar las causas y efectos de la deambulancia. Coordina y provee servicios a familias de ingresos bajos y muy bajos que redundan en una mejoría de sus condiciones de vida.
7. Instituto de Orientación y Terapia Familiar (INOTEF)	Provee tratamiento psicológico, programas sociales de apoyo y talleres sobre las causas y consecuencias de la deambulancia. Provee consejería familiar a matrimonios, víctimas de violaciones y violencia doméstica, etc.… También colabora efectivamente en la provisión de talleres en escuelas públicas y privadas sobre la deambulancia y sus causas.

8. Oficina de Ordenación Territorial	Provee asistencia financiera a través de los programas de Desarrollo Comunal (CDBG), Albergue de Emergencia y HOME También provee apoyo técnico profesional para tratar varios temas relacionados a la presentación de propuestas, elaboración de política pública y estudios académicos y estadísticos sobre la deambulancia y sus causas.

SECCIÓN 9.03 Personas de edad avanzada

El 21 por ciento de la población del CUT tiene 65 años o más, comparado con el 9 por ciento de la población del Municipio, según el Censo de 1990. Esta concentración de personas de edad avanzada representa una demanda de servicios adicionales para el núcleo a servir, que actualmente no se ha provisto. Los servicios de cuido diurno, los programas de ama de llave, las aceras y las tiendas accesibles a personas con impedimentos, son amenidades que hacen falta en el CUT. Se debe destacar también que por su experiencia, sabiduría, y tiempo libre, las personas mayores también representan un recurso valioso para la comunidad que no está siendo utilizado en beneficio del Centro Urbano.

SECCIÓN 9.04 Vida Comunitaria

Existen varias asociaciones de residentes y organizaciones de base comunitaria en el CUT. Entre ellos se destaca la Asociación de Dominicanos Residentes en Caguas cuyas oficinas se localizan en la comunidad Savarona. El Departamento de Desarrollo Social y de Autogestión del Municipio ha designado a un organizador comunitario para trabajar en el CUT y en las comunidades aledañas. Esta iniciativa busca fortalecer las organizaciones comunitarias en el CUT para que los mismos residentes puedan dirigir e implantar proyectos para el beneficio de la comunidad.

CAPÍTULO 10. CULTURA, RECREACIÓN Y TURISMO

SECCIÓN 10.01 Edificios Históricos

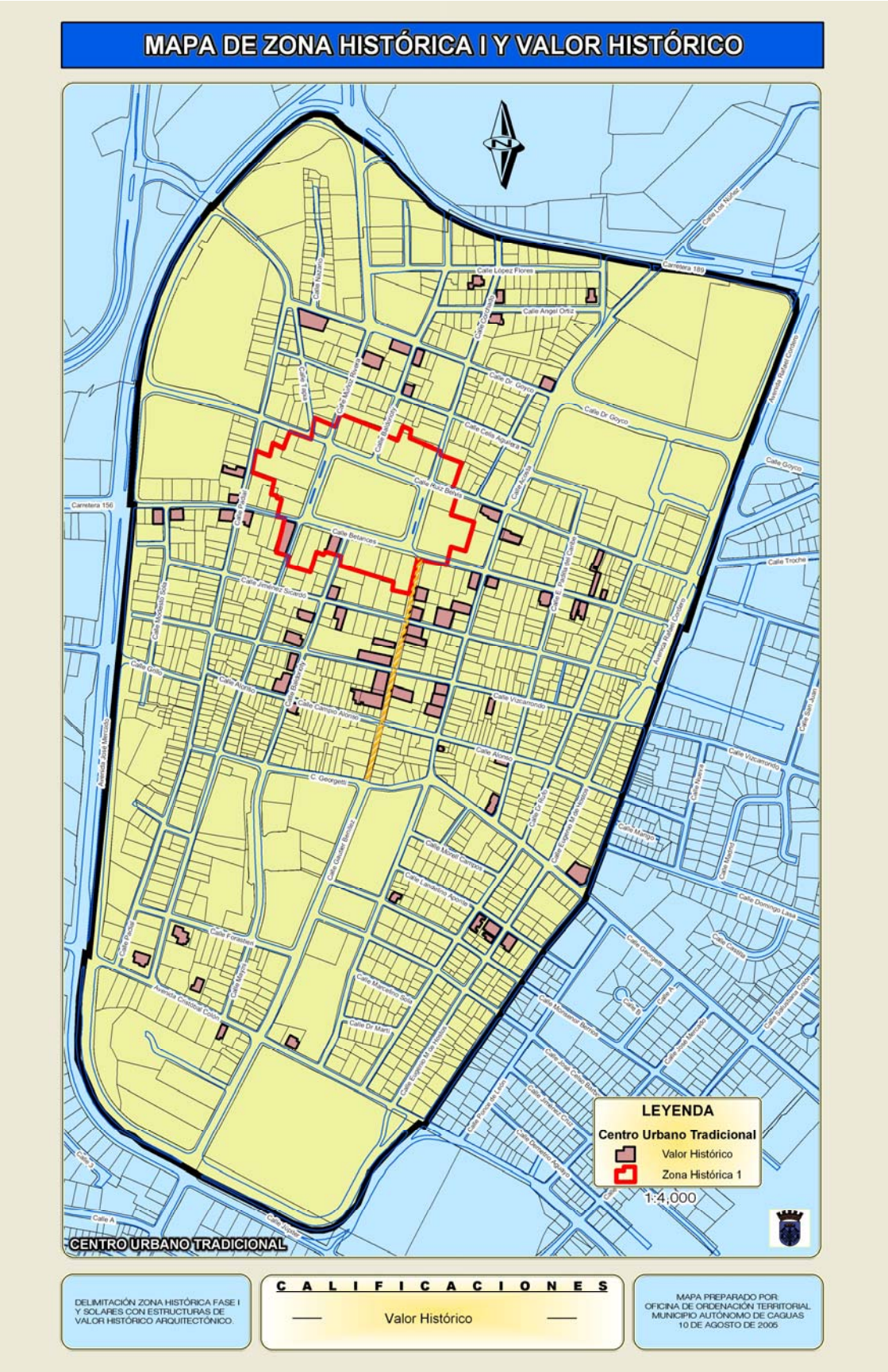
El CUT goza de una riqueza de edificios y espacios históricos desarrollados en distintas épocas de su crecimiento. Algunas de las estructuras de mayor importancia incluyen: La Plaza Palmer (1820); la Catedral Dulce Nombre de Jesús (1830); la Alcaldía (1887); varios teatros, como el Alcázar, el Arcelay, el Amparo, el Manrique, y el anfiteatro Torres Lizardi; la Primera Iglesia Bautista (1904); y muchas escuelas, como la José de Diego (1924) y dos de las tres escuelas de estilo "Art Deco" en la calle Gautier Benítez (lGautier Benítez y Luís Ramos González).

Desgraciadamente, muchos edificios que formaban parte del legado histórico de Caguas fueron demolidos en los años 1960 y 1970 y reemplazados con nuevas estructuras con poca o ninguna consideración al contexto. Otros tantos han sido modificados de una manera que no respeta o armoniza el diseño original; se han tapado ventanas y puertas francesas con cemento o con ventanas "Miami," se han añadido construcciones de vidrio y acero, y se han empañetado las paredes completamente con cemento, así eliminando todo rasgo del diseño original.

Actualmente quedan varios edificios con valor sin restaurar. Para preservar los edificios históricos existentes y animar que se restauren de una manera apropiada, el Municipio tomó la iniciativa para declarar una Zona Histórica alrededor de la Plaza Palmer para proteger los 23 edificios históricos que quedan en esa área. La designación (6 de julio de 1996 Resolución 96-46-006-JP-ZH) restringe las alteraciones que se pueden hacer a los edificios históricos y limita los usos elegibles; también vela por que los nuevos desarrollos no afecten el tejido urbano tradicional del área. Además, de manera individual se han designado las siguientes cuatro estructuras: La Casita Verde – Residencia Abelardo Díaz Alfaro (1 de diciembre de 1993 Resolución JP-SH-93-02); Escuela Superior Gautier Benítez, Calles Gautier Benítez y Cristóbal Colón (21 de diciembre de 2000 Resolución 2000- (RCE)-21-JP-SH); Logia Masónica de Caguas, Logia Unión y Amparo No. 44, Calle Acosta Núm. 39 (21 de diciembre de 2000 Resolución 2000- (RCE)-21-JP-SH); Antiguo Centro de Procesamiento de Trabajo, Calles Goyco y Padial (30 de octubre de 2002 Resolución 2002-46-01-JP-SH). Por otro lado, la Alcaldía de Caguas, Calle Muñoz Rivera Núm. 42 está en el Registro Nacional de Lugares Históricos en Washington, D.C. (22 de marzo de 1989, código 88001307).

Se incluye mapa, donde se muestra la ubicación de la Zona Histórica, las estructuras que han sido designadas como sitios históricos y aquellas que se consideran que tiene valor histórico o arquitectónico. La Oficina de Ordenación Territorial junto a personal del Instituto de Cultura Puertorriqueña ha compilado un inventario completo de estos edificios.

El Municipio ha utilizado la rehabilitación de los edificios históricos como un mecanismo para promover la revitalización del distrito en general. Los proyectos completados de rehabilitación incluyen la Plaza Palmer, la Primera Iglesia Bautista, y el Teatro Arcelay, mientras otras obras de rehabilitación están en la etapa de planificación para el Teatro Alcázar, el Teatro Amparo, el Anfiteatro Torres Lizardi, y el Centro José Mercado.


MAPA DE ZONA HISTÓRICA I Y VALOR HISTÓRICO
LEYENDA
Centro Urbano Tradicional
Valor Histórico
Zona Histórica 1
1:4,000
CENTRO URBANO TRADICIONAL
DELIMITACIÓN ZONA HISTÓRICA FASE I Y SOLARES CON ESTRUCTURAS DE VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO.
C A L I F I C A C I O N E S
Valor Histórico
MAPA PREPARADO POR:
OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS
10 DE AGOSTO DE 2005

SECCIÓN 10.02 Recursos Culturales

El CUT tiene el potencial para llegar a ser un centro cultural importante para Puerto Rico. Sus recursos culturales incluyen:

- El teatro Arcelay, el Anfiteatro Torres Lizardi, y el moderno Pabellón de las Artes, actualmente los únicos edificios donde se llevan a cabo eventos culturales y artísticos en el CUT
- Los demás teatros históricos en el CUT, como el Amparo, el Manrique, el Alcázar, y la Logia Masónica, actualmente se encuentran vacantes o se usan para otros usos
- La Primera Iglesia Bautista, la cual se rehabilitó y se abrió como un centro para la música
- El Museo del Tabaco, el Museo Histórico, y el museo de la Casa Rosada de Caguas
- La Plaza Palmer, donde se celebran eventos culturales como los Domingos Musicales
- Una variedad de otras estructuras de alto valor histórico y/o arquitectónico
- Varios talleres de artistas
- Una comunidad de individuos artísticos, incluyendo poetas, artistas, y músicos, que viven o trabajan en el CUT
- Festivales que se celebran en el distrito, como el Festival de Teatro, el Festival Agrícola, y las Fiestas Patronales
- Muchos residentes de trasfondos culturales diversos

A pesar de todos estos recursos, y el gran número de actividades culturales que ya se llevan a cabo en el distrito, no se ha reconocido al CUT como un centro cultural de gran importancia. Se percibe que las personas interesadas en una experiencia cultural tienden visitar a Ponce o a San Juan, o que visitan a lugares de entretenimiento (como los cines) en otras áreas de Caguas.

SECCIÓN 10.03 Recreación

Los recursos recreativos del CUT incluyen la Plaza Palmer (para la recreación pasiva) y el Parque Forastieri, que tiene una cancha de baloncesto y una vereda para caminar. Hay también una plaza para recreación pasiva en la calle Cristóbal Colón, y la biblioteca municipal en la calle Padial provee otro lugar para las personas descansar y leer.

El Parque Ydelfonso Solá Morales, ubicado justamente al sur del CUT, es el hogar de los Criollos de Caguas, el equipo de pelota profesional de Caguas; Actualmente se usa únicamente para estos juegos de pelota y no para otras actividades. El Estudio Urbanístico de Caguas ha recomendado que a largo plazo, se construya otro estadio al este de la ciudad, donde la carretera PR-183 cruza el Río Turabo, y que se reutilice el estadio actual para construir viviendas.

Hay varias posibilidades para desarrollar facilidades adicionales dentro o cerca del CUT. El Paseo Padial es un parque pasivo que se está construyendo a lo largo de la calle Padial. Se está planificando, además, la construcción de una serie de parques lineales a lo largo de los Ríos Cagüitas y Turabo. Parte de este sistema de parques pasaría por la intersección de la PR-1 con la PR-189, al lado del Río Cagüitas. Al hacer mejoras estéticas en la Avenida Muñoz Rivera, el CUT tendría un acceso fácil y bello a este sistema de parques. El Estudio Urbanístico también recomendó el desarrollo de dos otros parques en el CUT,

uno en el área de Campo Alegre y otro en Savarona, para servir como un centro comunal y lugar de recreación para estas comunidades.

SECCIÓN 10.04 Turismo

Los recursos culturales del CUT, la belleza de su contexto y su importancia como un centro para el gobierno y el comercio lo hace un lugar de interés para el turismo local, regional y posiblemente internacional. La Oficina de Turismo de Caguas informa que más de 400 personas mensualmente visitan sus oficinas; sin embargo, se están haciendo los esfuerzos necesarios para que aumente el potencial turístico del CUT. Este potencial pudiera convertir a Caguas en la tercera ciudad más importante en términos de visitas turísticas.

La habilidad para atraer turistas puede llegar a ser un factor económico importante, especialmente después de la terminación de los incentivos contributivos para atraer la industria a Puerto Rico. Hay varios obstáculos que impiden el desarrollo del CUT como un destino turístico. El más obvio, aunque no imprescindible para este desarrollo es la falta de un Hotel que pueda absorber el flujo de personas que visita la ciudad o ciudades aledañas. El Estudio Urbanístico de Caguas recomendó la construcción de un hotel en una de las entradas del distrito, obviando que el mismo centro de la ciudad contaba con un Hotel en la Calle Muñoz Rivera. Este Hotel en el centro de la ciudad podría desarrollarse como en las ciudades españolas en un tipo Hostal u Hospedería.

La Oficina de Turismo también ha indicado que el distrito carece de un atractivo tipo “ancla” que serviría para atraer muchos turistas. Es por esto que se han desarrollado algunos incentivos para atraer las personas y el turista al centro del pueblo. Ejemplo son las nuevas carretas en la Plaza Palmer en las cuales se pueden observar comidas, bebidas, artesanías etc.

Finalmente, el estado crítico de la estética del distrito y la necesidad para rehabilitar otros edificios históricos con materiales de terminación y vocabulario arquitectónico alusivo a la época colonial de la Isla, son factores importantes en la reestructuración e incentivación para el desarrollo del CUT.

CAPÍTULO 11. AMBIENTE

SECCIÓN 11.01 Calidad de aire y ruido

Calidad del Aire. La calidad de aire en el CUT no se ha examinado en detalle. Sin embargo, se puede decir que la contaminación del aire representa un grave problema y posiblemente una amenaza a la salud de los usuarios del distrito. La localización de CUT dentro de un valle rodeado por montañas y la falta de circulación de aire que puede resultar, es un factor importante que contribuye al problema. Las fuentes más importantes de contaminación de aire dentro del mismo distrito son las fuentes móviles en particular el tránsito y el humo producido por los autobuses; sin embargo, en la periferia del CUT en el valle del Turabo varias fuentes estacionarias asociadas a los usos industriales son unos que posiblemente contribuyen al problema.

La JCA tiene ubicada en Caguas una (EQB55) de las 39 estaciones de muestreo, para medir la calidad del aire, en concreto la materia de particulada inhalable, situada en la calle Muñoz Rivera esquina calle Georgetti. Esta estación monitorea todos los días y es de monitoreo continuo (se calcula promedio de horas cada cinco minutos). La estación comenzó en mayo de 2003. Las industrias que más toneladas de contaminantes emitieron en la zona urbana fueron las empresas Pfizer (0.10 $\mu g/m^3$) y Mova (0.08 $\mu g/m^3$).

Ruido. Uno de los factores que condicionan la calidad del CUT es la presencia o ausencia de contaminación acústica. Las ciudades son núcleos de población que concentran un gran número de actividades y por ello sufren un incremento de los niveles de ruido provenientes del tráfico, las actividades industriales, las infraestructuras, obras, actividades de ocio etc. y es lógico que estas emisiones exijan una normativa acorde con la evolución que se ha ido produciendo en una sociedad altamente tecnificada. Actualmente se está implementado el Código de Orden Público, que mejorará en gran medida el ambiente y la vida en el CUT.

Como indica la JCA en su Informe Ambiental del 2004 "*La contaminación por ruidos en el medio ambiente es una de las problemáticas ambientales en nuestra Isla de las cuales se conoce menos sobre la magnitud de su presencia en nuestro ambiente y calidad de vida. Además, no se cuenta con ningún estudio o estadística que nos permita evaluar y estimar el por ciento de la población que está expuesta a niveles de ruido ambiental que pudieran ser considerados como perjudiciales a la salud y calidad de vida. Según la Organización Mundial de la Salud, los niveles de ruido para ambientes exteriores que pudieran causar molestias en el día y al anochecer fluctúan entre los* L_{Aeq} *de 50 y 55 dB(A)*".

En la encuesta de Estudios Técnicos (1990), el 50% de los usuarios del CUT evaluaron el nivel de ruido en el distrito como "malo." Las fuentes del ruido en el CUT incluyen las guaguas con bocinas para hacer anuncios, las bocinas fuera de las tiendas para anunciar productos y tocar música, los carros con el volumen del radio elevado y el movimiento de vehículos pesados como autobuses. Actualmente se está implementado el Código de Orden Público, que mejorará en gran medida el ambiente y la vida en el CUT.

SECCIÓN 11.02 Animales Realengos

Este es un problema común a casi todos los pueblos de la isla. Las poblaciones de perros y gatos realengos se reproducen sin control ocasionando problemas como la destrucción de zafacones y la dispersión de la basura, malos olores en

las áreas cercanas y una población de animales que aumenta cada día. Además, se convierten en vectores de patógenos comunes a los animales y a los que prosperan en la basura y desperdicios sólidos.

En Caguas el propietario privado cerró el refugio de mascotas por problemas administrativos. La administración municipal, ha creado programas de vacunación e identificación para las mascotas. Además, se tiene un programa de recogido de perros y gatos realengos que son transportados al albergue de animales de Guaynabo.

SECCIÓN 11.03 Limpieza

La limpieza de las calles es un asunto importante, especialmente en el área comercial del distrito, esto es lo que hará atractivo el que las personas visiten las áreas en el CUT. Se está trabajando con la provisión de zafacones, se instalaron zafacones de hierro alrededor de la Plaza, que deberán ser monitoreados para asegurar su estado adecuado para que no sean vandalizados o removidos de su área. Se reconoce que no hay suficientes zafacones en el resto del CUT, en parte debido a las aceras angostas que no permiten el colocar el mobiliario urbano adecuado y la necesidad de no impedir el flujo peatonal.

Los comerciantes del CUT se han quejado en el pasado por la limpieza de las calles. Sin embargo, es importante destacar que las calles del CUT son atendidas todos los días al atardecer, y siendo la propaganda publicitaria de los sectores de venta al detal la que contamina las calles nuevamente durante el día. Es importante fomentar o establecer una política de limpieza en la que los comerciantes mantengan un control sobre la cantidad de papel que distribuyen en las calles y en las tiendas; de forma tal que se puedan establecer unas cuotas para fomentar el recogido de las calles y hacerlos partícipes de la limpieza.

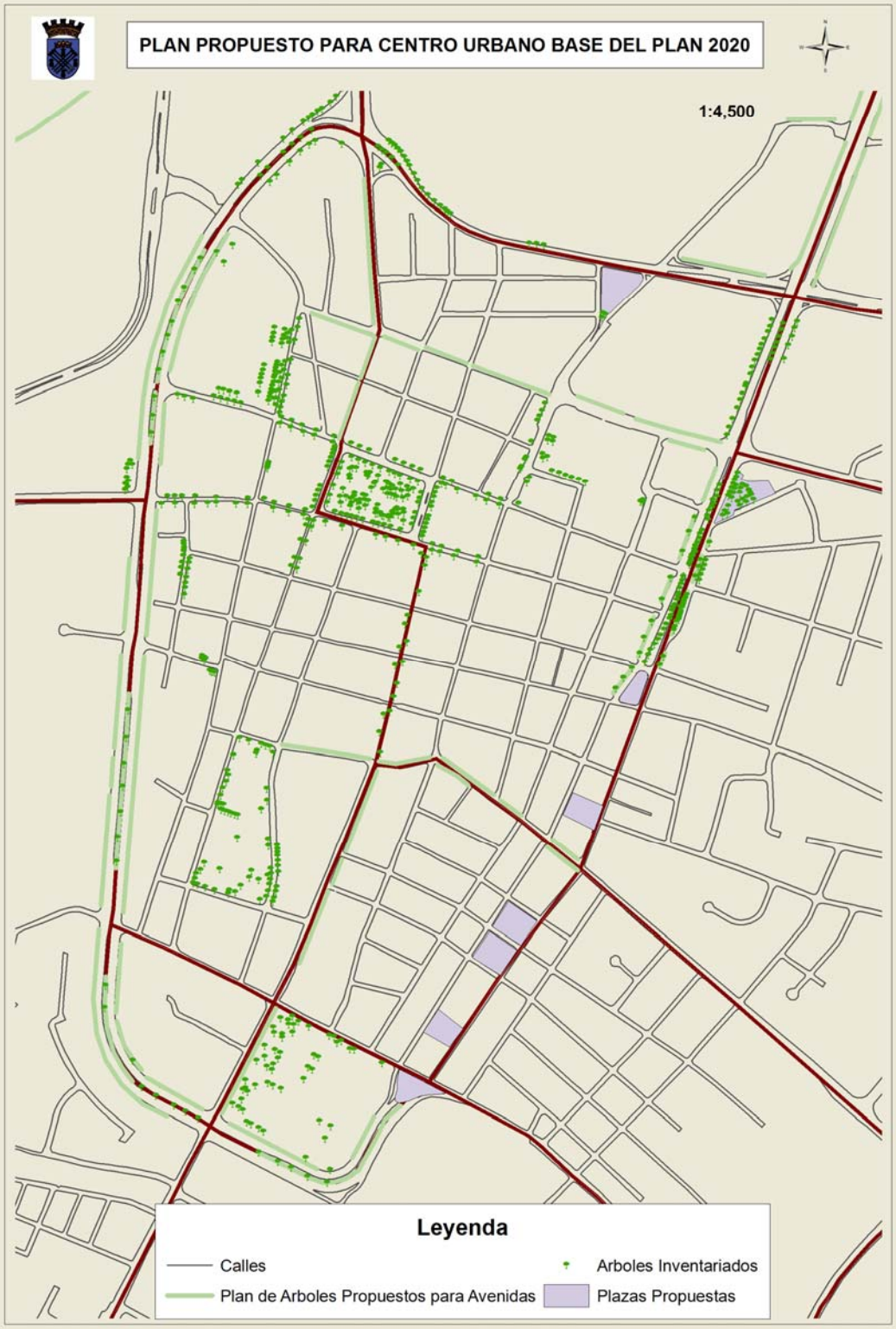
La Secretaría de Infraestructura, Ornato y Embellecimiento, tienen la encomienda de mejorar la limpieza en el CUT. La implementación del Código de Orden Público por la Policía Municipal deberá mejorar esta situación en Caguas.

SECCIÓN 11.04 Arborización

Por lo general, no se han sembrado árboles en las calles del Centro Urbano, excepto en los lugares donde hay aceras anchas, como alrededor de la Plaza, en la calle Acosta al norte de la Ruiz Belvis y en ciertos tramos de las calles Betances y Muñoz Rivera. Como parte de labores de siembra de árboles en estas calles se ha identificado la necesidad de establecer estructuras o algún tipo de separador que permita proteger los árboles. Muchos de los árboles sembrados han tenido que ser sustituidos ya que han sido destrozados o mutilados por conductores negligentes que transitan cerca de estos y los impactan dando marcha atrás Ver mapa de árboles existentes en el CUT de esta sección.

Los árboles más maduros se encuentran dentro de la Plaza y la Avenida Rafael Cordero. La siembra de árboles adicionales en las calles depende de ensanchar las aceras a un mínimo de 6 a 10 pies. Otra posibilidad, sugerida por el Estudio Urbanístico, es sembrar los árboles en los patios interiores. Esta estrategia proveería un mejor ambiente para el árbol, a la vez que mantiene la acera libre de obstáculos.

El sembrar los árboles en los patios interiores promueve el que los residentes mantengan las áreas a la vez que requiere que se busquen otras alternativas para mejorar la apariencia física de la calle y proveer sombra para los peatones. Es recomendable que para ciertas áreas del distrito, se utilicen pórticos a lo largo de los edificios, como ha sido sugerido por el Estudio Urbanístico, en otras áreas se podrían utilizar toldos o balcones. Estos sectores serán establecidos en otras secciones del documento.


PLAN PROPUESTO PARA CENTRO URBANO BASE DEL PLAN 2020
1:4,500
Leyenda
Calles
Arboles Inventariados
Plan de Arboles Propuestos para Avenidas
Plazas Propuestas

CAPÍTULO 12. POLÍTICAS DEL PLAN

SECCIÓN 12.01 Retos y oportunidades

- **Habilitar mayores accesos hacia el CUT.** Los esfuerzos para crear más áreas de acceso que posibiliten el hacer del CUT una zona más frecuentada, han tenido éxito al identificar sus accesos y mejorarlos. Hoy es más accesible por automóvil ya que la implementación de los parquímetros ha ayudado a ofrecer mayores oportunidades de conseguir un estacionamiento que antes.

- **Incrementar los estacionamientos en el CUT.** Se percibe una escasez de estacionamientos, sin embargo es que existen 6,771 estacionamientos de los cuales 5,012 (74%) están en la calle o espacios de garaje y 1,759 espacios (26%) que son en la calle, por metro o reservados. La instalación de 615 parquímetros han aumentado la capacidad de estacionamientos.

- **Mejorar la seguridad.** Hay que superar los problemas de seguridad y vandalismo, de forma tal que el ciudadano se sienta confiado como para vivir, comprar y visitar el Centro Urbano. Se han aumentado el número de policías municipales en el CUT y se va a implementar el Código de Orden Público.

- **Mejorar la infraestructura.** Las deficiencias de infraestructura, especialmente de agua potable y servicio de alcantarillado, son obstáculos significativos a la inversión de desarrollo en el CUT.

- **Mejorar condición de calles.** Las secciones de calles es insuficiente y no permiten que se construyan aceras anchas, carriles adecuados para tránsito y estacionamiento imposibilitando el desarrollo de las manzanas. Los nuevos proyectos van a ser dirigidos a colocar su estacionamiento en el interior del bloque, para aliviar el número de estacionamientos que se genere en la calle.

- **Modificar la calificación existente en el CUT.** La calificación existente no protege su carácter tradicional lo que promueve un estilo suburbano de desarrollo que no fomenta la unidad y carácter individual de los bloques urbanos. Se está trabajando en la revisión de la calificación para proteger o permitir un desarrollo mixto y equilibrado en el CUT.

- **Fomentar la cooperación entre las organizaciones en el CUT.** Los distintos grupos de interés que existen en el CUT tienen que organizarse y cooperar en las medidas de seguridad a ser implantadas de manera que funcione en conjunto.

- **Promover las ventas del CUT.** Varios factores limitan el potencial de las ventas al detal, incluyendo la presencia de detallistas sofisticados en los centros comerciales fuera del CUT, la orientación de los desarrollos periféricos hacia el uso del automóvil y el poder adquisitivo limitado de los residentes del distrito.

- **Promover el repoblamiento del CUT.** Por una variedad de razones, no se percibe al CUT como un lugar deseable en donde vivir.

OPORTUNIDADES

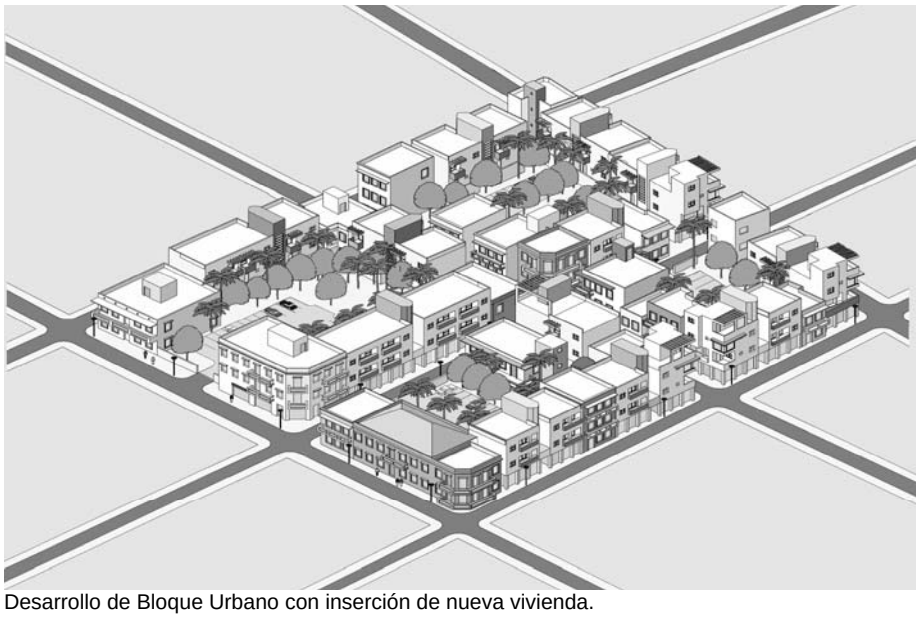
- **Rehabilitaciones y Construcciones nuevas.** Hay muchas oportunidades para proyectos de rehabilitación y nueva construcción en el distrito promoviendo

el desarrollo de edificios que han sido abandonados o que actualmente no cuentan con uso definido.

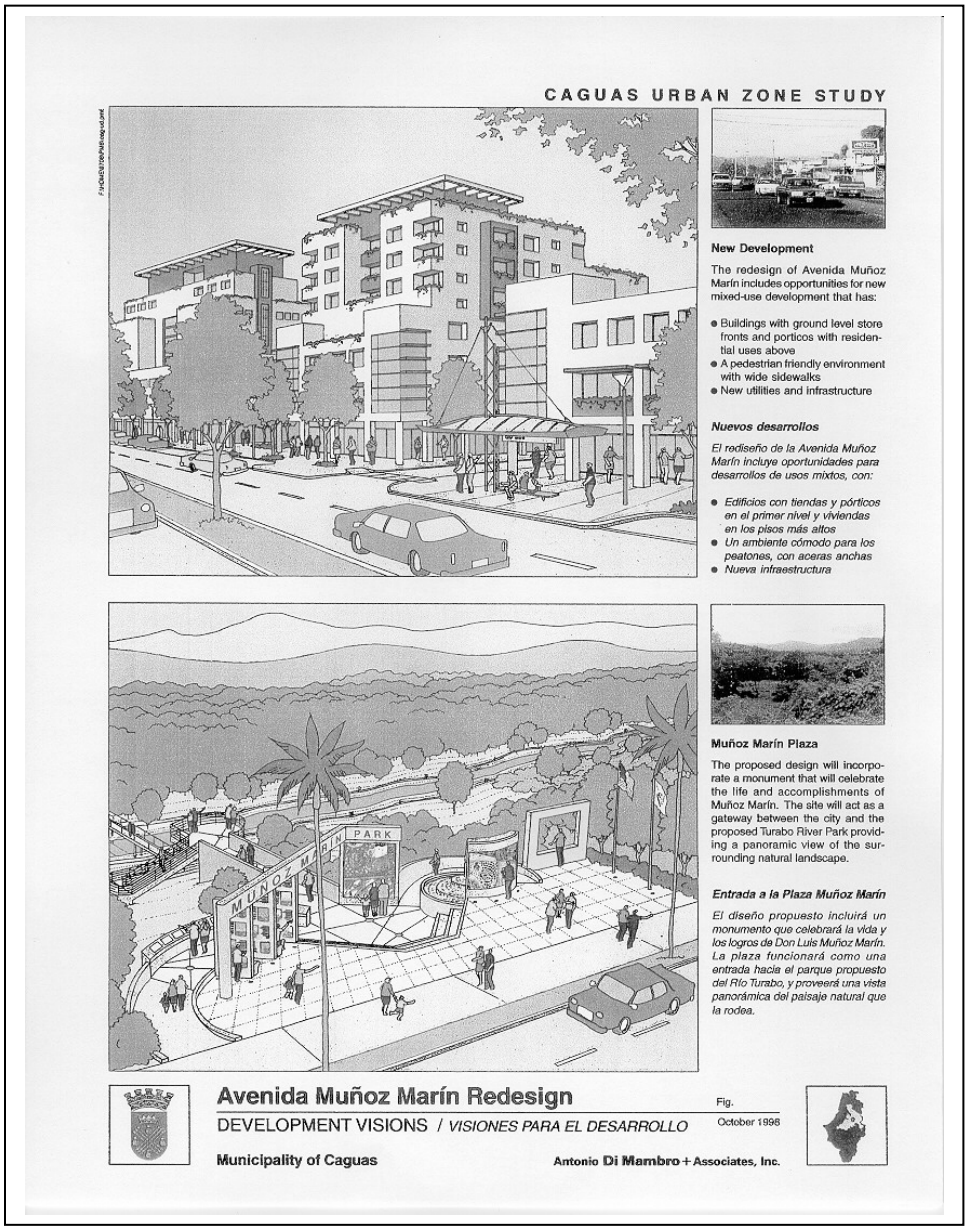
- **Creación de identidad.** La presencia de edificios y teatros históricos en el CUT presenta una oportunidad para establecer un distrito cultural en el Centro.

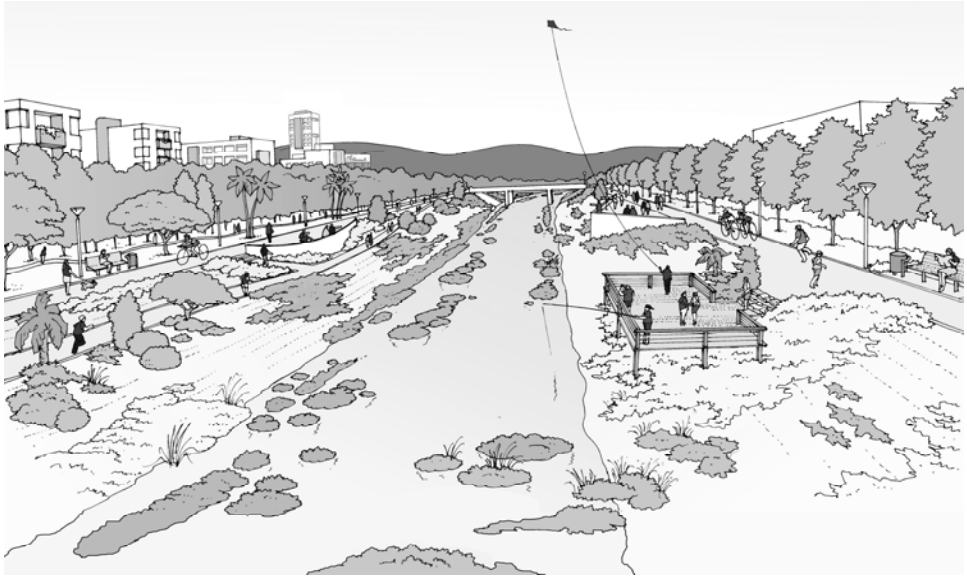
- **Servicios a la comunidad.** La economía de Caguas goza de un crecimiento en el sector de servicios. Se puede aprovechar este crecimiento, para construir y rehabilitar espacio de oficina en el CUT, especialmente para el sector legal y el sector médico.

Desarrollo de Vivienda "Infill" en la que se utilizan los edificios existentes en el área y se crean nuevas edificaciones de vivienda que sirvan para repoblar lo que es el bloque urbano del CUT.



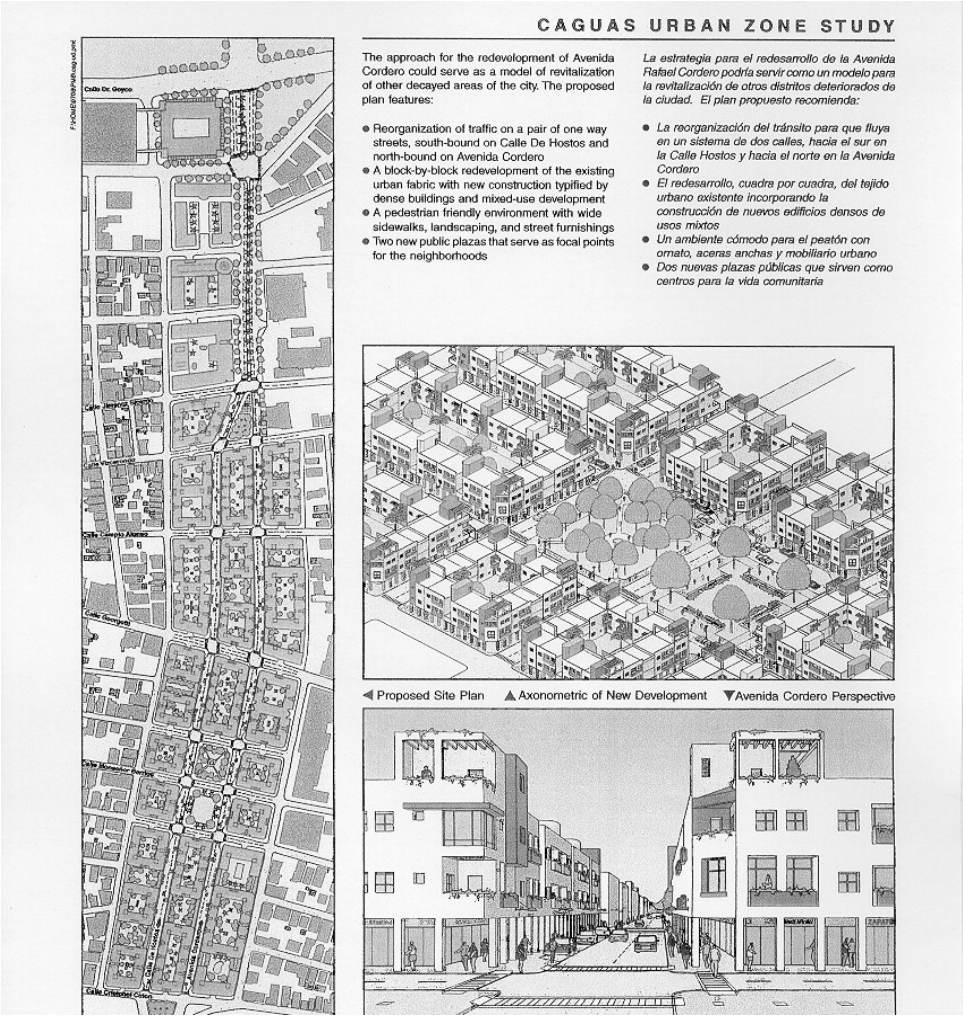
Desarrollo de Bloque Urbano con inserción de nueva vivienda.


CAGUAS URBAN ZONE STUDY
New Development
The redesign of Avenida Muñoz Marín includes opportunities for new mixed-use development that has:
● Buildings with ground level store fronts and porticos with residential uses above
● A pedestrian friendly environment with wide sidewalks
● New utilities and infrastructure
Nuevos desarrollos
El rediseño de la Avenida Muñoz Marín incluye oportunidades para desarrollos de usos mixtos, con:
● Edificios con tiendas y pórticos en el primer nivel y viviendas en los pisos más altos
● Un ambiente cómodo para los peatones, con aceras anchas
● Nueva infraestructura
PARK
Muñoz Marín Plaza
The proposed design will incorporate a monument that will celebrate the life and accomplishments of Muñoz Marín. The site will act as a gateway between the city and the proposed Turabo River Park providing a panoramic view of the surrounding natural landscape.
Entrada a la Plaza Muñoz Marín
El diseño propuesto incluirá un monumento que celebrará la vida y los logros de Don Luis Muñoz Marín. La plaza funcionará como una entrada hacia el parque propuesto del Río Turabo, y proveerá una vista panorámica del paisaje natural que la rodea.
Avenida Muñoz Marín Redesign
DEVELOPMENT VISIONS / VISIONES PARA EL DESARROLLO
Fig.
October 1998
Municipality of Caguas
Antonio Di Mambro + Associates, Inc.

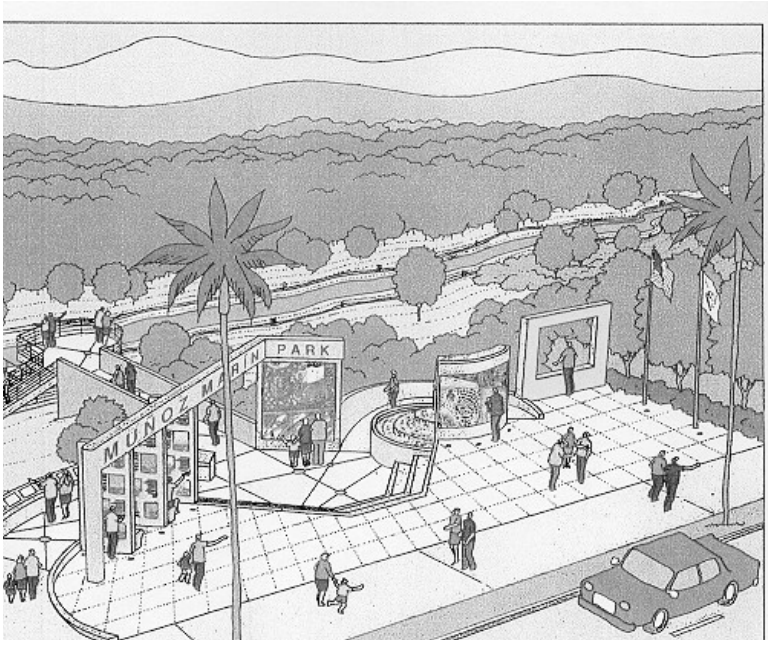


Al proveer las amenidades que faltan, el CUT puede atraer nuevos residentes que busquen la conveniencia y la oferta cultural de un centro urbano.

Se puede retener la base de ventas al detal en el distrito si se orientan los servicios hacia los consumidores y si se explota la demanda no realizada para ciertos tipos de bienes y servicios. Tales como: servicios a la comunidad, servicios médicos, oficinas orientadas a los estudiantes etc.



Los cambios propuestos en el Estudio Urbanístico para la Zona Urbana de Caguas crearán nuevas oportunidades para fortalecer los vínculos entre el CUT y su ambiente, creando zonas verdes, plazas, corredores y espacios para recreación de los niños y el público en general.



Entrada a Plaza Muñoz Marín

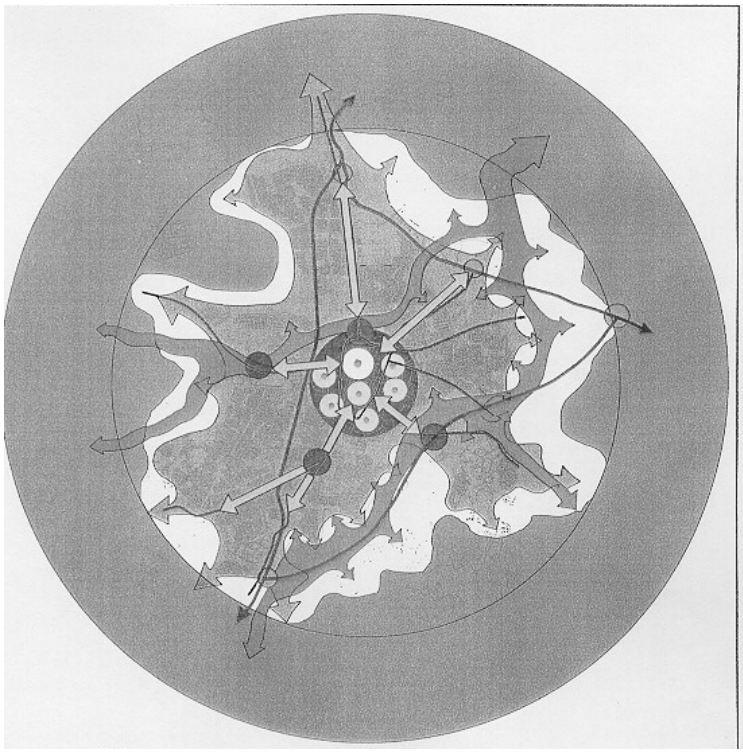
La Plaza funcionará como una entrada hacia el parque propuesto del Río Turabo y proveerá una vista panorámica del paisaje natural que le rodea.

Hay oportunidades para capitalizar en la energía y creatividad de los jóvenes que estudian en o cerca del CUT, con el fin de poder utilizar sus iniciativas creativas en el desarrollo de las comunidades.

SECCIÓN 12.02 Visión

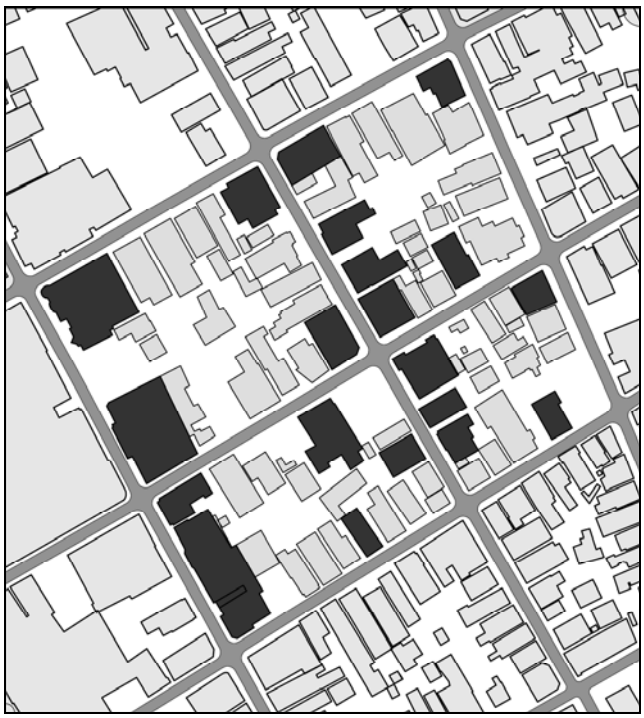
"El Mosaico Criollo del Centro Urbano Tradicional"

El Gobierno Municipal aspira a que el Centro Urbano Tradicional sea una comunidad activa y diversa en sus usos - un lugar, como otros Centros Urbanos, donde se fomente el intercambio económico, intelectual, cultural y social. Vislumbra que el Centro Urbano sea un mosaico por la diversidad y la intensidad de las actividades que allí se realicen, al igual que la mezcla de sus edificios; atractivos, modernos e históricos; tiendas, viviendas, oficinas, restaurantes, iglesias, escuelas y lugares de cultura y recreación. El Gobierno Municipal busca reconocer su legado histórico y su sabor único de Mosaico Criollo; una ciudad bella, segura, con una alta calidad de vida, una escala urbana moderada y un sentido familiar de pueblo tradicional.

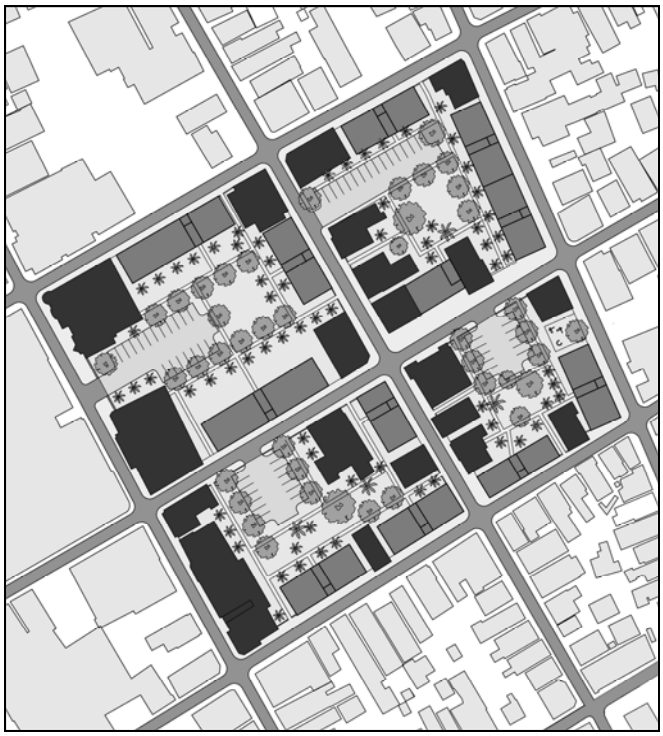


Visión de desarrollo del CUT donde todos los servicios son desde y para el centro.

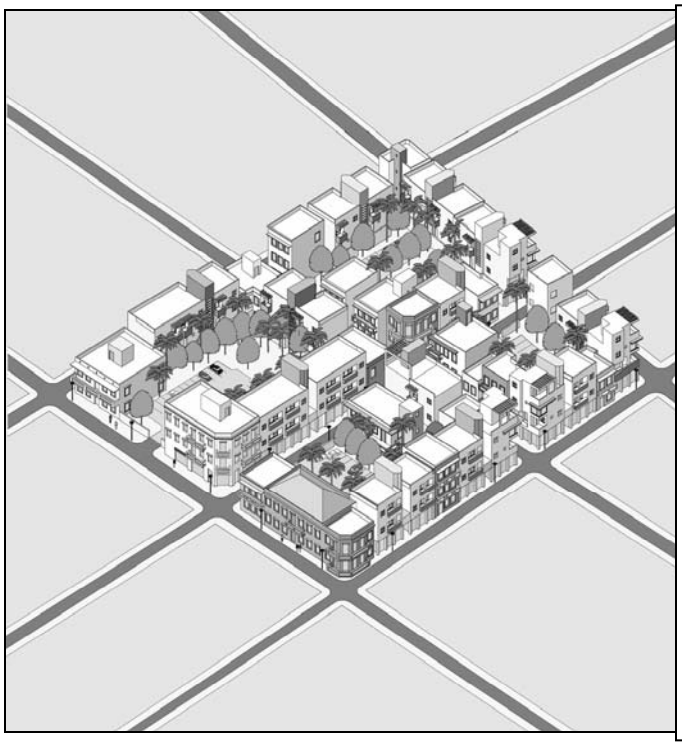
Desarrollo de varias manzanas urbanas alrededor de espacios verdes



Configuración de edificios a permanecer y a ser insertados en el bloque urbano



Recreación de los bloques anteriores con la inserción de nueva vivienda, espacios verdes y de estacionamiento.



Relación volumétrica de los edificios existentes a permanecer en el desarrollo del bloque ejemplo.

SECCIÓN 12.03 Estrategias

2.3.1. Diseño

- **Restablecer nuevamente un tejido urbano integrado a través de los proyectos modelos de desarrollo, la zonificación de usos mixtos, y los renglones de diseño arquitectónico.** La visión para el diseño del CUT envuelve la restauración de un balance de usos dentro de un ambiente verdaderamente urbano. Se pueden utilizar los proyectos modelos de desarrollo y restauración - tales como el rediseño de la Avenida Rafael Cordero - para comunicar esta visión; la zonificación y los renglones de diseño pueden ponerla en vigor y disuadir los desarrollos inapropiados.

- **Mejorar el acceso y la circulación para los peatones y la transportación colectiva.** Hay que reconocer que el caminar y el utilizar la transportación pública continuarán siendo los modos principales de transportación dentro del CUT, al igual como modos importantes para el acceso al distrito. Las acciones estratégicas deben incluir las nuevas inversiones y la reestructuración del sistema de transportación público para maximizar su uso. También deben incluir los proyectos para resolver los conflictos entre los vehículos y los peatones, como el ensanche de aceras, la reducción en el ancho de la Avenida José Mercado, la remoción de obstáculos a los peatones (como rótulos), y la creación de paseos peatonales o para la transportación pública ("transit malls"). El proveer la protección contra la lluvia y el sol también facilitará la actividad peatonal y ayudará a atraer segmentos claves del mercado de consumidores.

- **Continuar los esfuerzos de preservación y rehabilitación histórica para establecer la identidad única del CUT.** El Municipio debe continuar con la rehabilitación de edificios y debe implantar incentivos para la rehabilitación de edificios históricos privados. Este esfuerzo debe promover la identidad única del CUT - como un centro cultural con teatros vibrantes, como un lugar para la vida nocturna y como un recurso educacional sobre la historia económica, social y política, de Caguas y de Puerto Rico.

- **Desarrollar las calles y los otros espacios públicos para crear un ambiente urbano bello y funcional a la vez.** El Municipio debe seguir invirtiendo en los espacios públicos del Centro Urbano - como sus calles, plazas y parques - para definir la nueva imagen de la ciudad. Se deben continuar creando nuevas plazas para servir como el corazón de las comunidades residenciales rehabilitadas en el CUT, y se deben establecer nuevos modelos para las calles que utilicen los pórticos, las aceras anchas, nuevos estilos de alumbrado, el soterrado de cables eléctricos y telefónicos, y nuevos diseños para la rotulación. Además, se debe tratar el espacio alrededor de las entradas al distrito de una manera especial, utilizando al arte público y el mejoramiento estético de los edificios.

- **Promover las mejoras a las fachadas.** Los programas de rehabilitación de fachadas pueden tener un efecto visible a corto plazo y son críticos para establecer una nueva imagen para el área. Se podría tener un programa de fachadas que proveería renglones para el diseño de fachadas, asistencia técnica provista por un arquitecto, pequeños donativos o incentivos, y financiamiento a bajo costo. El programa también podría proveer financiamiento y asistencia técnica para la modernización de los interiores de las tiendas.

- **Redesarrollar ciertas áreas obsoletas y severamente deterioradas fuera de la Zona Histórica.** Algunas áreas del CUT, especialmente ciertos bloques en el área del sudoeste, se caracterizan por sus lotes extremadamente pequeños y la condición de deterioro avanzado de sus estructuras. En estas áreas, se podría promover la reparcelación gradual de los terrenos y la construcción de nuevos desarrollos residenciales. Estos desarrollos serían de más alta densidad, incluirían un elemento de servicios comerciales para el vecindario, utilizarían estrategias de diseño ecológico como pórticos y jardines interiores, y tendrían estacionamiento fuera de la calle (preferiblemente en estructuras o lotes subterráneos). Más importante, evitarían el desalojo de los residentes e incluirían a la comunidad en el proceso del diseño. Se podría utilizar estrategias de rehabilitación para bloques aledaños donde no hay estructuras muy deterioradas.

- **Utilizar la estrategia de parquímetros y estacionamientos en el CUT, en conjunto con un mejor sistema de circulación peatonal y de transportación pública, para mejorar el acceso al CUT por automóvil.** Bajo cualquier escenario de desarrollo, un número significativo de los viajes al CUT se harán en automóvil privado. Para facilitar estos viajes, se puede proveer estacionamiento en la periferia del CUT, con paseos peatonales y/o servicio de transportación pública para proveer la circulación desde estos estacionamientos. Una estrategia de construir estacionamientos compartidos entre varios usos ("shared parking") eliminaría el requisito de proveer estacionamiento en el sitio de una estructura, y requeriría al desarrollador contribuir a un fondo para la construcción de estacionamientos periféricos. La seguridad es un elemento crítico para el diseño de estos estacionamientos.

REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA

- **Aumentar la población en el CUT a través de la construcción y rehabilitación de viviendas.** Un aumento en la población residencial fomentaría el comercio y la actividad nocturna en el distrito, ayudaría a reducir el crimen, y ayudaría a expandir la base económica del área. Una densidad de 60 personas por cuerda (el nivel del 1960) podría lograr estos beneficios sin crear un sentido de hacinamiento. El Municipio debe promover el desarrollo de nuevas unidades con amenidades modernas en áreas vacantes y de regeneración, subsidiar los desarrollos de ingresos mixtos, y promover la rehabilitación de apartamentos en las segundas plantas en la Zona Histórica. El mercado incluye a las personas mayores, las familias pequeñas, los estudiantes y los profesionales jóvenes.

- **Proveer la infraestructura adecuada para servir a los desarrollos densos y las operaciones modernas del comercio.** Las mejoras a la infraestructura se deben planificar ahora para coordinarlas con los proyectos de redesarrollo urbano y de mejoramiento estético. Estos proyectos incluyen la reconstrucción de los sistemas de agua y alcantarillado, los proyectos de soterrado de las líneas de energía eléctrica y mejoras al sistema de telecomunicaciones.

- **Promover el desarrollo o rehabilitación de espacios de oficina en el CUT, tomando en cuenta la visión urbanística para el distrito.** Se debe aprovechar el crecimiento en el sector de servicios para proveer espacio adicional para oficinas en el CUT, especialmente para los negocios pequeños y medianos. Los nuevos desarrollos podrían incluir usos de oficina - por ejemplo, los desarrollos propuestos a lo largo de la Avenida José Mercado - y algunos

espacios en los pisos más altos de los edificios en la Zona Histórica se podrían rehabilitar para oficinas.

- **Proveer incentivos para estimular las inversiones nuevas y retener la inversión existente en el CUT.** Los vehículos para fomentar y retener la inversión podrían incluir el financiamiento por incrementos de impuestos ("tax increment financing") para los proyectos grandes, el establecimiento de Distritos de Mejoramiento Comercial y Residencial con la asignación de parte de los impuestos sobre propiedad y patentes a estos Distritos, y la formación de Fideicomisos de Inversión en Inmuebles. Se podría utilizar también los incentivos contributivos para las obras de nueva construcción y rehabilitación, y vincular estos incentivos a los renglones de diseño. Otras opciones incluyen las garantías de préstamos y el financiamiento a términos favorables, a través del Banco de Desarrollo Económico, o una Corporación para la Inversión en Pequeños Negocios.

- **Reestructurar la mezcla de los comercios de ventas al detal en el CUT y ayudar a los comerciantes a mejorar sus operaciones para lograr captar los segmentos claves del mercado.** El Estudio de Mercadeo del CUT identificó varios segmentos del mercado que estarían dispuestos a comprar en el CUT si el distrito ofrece ciertas amenidades que actualmente se perciben como deficientes o regulares. Estas incluyen las tiendas que se mantengan abiertas después de las 6 PM, la disponibilidad de baños públicos, la calidad de la mercancía, y las áreas de venta espaciosas y cómodas. Además, se debe orientar los nuevos comercios para cumplir con la demanda en áreas específicas ("nichos"), servir a una población residencial aumentada, y captar un mercado para los restaurantes y la vida nocturna.

PROMOCIÓN

- **Comunicar la nueva imagen para el CUT a través de una campaña coordinada de promoción.** Las mejoras de diseño mencionadas en la estrategia de diseño ayudarán a establecer el nuevo desarrollo del CUT. Para ayudar a comunicarla, se debe implantar una campaña de promoción que incluya la organización continua de eventos especiales y culturales, la publicación de materiales de promoción, la distribución de mapas indicando la localización de los servicios disponibles y la creación de un tema para la promoción (ejemplo, el tema del "Mosaico Criollo"). Se debe incluir, además, las promociones diseñadas especialmente para atraer a los segmentos clave del mercado de consumidores identificados en el Estudio de Mercadeo. Otra parte de la campaña de promoción puede incluir, la implantación de cambios visibles a corto plazo, como lo son el mejor mantenimiento del espacio público y la presencia visible de policías adiestrados en relaciones con la comunidad.

- **Desarrollar un programa continuo de reclutamiento de negocios y comercios.** El reclutamiento de empresas nuevas es crítico para lograr la reestructuración de los servicios comerciales en el CUT. Se debe enfocar estos esfuerzos en atraer los negocios que pueden desempeñar un papel económico que complemente a la mezcla existente de servicios. Los mecanismos de reclutamiento deben incluir la identificación de los negocios deseados, la provisión de información sobre las oportunidades que existen en el área de mercado del CUT, el servicio para identificar y recomendar sitios apropiados para el nuevo negocio, y la ayuda para solicitar los permisos y utilizar los incentivos, el financiamiento y los otros programas disponibles para el beneficio del negocio.

- **Promover la vida nocturna en el CUT.** El organizar eventos dirigidos a que los comerciantes se mantengan abiertos durante la tarde, el desarrollo de un programa de eventos especiales, y fomentar los negocios que generen actividad nocturna son críticos para establecer la nueva imagen del distrito.

ORGANIZACIÓN

- **Utilizar los consorcios públicos-privados para llevar a cabo desarrollos significativos.** El llevar a cabo un proyecto de construcción en el CUT es mucho más complejo que hacer el mismo proyecto en un terreno baldío. El costo de transacción de realizar una adquisición o reparcelización, el tener que remover la infraestructura existente y reemplazarla, y el riesgo de tener menos control del contexto en el cual se hace el proyecto, son razones para las cuales se necesita la ayuda del gobierno. No obstante, esto no significa que el gobierno tiene que hacer estos desarrollos por si sólo, sino trabajar con las entidades privadas para hacer viable un proyecto que le interesa a esa entidad. Esta ayuda se puede prestar en parte a través de la ayuda financiera, pero es igualmente importante ayudar con el control de los terrenos y tener un proceso de permisos que sea sencillo y entendible aunque tenga directrices para el desarrollo del diseño.

- **Trabajar para mejorar la comunicación y las relaciones entre el Municipio y los residentes, comerciantes y propietarios del CUT**. El Municipio debe seguir y ampliar sus esfuerzos para involucrar los comerciantes, los residentes y los dueños de propiedad en un diálogo sobre el futuro del CUT, para que todos estos grupos entiendan su interés mutuo en el éxito del distrito. Además, los trabajos de revitalización deben tratar de minimizar el efecto que tienen sobre los negocios del área.

- **Facilitar a los residentes del CUT las destrezas y los recursos necesarios para confrontar los retos sociales y económicos que confronta la comunidad.** El Departamento de Desarrollo Social y Autogestión debe trabajar con los residentes del CUT, para ayudarlos a definir las fortalezas y oportunidades de la comunidad y utilizarlas para promover el desarrollo socio-económico. Además, los residentes de las áreas que se contemplan redesarrollar deben tener participación para planificar el futuro de su vecindario.

- **Implantar programas que estimulen que los residentes, comerciantes, estudiantes y visitantes del CUT se involucren en la vida de la comunidad.** Una variedad de eventos y programas podrían ayudar a fortalecer la solidaridad comunitaria en el CUT. Por ejemplo, un programa podría traer los estudiantes para hacer actividades y hablar con los representantes de los negocios locales (“mentoring”). La comunidad de Savarona podría desarrollar un centro para la cultura Dominicana que celebraría actividades culturales y promovería la comunicación y el entendimiento entre los puertorriqueños y los dominicanos.

- **Promover la seguridad pública a través de programas para fomentar esfuerzos mutuos entre la policía y la comunidad, prevenir el crimen y combatir la desorganización física.** Para reducir el crimen y para mejorar las percepciones de seguridad - el Municipio debe asignar a oficiales de la Guardia Municipal para trabajar con los residentes, comerciantes, y dueños de propiedad. Juntos, pueden identificar y trabajar para resolver los problemas que contribuyen al crimen y eliminar la percepción que el CUT es lugar inseguro.

SECCIÓN 12.04 Vecindarios

VECINDARIOS DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL

Se puede dividir el CUT en alrededor de 7 zonas distintas, basadas en los usos de terrenos y el carácter de cada área. Este capítulo examina cada una de estas zonas para entender su carácter y los asuntos estratégicos importantes de diseño y planificación para cada área.

ZONA 1-DISTRITO CENTRAL COMERCIAL

El Distrito Central Comercial (DCC) sirve como el centro alrededor del cual se organiza el resto del CUT; consta de los bloques alrededor de la Plaza Palmer y el Paseo Peatonal Gautier Benítez. El área se delimita por la calle Goyco al norte, la calle Padial al oeste, la calle Acosta al este y la calle Georgetti al sur.

La mayoría del espacio comercial en el CUT se encuentra en esta zona. El desarrollo es de mayor densidad que en otras áreas; hay algunos edificios de 3 a 6 plantas aunque la mayoría son de dos plantas. Es el área con más edificios de usos mixtos en todo el CUT, con una mezcla de tiendas, oficinas, y viviendas. La parte suroeste de esta zona, al sur de la calle Jiménez Sicardó y al oeste del Paseo Gautier Benítez, es principalmente residencial con edificios de una planta.

El DCC tiene el carácter más “tradicional” del Centro Urbano. El área tiene un tejido urbano de escala íntima, con una variedad de edificios en lotes pequeños que crean un sentido de continuidad para el peatón. La Plaza Palmer, construida para servir como el centro de todo el pueblo, es el nódulo de mayor importancia que organiza toda la actividad diversa que lo rodea. El Paseo Peatonal Gautier Benítez también sirve como un elemento que organiza el distrito, en este caso un elemento lineal que sirve para desarrollar una concentración intensa de actividad comercial.

Algunos de los edificios modernos presentan fachadas sin ventanas y un diseño sin relación a la calle, y los cambios a muchos edificios históricos los ha dejado pintados en colores que no armonizan en el desarrollo o con otra fachada de vidrio o hormigón encima. El carácter visual del área es vibrante, pero tiende a perderse en un arreglo desordenado de rótulos, colores, postes de alumbrado y cables de luz y teléfono.

El DCC tiene edificios históricos reconocidos por todos los Cagüeños, como la Catedral Dulce Nombre de Jesús, el Teatro Alcázar y la Alcaldía, al igual como otros de menor reconocimiento. Los puntos de interés cultural incluyen el Museo del Tabaco y el Museo Histórico, ambos en la esquina de la calle Padial y la Avenida Betances. La Logia Masónica y la Logia Odfélica proveen lugares para las reuniones y las fiestas. Las escuelas en el área incluyen la escuela elemental Notre Dame y varias escuelas de adiestramiento vocacional y técnico.

ZONA 2- CALLE GAUTIER BENÍTEZ Y PARTE SUR CUT

La Zona 2 consta de las propiedades a lo largo de la calle Gautier Benítez al sur de la calle Georgetti, donde se permite la circulación de automóviles. También incluye la parte sur del CUT, entre la calle Cristóbal Colón al norte y la Avenida José Mercado al este, oeste, y al sur. Este tramo de la calle Gautier Benítez sirve como una entrada principal al CUT para los vehículos viajando en la PR-1 desde el sur.

Esta zona fue un área de Renovación Urbana ("Urban Renewal"), y por lo tanto tiene pocas estructuras antigüas. El área es una predominantemente comercial, aunque no es un área saludable para el desarrollo de los comercios. Tiene un carácter casi suburbano, puesto que no tiene una mezcla de usos, tiene muchos edificios de gran escala con poco sentido de continuidad y poca relación a la calle mayormente orientado al uso del automóvil. A lo largo de la calle Gautier Benítez se encuentran 4 centros comerciales. En la intersección de Gautier Benítez con calle Georgetti, se encuentra primero la Plaza Gautier Benítez, un centro comercial servido por una estructura de estacionamiento, donde ninguna de las tiendas tiene su propia entrada desde la calle; este centro tiene una alta tasa de espacios vacantes. Al otro lado de la calle, y al cruzar un lote grande de estacionamiento, se encuentra un centro comercial lineal con un gran espacio principal donde anteriormente se localizaba la tienda Woolworth y que actualmente se encuentra vacío, y que comparte espacios más pequeños que actualmente están ocupados por tiendas de venta de ropa, pizza, espejuelos, artículos de belleza y un Pitusa. Al sur de estos centros se encuentra la tienda Sears (actualmente vacante), también con su propio estacionamiento y edificio accesorio donde anteriormente se localizaba el taller de mecánica, y en la intersección de la Gautier Benítez con la Avenida José Mercado hay otro pequeño centro comercial tipo lineal que actualmente tiene espacios vacantes, área de servicio a la comunidad, lavandería y salón de belleza. Es interesante notar que el Distrito Central Comercial, aunque tiene muy pocos estacionamientos comparado con esta Zona, es un área mucho más vibrante en términos comerciales. Esta zona no tiene la diversidad de actividades que ofrece el DCC y no es utilizada por los peatones.

En la Zona 2 se encuentran otros usos de escala grande, incluyendo las oficinas de Obras Públicas Estatal, una iglesia Bautista moderna y de gran escala y el terminal de carros públicos para los barrios al sur de Caguas, además de las estructuras vacantes donde antes se encontraban las escuelas MecTec y Huertas Junior College.

Aunque los edificios en esta Zona generalmente son de poco valor arquitectónico, se encuentran tres Escuelas Públicas de carácter históricos, todas ellas diseñadas en estilo Art Deco: la escuela Gautier Benítez, la escuela Luis Ramos González, y la escuela Gerardo Sellés Solá. El Antigüo Parque de Bombas también forma parte integral de esta zona.

ZONA 3- SAVARONA Y CAMPO ALEGRE

La Zona 3 se compone de dos comunidades residenciales, delineadas por la Avenida Betances al norte, la calle Acosta al oeste, la Avenida Rafael Cordero al este, y la calle Cristóbal Colón al sur. La calle Georgetti separa esta zona en dos y divide la comunidad Campo Alegre al norte de la comunidad Savarona al sur. La comunidad de Savarona continua al este de la Avenida Rafael Cordero hasta la calle Chiqués.

Ambos Savarona y Campo Alegre son vecindarios antigüos donde vivía una gran parte de la población Cagüena en la primera parte del siglo 20. Las calles y aceras son angostas, y muchos de los lotes tienen un ancho de entre 20 y 25 pies, cosa que contribuye a un sentido íntimo en estos vecindarios.

Ambos vecindarios concentran la población de escasos recursos económicos en el CUT. Las estructuras de una a dos plantas que componen esta área se han ido deteriorando; muchas estructuras aquí se construyen de madera y zinc en vez de hormigón. En algunos cuadros - por ejemplo, la calle Hostos entre calle

Barbosa y calle Cristóbal Colón, casi ninguna estructura fue evaluada como "buena" en cuanto a su condición física. El área tiene un alto porcentaje de lotes y edificios vacíos, comparada con otras áreas del CUT. Aunque muchos edificios se podrían rehabilitar, habrá que demoler y reemplazar un número significativo de estructuras.

La Zona 3 tiene un área comercial a lo largo de la Calle Georgetti que sirve como ambos un centro de servicios para Campo Alegre y Savarona a la vez que atrae a personas que utilizan la calle Georgetti para entrar al CUT desde el este. Ambos Campo Alegre y Savarona tienen pequeñas tiendas dispersas en el contexto de las comunidades; en las partes norte y este de Campo Alegre hay una mayor concentración de negocios que indican el punto de transición de esta área residencial al Distrito Central Comercial. La comunidad de Savarona también se conoce por su alta concentración de inmigrantes de la República Dominicana; la Asociación de Dominicanos Residentes en Caguas tiene sus oficinas en esta comunidad. A pesar del deterioro físico, estos son vecindarios vibrantes en la diversidad de su actividad humana.

ZONA 4- CENTRO JUDICIAL Y TERMINAL PANCHO PEREIRA

La carretera PR-189 al norte, la Avenida Rafael Cordero al este, la calle Acosta al oeste, y la calle Betances al sur forman los límites de la Zona 4. Con la excepción del área a lo largo de las calles Ruiz Belvis y Betances al sur, el resto de esta zona fue reconstruido como parte de un proyecto de revitalización urbana en el cual se demolió una comunidad residencial antigüa para hacer desarrollos de gran escala. Se construyeron el Centro de Gobierno Estatal, el Centro Judicial, y el Centro de Transportación Pancho Pereira, que juntos forman un nódulo importante de actividad en el CUT.

El Centro de Gobierno y el Centro Judicial incluyen los dos edificios más altos del CUT; fueron construidos en un estilo voluminoso y moderno, y fueron separados de la calle por grandes estacionamientos rodeados con verjas. Al otro lado de la Calle Goyco, el Terminal Francisco (Pancho) Pereira es otra estructura moderna de hormigón; el estacionamiento al lado está abierto para el uso del público (a diferencia de los estacionamientos del Centro de Gobierno) y de allí se puede caminar fácilmente a la Plaza Palmer. Como resultado del proyecto de renovación urbana, las calles Acosta y Goyco son bastante anchas en esta parte, al igual como la Avenida Rafael Cordero y la Carretera PR-189.

A diferencia del resto de la Zona 4, el área alrededor de las calles Ruiz Belvis y Betances parece una extensión del Distrito Central Comercial. Las tiendas y los restaurantes a lo largo de estas calles forman un tipo de entrada peatonal que llega a la Plaza Palmer desde la parte este del CUT, de modo que funciona de una manera parecida al Paseo Peatonal Gautier Benítez en la parte sur.

ZONA 5- URBANIZACIÓN PARADIS Y ENTRADA AVENIDA MUÑOZ RIVERA

La Zona 5 se encuentra en el parte norte del CUT, entre la calle Goyco al sur, la Avenida José Mercado al oeste, la calle Acosta al este, y la carretera PR-189 al norte. Tiene una mezcla diversa de actividades, pero cada una está aislada de las otras, en parte debido a la falta de continuidad entre las calles en esta Zona.

En esta Zona se encuentran dos comunidades residenciales pequeñas y relativamente tranquilas, Nazario y Paradis. El vecindario de Paradís es un vecindario parecido a muchas urbanizaciones suburbanas y fue uno de los primeros desarrollos de este estilo en Caguas; tiene el ingreso mediano más alto

de todas las áreas residenciales en el CUT. Sin embargo, se ha visto la conversión de muchas de sus viviendas en oficinas. El vecindario de Nazario es una comunidad muy pequeña de casas modestas a lo largo de la calle Nazario en la esquina noroeste del CUT.

Hay varios usos industriales en esta área, especialmente a lo largo de la calle Goyco, que forman un tipo de frontera entre esta zona y el Distrito Central Comercial justamente al sur. En la esquina de las calles Corchado y Goyco, había una fábrica de telas (actualmente el edificio se encuentra sin techo solo sus paredes delimitan la estructura), y en la calle Padial cerca de la intersección con la Avenida José Mercado, también había una fábrica de abono. La parcela grande de esta fábrica representa una oportunidad muy importante para el desarrollo de la zona. Hay dos gasolineras en la Zona 5, (SHELL y ESSO), y al lado sur de la calle Goyco (técnicamente parte del Distrito Central Comercial) hay varios almacenes y laboratorios.

Los edificios históricos en esta área incluyen la Panadería Asturiana (construida en los años 30), el edificio CEARTE, y varias estructuras residenciales en Paradís. La escuela Lincoln, construida en 1901 y reconocida en su día como el centro cultural por excelencia en Caguas, se demolió en los años 1980 para proveer un lote de estacionamiento para el CUT.

La calle Muñoz Rivera forma una entrada importante al CUT para los carros que vienen desde el norte en la carretera PR-1. A lo largo de esta entrada se encuentran generadores importantes de actividad, incluyendo el complejo médico SurgiCenter, la oficina de correo, y varios bancos, tiendas, y restaurantes. En el futuro esta entrada tiene el potencial de proveer el acceso al CUT para los peatones y personas en bicicleta que usen los Parques del Río Cagüitas.

ZONA 6- CENTRO DE GOBIERNO MUNICIPAL

Esta Zona se localiza en la frontera oeste del CUT entre la calle Padial al norte y al este, la Avenida José Mercado al oeste, y la Avenida Betances al sur. Esta área es el sitio de la antigua fábrica de General Cigar; fue redesarrollada con fondos del gobierno federal.

El Centro de Gobierno Municipal es el centro de mayor de actividad en el CUT, con más de 600 empleados y 1,000 visitantes diarios. Como parte del mismo complejo, el Municipio también desarrolló el Pabellón de las Artes, el mayor Centro para conciertos y actividades en la región Central-Este de Puerto Rico, y una estructura de estacionamiento. Aunque este estacionamiento queda a pasos de la Plaza Palmer, casi no se usa excepto por los usuarios del Pabellón y del Centro de Gobierno. Como parte del estacionamiento hay un terminal de carros públicos que sirve los vecindarios y pueblos al oeste de Caguas. Al este de todo este complejo hay un espacio vacante donde se construyó el Paseo Padial, un proyecto que ayudará a unir esta zona con el resto del CUT.

En la parte Sur de esta zona, se encuentra la tienda Gatsby, un edificio de una planta de gran escala rodeado con estacionamiento. Al otro lado del muro que forma el límite de este estacionamiento al sur, se encuentra la Avenida Betances que forma una entrada importante para el tránsito que viene en la carretera PR-156 desde el Oeste. Esta avenida forma parte del tejido urbano tradicional del Distrito Central Comercial y tiene tiendas a ambos lados de la calle.

ZONA 7- VECINDARIOS RESIDENCIALES AL OESTE

La Zona 7 forma la gran parte de la frontera Oeste del CUT; se delinea por la Avenida José Mercado al Oeste, la Avenida Betances al Norte, las calles Maymí y Padial al Este, y la calle Cristóbal Colón al Sur.

Esta Zona es primeramente residencial, con varios bolsillos de hogares de más escasos recursos económicos cerca de otros con hogares más afluentes cerca de la calle Grillo. Hay unos ciertos niveles de actividad comercial, con tiendas, colmados y cafés a lo largo de la calle Padial.

A lo largo de la Avenida José Mercado al Sur de la Zona 7, hay varios lotes vacíos. Uno de estos fue el sitio de La Cubanita, una compañía de camisas estilo guayabera; otro lote vacío se encuentra justamente al Sur. Hay otras estructuras vacantes donde existían antes establecimientos comerciales, tales como el antiguo sitio de Aponte Wholesales. Otros negocios comerciales han tratado de establecerse en esta área, pero los únicos que han sobrevivido son los pequeños colmados y cafeterías.

El la parte sureste de esta zona existen otras pequeñas áreas residenciales, a lo largo de la calle Muñoz Rivera entre la calle Cristóbal Colón y la calle Georgetti, y entre las calles Forastieri y Maymí. En el área entre las calles Maymí y Forastieri existen hogares de edad media y avanzada, pero el parque al lado se usa frecuentemente por los estudiantes de la escuela Luis Muñoz Rivera y de otras escuelas cercanas como el Colegio Bautista. El parque tiene una plaza pasiva, una vereda para caminar y una cancha de baloncesto.

CAPÍTULO 13. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECCIÓN 13.01 Juntas de Comunidad

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

- Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo, junio de 2001.

- Inventario, diagnóstico y recomendaciones; Programa y Propuestas del Plan, planificada para septiembre de 2005.

- Plan de Área (completo), planificada para septiembre de 2005.

La *Ley de Municipios Autónomos* establece claramente, en su Artículo 13.001.- Política Pública, la importancia que tiene la participación de los ciudadanos en la elaboración de los Planes de Ordenación:

«Se declara política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y adopción de los Planes de Ordenación. El municipio deberá promover la comprensión pública de dichos planes, empleando aquellos medios de información que considere adecuados. Asimismo, el municipio proveerá a la ciudadanía de toda información necesaria que coloque a todo ciudadano en posición de igualdad para su participación efectiva en los procesos de ordenación del territorio municipal.»

Uno de los requisitos de ley para aprobarse el Plan de Ordenación Territorial de 1998, fue la creación, de tres Juntas de Comunidad que cubren todo el Municipio. Éstas se componen de personas que representan a los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos del Municipio. Las tres Juntas de Comunidad de Caguas son: *Zona Norte*, *Zona Centro* y *Zona Sur*.

El primer documento Enunciación de Objetivos y Plan de Trabajo se presentó a la Junta de Comunidad de la Zona Centro el jueves 19 de octubre de 2000, en la Casa Rosada y la segunda reunión se celebró el 24 de enero de 2001. El pasado 9 de junio de 2005 se presentó el documento final del Plan de Área del Centro Urbano Tradicional.

Con el fin de mejorar la participación ciudadana y cumplir uno de los objetivos del Plan, el Municipio realizó unos talleres de visión. Estos son utilizados como una técnica de investigación social valiosa para la planificación.

Mediante la realización de estos talleres, se espera:

- Lograr la participación de los grupos de interés, representando los diversos sectores que conviven en el centro urbano.

- Conocer de primera fuente el sentir de cada uno de estos grupos de interés.

- Elaborar una visión común para el desarrollo integral y revitalización del centro urbano.

- Desarrollar los objetivos para el Plan de Área

- Crear las bases de esfuerzo común de los grupos de interés para el desarrollo integral y revitalización del centro urbano.

El proceso de los talleres se inició el pasado 15 de agosto de 2000, cuando el equipo municipal celebró una reunión con los líderes de cada uno de los seis sectores en que se dividió el Centro Urbano. Posteriormente se llevó a cabo una reunión para cada uno de los seis sectores. En estas reuniones se identificaron problemas y necesidades, además de soluciones y se identificaron las entidades responsables de llevar a cabo dichas soluciones. También se estableció la Visión que los participantes (residentes, comerciantes, propietarios, profesionales, etc.) querían para su sector. Durante estas reuniones se eligieron a dos representantes para que participaran de reuniones posteriores. Finalmente se realizó una reunión el 24 de enero de 2001 donde se obtuvo la visión global para el centro urbano y se informó de los esfuerzos que realiza el Municipio para solucionar los problemas señalados. Durante todo el proceso participaron 100 personas.

El grupo de 11 personas representando al Centro Urbano, está compuesto por: Ángeles J. Almenas Velasco; Ángel M. Velásquez Torres; Atilda Velázquez Burgos; Candelario Esquilín Rodríguez; Cecilio R. Cabrera Rivera; Danitza Santiago Ortiz; Francisco González; Hugo Sánchez Caviedes; José A. Estolaza Correa; Marcelino Colón Colón; y Miguel A. Díaz Soto. Este grupo se integró al proceso de elaboración del Plan de Área del Centro Urbano, a través de su participación en las reuniones y presentaciones que se tienen planificadas con la Junta de Comunidad de la Zona Centro.

Además, el Municipio, a través de la Oficina de Ordenación Territorial, realizó una encuesta[1] entre residentes y comerciantes, para conocer la opinión que tienen los residentes, comerciantes, dueños de propiedad y otras personas sobre el Centro Urbano. Los resultados serán presentados e integrados al Plan, en el documento de Inventario, diagnóstico y recomendaciones, en la Fase II. Inventario, diagnóstico y recomendaciones; Programa y propuestas del Plan.

[1] La encuesta se inicio en julio de 1999 y fue terminada en noviembre de 2001.

PARTE II

PROGRAMA

PACUT

PACUT

INTRODUCCIÓN

Como documento de este Plan de Área, el **Programa**, establece la secuencia en que van a ser ejecutadas determinadas decisiones hacia la consecución de los objetivos del PACUT. El **Programa**, en el contexto de este Plan, refiere a programación; es decir, la de enunciación de la ordenación en el tiempo y aproximación de los costos de inversión pública de aquellas entidades que tienen la responsabilidad y capacidad para hacerlas. Partiendo de una estrategia de implantación del Plan, el **Programa** establece la secuencia de acciones, obras y proyectos en general que asisten en la consecución de los objetivos y recomendaciones de dicho Plan.

En términos de la inversión en materia de ordenación territorial, en el Municipio actúan también organismos del gobierno central, lo que va a definir una estructura de inversiones en la cual los municipios pueden tener poco, si alguno, control. Así, si bien el Programa del Plan es elaborado por la Administración Municipal, este se ve obligado a incluir las inversiones y el orden -y por consiguiente, prioridades- de ejecución que establecen estos organismos.

Los programas de Cinco Años son los documentos de programación de las agencias. Como práctica común, éstos son modificados en los presupuestos anuales que realizan estas agencias; presupuestos que ajustan tanto las cifras estimadas de inversión como los proyectos seleccionados para ejecutar de acuerdo a los "criterios de oportunidad" según los encargados dentro de las respectivas agencias. De aquí que el programa municipal se vea afectado por las "fluctuaciones" o "ajustes" en estos otros programas, los criterios que se utilizan para identificar proyectos necesarios y la asignación de prioridades para la implantación de los mismos.

La Ley de Municipios intenta salvar esta situación mediante la posibilidad de que las agencias, por mutuo acuerdo con los municipios, accedan a certificar determinadas obras; certificaciones a incluirse en el Programa de Proyectos de Inversión dentro del Programa del Plan. La práctica demuestra, la actitud reacia de las agencias a llegar a este tipo de acuerdos que "reduciría" su marco de acción (o "autonomía") en su práctica habitual de reajuste presupuestario anual (cuyo caso único contrario fue el Municipio de Ponce).

En el documento memorial del presente Plan se establecieron las políticas para la programación. Como se estableció en un principio, dado la estructura de inversiones para obras de infraestructura que prevalece en Puerto Rico, la programación de obras de carácter estratégico o fundamental para la implantación de planes territoriales está a merced de las prioridades de asignación de recursos en agencias centrales. Muchas de las decisiones sobre crecimiento urbano (ensanche) y el desarrollo de proyectos de mejora al consolidado urbano han sido tomados considerando esta limitación.

El presente documento incorpora dos componentes básicos de la programación: (1) aquellas obras o actuaciones particulares a las propuestas específicas del PACUT y (2) aquellas obras contenidas en los programas de mejoras capitales de las agencias y el propio municipio. Las primeras se recogen en los apartados de la segunda parte que sigue y que se ajustan, en lo que aplique, a lo exigido por el Reglamento de Planificación Núm. 24. Las segundas se recogen en los Anejos de estos documentos.

CAPÍTULO 1. PROGRAMA DE PROYECTOS DE REDESARROLLO

SECCIÓN 1.01 Vivienda

1. Construcción de Vivienda, Bloque Urbano I, Ave. Rafael Cordero

El rescate y la promoción del desarrollo residencial dentro del centro urbano, comenzará en el bloque comprendido por la avenida Rafael Cordero y la calles Campio Alonso, Hostos y Vizcarrondo. El diseño de este bloque residencial se ajustará a las características arquitectónicas del centro urbano. Actualmente existen 24 lotes residenciales y comerciales dentro del bloque, donde en la mayoría de los lotes existen estructuras residenciales, las cuales serán demolidas. El Departamento de la Vivienda Municipal trabajará en todo lo relacionado con el realojo y los subsidios.

El complejo residencial se compondrá de 3 niveles excepto cuatro niveles hacia la calle Vizcarrondo, que en total cubrirán el perímetro del bloque dando frente a la ave. Rafael Cordero y a la calle Eugenio María de Hostos. Tendrá dos accesos peatonales principales por la calle Vizcarrondo y por la calle Campio Alonso, además de los accesos de la calles Rafael Cordero y Hostos. Se componen de 34 apartamentos de tres habitaciones, sala, comedor, cocina y dos baños. El promedio de área de construcción de cada apartamento será de 1,100 pies cuadrados.

El costo estimado del proyecto, incluyendo construcción, adquisición, diseño y demolición, asciende aproximadamente a $5,698,000. La contratación del proyecto se llevará a cabo mediante subasta, donde el contratista asumirá el costo hasta la venta de las unidades.

2. Construcción de Vivienda, Bloque Urbano II, Ave. Georgetti

El Bloque Urbano II, el que configuran las vías: Georgetti, Acosta, Padilla El Caribe y Campio Alonso. El diseño de la nueva estructura combinará las características arquitectónicas existentes en la zona, con las dispuestas en el Plan Urbanístico Caguas 2020. Actualmente existen 25 lotes residenciales y comerciales dentro del bloque, donde en 17 de ellos existen estructuras, las cuales serán demolidas. El Departamento de la Vivienda Municipal trabajará en todo lo relacionado con el realojo y los subsidios.

El nuevo complejo residencial-comercial se compone de varias estructuras de 3 y 4 niveles bordeando el perímetro, las que albergarán aproximadamente 70 espacios para unidades residenciales y comerciales. En el espacio vacante interior se construirán dos edificios de 10 apartamentos cada uno para viviendas tipo “town houses”; todo sobre un “piso” que sirve de techo al estacionamiento semisubterráneo del Complejo, el que se construirá de esa forma aprovechando el desnivel topográfico del área.

La Legislatura Municipal aprobó este proyecto el 15 de mayo de 2002 mediante la Ordenanza 02A-57, Serie 2001-2002. Se comenzará la construcción, luego de realizar las demoliciones necesarias.

3. **Desarrollo de Viviendas Alta Densidad**, –

   Adquisición de un solar ubicado en la calle Dr. Rufo 45 para la revitalización de estructura existente para el desarrollo de vivienda de alta densidad. Este proyecto cuenta con una asignación estimada de $100,000 de fondos CDBG.

4. **Adquisición Antiguo Edificio Citibank**

   Adquisición de un solar de 1,800 metros cuadrados y estructura de 21,375 pies cuadrados ubicados en la Calle Betances 65 para ubicar oficinas municipales. El costo de adquisición es $1,535,000.00.

5. **Adquisición Antiguo Edificio Marianne**

   Adquisición de un solar de 1,450 metros cuadrados y estructura de 11,686 pies cuadrados ubicados en la Calle Muñoz Rivera 24 para ubicar oficinas municipales. El costo de adquisición es $850,000.00

SECCIÓN 1.02 Equipamientos

1. **Nuevo Edificio Municipal**

   El Plan Urbano Caguas 2020 identifica al sitio en epígrafe, cuya cabida aproximada es de 3 cuerdas, como parte de la entrada principal al centro urbano. Al norte de lugar está la entrada principal al Centro urbano. Al norte del lugar está la entrada principal de Caguas, la que comprende el monumento a la Mujer taína, establecimientos comerciales, oficinas gubernamentales y la confluencia de las carreteras PR 1, PR 189, Luis Muñoz Riviera y José Mercado. Dicho terreno, colinda por el suroeste con la calle Padial, la que a su vez separa el solar del Centro de Gobierno Municipal, el Estacionamiento Multipisos, el centro de Bellas Artes y la sección original del Paseo de las Artes. Por lo descrito, vemos que la propuesta adquisición constituirá en un sentido una prolongación de lo existente y en otro, espacio para facilidades complementarias y suplementarias.

   Siguiendo el concepto descrito en el Plan, también nos proponemos adquirir las viviendas que se encuentran al lado Oeste de la calle Nazario en un área aproximada de 0.5 cuerda. El uso o facilidades que construiremos en ambos solares, una vez adquiridos serán: Museo del Niño, Salón de Sesiones y Oficinas de la Legislatura Municipal, Oficina del Alcalde, extensión del Paseo de las artes, oficinas para alquiler y estacionamientos.

   Realizaremos el proyecto por fases, habiendo comenzado con la adquisición del predio de 2.5 cuerdas de la Sucesión Manrique, con una primera fase. Ahora se continúa con la segunda fase, adquiriendo nueve propiedades en la calle Nazario, colindantes al predio anterior. El costo estimado para esta segunda fase asciende a $600,000.

2. **Casa de Ajedrez**.

   Construcción de un centro para el desarrollo del deporte del ajedrez y museo ubicado en el área recreativa de la Urb. Marióloga a un costo estimado de $1,310,000. Se inauguró el jueves 19 de octubre de 2006.

3. Centro de Reunión de Savarona.

Adquisición de estructura ubicada en la Calle Monseñor Berríos 13 para ubicar un centro de servicios comunitarios y oficinas de la Asociación de Residentes de Savarona. Este proyecto cuenta con una asignación estimada de $100,000 de fondos CDBG y se encuentra en la etapa de diseño.

5. Nueva Plaza del Mercado

Construcción de una nueva estructura para albergar la Plaza de Mercado que ubicará entre las Calles Goyco, Acosta y Corchado. Este proyecto se encuentra en la etapa de diseño a un costo estimado de $4,000,000. Los fondos provendrán de la venta de la actual Plaza de Mercado.

6. Escuela de Bellas Artes Restauración de Escuela José Gautier Benítez

La Escuela Superior Gautier Benítez, ubicada en la avenida del mismo nombre, está designada como un monumento histórico en el Registro Federal de Preservación Histórica. Actualmente se encuentra en uso y sigue sirviendo para impartir clases.

El Municipio en conjunto con el gobierno estatal, pretende restaurarla para de esta forma, sirva como hito en nuestra historia. Como parte de la restauración pretendemos que su currículo se modifique y se convierta en la Escuela de Bellas Artes de nuestra ciudad.

La escuela cuenta con un patio frontal amplio con árboles que pretendemos usarlo como plaza. Los rasgos arquitectónicos serán realizados en la escuela y construirá una plaza que sirva de esparcimiento a los ciudadanos y estudiantes. Se mejorarán las facilidades de estacionamiento de los profesores. La superficie de la plaza, vegetación e iluminación se diseñará de tal forma que estimule el desarrollo intelectual de los estudiantes. La plaza servirá para que los estudiantes puedan hacer sus prácticas y que los ciudadanos puedan observarlos y de esta forma crear un ambiente urbano atractivo. Esta combinación de vegetación, estética de la escuela y plaza, estudiantes, ciudadanos y vecindario hará de este lugar un nodo urbano de gran importancia.

El costo del proyecto se estima en $5,500,000, lo cual incluye el diseño, supervisión, estudios, inspección y construcción. El financiamiento será mediante combinación de fondos legislativos, estatales y municipales..

7. Construcción del Museo del Azúcar.

Arrendamiento de finca de 1.84 cuerdas, propiedad de la Autoridad de Energía Eléctrica, que ubica entre la Carretera Estatal PR-52, el Centro Comercial Las Catalinas y el Río Cagüitas para la construcción de un edificio de 1 nivel y 2,000 pies cuadrados de construcción a un costo estimado de $345,768. Este proyecto propone albergar un museo sobre la historia de la Central Santa Catalina, como parte del Programa Honor Al Río.

SECCIÓN 1.03 Incentivos Contributivos

1. **Ordenanza Núm. 03A – 30 serie 2002-2003 y 03A – 31 serie 2002-2003 aprobadas el 4 de octubre de 2003 y el 23 de enero de 2003 respectivamente**. –

   Inventivos a contratistas y desarrolladores de bloques especiales de desarrollo y rehabilitación: Exención de hasta un 100% de arbitrios de construcción. Exención de hasta un 100% del pago de la contribución inmueble básica sobre el valor tasado al 1ro. de enero, inmediatamente anterior a la fecha de adquisición de los terrenos (máximo 10 años) y Exención hasta un 100% de patentes si el Municipio traspasa los derechos de desarrollo de bloques para construcción y ventas.

   Incentivos al sector comercial (nuevo o existente) incluye estacionamientos multipisos, edificaciones de uso mixto como comercio y vivienda. Exención de hasta un 100% de arbitrios de construcción. Exención de hasta un 100% del pago de la contribución inmueble básica sobre el valor tasado por el CRIM al 1ro. de enero, inmediatamente anterior a la fecha de solicitud del incentivo (máximo 10 años) y Créditos contributivos, en patentes, desde $500 hasta $5,000 por mejoras de pintura o reparaciones a las fachadas incluyendo rotulación tanto a dueños como arrendatarios de locales comerciales. Hasta un 50% de exención a negocios de venta de bienes y servicios desde la fecha de comienzo hasta un máximo de 10 años.

2. **Ley 212 del 29 de agosto de 2002 (Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos) y Ley 102 del 23 de abril de 2004 (Enmienda a Ley 212)**.

   "*El objetivo de la misma establecer planes integrados para ordenar y revitalizar los centros urbanos de las ciudades y pueblos de Puerto Rico. Este objetivo es parte de la política pública que va dirigida a repoblar y reconstruir los centros urbanos mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, áreas comunitarias, áreas comerciales, parques y espacio recreativos, la construcción y reparación de estructuras y el desarrollo de solares baldíos o sub-utilizados. Con ellos se persigue la vida comunitaria y la conservación del ambiente*." Esta ley da Incentivos por creación de empleos; Deducción por transferencia de empleados; Deducción por desarrollo de estacionamientos; Exención especial por ingresos de intereses generados por préstamos; Crédito contributivo por inversión en infraestructura; Crédito contributivo por inversión en construcción en el centro urbano.

CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE PROYECTOS DE ACCESIBILIDAD, ESPACIO PÚBLICO E INFRAESTRUCTURA

Tanto este Plan de Área como el Plan Urbanístico Caguas 2020, contemplan el mejoramiento de las vías públicas y el Plan Vial de Caguas. Aún quedan vías deterioradas por diferentes razones, que afectan tanto el libre flujo vehicular como el ambiente. Las mejoras que se contemplan, entre otras son: ordenamiento y canalización de carriles, señalización e identificación con señales de tránsito, reconstrucción de la superficie de rodaje y aceras, estas últimas en muchos caso afectadas por el estacionamiento de los vehículos, arborización de áreas verdes, iluminación, coordinación de las luces de tráfico y mejoras al sistema pluvial.

SECCIÓN 2.01 Accesibilidad

1. Extensión Calle Terminal.

Se adquirió propiedad para la construcción de la extensión de la Calle Terminal desde la calle Esteban Padilla a la calle Rufo a un costo de $349,600. Los fondos para este proyecto provienen de fondos de FTA y UDAG.

2. Mejoras geométricas a la Ave. José Gautier Benítez

Se ha mejorado el extremo de la avenida Gautier Benítez, pero falta el tramo entre la calle Cristóbal Colón y la calle Georgeti, más próximo al Centro Urbano Tradicional. Las mejoras en adición a lo expresado anteriormente, tienen como propósito, habilitar las aceras y áreas de siembra de tal manera que cumplan con la Ley ADA y permitan la circulación sin obstáculos de los peatones. Los pasos de circulación de peatones y las aceras serán protegidos con elementos que eviten el estacionamiento de los vehículos en ellas.

El estimado de costo y desglose de fondos solicitados es el siguiente: diseño, supervisión y estudios $130,000; inspección $60,000 y construcción $1,110,000, para un total de $1,300,000.

3. Mejoras Calle Acosta Final y Calle Goyco (Terminal Público I).

El Municipio elaboró el Plan Urbanístico Caguas 2020. En este Plan se contempla el soterrado de las utilidades eléctricas, telefónicas y de cable. La presencia de estas utilidades en el centro urbano causa una impresión negativa en la estética de éstos; por lo tanto las aceras y calles se van a mejorar. Las aceras deben cumplir con la Ley ADA, sus anchos deben ser adecuados para la circulación de los ciudadanos, la textura de éstas debe ser agradable y segura para los transeúntes. Las calles se organizarán de forma tal que permitan la circulación y estacionamiento de los vehículos.

También estamos implementando el Plan de Soterrado de la Infraestructura Aérea en el Centro urbano Tradicional. Como parte de este proyecto se trabajó un segmento de la calle Goyco y se inició uno de los segmentos de la calle Acosta. La intervención en estas consiste en mejoras de las aceras, soterrado y arborización. En estas se sembrarán árboles para cumplir con nuestra política de aumentar la superficie verde de un 3% a un 10% en el centro Urbano. La iluminación de las calles se va a mejorar para ofrecer mayor seguridad y mejorar la estética. De esta forma lograremos aumentar el número de personas que nos visitan, e incentivamos a vivir y atraer inversionistas.

El proyecto se estimó en $2,300,000, de los cuales $2,000,000 provinieron de reajustes y fondos del convenio con el Departamento de Transportación y Obras Públicas para los Centros Urbanos. Y los restantes $300,000 fueron asignación de la Legislatura Municipal.

4. Mejoras al Tránsito Centro Urbano.

- Corredor Rafael Cordero/ Eugenio M. Hostos: construir sistema unidireccional entre las calles Ruiz Belvis y Cristóbal Colón.

- Corredor Ave. José Mercado: Mantener con 6 carriles, evaluar corredor para mejoras operacionales, mejorar intersecciones con PR-1/PR-189, Calle Padial, Cristóbal Colón, Gautier Benítez, Calle Betánces y cerrar isleta en Calle Ruiz Belvis. Completado en parte.

- Cambiar el flujo vehicular en la calle Luis Muñoz Rivera, para crear un carril que discurra de Norte a Sur desde la carretera PR-189 hasta la calle Goyco y cambiar la dirección del flujo vehicular en la calle Ángel L. Ortiz para que discurra de Oeste a Este en el tramo comprendido desde la calle Baldorioty hasta la calle Corchado. Aprobado a través de la Ordenanza Número: 06A-18 Serie: 2006-2007.

- Calle Dr. Rufo: Cambiar dirección del tráfico.

- Corredor Calle Goyco: Ampliar a 4 carriles y flujo en dos direcciones entre Calle Acosta y Ave. Mercado, controlar estacionamientos en la Calle, evaluación con Calle Acosta.

- Evaluación del corredor de la Calle Georgetti. Ya completado.

- Calle Internas CUT: Cambiar patrón de circulación Calles Dr. Rufo, Esteban Padilla, Tapia, Baldorioty y Modesto Solá. Ya completado.

- Mantener los anchos de vías actuales, no reducir hasta no tener base para evaluar los impactos del redesarrollo del CUT.

- Ampliación de la PR-189 y la Avenida Rafael Cordero y la ampliación de la PR-1 entre la Avenida José Mercado y Calle Mercurio.

- Completar Calle Garrido entre PR-1 y PR-52.

- Extensión Avenida Luis Muñoz Marín al oeste (Ave. Bairoa). Ya completada.

- Mejoras al Corredor Avenida Luis Muñoz Marín. Se está completando la última fase de las mejoras, entre la PR-189 a la ave. Cordero.

- Reconfiguración corredor PR-1 entre PR-52 y PR-189.

- Extensión Calle Degetau hasta Avenida Muñoz Marín. Ya completada.

- Construcción Periferal Externa (PR-761) entre PR-1 y PR-30.

- Mejoras de vías Calles San Andrés y Colón/Lucero.

- Extensión calle sur del Terminal Pancho Pereira.

SECCIÓN 2.02 Espacio público

1. Ensanche y Mejoras al Paseo de las Artes, Fase II-A

El Municipio se propone continuar en fases la realización del Paseo de las Artes hasta la intersección de la calle Padial y la calle Goyco, frente al Centro de Bellas Artes Ángel O. Berríos y al Centro de Gobierno Ángel Rivera. La primera fase del proyecto, construida en la calle Ruíz Belvis y el

edificio de estacionamiento del Complejo General Cigar, se encuentra en función de forma exitosa. El mismo es un espacio urbano de carácter flexible que permite desarrollar actividades como ferias, exposiciones al aire libre y conciertos. El Paseo también sirve como núcleo urbano que reforzará las actividades al aire libre.

Este espacio estará compuesto de árboles, jardines, farolas, rampas y escaleras de acceso. Estará complementado por una fuente ya en función, una estructura arquitectónica y la actividad del Café Teatro Félix Caballero que se da entre el Centro de Bellas Artes, el Centro de Gobierno y el mismo paseo.

Esta Fase II A incluye entre otras, el ensanche de la calle Padial hasta la avenida José Mercado, incluyendo un pequeño tramo desde la calle Celis Aguilera hasta la calle Tapia, mejoras a sistemas de infraestructura como soterrado de líneas eléctricas, pluviales, sanitario, la construcción de una escultura en honor a Felipe Rodríguez al final del paseo frente al Centro de Gobierno. Además, para la realización del proyecto será necesario mejorar el acceso vehicular al edificio del Centro Gobierno.

El costo estimado de la primera etapa de esta Fase II del Paseo, incluyendo diseño, construcción e inspección, asciende a $1,160,000 y será financiado mediante combinación de fondos legislativos, Empréstito y otros.

2. **Portal Sur de La Ciudad (Plaza Jardín Gautier Benítez).**

   Colocación de la estatua de Gautier Benítez y renovación urbana y estética del patio frontal y acera de la Escuela Superior José Gautier Benítez. Este proyecto se encuentra en la etapa de diseño a un costo estimado de $2,437,000.

3. **Boulevard Olímpico**.

   Creación de un corredor con los máximos exponentes del Deporte Cagüeño que ubicará en la Calle Baldorioty Sur entre las calles Jiménez Sicardó y Betances. El mismo se encuentra en la etapa de diseño (10%) a un costo estimado de $900,000.

4. **Portal Sur de La Ciudad** (Monumento al Europeo).

   Diseño y construcción de un área representativa a la entrada de la Carretera PR-1 Sur y Carretera PR-172 para la colocación de un monumento en honor a nuestras raíces españolas. El proyecto se encuentra en la etapa de diseño a un costo de $1,200,000.

5. **Mejoras y Restauración de la Plaza Palmer**

   Limpieza y Restauración de Tres Fuentes Instaladas en la Plaza Recreo, Fuente con Niño, Fuente Tres Gansos y Fuente Sombrilla Liquidación. Rampas Aceras Plaza Primer. Proyecto Impacto Comercial, ubicación de Kiosko en la Plaza Palmer.

SECCIÓN 2.03 Infraestructura

1. **Mejoras Infraestructura Calle Goyco**.

Mejoras Geométricas y mobiliario urbano para el tramo de la Calle Goyco que discurre entre las calles Muñoz Rivera y Padial a un costo de $436,078.

2. **Soterrado eléctrico de la Ave. José Mercado**.

Soterrado de las líneas eléctricas en la servidumbre de la avenida José Mercado que discurre entre la Carretera Estatal PR-1 y la calle Betances. Este proyecto se encuentra en la etapa de diseño a un costo estimado de $1,765,000.

CAPÍTULO 3. PROGRAMA DE PROYECTOS DE INVERSIÓN

Este programa formaliza el compromiso de inversión acordado, mediante certificación, entre las agencias que adelante se presentan y el Municipio de Caguas. Estas obras al igual que las presentadas en el PROMECA se reconoce que no pueden cumplir a cabalidad con todas las necesidades municipales; pero siguen cumpliendo un papel importante en la medida en que si cubren varias áreas de servicios. Los acuerdos interagenciales así como municipales variarán en la medida en que varían las prioridades de las agencias y municipio sobre sus obras y necesidades.

SECCIÓN 3.01 Autoridad de Carreteras y Transportación

1. Ampliación de la carretera PR-189

Ensanche a cuatro carriles e isleta central del tramo de la Carretera PR-189 que discurre entre la Carretera Estatal PR-1 hasta la Ave. Rafael Cordero. Este proyecto será realizado por la Autoridad de Carreteras y Transportación (número de proyecto ACT-018930) y se encuentra en la etapa de estudio, diseño y adquisición de propiedades. La fecha de subasta fue el 30 de septiembre de 2005.

SECCIÓN 3.02 Autoridad de Acueductos y Alcantarillados

1. Mejoras al sistema sanitario en el Centro Urbano

Corto plazo:

- Acordar un plan de acción en conjunto con la AAA para destapar y limpiar todo el sistema sanitario.

- Remplazar toda la tubería existente de barro vitrificado con un diámetro de 4 y 6 pulgadas por una de 8 pulgadas de P.V.C., en aquellas áreas donde se planifica desarrollar en los próximos años. Aún cuando algunos tramos del sistema del casco urbano tienen la capacidad para recibir la descarga futura, el mismo data desde décadas por lo cual su vida útil ya ha terminado.

- Reemplazar las tapas de los registros actuales por otras que contengan un sello de goma, para minimizar el problema de infiltración en las tuberías.

- Establecer un programa de inspección y evaluación de aquellos negocios y/o comercios que requieren la implantación de trampas de grasas.

- Hacer una inspección de todas aquellas viviendas y/o establecimientos que descargan parte del drenaje pluvial en las tuberías sanitarias.

Largo plazo:

- Abandonar el sistema de sanitarias actual y diseñar y construir infraestructura nueva que pueda soportar las descargas de los nuevos desarrollos. Recomendamos que el nuevo sistema sea construido en P.V.C. ya que es un material resistente de mayor durabilidad. Tomando en consideración el costo que implica hacer el reemplazo en una sola etapa, se recomienda hacer lo por etapas, simultáneamente con el desarrollo de los nuevos proyectos de viviendas.

2. Mejoras al sistema de acueductos en el Centro Urbano

- Sustituir todas las tuberías menores de 4” de diámetro para cumplir con las normas de diseño de la AAA.

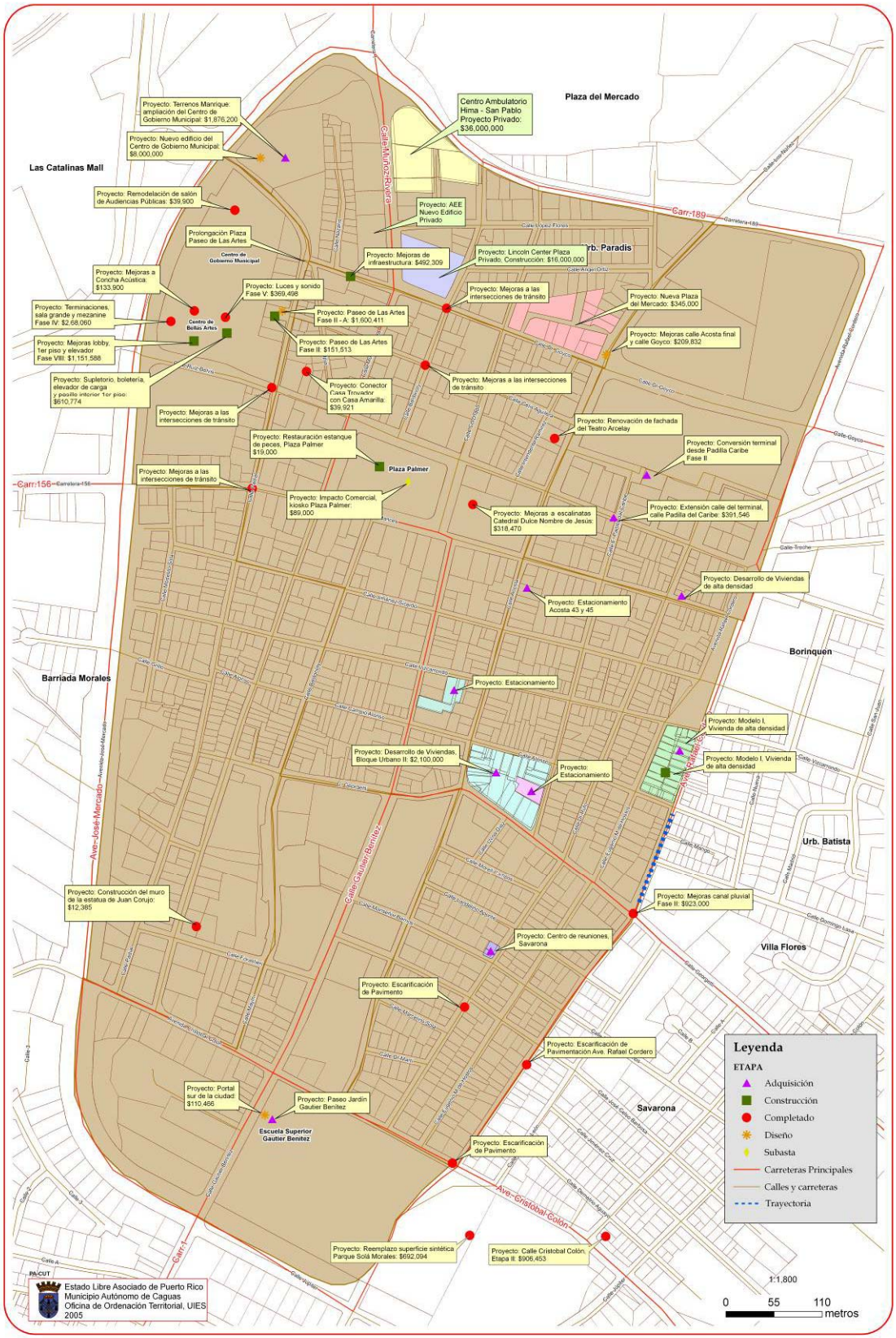
- Realizar un estudio abarcador para identificar todas las válvulas y accesorios que existen en la red.

- Revisar la distribución del sistema de hidrantes para asegurarse que cumplan con las necesidades futuras.

- Colocar en la red varios gráficos de presión permanentes en puntos estratégicos y uniformemente distribuidos, de manera que se pueda tener una base de datos confiable y permanente, así como un monitoreo constante del sistema.

- Realizar un modelo hidráulico que combine diferentes alternativas para aumentar las presiones y el caudal necesarios en cada tramo de la red de distribución, lo que incluye: aumento en diámetro de las tuberías, sistema de tanques elevados para aumentar presiones y caudal y mejoras al sistema de bombeo.

Proyectos en el Centro Urbano Tradicional
Desarrollo Económico



PARTE III

REGLAMENTO

PACUT

PACUT

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1.01. ALCANCE DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN

1.01.01. **Título -** Este Reglamento se denominará y citará como el *Reglamento de Ordenación del Centro Urbano Tradicional del Municipio Autónomo de Caguas* que regirá el uso del suelo en el Centro Urbano del Municipio Autónomo de Caguas.

1.01.02. **Autoridad -** Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada; la Ley 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendada y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.

1.01.03. **Propósitos -** Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en el Centro Urbano Tradicional del Municipio Autónomo de Caguas, con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes y visitantes y para propiciar el desarrollo y la conservación de los recursos naturales. La calificación constituye el mecanismo mediante el cual se establecerán los usos adecuados para los terrenos del Municipio, conforme con la recomendaciones del Plan Territorial y los objetivos generales de desarrollo y conservación, establecer los criterios y reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el término jurisdiccional del Centro Urbano Tradicional del Municipio Autónomo de Caguas. El Plan proveerá un proceso de revisión que será comprensivo, consistente y eficiente en la implantación del Plan de Área y de las políticas y metas establecidas por la Administración Municipal. Estas reglas se adoptan en cumplimiento del Capítulo XIII de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

1.01.04. **Aplicación -** Este Reglamento aplicará a todo el Centro Urbano Tradicional de Caguas y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro del ámbito territorial bajo la jurisdicción del Municipio Autónomo de Caguas.

Estas reglas gobernarán el uso y el desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad dentro de la jurisdicción municipal. Excepto cuando se provea de otra manera por este Reglamento, ningún edificio, estructura o terreno podrá utilizarse u ocuparse y ningún edificio, estructura o terreno será desarrollado a menos que esté en armonía

con los dictámenes de este Reglamento para el distrito de ordenación en que esté localizado el proyecto y los demás reglamentos que le sean de aplicación.

Es la intención del Municipio Autónomo de Caguas adoptar los siguientes reglamentos según se enmienden: el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) en vigencia desde el 5 de septiembre de 2002; el Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Núm. 12) en vigencia desde 29 de junio de 2002; Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13), en vigencia desde el 31 de diciembre de 2005; Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales (Reglamento de Planificación Núm. 20), en vigencia desde el 20 de enero de 1989; Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21) en vigencia desde el 15 de septiembre de 1992; Código de Edificación de Puerto Rico, según enmendado; Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico, según enmendado[1]; Reglamento de Siembra, Corte y Poda (Reglamento de Planificación Núm. 25), en vigencia desde 24 de noviembre de 1998; y el Tópico 4 Zonas Escolares del Reglamento de Planificación Núm. 4, en vigencia desde el 5 de noviembre de 2000.

1.01.05. **Vigencia –** El Plan de Área entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; previamente habrá sido aprobado por la Legislatura Municipal, adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador. (Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte el Municipio Autónomo de Caguas regirán inmediatamente luego de su aprobación por el Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13.008 de la Ley 81 de 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos.

1.01.06. **Términos Definidos y Empleados -** Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

1.01.07. **Revisión –** Este Plan de Área será revisado, por lo menos a los 8 años de su aprobación por el Gobernador. El Plan podrá ser revisado si ocurren cambios significativos en la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo adoptada.

[1] La competencia en el área de rótulos y anuncios instalados en Puerto Rico pertenece a ARPE., y todo permiso relacionado a la instalación de rótulos o anuncios deberá obtenerse en ARPE., según establece la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

Toda revisión del Plan de Área se llevará a cabo según se establece en el Artículo 13.008 de la Ley de Municipios Autónomos y el Tópico 6. Revisión de los Planes de Ordenación, del Reglamento sobre los Planes de Ordenamiento Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación, Núm. 24).

1.01.08. **Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación -** Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán sobre otros reglamentos en las materias necesarias para el logro de sus propósitos y que sean de aplicación al caso particular. Sus disposiciones se aplicarán, complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas del Plan Territorial del Municipio Autónomo de Caguas y otras políticas públicas del Gobierno Municipal y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro Reglamento de Planificación adoptado por este Reglamento. Sus definiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional de Caguas.

1.01.09. **Lotificaciones Simples –** Las lotificaciones simples que se autoricen en propiedades ubicadas en los distritos identificados en este Reglamento deberán estar en armonía con los propósitos y condiciones establecidos para el distrito que ostente el predio a lotificarse.

1.01.10. **Interpretación de Reglamentos –** La Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Caguas podrá, mediante resolución al efecto, aprobada por la Legislatura Municipal, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, del Plan de Área y del Plan Territorial, la Ley 81 de 30 de agosto de 1998, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos, y la Ley Num. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación.

1.01.11. **Violaciones -** Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, y Num. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, según enmendadas.

1.01.12. **Cláusula de Salvedad -** Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido

alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.01.13. **Cláusula Derogatoria –** Se deroga la aplicación al territorio del CUT del Municipio Autónomo de Caguas del Reglamento de Ordenación, vigente desde el 28 de diciembre de 1992 y radicado en el Departamento de Estado, así como los mapas de clasificación adoptados a su amparo. Salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en este Reglamento o que resultaran procedentes al amparo de la Ley de Municipios Autónomos.

1.01.14. **Reglas de interpretación –** Para los propósitos de este Reglamento, las siguientes reglas de interpretación serán aplicadas:

Este Reglamento se interpretará aplicando los propósitos para los cuales se adoptó.

En el caso de un conflicto entre el texto de este Reglamento y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, el texto de este Reglamento prevalecerá.

En el caso de cualquier conflicto en limitaciones, restricciones o criterio de este Reglamento, aplicará la condición más restrictiva.

Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un oficial específico o agencia del Municipio Autónomo de Caguas, puede ser delegada a un oficial designado, con la misma autoridad que el Reglamento reconozca al oficial autorizado o la dependencia municipal.

La vigencia de la autorización comenzará a contar el día que se notifica y archiva en autos y vence al finalizar el término establecido. Si el último día es sábado, domingo o día feriado, ese día deberá ser excluido del período de vigencia establecido, extendiéndose al próximo día de trabajo.

CAPÍTULO 2. PERMISOS

SECCIÓN 2.02. REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

2.01.01. **Disposición General -** Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirá por lo establecido más adelante y lo establecido en el Convenio de Transferencias vigente.

2.01.02. **Requerimiento de Permisos -** A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá la expedición por el Municipio de un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos; o un permiso de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, o un permiso de demolición. Cuando se trate de la erección de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

2.01.03. **Exenciones -** No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción o reparación haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido; o en reparaciones de estructuras, excepto en las áreas designadas como sitios o zonas históricas establecidas en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, enmendada.

2.01.04. **Expedición de Permisos -** Se expedirá únicamente permisos de construcción o de uso, que estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio o proyecto principal por cada solar. El permiso será exhibido en un lugar visible y accesible del proyecto.

2.01.05. **Exhibición del Permiso** - Todo establecimiento deberá exhibir en lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista que incluya la siguiente información con respecto al permiso autorizado y vigente.

1. Número del permiso
2. Uso autorizado incluyendo pero sin limitarse los accesorios como venta de bebidas alcohólicas.
3. Fecha de expedición
4. Restricciones u otras condiciones del mismo. La ausencia del mencionado aviso o su ubicación defectuosa se considera falta administrativa y acarreará la multa correspondiente.

2.01.06. **Requerimiento de Fianza -** Podrá requerirse como una condición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza, según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada.

2.01.07. **Disposición Especial -** Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características tan especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este Reglamento e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por el Municipio o la ARPE. El Municipio o la ARPE tomará las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos el Municipio o la ARPE celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada. El Municipio o la ARPE denegará las solicitudes mientras existan las condiciones desfavorables al permiso aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos en vigor. El Municipio o la ARPE formulará por escrito las razones para la denegación de un permiso, copia de lo cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria. A tenor con los convenios establecidos por el Estado según se mencionarán a continuación:

Convenio de Transferencia de ciertas facultades de la Junta de Planificación (JP) y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) por el Gobierno de Puerto Rico al Municipio Autónomo de Caguas (para las primeras tres jerarquías). Adoptado por la JP y ARPE mediante Resolución JP-C-46(PT) del 18 de enero de 2000. Ratificado por la Legislatura Municipal mediante Resolución 99B-71 serie 1999-2000 del 8 de marzo de 2000. Firmado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 19 de abril de 2000

Cuarta Jerarquía. Autorización para solicitar Cuarta Jerarquía aprobada por la Legislatura Municipal mediante la Resolución 01B-24 serie 2001-2002 del 29 de agosto de 2001. Adoptado por la JP y ARPE mediante Resolución JP-C-46-(PT)-1 del 20 de diciembre de 2001. Aprobada por la Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico mediante Orden Ejecutiva OE-2002-18 del 25 de abril de 2002.

Quinta Jerarquía. El Convenio de Transferencia de Facultades sobre la Ordenación Territorial de Caguas que incluye facultades bajo las Jerarquías I, II, III, IV y V delegadas por la JP y ARPE fue adoptado por la JP mediante Resolución JP-C-46-(PT)-2 del 18 de febrero de 2004, ratificado por la Legislatura Municipal de Caguas mediante Resolución Número 04A-60 Serie 203-2004 del 9 de junio de 2004 y aprobado por la Gobernadora Sila M. Calderón el 6 de julio de 2004

2.01.08. **Permisos Relacionados con Vías Públicas** - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga su correspondiente acceso. En el caso de nuevos proyectos de vivienda se expedirán permisos de construcción cuando se determine que el proyecto cuenta con los accesos y estacionamientos correspondientes. Los proyectos de oficinas de servicios podrán ser eximidos del requisito de estacionamientos, esta decisión será determinada por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Caguas.

Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas Estatales y Municipales, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de proyecto que sean necesarias. No se autorizará construcción de proyecto alguno dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, enmendada) Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes aunque conformes con la calificación se consideran como usos no conformes legales con relación al Plan Territorial.

1. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurran por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad a ser construída, dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le

requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o dedicar a uso público y transferir al municipio los terrenos necesarios para la vía mediante la escritura pública correspondiente.

Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en un plano de calificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este Reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte por ciento (20%) del predio original necesario para la construcción de las vías. No se permitirá la segregación conforme se establece en las secciones 4.01 y 4.02 del *Reglamento de Ordenación del Municipio Autónomo de Caguas*, según enmendado.

No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a "motu propio" o por requerimiento.

En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.

En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar al proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

2.01.09. Permisos de Construcción en Distritos de Uso Dotacional - Se considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en todos los Distritos de Uso, conforme a los siguientes criterios:

1. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias o el Municipio para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por el Municipio.

2. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruír estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, el Municipio obtendrá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que solicitó la calificación para uso dotacional del solar. Si ya no existe el interés público que motivó la calificación, se promoverá un cambio de calificación de dichos terrenos privados al distrito que se estime pertinente ante la entidad que corresponda. Si aún persiste el interés público que motivó la calificación, se expedirá permiso de construcción con un valor estimado que no excederá de cien mil dólares ($100,000.00). El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá el Municipio conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos permitidos en el distrito y los usos predominantes y existentes y debidamente legalizados en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruír estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública y el valor estimado no exceda de treinta y cinco mil dólares ($35,000.00). En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por el Municipio en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá el Municipio conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos permitidos en el distrito.

4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruír estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.

5. No se requerirá consulta de ubicación aprobada por la Junta para proyectos públicos o privados que constituyan las facilidades vecinales de proyectos o vecindarios, ni para aquellos proyectos incluídos en cualquir Plan de Ordenación

(Territorial, Ensanche o Área) aprobado por la Legislatura Municipal, adoptado por la Junta de Planificación y aprobados por el Gobernador.

2.01.10. Permisos de Uso en Distritos de Uso Dotacional. - Se considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

1. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública - El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso de construcción. Cualquier otro uso se entienda es compatible con los usos existentes inmediatos al propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno dueño del terreno.

2. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada - Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido que motivó la calificación.

2.01.11. Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política - El Municipio podrá expedir permisos de uso temporeros para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier distrito de ordenación existente, sujeto a los siguientes criterios:

1. La ubicación de este uso se hará conforme con las disposiciones de la Ley Electoral de Puerto Rico, Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977 según enmendada, especialmente en lo referente a observar una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier otro local de propaganda política existente y no menor de cien (100) metros de cualquier escuela. Este requisito podrá ser sustituido por un endoso de la Comisión Estatal de Elecciones cuando no sea posible observar tales distancias.

2. Cualquier permiso de uso que se expida para este propósito será de carácter temporero y el mismo caduca a los sesenta (60) días luego de transcurridas las elecciones.

3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujetas a que éstas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de construcción, protección contra incendio, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto

a uso a la reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde ubican.

4. En distritos comerciales e industriales se podrá permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporeramente, sujeto a que se cumpla con los demás requisitos de la reglamentación vigente para dichos distritos. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, dicha estructura se utilizará únicamente para aquellos usos permitidos en el distrito o sector en que ubica.

5. La concesión de un permiso de construcción o de uso para este propósito no conlleva el reconocer una no-conformidad legal anterior o posterior en cuanto al uso de la propiedad.

6. En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con lo establecido sobre ruidos en la Ley Sobre Política Pública Ambiental, enmendada, y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable.

2.01.12. Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de la Plaza de Recreo y Edificios Circundantes - Se expedirán permisos para la remodelación, reconstrucción, alteración y otras mejoras en y alrededor de la plaza de recreo, incluyendo los elementos externos o internos que prevalecerán en el diseño de un proyecto, sujeto al cumplimiento del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5). La Oficina de Permisos consultará al Instituto de Cultura Puertorriqueña antes de aprobar cualquier ante-proyecto de remodelación, ampliación, alteración y mejoras en las plazas de recreo y edificios circundantes.

1. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Externos:

a. Edificios Circundantes - Las estructuras que rodean las plazas de recreo juegan un rol estético y funcional importante, por lo que debe existir una armoniosa proporción entre la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes; por lo tanto:

(1) Todo edificio o estructura a eregirse en el área circundante no debe tener una altura mayor de dos quintas (2/5) partes de la distancia medida entre la base de la línea de edificación y el eje central de la plaza.

(2) Ningún edificio tendrá una altura mayor de cinco (5) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces al ancho de la vía hacia donde da frente.

b. *Sistema de Areas Verdes* - Las Plazas de recreo son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes de la ciudad; por lo tanto:

(1) Se proveerá una continuídad entre el tipo de arborización y vegetación de la plaza con la ya existente en las calles de acceso a la misma.

(2) Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia la plaza.

c. *Ejes Peatonales* - Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor de la plaza deben:

(1) Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.

(2) Tener un área de siembra de árboles para obtener continuidad de vegetación con la plaza.

(3) Mantener las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes, como la iglesia y la casa alcaldía.

(4) Proveer la ubicación de estacionamiento de vehículos en áreas o edificios marginales.

(5) Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

(6) El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado de acuerdo con lo siguiente:

(a) Proveer para la continuídad natural del sistema peatonal con el ya existente en las calles de acceso a la misma.

(b) Los accesos estarán emplazados en las esquinas de las plazas.

(c) Considerando que los edificios públicos y la iglesia constituyen ejes de penetración a la plaza, los accesos que se diseñen servirán como pórticos o puertas de entrada al recinto, evitando así el uso de "atrechos" al canalizar por los accesos la dirección de la circulación peatonal.

(d) Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie antiresbaliza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.

(e) Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que deje saber al peatón del cambio de plano, evitando así los accidentes.

(f) Proveer áreas de vestíbulo frente a los ejes de penetración para proteger del sol y evitar la visual de los automóviles que se estacionen en las márgenes de la plaza propiamente.

(g) Evitar la erección de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación peatonal y que el cruce peatonal se realice en los accesos peatonales. Para lograrlo se pueden crear barreras con rejas metálicas o mediante la siembra de "setos vivos".

2. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Internos:

a. Dimensiones - Se tomarán en consideración las dimensiones y la forma de las plazas para mantener su forma ortogonal.

b. Mobiliario - El mobiliario a utilizarse en dichas plazas debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño; por lo tanto:

(1) Los bancos deberán ser de material durable, preferiblemente de acero u hormigón y estar ubicados estratégicamente dentro del área a cubierto o semicubierto del sol.

(2) La construcción de fuentes de agua requerirá que el dueño demuestre que cuenta con los recursos necesarios para su mantenimiento.

(3) Se tomará en consideración las características arquitectónicas de las plazas, al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizará en el alumbrado.

(4) Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como kioskos y esculturas para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso a la plaza.

(5) Se desalentará la construcción de conchas acústicas ya que la plaza y sus alrededores no son el sitio adecuado para su localización.

(6) Se utilizarán diferentes tipos de pavimento como elemento para determinar o completar el mobiliario, permitiendo así establecer unas zonas con usos definidos y resultados estéticos de gran valor.

(7) No se permitirá que estructuras temporeras como templetes, carpas, etc., que sean erigidas para una actividad especial, lleguen a formar elementos permanentes.

c. Vegetación - Los árboles, arbustos y flores definen zonas, dentro del espacio - plaza; por tanto, el tratamiento paisajista debe seguir las siguientes normas:

(1) La altura y frondosidad de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.

(2) Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.

(3) Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de verjas o de madera que no sea mayor de tres (3) pies y que pueda verse a través de éstas.

2.02.13. Permisos de No Conformidad Legal - Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no - conformes que sean legales. En los permisos de no - conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no - conformidad legal en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso resulte ser una no - conformidad legal, solicitará por escrito la expedición de un permiso de no - conformidad dentro del término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento. En pertenencias cuyos usos resulten no-conformes debido a la vigencia posterior a cualquier enmienda a este Reglamento o a un Plano de Ordenación que se adopten, se solicitarán los permisos de no-conformidad legal para los usos no-conformes dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de vigencia de las enmiendas o mapas adoptados.

Los permisos de no-conformidad legal que se soliciten para usos no-conformes en zonas escolares se regirán por las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, para dichos usos.

2.02.14. Descontinuación de Usos No Conformes Legales - Los usos que obtengan un permiso de no - conformidad legal para una pertenencia en un distrito, conforme a los procedimientos indicados en el artículo 2.01.14 de este Reglamento, deberán descontinuar operaciones conforme a lo dispuesto en el permiso o resolución que se emita, y en todo caso al año de entrar en vigor el mapa de calificación.

Una vez que el uso de un edificio o pertenencia, en cualquier distrito, se ajuste a este Reglamento por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos.

Siempre que se descontinúe un uso no conforme legal por un período mayor de un (1) año, requerirá que cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión sea conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito en que ésta esté localizada.

Cuando un edificio dedicado a un uso no conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el Reglamento o Plano de Ordenación correspondiente, al extremo que el costo de su restauración a su condición original, según determinación que haga el Municipio exceda de un cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba. Si tales daños hubiesen sido por menos de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba, pero no habrá prórroga para el tiempo concedido para descontinuar el uso no conforme legal autorizado.

2.01.15. Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales - Fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación, no se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación.

1. En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de facilidades de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus aspectos a este Reglamento.

2. En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no conforme en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.

3. En edificios no conformes legales en cuanto a uso y a densidad poblacional, se permitirán alteraciones siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la instalación de facilidades sanitarias o de cocina a la pertenencia, y no se aumente la no conformidad en cuanto a uso y densidad poblacional.

4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no-conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no-conforme en cuanto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:

    a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.

    b. Se determine que el uso no-conforme legal establecido es necesario para servir al sector inmediato.

c. Cuando las paredes exteriores de la parte a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.

d. Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores facilidades del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para el distrito de zonificación específico en que ubica la pertenencia. En estos casos el área bruta de piso a ocuparse o usarse para las ampliaciones no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente.

e. La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a usos no-conforme legal.

2.01.16. Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos -

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si: dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.

2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si: dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.

3. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés publico, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

CAPÍTULO 3. DISTRITOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 3.01. DISTRITOS DE ORDENACIÓN

3.01.01. **Disposición General** – Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de Distritos de Ordenación:

DISTRITOS DE USO MIXTO EN EL CENTRO URBANO TRADICIONAL

Distrito CUT - 8 – Centro Urbano Tradicional Ocho

Distrito CUT - 12 – Centro Urbano Tradicional Doce

DISTRITOS DE USO DOTACIONAL EN EL CENTRO URBANO TRADICIONAL

Distrito CUT - P – Centro Urbano Tradicional Plaza y Parque

Distrito CUT - D – Centro Urbano Tradicional Dotacional

SECCIÓN 3.02. PLANOS DE ORDENACIÓN

3.02.01. **Disposiciones Generales** – La Junta o el Municipio Autónomo, según corresponda podrá establecer por distritos de calificación, mediante este Reglamento y los correspondientes mapas, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en Caguas.

La Junta o los Municipios Autónomos podrán adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas sobrepuestas, a los distritos de zonificación establecidos en los Planos de Ordenación, conforme a las leyes vigentes. Ejemplos de tales distritos, zonas o áreas especiales serían los Mapas de Zonas de Aeropuertos, de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas y otros distritos, zonas o áreas especiales que la Junta pueda adoptar conforme a las leyes vigentes.

La adopción de distritos, zonas, calificaciones o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos en los Planos de Ordenación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos Planos de Ordenación sujetas a las disposiciones de la Subsección 3.02.04 de este Reglamento.

La Junta podrá, además, designar zonas escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de zonificación, conforme a lo establecido en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 según enmendada y en el Tópico 4 - Zonas Escolares del Reglamento

Núm. 4 de la Junta de Planificación. A tales efectos, las disposiciones para la tramitación de enmiendas a los mapas de calificación contenidas en la Subsección 3.02.06 de este Capítulo se sustituyen por las disposiciones del referido Tópico.

3.02.02 **Límites de Distritos** - Los límites de los distritos podrán ser los ejes de las vías de tránsito, de las carreteras, las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, el límite de áreas ecológicamente sensitivas, los límites de barrios y municipios, rasgos topográficos definidos o podrán ser determinados por dimensiones, o donde no estén así demarcados se determinarán según escala del Planos de Ordenación.

El Municipio, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, determinará y establecerá la verdadera localización de los límites de un distrito, en los casos de duda o controversia.

3.02.03 **Casos de Solares con Dos Clasificaciones** - Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con calificación diferente se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

El Municipio en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión de un distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un sólo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen.

3.02.04 **Procedimientos para la Calificación** - El Municipio preparará y adoptará los Planos de Ordenación. También podrá considerar cambios a la calificación de determinado sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo o a iniciativa propia.

Luego de la fecha de vigencia de cada Plano de Ordenación, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

3.02.6 **Cambios de Calificación** - Todo cambio de calificación se tramitará por la Oficina de Ordenación Territorial a través del proceso de revisión parcial o total del Plan de Área según establece la Ley de Municipios Autónomos.

3.02.07 **Propiedades Ajenas y los Distritos Dotacionales** - Para que el Municipio considere una petición para calificar o recalificar, bajo los Distritos "CUT-P" y “CUT-D” a partir de la vigencia de este Reglamento, la solicitud deberá

ser realizada por una entidad gubernamental que demuestre, mediante prueba fehaciente, que posee un título de propiedad del predio en cuestión.

3.02.08 **Resolución Designando los Distritos de Calificación** – El Municipio, al aprobar la propuesta de calificación o recalificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de calificación designado para cada sector.

3.02.09 **Vigencia de los Planos de Ordenación** – Los Planos de Ordenación que adopte el Municipio regirán después de firmados por el Gobernador a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público, en la Casa Alcaldía; disponiéndose, además, se dará a conocer públicamente la adopción de los Planos de Ordenación, la exposición de los mismos en la Casa Alcaldía, y mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

3.02.11 **Vigencia de las Enmiendas a los Planos de Ordenación** - Las enmiendas a los Planos de Ordenación serán llevadas a conocimiento del público mediante la publicación de un anuncio en la prensa, el cual se hará una sola vez, en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Conforme a la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, no será necesaria la aprobación y firma del Gobernador de dichas enmiendas y las mismas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

3.02.10 **Alcance Legal de los Planos de Ordenación** - Los Planos de Ordenación que el Municipio apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento

CAPÍTULO 4. DISTRITOS DE USO MIXTO

SECCIÓN 4.01. DISTRITO CUT - 8- CENTRO URBANO TRADICIONAL OCHO

4.01.01. Propósito del Distrito CUT - 8 - Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas de uso mixto (comerciales, residenciales y de servicio) en el Centro Urbano Tradicional, que apoyen y complementen la actividad urbana. Por su localización y disponibilidad de infraestructura se interesa desarrollar estos terrenos, a una intensidad media-alta.

4.01.02. Usos en las primeras dos Plantas en el Distrito CUT - 8 - En el Distrito CUT - 8 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencias de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (los vehículos o sus piezas no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en vídeo (“Video Club”)
7. Alquiler y arrendamiento de equipo de construcción y/o limpieza general
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Cafetería
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados
13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
16. Computación y procesamiento de datos
17. Detective o servicios de protección
18. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, queso, comida “gourmet”).
19. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
20. Estacionamiento de vehículos livianos en solera o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 8.02 de este Reglamento.
21. Estudio fotográfico
22. Farmacia

23. Floristería
24. Galería de arte
25. Gimnasio
26. Hospedería
27. Hotel
28. Joyería
29. Laboratorio médico o dental
30. Lavandería
31. Librería
32. Oficina y oficinas gubernamentales (centrales y municipales)
33. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluído, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
34. Reparación de joyas o relojes
35. Reparación de zapatos
36. Restaurante, cafetería o fuente de soda.
37. Salón de belleza o estilismo
38. Salón, estudio o academia de baile
39. Sastrería
40. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor, dentista, contador, sociólogo, psiquiátra, etc.)
41. Venta de antigüedades
42. Venta de artesanías
43. Venta de bicicletas
44. Venta de cámaras o artículos fotográficos
45. Venta de efectos deportivos
46. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
47. Venta de maletas o artículos de cuero
48. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
49. Venta de revistas o periódicos
50. Ventas de telas o artículos de costura
51. Vivienda
52. Otros usos complentarios a la actividad urbana mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 9.02 de este Reglamento.
53. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 6.03 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

CAPÍTULO 4. DISTRITOS DE USO MIXTO

SECCIÓN 4.01. DISTRITO CUT - 8- CENTRO URBANO TRADICIONAL OCHO

4.01.01. Propósito del Distrito CUT - 8 - Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas de uso mixto (comerciales, residenciales y de servicio) en el Centro Urbano Tradicional, que apoyen y complementen la actividad urbana. Por su localización y disponibilidad de infraestructura se interesa desarrollar estos terrenos, a una intensidad media-alta.

4.01.02. Usos en las primeras dos Plantas en el Distrito CUT - 8 - En el Distrito CUT - 8 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencias de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (los vehículos o sus piezas no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en vídeo (“Video Club”)
7. Alquiler y arrendamiento de equipo de construcción y/o limpieza general
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Cafetería
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados
13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
16. Computación y procesamiento de datos
17. Detective o servicios de protección
18. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, queso, comida “gourmet”).
19. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
20. Estacionamiento de vehículos livianos en solera o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 8.02 de este Reglamento.
21. Estudio fotográfico
22. Farmacia

23. Floristería
24. Galería de arte
25. Gimnasio
26. Hospedería
27. Hotel
28. Joyería
29. Laboratorio médico o dental
30. Lavandería
31. Librería
32. Oficina y oficinas gubernamentales (centrales y municipales)
33. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluído, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
34. Reparación de joyas o relojes
35. Reparación de zapatos
36. Restaurante, cafetería o fuente de soda.
37. Salón de belleza o estilismo
38. Salón, estudio o academia de baile
39. Sastrería
40. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor, dentista, contador, sociólogo, psiquiátra, etc.)
41. Venta de antigüedades
42. Venta de artesanías
43. Venta de bicicletas
44. Venta de cámaras o artículos fotográficos
45. Venta de efectos deportivos
46. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
47. Venta de maletas o artículos de cuero
48. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
49. Venta de revistas o periódicos
50. Ventas de telas o artículos de costura
51. Vivienda
52. Otros usos complentarios a la actividad urbana mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 9.02 de este Reglamento.
53. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 6.03 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Cualquier uso comercial que se proponga deberá proveer vitrinas hacia la calle y acceso independiente de personas y automóviles del acceso a los usos residenciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso están vacantes, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

4.01.03. **Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en el Distrito CUT - 8 -** En los niveles sobre la segunda planta se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Oficinas

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

4.01.04. **Usos Prohibidos en Distrito CUT - 8 -** Se prohibe usar los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Gasolineras
2. Iglesias o Templos
3. Barras

4.01.05. **Altura en el Distrito CUT - 8 –** La altura mínima requerida para los edificios es de dos (2) plantas y la máxima permitida será de ocho (8) plantas. El objetivo de fijar una altura mínima de dos plantas es definir espacialmente la calle. El establecer un máximo de ocho plantas, es importante para establecer controles que hagan compatibles las nuevas construcciones con la escala del tejido urbano existente. A partir de la quinta planta (esta incluida) se guardará un retranqueo de la línea de fachada de dos (2) metros de manera sucesiva. Para contruir las plantas seis (6), siete (7) y ocho (8) será requisito utilizar los derechos de desarrollo necesarios a través del Programa de Transferencia de Desarrollo, el cual deberá ser autorizada a través de la Oficina de Ordenación Territorial, para garantizar de que se cumplieron con todos los requisitos.

Se permitirán estructuras sobre la altura máxima permitida, tales como cubiertas de techo inclinado, cajas de ascensores y escaleras, miradores, equipo mecánico,

Cualquier uso comercial que se proponga deberá proveer vitrinas hacia la calle y acceso independiente de personas y automóviles del acceso a los usos residenciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso están vacantes, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

4.01.03. **Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en el Distrito CUT - 8 -** En los niveles sobre la segunda planta se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Oficinas

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

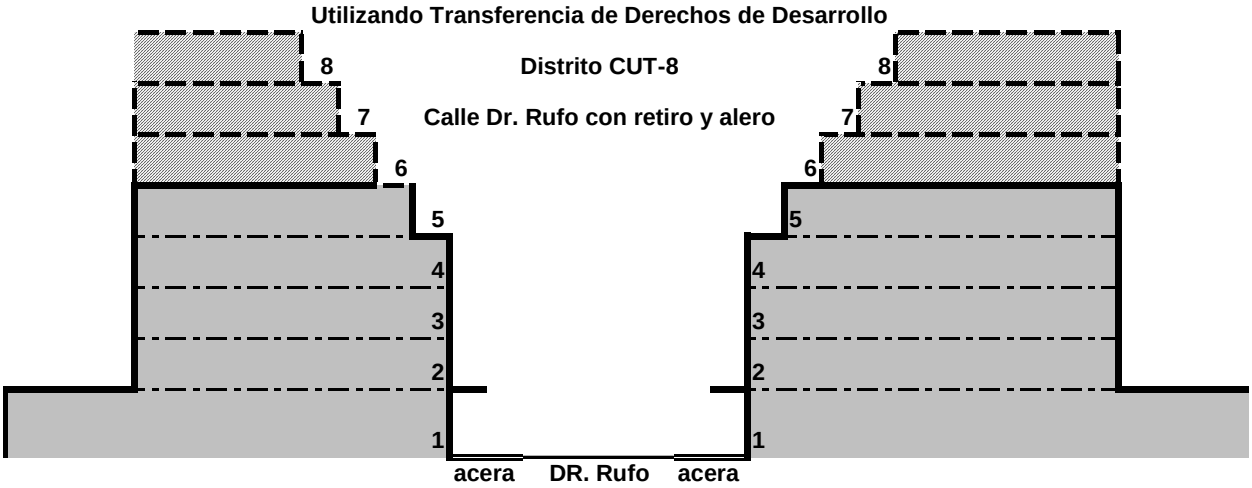
4.01.04. **Usos Prohibidos en Distrito CUT - 8 -** Se prohibe usar los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Gasolineras
2. Iglesias o Templos
3. Barras

4.01.05. **Altura en el Distrito CUT - 8 –** La altura mínima requerida para los edificios es de dos (2) plantas y la máxima permitida será de ocho (8) plantas. El objetivo de fijar una altura mínima de dos plantas es definir espacialmente la calle. El establecer un máximo de ocho plantas, es importante para establecer controles que hagan compatibles las nuevas construcciones con la escala del tejido urbano existente. A partir de la quinta planta (esta incluida) se guardará un retranqueo de la línea de fachada de dos (2) metros de manera sucesiva. Para contruir las plantas seis (6), siete (7) y ocho (8) será requisito utilizar los derechos de desarrollo necesarios a través del Programa de Transferencia de Desarrollo, el cual deberá ser autorizada a través de la Oficina de Ordenación Territorial, para garantizar de que se cumplieron con todos los requisitos.

Se permitirán estructuras sobre la altura máxima permitida, tales como cubiertas de techo inclinado, cajas de ascensores y escaleras, miradores, equipo mecánico,

torres receptoras de televisión para uso doméstico, tanques elevados y calentadores solares.



Ejemplo de la calle Rufo, donde dos nuevas estructuras son construidas. Se refleja el retiro mandatario para ampliar acera, la presencia de aleros, los retiros en la quinta planta y las posibilidades de obtener mayores alturas y densidades utilizando transferencia de derechos de desarrollo.

4.01.06. **Retiro de la línea de fachada frente a plaza en el Distrito CUT - 8** – Una estructura frente a una plaza podrá no guardar retiro de la línea de fachada a todo lo ancho del segmento total de la fachada que da frente a la plaza.

4.01.07. **Tamaño de Solar en el Distrito CUT - 8 -** Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

4.01.08. **Densidad Poblacional en el Distrito CUT - 8 -** Se permitirá una unidad de vivienda por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

Se permitirán densidades adicionales si se utilizan derechos de desarrollo a través del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, la cual deberá ser autorizada a través de la Oficina de Ordenación Territorial.

4.01.09. Área de Ocupación en el Distrito CUT - 8 - Al área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco (85%) por ciento en los solares de esquina.

4.01.10. Área bruta de Piso en el Distrito CUT - 8 - El área bruta de piso no excederá de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos diez por ciento (510%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

4.01.11. Acera y Patio Delantero en el Distrito CUT - 8 - Se requerirá un (1) patio delantero en la primera planta con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda. Las aceras exteriores estarán provistas de superficie antiresbaliza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.

Toda nueva construcción deberá cubrir el patio delantero por un alero cuyo fondo sea igual al requisito establecido para el patio delantero y cuya altura no será menor de cinco (5) metros ni mayor de siete (7) metros.

Los edificios incorporarán arcadas, azoteas, nichos, pórticos y toldos que protejan a los peatones de la lluvia y el sol.

4.01.12. Patios Laterales en el Distrito CUT - 8 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor, cuando la parcela colinde con una parcela de otro distrito. Cuando la parcela colinde en su patio lateral con otra de calificación CUT-12 se eximirá del requisito de patio lateral permitiendo el desarrollo en medianera.

En aquellas propiedades que colinden con una zona histórica o propiedad declarada como sistio histórico o aquellas que están listada como con un potencial valor histórico o arquitectónico, la Oficina de Ordenación Territorial podrá establecer nuevos criterios de separación respecto a la propiedad de valor histórico o arquitectónico.

4.01.13. Patio Posterior en el Distrito CUT - 8 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura de edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros.

Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

4.01.14. **Patios Interiores y Semi-interiores en el Distrito CUT - 8 -** Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 6.02 de este Reglamento.

4.01.15. **Áreas de Estacionamiento en Distrito CUT - 8 -** Para los usos permitidos en los Distritos CUT-8 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 8.01 de este Reglamento.

1. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera utilizando vegetación o verjas que minimicen el impacto visual este elemento.
2. Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificadas de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a sus clientes.

4.01.16. **Espacio para Cargar y Descargar en el Distrito CUT - 8 -** Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas para cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

4.01.17. **Marquesinas en el Distrito CUT - 8 -** Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 7.01, 7.02 y 7.03 de este Reglamento.

4.01.18. **Torres y Verjas en el Distrito CUT - 8 -** Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. La verja estará formada por una base, pilastras de hormigón o bloque ornamental.

2. La base tendrá una altura mínima de setenta y cinco (75) centímetros y máxima de un (1) metro.
3. La pilastra no será menor de treinta (30) centímetros en todos sus lados y estará espaciada entre sí una distancia que no excederá cuatro (4) metros, centro a centro.
4. La superficie del área semi-sólida no será menor del cuarenta por ciento (40%) ni mayor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la verja.
5. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.
6. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

4.01.19. **Estructuras Voladizas en el Distrito CUT - 8 -** Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

4.01.20. **Materiales de Construcción en Distrito CUT - 8 -** No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar. exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosco para fiestas patronales).

4.01.21. **Paisajismo en Distrito CUT - 8 -** Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado de acuerdo con las disposiciones de la Cáptulo 10 de éste Reglamento.

4.01.22. **Diseño en Distrito CUT - 8 -** Todo edificio nuevo será especial y único y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. No se permitirán fachadas ciegas o parcialmente ciegas en fachadas principales excepto en cines y teatros.

La orientación primaria del edificio será hacia la calle, en vez de al área de aparcamiento. La entrada principal debe ser diseñada para ser fácilmente evidente. Los edificios deberían ser puestos al frente para proporcionar una presencia sobre la calle, y enmarcar la calle espacialmente. Todos los reveses/setbacks deberán animar un modelo compacto de desarrollo, también equilibrando la necesidad de los residentes de la luz, el aire y el aislamiento.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humo, o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada principal ni perjudicar la estética de la misma. No se permitirán tuberías de infraestructuras (tales como electricidad, agua, sanitario, cable TV, pluviales) o antenas de comunicaciones expuestas en la fachada principal. Las rejillas de equipos de acondicionamiento o de extracción de aire localizados en la fachada principal no podrán tener salida a la fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten que las áreas de almacenaje de basura, el equipo mecánico, y áreas similares estén visibles desde la calle, o entre el edificio y la calle.

SECCIÓN 4.02. DISTRITO CUT - 12- CENTRO URBANO TRADICIONAL DOCE

4.02.01. Propósito del Distrito CUT - 12 - Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas de uso mixto (comerciales y residenciales) en el Centro Urbano Tradicional, que apoyen y complementen la actividad urbana tradicional. Favoreciendo la consolidación de parcelas y bloques en busca de un desarrollo mixto de mayor intensidad según establecido en el Distrito correspondiente.

4.02.02. Usos en las primeras dos Plantas en el Distrito CUT - 12 - En el Distrito CUT-12 se usará la primera planta de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencias de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de películas en vídeo (“Video Club”)
6. Alquiler y arrendamiento de equipo
7. Alteración de trajes
8. Barbería
9. Cafetería
10. Casa bancaria y financiera
11. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados
12. Cinematógrafo
13. Colmado
14. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
15. Computación y procesamiento de datos
16. Detective o servicios de protección
17. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, queso, comida “gourmet”).

18. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
19. Estacionamiento de vehículos livianos en solera o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 8.02 de este Reglamento.
20. Estudio fotográfico
21. Farmacia
22. Floristería
23. Galería de arte
24. Gimnasio
25. Hospedería
26. Hotel
27. Joyería
28. Laboratorio médico o dental
29. Lavandería
30. Librería
31. Oficina y oficinas gubernamentales (centrales y municipales)
32. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
33. Reparación de joyas o relojes
34. Reparación de zapatos
35. Restaurante, cafetería o fuente de soda.
36. Salón de belleza o estilismo
37. Salón, estudio o academia de baile
38. Sastrería
39. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor, dentista, contador, sociólogo, psiquiátra, etc.)
40. Venta de antigüedades
41. Venta de artesanías
42. Venta de bicicletas
43. Venta de cámaras o artículos fotográficos
44. Venta de efectos deportivos
45. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
46. Venta de maletas o artículos de cuero
47. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
48. Venta de revistas o periódicos
49. Ventas de telas o artículos de costura
50. Vivienda
51. Otros usos complementarios a la actividad urbana mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 9.02 de éste Reglamento.

52. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 6.03 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Cualquier uso comercial que se proponga deberá proveer vitrinas hacia la calle y acceso independiente de personas y automóviles del acceso a los usos residenciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso están vacantes, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

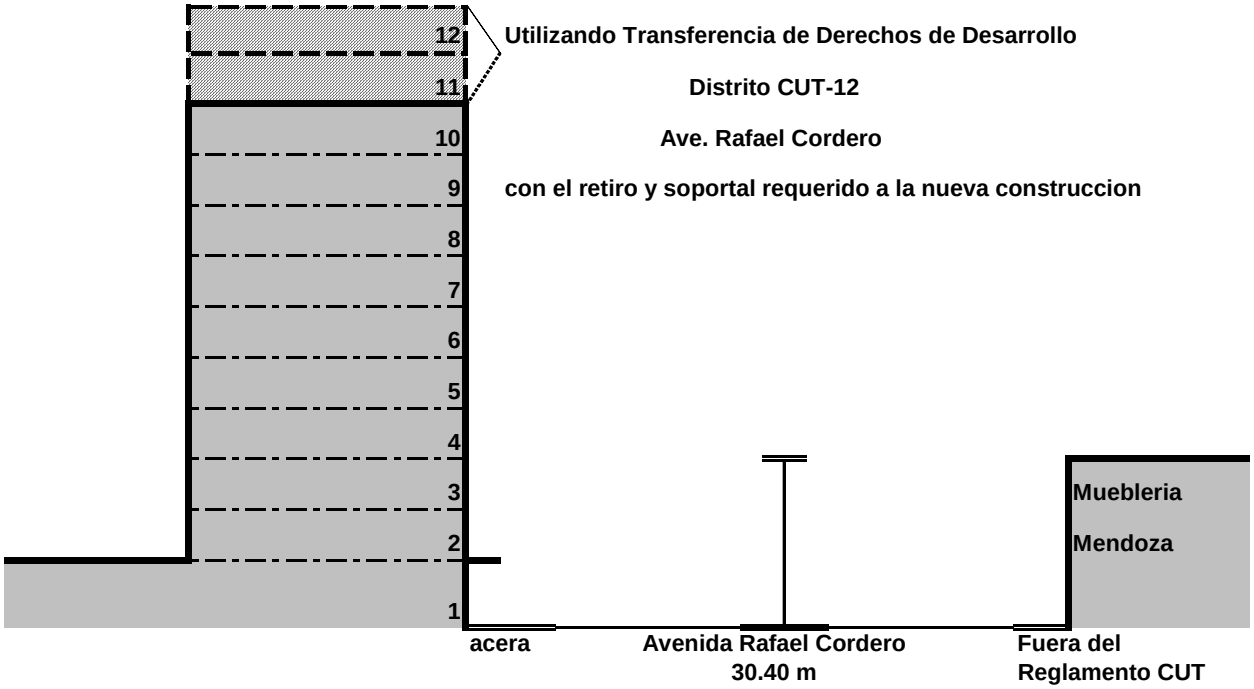
4.02.03. **Usos Prohibidos en el Distrito CUT - 12 -** Se prohibe usar los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Gasolineras
2. Iglesias o Templos
3. Barras

4.02.04. **Altura en el Distrito CUT – 12 -** – La altura mínima requerida para los edificios es de cinco (5) plantas y la máxima permitida será de doce (12) plantas. El objetivo de fijar una altura mínima de dos plantas, es definir espacialmente la calle. El establecer un máximo de doce plantas.es importante para establecer controles que hagan compatibles las nuevas construcciones con la escala del tejido urbano existente alrededor de las avenidas Cordero y Mercado y de la PR-189. Para contruir las plantas once (11) y doce (12) será requisito utilizar los derechos de desarrollo necesarios a través del Programa de Transferencia de Desarrollo, la cual deberá ser autorizada a través de la Oficina de Ordenación Territorial, para garantizar de que se cumplieron con todos los requisitos..

Se permitirán estructuras sobre la altura máxima permitida, tales como cubiertas de techo inclinado, cajas de ascensores y escaleras, miradores, equipo mecánico, torres receptoras de televisión para uso doméstico, tanques elevados y calentadores solares.

4.02.05. **Tamaño de Solar en el Distrito CUT - 12 -** Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.



Ejemplo de la avenida Rafael Cordero, donde se construye un edificio nuevo. Se refleja el retiro mandatario para ampliar acera, la presencia de alero y las posibilidades de obtener mayores alturas y densidades utilizando transferencia de derechos de desarrollo.

4.02.06. Densidad Poblacional en el Distrito CUT - 12 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

Se permitirán densidades adicionales si se utilizan derechos de desarrollo a través del Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, la cual deberá ser autorizada a través de la Oficina de Ordenación Territorial.

4.02.07. Área de Ocupación en el Distrito CUT - 12 - El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco (85%) por ciento en los solares de esquina.

4.02.08. Área bruta de Piso en el Distrito CUT - 12 - El área bruta de piso no excederá de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos diez por ciento (510%) del área del solar en solares de esquina. En

ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

4.02.09. **Acera y Patio Delantero en el Distrito CUT - 12 -** Se requerirá un (1) patio delantero en la primera plantan con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda. Las aceras exteriores estarán provistas de superficie antiresbaliza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.

Toda nueva construcción deberá cubrir el patio delantero por un alero cuyo fondo sea igual al requisito establecido para el patio delantero y cuya altura no será menor de cinco (5) metros ni mayor de siete (7) metros.

Los edificios incorporarán arcadas, azoteas, nichos, pórticos y toldos que protejan a los peatones de la lluvia y el sol.

4.02.10. **Patios Laterales en el Distrito CUT - 12 -** Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor, cuando la parcela colinde con una parcela de otro distrito. Cuando la parcela colinde en su patio lateral con otra de calificación CUT-8 se eximirá del requisito de patio lateral permitiendo el desarrollo en medianera.

En aquellas propiedades que colinden con una zona histórica o propiedad declarada como sistio histórico o aquellas que están listada como con un potencial valor histórico o arquitectónico, la Oficina de Ordenación Territorial podrá establecer nuevos criterios de separación respecto a la propiedad de valor histórico o arquitectónico.

4.02.11. **Patio Posterior en el Distrito CUT - 12 -** Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura de edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

4.02.12. **Patios Interiores y Semi-interiores en el Distrito CUT - 12 -** Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 6.02 de este Reglamento.

4.02.13. Áreas de Estacionamiento en Distritos CUT - 12 - Para los usos permitidos en los Distritos CUT-12 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 8.01 de este Reglamento.

1. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera utilizando vegetación o verjas que minimicen el impacto visual este elemento.

2. Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificadas de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a sus clientes.

4.02.14. Espacio para Cargar y Descargar en el Distrito CUT - 12 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menos de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas para cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

4.02.15. Marquesinas en el Distrito CUT - 12 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 7.01, 7.02 y 7.03 de este Reglamento.

4.02.16. Verjas y Portones en el Distrito CUT - 12 - Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. La verja estará formada por una base, pilastras de hormigón o bloque ornamental.

2. La base tendrá una altura mínima de setenta y cinco (75) centímetros y máxima de un (1) metro.

3. La pilastra no será menor de treinta (30) centímetros en todos sus lados y estrá espaciada entre sí una distancia que no excederá cuatro (4) metros, centro a centro.

4. La superficie del área semi-sólida no será menor del cuarenta por ciento (40%) ni mayor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la verja.

5. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

6. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

4.02.17. **Estructuras Voladizas en el Distrito CUT - 12 -** Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

4.02.18. **Materiales de Construcción en Distritos CUT - 12 -** No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar. exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosco para fiestas patronales).

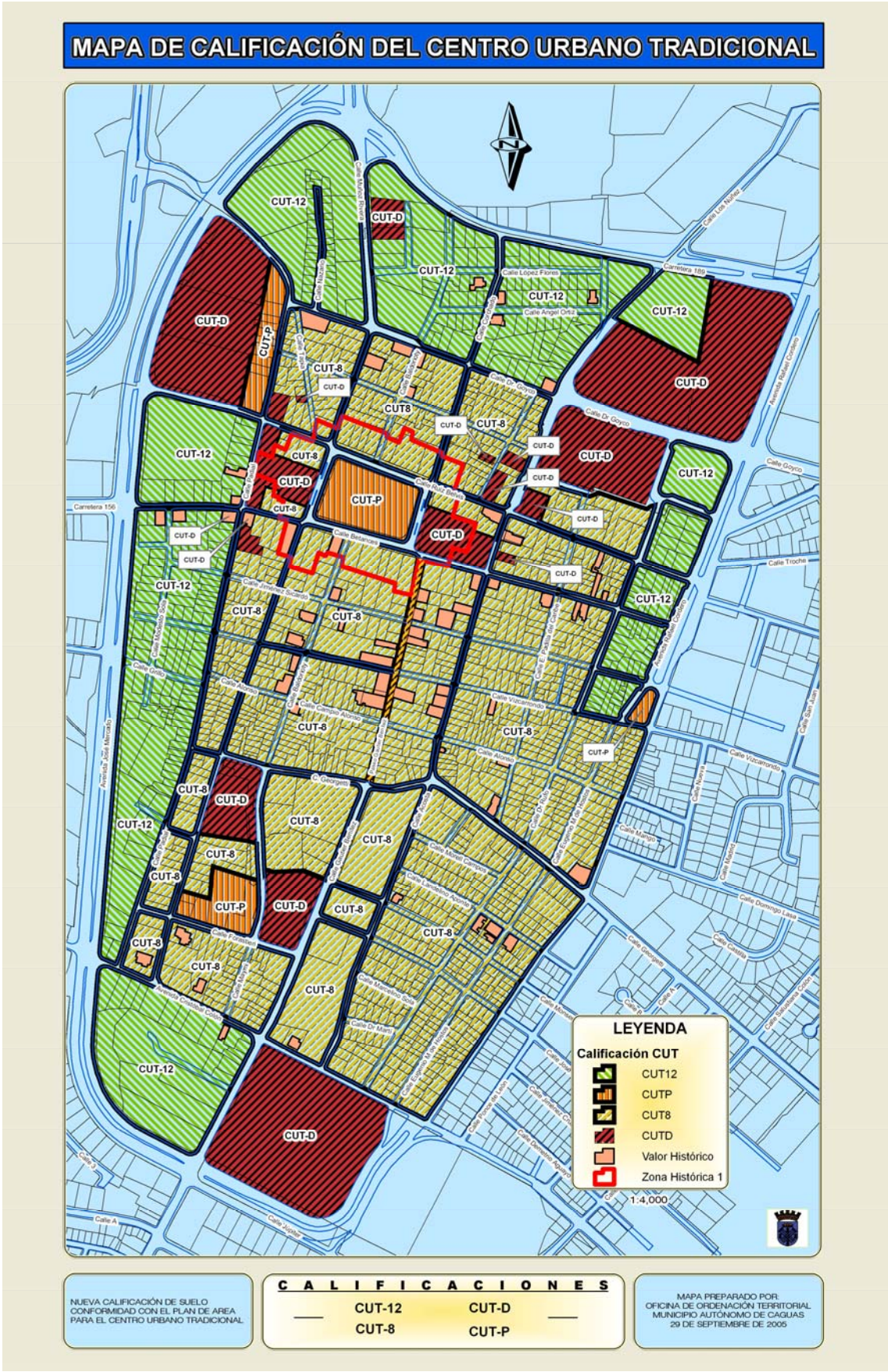
4.02.19. **Paisajismo en Distritos CUT - 12 -** Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado de acuerdo con las disposiciones del Cáptulo 10 de éste Reglamento..

4.02.20. **Diseño en Distritos CUT - 12 -** Todo edificio nuevo será especial y único y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. No se permitirán fachadas ciegas o parcialmente ciegas en fachadas principales excepto en cines y teatros.

La orientación primaria del edificio será hacia la calle, en vez de al área de aparcamiento. La entrada principal debe ser diseñada para ser fácilmente evidente. Los edificios deberían ser puestos al frente para proporcionar una presencia sobre la calle, y enmarcar la calle espacialmente. Todos los reveses/setbacks deberán animar un modelo compacto de desarrollo, también equilibrando la necesidad de los residentes de la luz, el aire y el aislamiento.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humo, o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada principal ni perjudicar la estética de la misma. No se permitirán tuberías de infraestructuras (tales como electricidad, agua, sanitario, cable TV, pluviales) o antenas de comunicaciones expuestas en la fachada principal. Las rejillas de equipos de acondicionamiento o de extracción de aire localizados en la fachada principal no podrán tener salida a la fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

No se permiten que las áreas de almacenaje de basura, el equipo mecánico, y áreas similares estén visibles desde la calle, o entre el edificio y la calle.


MAPA DE CALIFICACIÓN DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL
LEYENDA
Calificación CUT
CUT12
CUTP
CUT8
CUTD
Valor Histórico
Zona Histórica 1
1:4,000
NUEVA CALIFICACIÓN DE SUELO CONFORMIDAD CON EL PLAN DE AREA PARA EL CENTRO URBANO TRADICIONAL
C A L I F I C A C I O N E S
CUT-12
CUT-D
CUT-8
CUT-P
MAPA PREPARADO POR: OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS 29 DE SEPTIEMBRE DE 2005

CAPÍTULO 5. DISTRITOS DE USO DOTACIONAL

SECCIÓN 5.01. DISTRITO CUT- D – CENTRO URBANO TRADICIONAL DOTACIONAL

5.01.01. Propósito del Distrito CUT- D - Este distrito se establece para clasificar terrenos a ocuparse o usarse para usos dotacionales, como medio de asegurar que los mismos sean localizados en armonía con las políticas públicas sobre uso de terrenos y que éstos resulten tan compatibles como prácticos con sus alrededores inmediatos.

5.01.02. Usos en Distritos CUT- D - Se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Institución educativa pública
2. Institución educativa privada
3. Biblioteca
4. Hospital público
5. Hospital privado
6. Parque de bombas
7. Cuartel de policía
8. Manejo de Emergencias
9. Iglesias y templos
10. Oficinas gubernamentales (centrales y municipales)
11. Estructura para estacionar automóviles
12. Terminal intermodal de transportación
13. Terminal de Carros Públicos
14. Centro de Bellas Artes
15. Museos
16. Casas culturales
17. Teatros
18. Cines

5.01.03. Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Área de Ocupación, Área Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios, Estacionamiento, Marquesinas, Espacio para Cargar y Descargar,

Torres, Verjas y Portales en Distritos CUT- D - La altura de los edificios o estructuras, el tamaño del solar, el área de ocupación, el área bruta de piso, el tamaño de los patios, los edificios y usos accesorios y los requisitos sobre estacionamiento de vehículos, marquesinas, espacios para cargar y descargar, torres, verjas y portales, serán determinados por la Oficina de Permisos Municipales y la Oficina de Ordenación Territorial, tomando en consideración el uso público a establecerse y su relación con los distritos vecinos.

Este distrito buscará que los accesos vehiculares se mantengan desde vías primarias o secundarias minimizando así impactos negativos a vías terciarias.

Se buscará la integración de la institución con la comunidad en la que emplaza ubicando las facilidades atléticas, sitios de reunión y facilidades de asamblea en puntos donde puedan ser utilizados en horarios extendidos y dando trato preferencial a los accesos peatonales.

SECCIÓN 5.02. DISTRITO CUT - P – CENTRO URBANO TRADICIONAL PLAZA Y PARQUE

5.02.01. Propósito del Distrito CUT - P - Este distrito se establece para clasificar terrenos a ocuparse o usarse para usos dotacionales de Plazas y parques de recreación activa y pasiva, como medio de asegurar que los mismos sean localizados en armonía con las políticas públicas sobre uso de terrenos y que éstos resulten tan compatibles como prácticos con sus alrededores inmediatos.

5.02.02. Usos en Distritos CUT - P - Se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Parque público de recreación activa y pasiva
2. Parque público de recreación activa
3. Parque público de recreación pasiva
4. Plaza pública
5. Paseo

5.02.03. Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Área de Ocupación, Área Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios,

Estacionamiento, Marquesinas, Espacio para Cargar y Descargar, Torres, Verjas y Portales en Distritos CUT - P - La altura de los edificios o estructuras, el tamaño del solar, el área de ocupación, el área bruta de piso, el tamaño de los patios, los edificios y usos accesorios y los requisitos sobre estacionamiento de vehículos, marquesinas, espacios para cargar y descargar, torres, verjas y portales serán determinados por la Oficina de Permisos Municipales y la Oficina de Ordenación Territorial, tomando en consideración el uso público a establecerse y su entorno.

CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCIÓN 6.01. TORRES, VERJAS Y PORTALES

6.01.01. **Torres** - Los capiteles de las iglesias, campanarios, antenas receptoras de televisión y torres y antenas de transmisión radial de onda corta para uso doméstico, torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

6.01.02. **Verjas** - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. **Distritos Uso Mixtos y Dotacionales** - Las verjas a construírse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con un distrito mixto central, podrá tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito.

   En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

   Las verjas a construírse en los patios laterales o posteriores requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluído en un distrito mixto central, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. La altura de las verjas permitidas en ésta Sección será medida a partir de la rasante original del solar o predio.

SECCIÓN 6.02. PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

6.02.01. **Patios Interiores** - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que está circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

6.02.02. **Patios Semi-interiores** - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCIÓN 6.03. EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

6.03.01. **Disposiciones Generales** - Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en ésta Sección.

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.
2. Todo uso accesorio deberá contribuír a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.
3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.
4. La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

6.03.02. **Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica** - Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente** - Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

    a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dichos edificios accesorios.

b. En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

2. **Ocupaciones Domiciliarias** - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesoria. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para éste uso accesorio por éste Reglamento.

3. **Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios** - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón de belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por este Reglamento.

4. **Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios** - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).

5. Altura para los Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará la Oficina de Ordenación Territorial a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a base de la seguridad y comodidad del público.

6. Área de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (14%) del área del solar, lo que resulte menor.

7. Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

   a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

8. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

6.03.03. Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Almacenaje como Uso Accesorio** - Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. **Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración** - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. **Altura para Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará la Oficina de Ordenación Territorial a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a base de la seguridad y comodidad del público.

4. **Área de Ocupación para los Edificios Accesorios** - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

   a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (14%) del área del solar, lo que fuere menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinará la Oficina de Ordenación Territorial a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

5. **Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios** - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

6. **Ubicación de Usos y Edificios Accesorios** - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en éste Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado. Edificios accesorios que se

construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

6.03.04. Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Oficina de Ordenación Territorial y/o Oficina de Permisos, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos establecidos en éste Reglamento.

CAPÍTULO 7. MARQUESINAS

SECCIÓN 7.01. MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES

7.01.01. Disposición General - En los distritos uso mixto se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo facilidades de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 6.03 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

7.01.02. Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

7.01.03. Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

7.01.04. Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

7.01.05. Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales - Cuando se opte por, o sea necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en este Reglamento, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

7.01.06. Facilidades de "Closet" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales - Se permitirá proveer

facilidades para "closets" en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas, y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

7.01.07. **Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica -** Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 7.02. SECCIÓN MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL

7.02.01. **Disposición General –** Es la intención de esta Reglamentación velar por la habitabilidad e integridad de las áreas residenciales en el Centro Urbano Tradicional de Caguas. Entendiendo que la ventilación adecuada, la iluminación y la posibilidad de mantener áreas verdes mejoran la calidad de vida y la salud de la ciudadanía queda prohibido el desarrollo de marquesinas en ambos patios laterales en los distritos residenciales.

SECCIÓN 7.03. SECCIÓN MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA

7.03.01. **Disposición General –** Es la intención de esta Reglamentación velar por la habitabilidad e integridad de las áreas residenciales en el Centro Urbano Tradicional de Caguas. Entendiendo que la ventilación adecuada, la iluminación y la posibilidad de mantener áreas verdes mejoran la calidad de vida y la salud de la ciudadanía queda prohibido el desarrollo de marquesinas en el patio posterior requerido en un solar de esquina en los distritos residenciales.

CAPÍTULO 8. DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN 8.01. DISPOSICIONES GENERALES

8.01.01. **Criterios Generales** - Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de ordenación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre a la Oficina de Ordenación Territorial y al Administrador de Reglamentos y Permisos que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrá autorizar la provisión del número requerido de estacionamientos en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad del número de estacionamientos mediante el documento legal correspondiente.

No se requerirá estacionamiento a los usos menores de dos mil quinientos (2,500) pies cuadrados. En los usos comerciales, los primeros cuatro mil (4,000) pies cuadrados estarán eximidos de cumplir con los requisitos de estacionamiento, siempre que exista estacionamiento disponible a doscientos (200) metros del solar.

8.01.02. **Disposiciones en los Distritos Uso Mixto**– Se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento como negocio o para servir un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas, en solares o predios abiertos, contiguos a los distritos de Uso Mixto, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 8.02 de este Reglamento. Todos los estacionamientos en el Centro Urbano tradicional estarán pavimentados de gravilla u otro material similar que no levante polvo, ocasione ruido o levante altas temperaturas.

8.01.03. **Otras Consideraciones -** En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso y se cumplan con los nuevos requisitos establecidos en éste Reglamento.

1. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

2. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas, y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

3. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Número 3), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.

4. En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de ordenación en que ubique una pertenencia, se opta por proveer el estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio, o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta de piso permitida en el distrito específico.

5. Los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas bajo las anteriores disposiciones no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

6. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

7. Estacionamiento compartido – La ARPE o la Oficina de Permisos podrá considerar la utilización de estacionamientos compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada y que la capacidad de área de estacionamiento total nunca será menor a la necesidad en horas pico.

SECCIÓN 8.02. DISEÑO

8.02.01. **Diseño -** Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje.

El diseño incorporará lo siguiente:

1. *Pavimentación* - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con gravilla o material permanente similar, adecuado a todos los climas.

2. *Marcas* – Se identificarán los espacios por números colocados frente al área designada

3. *Accesos* - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas.

4. *Barreras de Detención* - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.

5. *Áreas de Siembra* - Cuando un solar cuente con doce (12) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se darán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o subárea en que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:

   a. Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean.

   b. A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno. Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.

   c. Cuando se provean más de doscientos (200) espacios de estacionamiento éstos serán repartidos en dos (2) o más subáreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrá tener, a su vez, más de doscientos (200) espacios de estacionamiento. Cada subárea se separará de cualquier otra subárea de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de diez (10) metros entre árboles. Se someterá un plano a la Oficina de Ordenación Territorial de Caguas para evaluación y comentarios por el especialista en siembra, antes de proceder con el sembrado de las áreas verdes.

   d. Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista y será sembrada con vegetación abundante a ser indicada por la Oficina de Ordenación Territorial de Caguas y su especialista en siembra.

6. *Iluminación* - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de

estacionamiento que colinden con residencias se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes. Se utilizará iluminación alimentada por paneles solares.

7. *Verjas* - En los distritos de Uso Mixto se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.

8. Se proveerán los estacionamientos de impedidos de acuerdo a la ley ADA.

8.02.02. **Otros Elementos de Diseño -** Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts.).

Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 8.01.02, de este Reglamento de Ordenación vigente, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

8.02.03. **Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos -** La Oficina de Ordenación Territorial evaluará los siguientes requisitos de acuerdo a la Sección 2.01.07. Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1, Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se

estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.

2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.

4. Almacenes - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

5. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Por lo menos un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.

6. Escuelas superiores - Por lo menos un (1) espacio por cada diez (10) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.

7. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.

8. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.

9. Hoteles, hoteles de turismo - Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas, salones de convenciones, y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

10. Clubes públicos o privados y salones de baile - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

11. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.

12. Plazas de mercado - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

13. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda	**Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda**			
	1.00	**1.25**	**1.50**	**2.00**
0	Hasta 600 pc	600 pc o más		
1	Hasta 800 pc	800 pc o mas		
2	Hasta 900 pc	Hasta 1200 pc	1200 pc o más	
3 o más		Hasta 1200 pc	Hasta 1600 pc	1600 pc o más

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 8.02 de este Reglamento.

14. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más de un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

15. Terminales de guaguas - Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Oficina de Permisos y/o la Oficina de Planificación del Municipio Autónomo de Caguas.

16. En los casos en Centro Urbano Tradicional que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Municipio o el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de ésta reglamentación.

    Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinarán en conjunto la Oficina de Ordenación Territorial de Caguas y el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos.

CAPÍTULO 9. VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 9.01. VARIACIONES

9.01.01. **Disposición General -** El Municipio, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda conforme al Convenio de Transferencias, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

9.01.01. **Propósito -** El propósito de las variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de éste Reglamento resultare en prejuicio del disfrute de la comunidad

9.01.02. **Iniciativa -** Toda variación deberá ser solicitada por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

9.01.03. **Vistas Públicas -** La Junta o la ARPE celebrará vistas públicas para la consideración de variaciones en uso solicitadas y podrá considerar varias solicitudes de variaciones en una sola vista pública. En la celebración de las vistas públicas para considerar variaciones se observarán los requisitos que a continuación se enumera:

1. Radicar de conformidad con la reglamentación vigente una consulta de ubicación.
2. Radicar los documentos que a continuación se indican cuando la Junta los solicite:
   a. Lista de direcciones postales de:
      1) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.
      2) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

b. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.
c. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas, mediante declaración jurada.
d. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8” x 14”, si posible, reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.
e. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24”x 36” aproximadamente.
f. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).

La Agencia notificará a las partes, conforme derecho, la decisión que se tome sobre la solicitud.

9.01.04. **Variaciones en Uso -** La Junta o la Administración cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar variaciones en uso cuando se puede establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, entre otros, lo siguiente:

1. El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este u otros reglamentos y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos.
2. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.
3. El uso para el cual se solicita la variación a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito y con el vecindario o comunidad en que ubica.
4. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
   a. La disponibilidad de infraestructura

b. El contexto en el que ubica.

c. El ambiente de la calle.

d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos

5. El uso propuesto beneficia al vecindario

6. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado.

9.01.05. **Otras Variaciones -** El Municipio, la Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar variaciones a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:

   a. La disponibilidad de la infraestructura

   b. El contexto en el que ubica

   c. El ambiente de la calle

   d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos

3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.

4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.

5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

9.01.06. **Condiciones al Otorgar Variaciones -** Al autorizar variaciones, el Municipio, la Junta o la Administración especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

9.01.07. **Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones** - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCIÓN 9.02. EXCEPCIONES

9.02.01. **Disposición General -** El Municipio, la Junta o la Administración, según corresponda, considerará por vía de excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican. Cuando el Municipio, la Junta o la Administración lo estimen necesario, o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, del Reglamento Núm. 4 de la Junta de Planificación, según enmendado, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

9.02.02. **Propósito -** El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del

distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

9.02.03. **Criterios -** La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.
2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse, o a las propiedades limítrofes.
3. No se aumente el peligro de fuego.
4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

9.02.04. **Iniciativa -** Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.

9.02.05. **Usos a Considerarse por el Municipio o la ARPE -** Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por el Municipio o la ARPE, según corresponda:

1. *Club nocturno, discoteca, teatro y otros lugares de entretenimiento nocturno*, en Distritos de Uso Mixto y Dotacional. En estos distritos se requerirá vista pública previo a la autorización.
2. *Institución docente de nivel pre-primario, primario, secundario y superior* en cualquier distrito residencial y en Distritos de Uso Mixto de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.

b. El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.

c. El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.

d. Solares en que se proyecto construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

e. Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.

f. En los Distritos de Uso Mixto se celebrará vista pública previo a la autorización.

3. *Institución filantrópica con fines no pecuniarios o carita*tivos en cualquier distrito dotacionales y de usos mixtos se celebrará vista pública previo a la autorización.

4. *Establecimientos con Permiso de Uso No Conforme Provisionalmente Legal* - Expedición de permisos de uso para aquellos establecimientos que poseen un permiso de uso no conforme provisionalmente legal. La evaluación de las solicitudes tomará en cuenta los siguientes criterios, pero sin limitarse a éstos:

   a. Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso solamente aquellos establecimientos que se les haya expedido un permiso de uso no conforme provisionalmente legal con posterioridad al 19 de febrero de 1988 y cuyo uso se esté operando a la fecha de la solicitud.

b. No se autorizarán conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:

(1) Tiendas de licores y barras en los distritos dotacionales y CUT-8.

(2) En los distritos de uso mixto, usos industriales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanistería, gomeras, ferretería para la venta al detal que incluya venta de madera, piedra, arena, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados o cualquier otra actividad con características industriales).

(3) No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas abiertas ni refrigeradas en el distrito CUT-8. Los propietarios y operadores de establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.

c. En los distritos de uso mixto, podrán autorizarse permisos de uso con venta de bebidas alcohólicas livianas tales como cerveza, vino, "wine coolers" y otros similares, a los cafés, restaurantes, pizzerías y otros establecimientos que venden comidas servidas

d. Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas antes de transcurrido un período de tres (3) meses a partir de la fecha de adopción de este Reglamento o de lo contrario, los establecimientos no podrán acogerse a las disposiciones de esta Sección.

e. La Administración o el Municipio evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud. El solicitante deberá acompañar su solicitud con un listado de los nombres de los dueños o inquilinos así como las direcciones postales de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros lineales medidos desde todos los límites de la propiedad objeto de esta solicitud. Además, someterá dos (2) sobres de tamaño legal por cada propiedad dentro de la distancia de cien (100) metros antes indicada con el nombre y la dirección postal de cada dueño o inquilino con los sellos postales correspondientes.

f. La Administración o el Municipio podrá autorizar que el uso continúa por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un máximo de un (1) año a partir de la fecha en que se radique la solicitud del permiso, excepto los establecimientos ubicados en distritos uso mixto.

g. Previo a la expedición del permiso, la Administración realizará un estudio de los impactos generados por dicho uso. Para su autorización deberá concluir que el uso no tiene efectos negativos sobre el vecindario donde ubica señalando los fundamentos en que descansa su determinación. Además, tomará en cuenta las querellas de los vecinos en la evaluación de los establecimientos y se les dará el peso que las mismas ameriten.

h. La Administración o el Municipio podrá imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga la Administración o el Municipio, sujeto a que se le revoque la autorización de no cumplir con una o más de las condiciones establecidas.

i. La Administración o el Municipio celebrará vistas públicas en los casos en los que se haya radicado querella previa a la fecha de adopción, en los Distritos de Uso Mixto, pero cuyos usos puedan autorizarse bajo este Inciso. En los demás casos, las vistas públicas serán discrecionales.

j. El uso para el cual se otorga el permiso no podrá ser cambiado a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde ubica. Tampoco se podrán intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física.

9.02.06. Usos a Considerarse por el Municipio o la Junta, según corresponda:

1. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier Distrito de Uso Mixto, de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

b. En la Zona Histórica se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

c. Se celebrará vista pública previo la autorización.

9.02.07. **Permisos de Uso Temporeros -** El Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá conceder permisos de usos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que el Municipio o la Administración, según corresponda, lo estime pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro (4) propiedades en cada dirección teniendo como centro el área de la actividad.

9.02.08. **Condiciones al Hacer Excepciones -** Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

9.02.09. **Término de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones -** Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

CAPÍTULO 10. NORMAS DE PAISAJISMO

SECCIÓN 10.01. PAISAJISMO EN EL CENTRO URBANO TRADICIONAL

10.01.01. **Disposición General -** Las disposiciones de este Capítulo de Paisajismo de este Reglamento, se complementan con las disposiciones aplicables del Reglamento de Siembra, Corte y Poda (Reglamento de Planificación Núm. 25), según enmendado y se interpretarán a la luz de las políticas públicas adoptadas a tales efectos.

10.01.02. **Propósito -** El propósito de las normas de paisajismo será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de éste Reglamento resultare en solares con edificaciones sin áreas verdes o árboles en sus delimitaciones. Minimizando el impacto negativo que puedan crear las construcciones desmedidas de estructuras de concreto, fomentando el intercambio de bióxido de carbono por oxígeno sembrando árboles nuevos, lo que permitirá que el CUT sea uno más agradable. Protegiendo así la salud pública, seguridad y el bienestar en general de nuestra ciudadanía; para el disfrute en el presente y futuro por los beneficios económicos, sociales, ambientales y ecológicos que nos brindan.

10.01.03. **Iniciativa -** Toda área de propuesta para desarrollo o remodelación sustancial deberá cumplir y utilizará el formulario que se designe para tales propósitos señalando gráficamente el desarrollo propuesto, las áreas a ser intervenidas, las áreas de siembra, la especie y altura de los árboles o arbustos a ser sembrados; esto deberá ser solicitado por el dueño, o su representante autorizado. La iniciativa es promover la siembra, mantenimiento, restauración y supervivencia de árboles, arbustos y otros plantas localizadas o a ser localizadas de forma tal que puedan ser incorporados en el inventario de árboles del Municipio.

10.01.04. **Áreas de Siembra –** La Oficina de Ordenación Territorial podrá considerar otras opciones en las área de siembra cuando se pueda establecer que las mismas no afectan adversamente ninguno de los usos que están permitidos en el distrito. Esta acción será factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, entre otros, lo siguiente:

1. La especie de los árboles seleccionados. En el caso de que los especificados no estuvieran disponibles en el mercado.

2. Se considerará la acción solicitada siempre y cuando no afecte adversamente, entre otros, los siguientes factores:
    a. Que la especie recomendada no sea la adecuada para el área provista (área confinada y siembra en tiestos).
    b. Que la especie no cumpla con los requerimientos propuestos.
    c. La especie recomendada no cumpla con los requerimiento de distancia de siembra entre árboles, distancia mínima entre edificios y la distancia mínima de esquina.
    d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos aumentará al llevar a cabo una siembra planificada.
3. El uso propuesto beneficia al vecindario ya que promueve tener una mejor calidad de vida, un incremento en el valor de su propiedad y un ambiente más placentero para vivir.

Será necesario la siembra de árboles en áreas provistas, en tiestos y con un manejo adecuado en el habitacúlo urbano, lo que ayudaría a resolver parte de esta situación que es límitada por la escasez de áreas verdes disponibles. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad de mínimizar los problemas ambientales y aumentar el valor económico y sustentable de nuestro Centro Urbano.
2. Se logra un desarrollo urbano más sustentable para nuestra ciudadanía..
3. La variación solicitada sea una cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

10.01.05. Estandares de Distancia de Siembra de Árboles en Área Urbana

La distancia de siembra para los distintos tamaños de árboles serán las siguientes:

Tamaño del árbol	Distancia de siembra entre árbol	Distancia mínima de siembra entre árbol y edificaciones	Distancia mínima de siembra entre árbol y esquinas
Pequeño	15 pies	5 pies	6 – 8 pies
Mediano	20 pies	15 pies	12 pies
Grande	30 pies	> 15 pies	15pies

10.01.06. Especificaciones sobre métodos de siembra - Método de siembra a seguir para mínimizar el nivel de mortandad se deben de seguir paso a paso y son los siguientes:

1. Preparar un hoyo 2-3 veces más ancho que el pilón de tierra pero de la misma profundidad, nunca más hondo.
2. Remover cuidadosamente el envase que cubre el pilón de tierra sin dañar las raíces.
3. Colocar el pilón de tierra en el medio del hoyo teniendo cuidado de que el árbol quede derecho.
4. Rellenar el hoyo con el material resultante del ahoyado y que no contenga conglomerados.
5. A medida que se vaya rellenando, añadir agua para evitar los bolsillos de aire que resecan y matan las raíces.
6. Preparar un promontorio de tierra alrededor del árbol a modo de dique de unas 3 a 4 pulgadas de alto y de 2 pies de diámetro.
7. Aplicar material orgánico o de arrope en el área del dique para retener la humedad en el área de las raíces. Tener mucho cuidado de no poner éste directamente en contacto con el tronco para que no desarrolle una zona de putrefacción.
8. Establezca medidas de protección para que el árbol no se vea afectado por podadoras, máquinas de cerquillo y vandalismo.
9. Si el árbol es pequeño y puede mantenerse derecho por si mismo, no es necesario anclarlo. Pero si en el área hay vientos fuertes o el árbol es muy grande para mantenerse derecho o su tronco es muy débil se podrá anclar temporalmente con 2 o 3 estacas. Mantener el agarre aislado del tronco del árbol cubierto el mismo con un material protector tal como un pedazo de manguera. El anclaje no debe permanecer en el árbol por un término no mayor de un año.

10.01.07. Requisitos de árboles a sembrarse

1. La especie deber estar libre de cualquier enfermedad y deficiencia de nutrientes al ser adquiridos.
2. La especie debe ser no menor de seis pies de altura.

3. La especie debe de estar limpia de chupones y ramas desde el suelo hacia arriba hasta uno tres pies.
4. La especie debe ser una que su tronco principal sea recto desde el suelo hasta arriba unos cuatro pies.
5. Las especies de arboles para áreas restringidas o limitadas deben ser árboles de tamaño pequeño. (ver recomendación de arboles)Las especies de árboles para áreas libre o con espacio deben ser árboles mediano. (ver recomendación de arboles)
6. Las especies de árboles para áreas con espacio de esparcimiento de raíces deben ser árboles grandes. (ver recomendación de arboles)
7. Al autorizar variaciones, el Municipio, la Junta o la Administración especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

10.01.08. Recomendación de árboles para las distintas áreas disponibles (estos árboles y palmas atraen a la vida silvestre):

Áreas confinadas o pequeñas: Árboles y Palmas pequeños (árboles se mantienen con poda)

Nombre Común	Nombre Científico
Roble Blanco	Tabebuia heterophylla
Roble Amarillo	Tabebuia argentea
Roble Plateado	Tabebuia glomerata
Vomitel Colorado	Cordia sebestena
Pendula	Cithaexylum fruticosum
Mangle Verde	Conocarpus erecta
Emajaguilla	Thespesia populnea
Sauco Amarillo	Tecoma stans
Emajagua	Hibiscus tiliaceus
Cepillo de Botella	Callistemon citrinus
Arbol de Helecho	Japanese Fern Tree
Arbol de Hierro	n/a

Arbol de Orquídea	Bauhinia purpurea
Clitoria	Clitoria fairchildiana
Eugenia	Eugenia myrtifora
Mariposa	Bauhinia monandra
Frangipani	Plumeria rubra
Uva Playera	Cocoloba uvifera
Malagueta	Pimenta racemosa
Candelabro Romano	Yucca gloriosa
Arbol del Dragón	Dracaena draco
Astromelias	Lagerstroemia indica
Palma Adonidia	Veitchia merrellii
Palma de Sierra	Prestonea montana
Palma Cola de Zorro	Wodyetia bifurcata
Palma McArthur	Ptychosperma macarthurii
Palma Areca Catechu	Areaca catechu
Palma Solitaria	Ptychosperma elegans
Palma de Botella	Hyophorbe verschaffeltii
Palma Plateada	Cocothrinax alta

ÁREA ABIERTA - Árboles y Palmas Medianos a Grande
(Árboles se mantienen con poda)

Nombre Común	Nombre Científico
Almacigo	Bursera simaruba
Reina de las Flores	Lagerstroemia speciosa
Flamboyán (rojo y amarillo)	Delonix regia
Roble Venezolano	Tabebuia rosea
Ilán Ilán	Cananqa odorata
Mahoe	Hibiscus elatus
Pterocarpus	Pterocarpus indica
Almendro	Terminalia catappa
María	Calophyllum calaba
Ucar	Bucida buceras
Palma Real	Roystonea borinqueña
Palma de Abanico	Washingtonia robusta
Palma Alexandra	Ptychosperma alexandrae
Palma Reina	Ptychosperma cunninghamianum

10.01.09. Mantenimiento de Árboles y Palmas:

Los requerimientos de mantenimiento de árboles y palmas son distintos en nutrición y esto varía de acuerdo a la especie. Para tener una buena calidad en árboles, palmas, arbustos y material vegetativo hay que mantener un monitoreo trimestral. Este debe ser realizado por un especialista en la materia. Se suguiere un agrónomo o profesional de siembre forestal.

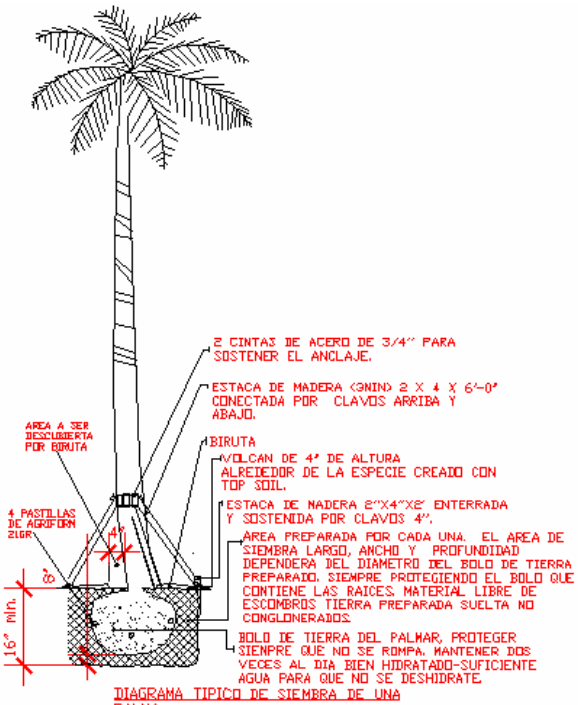


DIAGRAMA TIPICO DE SIEMBRA DE UNA PALMA
DIBUJO NO ESTA A ESCALA

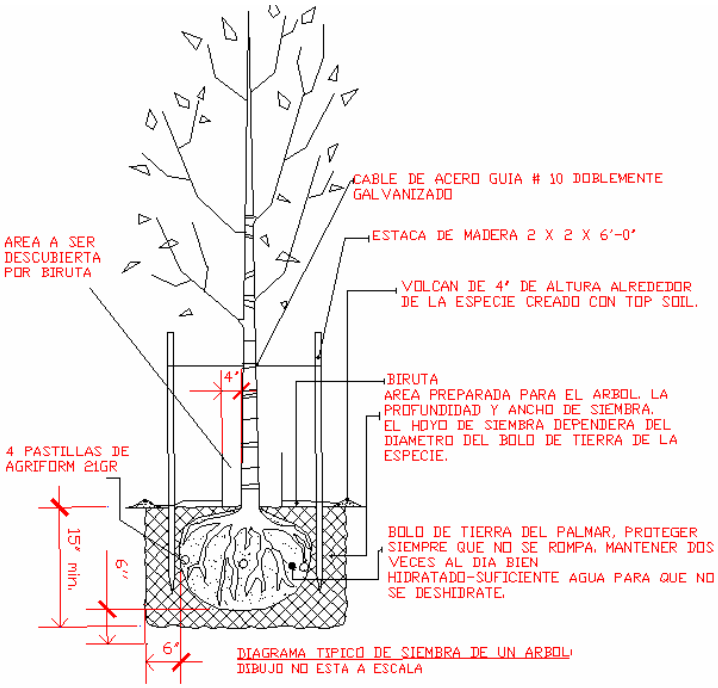
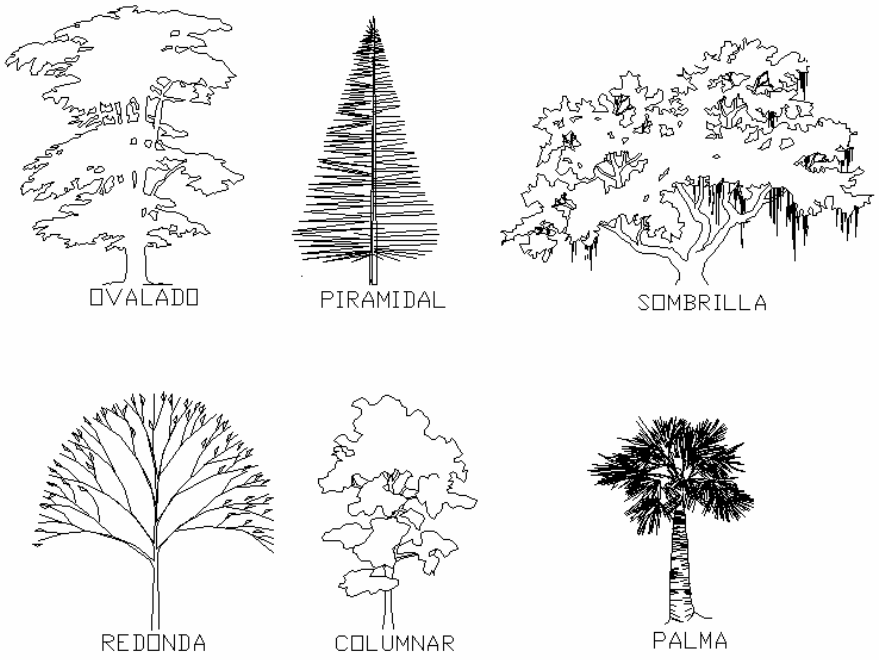


DIAGRAMA TIPICO DE SIEMBRA DE UN ARBOL
DIBUJO NO ESTA A ESCALA

VARIEDAD DE TIPOS DE COPA



CAPÍTULO 11. DEFINICIONES

SECCIÓN 11.01. DEFINICIONES

11.01.01. **Disposición General -** Los siguientes términos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto:

11.01.02. **Acceso -** Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida al solar o propiedad. También se usa para describir la relación con el estacionamiento en el caso de solares comerciales que tengan usos residenciales.

11.01.03. **Acceso Peatonal a Cuerpos de Agua -** Vía pública especial para peatones, con ancho mínimo de tres (3) metros para facilitar el acceso de los peatones desde otra vía pública existente a un cuerpo de agua o a sus márgenes.

11.01.04. **Aditamentos -** Todos los elementos que se adosen o se adhieran a una estructura, tales como: pretiles, ventanas salientes, entrantes y vuelos, puentes, aleros y cornisas, portadas y escaparates, palomillas, estatuarios y obeliscos, encristalados y rejas, así como marquesinas y toldos, rótulos, anuncios, enseñas, banderines, focos, faroles y otros rasgos o detalles arquitectónicos.

11.01.05. **Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) -** Organismo gubernamental creado por la Ley núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".

11.01.06. **Administrador de Reglamentos y Permisos –** Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por Ley.

11.01.07. **Alteración -** Cualquier ampliación cambio o modificación en la forma de una estructura, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos o mecánicos; o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida.

11.01.08. **Alteración Estructurales** – Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas vigas y techos; o toda adición, extensión aumento o variación en tamaño de los

elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas, columnas o paredes de carga o aquellos elementos que aunque no son estructurales, afectarán el comportamiento dinámico de la estructura en caso de sismos.

11.01.09. **Alteración de Fachada –** Todo cambio de los rasgos arquitectónicos del edificio que no implique variación en los elementos estructurales del edificio existente o la construcción de nuevos elementos estructurales.

11.01.10. **Alto volumen de clientela** – Según se aplique a cualquier oficina, se entenderá una clientela mayor de seis (6) clientes al día por profesional.

11.01.11. **Altura de Edificio -** En edificios con techos de azotea es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto excluyendo cornisas, pretiles o balaustres, y en edificios con techos inclinados es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. Esta distancia en edificios de ambos tipos de techo combinados se determinará desde el nivel del encintado hasta el techo más alto. Cuando no exista encintado, o cuando las paredes del edificio no lindaren con la vía, se medirá la altura desde el nivel promedio de terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.

11.01.12. **Altura de Rótulo o Anuncio -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.13. **Amenidades Públicas –** Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares abiertos que realcen el carácter de un edificio de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y de servicios de bañistas.

11.01.14. **Ampliación -** La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.

11.01.15. **Ancho de la Vía -** La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar.

11.01.16. **Ancho del Solar -** La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que sigue la línea de la vía y la línea posterior del solar.

11.01.17. **Anteproyecto** – Forma preliminar de un plano de construcción de obras así como de estructuras, que se somete a la Administración de Reglamentos de Permisos o a la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas, cuando se le

transfiera las jerarquías, para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

11.01.18. **Anuncio -** Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que puede llamar la atención hacia un campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, política, religiosa, caritativa, artística, deportiva o de otra índole que se ofrece, vende o lleve a cabo en el solar o predio distinto del lugar donde este ubica. En los casos en que la instalación de un anuncio conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se consideraran como una unidad.

11.01.19. **Arcada –** Área cubierta a lo largo de una fachada, con altura y anchura no menor de dos y medio (2.5) metros, para dar protección al peatón contra el sol y la lluvia y que conecta en cualquiera de sus extremos una acera, plaza o espacio peatonal público, bien sea en posición paralela, perpendicular u oblicua a la vía peatonal pública con que conecta.

11.01.20. **Área Bruta de Piso -** La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras exteriores al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar especifico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.

11.01.21. **Áreas de Estacionamiento -** Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporero de vehículos. Esta área incluye los espacios para estacionar los vehículos, las áreas de viraje y las áreas de siembra comprendidas por o en los límites de los espacios de estacionamiento.

11.01.22. **Área de Ocupación -** El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

11.01.23. **Área Neta de Piso -** La suma del espacio ocupado o usado excluyendo pasillos de menos de seis (6) pies de ancho, galerías, balcones, escaleras, baños, áreas de almacenaje, huecos de elevadores y anchura de paredes.

11.01.24. **Área Urbanizada** – Área o asentamiento producto de un procesos formal de urbanizar conforme a los Reglamentos de Planificación que, además de contar con una población, posee ciertos elementos de infraestructura que proveen los servicios y amenidades que complementan el vivir en el sector**.**

11.01.25. **Áreas Calificadas (Zonificadas) -** Terrenos comprendidos dentro de los límites de calificación establecidos en los mapas de calificación adoptados por la Junta en virtud de sus facultades legales.

11.01.26. **Balcón Abierto Voladizo -** Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura sobre el piso.

11.01.27. **Barra -** Establecimiento usado, en algún período de operación diario, para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como un restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones hasta altas horas de la noche (11:00PM o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal, se considerará como una barra.

11.01.28. **Bonificación -** Excepción a la reglamentación a que se puede acoger un desarrollador para su beneficio a cambio de que se provea alguna facilidad que el propio Reglamento interesa y estimula que se provea para beneficio social.

11.01.29. **Cafetería -** Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos, emparedados y otros aperitivos ligeros, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local incluyendo el despacho de alimentos directamente al automóvil (servi-carro), y el expendio de bebidas alcohólicas.

11.01.30. **Cafetín -** Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a través de un mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas y bebidas alcohólicas.

11.01.31. **Calificación –** Instrumento utilizado para clasificar y designar terrenos en zonas y distritos y al aplicación en cada zona y distrito de normas sobre el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse.

11.01.32. **Casa de Apartamentos -** Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera según definidas en esta Sección..

11.01.33. **Casa de Dos Familias** – Casa para vivienda de dos (2) familias, colocadas en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.

11.01.34. **Casa de Huéspedes o Pensión -** Facilidad de alojamiento para un máximo de veinticinco (25) personas por períodos de tiempo relativamente largos.

11.01.35. **Casa de Salud -** Institución, edificio, residencia, casa de familia u otro sitio, o parte de ellos que sea operada por un período de veinticuatro (24) horas con o sin fines de lucro, con el propósito de proveer acomodo y cuidado para dos (2) individuos o más que no tengan grado de parentesco alguno con el dueño o administrador y quienes necesiten cuidado de enfermería o servicios relacionados.

11.01.36. **Casa de Una Familia -** Casa para vivienda de una (1) familia y que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.

11.01.37. **Casa en Hilera -** Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

11.01.38. **Casa Patio -** Edificio que contiene una (1) o dos (2) unidades de vivienda, que no tiene pared en común con cualquier otro edificio y que tiene una de las paredes laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.

11.01.39. **Centro Comunal -** Un edificio o estructura bajo techo abierta, diseñada o usada para actividades sociales (incluyendo musicales, bailables, dramáticas u otras funciones) educacionales o culturales, tales como centro comunitario, club, alojamiento, museo o teatro y puede incluir usos accesorios, tales como facilidades recreacionales o comedores, operada principalmente para propósitos comerciales ni permanentes.

11.01.40. **Centro Cuidado Diurno de Niños -** Establecimiento que se dedique al cuidado diurno de más de seis (6) niños con o sin fines pecuniarios.

11.01.41. **Centro Cuidado Diurno de Envejecientes -** Establecimiento que se dedique al cuidado y prestación de servicios a adultos, durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios.

11.01.42. **Clínica -** Cualquier edificio o porción de este, cuyo uso principal es para oficinas y facilidades de tratamiento de uno o más doctores, oftalmólogos, dentistas, veterinarios, sicólogos, terapistas físicos, recreacionales y ocupacionales, o su similar para el examen y tratamiento de personas y de pacientes animales en una base ambulatoria solamente.

11.01.43. **Club Nocturno -** Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico en vivo a los clientes.

11.01.44. **Colmado -** Establecimiento que vende una extensa variedad de alimentos frescos y procesados incluyendo el expendio de bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera del lugar y sus inmediaciones.

11.01.45. **Conservación -** Es el cuido y la protección que se le brinda a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico de gran valor, con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite el uso limitado y cuidadoso del recurso.

11.01.46. **Construcción –** Acción y efecto de construir. Incluye la alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura o cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar estos.

11.01.47. **Consulta de Ubicación –** Es el procedimiento ante la Oficina de Permisos del Municipio de Caguas, una vez se haya transferido esa facultad, o ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren. Esta consulta se identifica como pública o privada dependiendo de quien la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones de la Primera Revisión Parcial del Reglamento del Municipio Autónomo de Caguas (Reglamento de Ordenación Núm. 1 del Municipio Autónomo de Caguas del 16 de julio de 2001).

11.01.48. **Contorno de Fachada -** Perímetro exterior de la figura que se crea por la extensión horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.

11.01.49. **Convenio de Transferencia –** Es el convenio suscrito entre el Gobierno Municipal de Caguas y varias agencias del Gobierno Central en el cual se transfiere al Municipio la facultad para conceder permisos y autorizaciones.

11.01.50. **Cruzacalles -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.51. **Densidad Poblacional -** Es la relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar y el área de ese solar, expresada en términos de familia por unidad de área. Se considera densidad poblacional bruta, si en el cómputo se considera el área total original del solar y es neta si se excluyen las áreas de calle y demás áreas públicas. Para proyectos de apartamentos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma.

11.01.52. **Desarrollador -** Cualquier persona que procure una aprobación bajo este Reglamento para cualquier forma de desarrollo.

11.01.53. **Desarrollo de Uso Mixto -** Un desarrollo compuesto de un grupo de dos o más tipos de desarrollos, tales como residencial y comercio al detal construidos en el mismo solar o parcela de terreno que sea propiedad de un solo dueño y sea planificada y desarrollada con un diseño uniforme con áreas abiertas comunes y áreas de servicio de acuerdo a la zonificación distrital donde esta localizada.

11.01.54. **Desarrollo Extenso -** Comprende los desarrollos residenciales para cuarenta (40) o más familias o solares conformes a los resultado del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

11.01.55. **Discoteca -** Establecimiento cerrado que provee un espacio para bailar con música de disco o grabadoras, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.

11.01.56. **Dispensario Médico -** Establecimiento destinado a prestar asistencia médica y farmacéutica a pacientes ambulatorios.

11.01.57. **Distrito Comercial –** Se refiere a distritos de uso comercial o comercial turístico.

11.01.58. **Distrito Residencial -** Se refiere a distritos de uso residencial, residencial-comercial o residencial-turístico.

11.01.59. **Distritos de Ordenación -** Los distritos en los cuales el Municipio ha sido dividido en el Plano de Ordenación.

11.01.60. **Edificio -** Estructura a ser ocupada permanente o temporalmente por personas, animales o equipos tales como: casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas o cualquier otra estructura de naturaleza parecida.

11.01.61. **Edificio Accesorio -** Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.

11.01.62. **Edificio de Estacionamiento -** Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

11.01.63. **Entresuelo –** Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de esta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.

11.01.64. **Escuela -** Edificio principal y toda edificación, anexo, patio, jardín y área de estacionamiento que se utilice para la educación pública o privada al nivel pre-escolar, primario y secundario, ya sea de carácter académico, vocacional, técnico o de bellas artes.

11.01.65. **Estacionamiento Temporero -** Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento temporal de automóviles, al aire libre.

11.01.66. **Estructura -** Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión.

11.01.67. **Excepción -** Autorización para utilizar una propiedad para un uso que este Reglamento admite y tolera en una zona o distrito siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el Reglamento para la autorización del uso de que se trate.

11.01.68. **Fachada -** Todas las caras exteriores de una estructura.

11.01.69. **Familia -** Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio, o parte de éstos con facilidades de cocina, servicios sanitarios y otras facilidades inherentes a una vivienda.

11.01.70. **Fauna -** Se refiere a toda vida animal, incluyendo desde micro-organismos hasta organismos de gran complejidad.

11.01.71. **Flora -** Se refiere a toda la vida vegetal, incluyendo desde micro-organismos hasta organismos de gran complejidad.

11.01.72. **Fondo del Solar -** La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar, medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que ésta sea mayor.

11.01.73. **Frente del Edificio -** La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.

11.01.74. **Funcionario y Organismo –** El Gobierno de Puerto Rico o cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumentalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios o empleados.

11.01.75. **Hospedaje -** Facilidad para el alojamiento transitorio de personas en estadías usualmente por períodos de varios meses, compartiendo cocina así como facilidades sanitarias.

11.01.76. **Hospedaje Especializado -** Facilidad donde se provee alojamiento a personas en estadías de varios meses y cuyo propósito es recibir algún tratamiento médico, psicológico, de descanso, retiro o rehabilitación de hábitos.

11.01.77. **Hospedería -** Facilidad de alojamiento por períodos de tiempo relativamente cortos.

11.01.78. **Hospital -** Institución que provee servicios a la comunidad ofreciendo tratamiento y diagnóstico médico y/o quirúrgico para enfermedades o lesiones generales y especiales tales como de tuberculosis, de enfermedades mentales y otros tipos de hospitales y facilidades relacionadas con los mismos tales como: áreas de cuidado intensivo, intermedio y autocuidado de pacientes, servicios de rayos X y radioterapia, laboratorios clínicos y de patología anatómica y otros, consultorios médicos para pacientes externos, departamentos de consulta externa, residencias y facilidades de entrenamiento para enfermeras, facilidades de servicios centrales y de servicios afines que operan en combinación con hospitales, pero no incluye instituciones que provean principalmente cuidado domiciliario o de custodia. Incluye, además sitio dedicado primordialmente al funcionamiento de facilidades para proveer diagnóstico, tratamiento o cuidado

médico durante no menos de doce (12) horas consecutivas, a dos o más individuos entre los cuales no medie grado de parentesco, que estén padeciendo de alguna dolencia, enfermedad, lesión o deformidad. Toda oficina, consultorio o casa de un médico, donde se reciban mujeres en estado de embarazo para ser atendidas o tratadas durante el aborto, parto o puerperio, se considerará un hospital independientemente del número de pacientes y de la duración de la estancia.

11.01.79. **Hotel -** Edificio o grupo de edificios dedicados de buena fe y principalmente a suministrar albergue por pago a transeúntes, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones están equipadas para el acomodo de los huéspedes, y en donde existirá uno o más comedores donde se servirá comida al público en general.

11.01.80. **Huésped –** Toda persona transeúnte que por un precio usa, posee o tiene derecho de usar o poseer cualquier habitación o habitaciones en casas de huéspedes, en virtud de cualquier contrato de arrendamiento, concesión, permiso, derecho, acceso o licencia para usar bajo cualquier otro acuerdo, o en cualquier forma por un periodo determinado.

11.01.81. **Infraestructura –** Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad y facilidades de salud, educación y recreación.

11.01.82. **Institución Financiera -** Un banco, uniones de crédito, asociaciones de ahorros y préstamo u otras entidades u organizaciones similares que generan o compran préstamos o proveen asistencia financiera operando o que hacen negocios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

11.01.83. **Institución para el Cuidado de Envejecientes -** Cualquier asilo, instituto, residencia, albergue, anexo, centro, hogar, casa, misión o refugio, que se dedique al cuidado de siete (7) o más ancianos durante las veinticuatro (24) horas al día, con o sin fines pecuniarios.

11.01.84. **Junta –** La Junta de Planificación de Puerto Rico como organismo colegiado, inclusive cuando, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, funcione dividida en salas como lo dispone el Artículo 8 de la Ley.

11.01.85. **Línea de la Vía -** La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.

11.01.86. **Línea Posterior del Solar -** La línea del solar opuesta a la línea de la vía. En un solar de una esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.

11.01.87. **Línea Lateral del Solar -** Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar. En un solar de esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.

11.01.88. **Local de Propaganda Política -** Cualquier edificio, casa, estructura, aparato o reproductor de voz, unidad rodante o patio donde se congregaran personas con el fin de difundir propaganda política conforme a la Ley Núm. 4, del 20 de diciembre de 1977, según enmendada.

11.01.89. **Lotificación -** Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también, urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.

11.01.90. **Luz Libre de un Rótulo o Anuncio - -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.91. **Mantenimiento de un Rótulo o Anuncio - -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.92. **Mapa Oficial –** Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía según se establece en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

11.01.93. **Mejoras al Sistema** – Mejoras permanentes planificadas y diseñadas para prestar servicio al público en general, contrario a las mejoras relacionadas con el lugar, pero no relacionadas con el sistema, que son necesarias para prestar servicio al nuevo desarrollo particular y que no sean requeridas por otros reglamentos de la Junta de Planificación o Municipio Autorizado, o Agencia Estatal de Infraestructura, a ser instaladas por el desarrollador. El hecho de que cualquiera de los dos tipos de mejoras tenga beneficios incidentales de carácter especial o general no será tomado en consideración al determinar cuales mejoras están relacionadas con el lugar o con el sistema. La naturaleza de la mejora determinará si la misma está relacionada con el lugar o con el sistema, y

la localización física de la mejora en el lugar o lejos del lugar no será considerada como factor determinante..

11.01.94. **Municipio -** Se conoce como el Municipio de Caguas.

11.01.95. **Nivel del Encintado -** La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, de la vía frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la vía más alta podrá tomarse como base para medir la altura de estructuras y edificios, hasta una distancia de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.

11.01.96. **No-Conforme –** Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

11.01.97. **No-Conformidad Legal** – Condición o uso de una pertenencia que no esta en armonía con las disposiciones de este Reglamento, pero que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del mismo reglamento.

11.01.98. **Obra -** Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.

11.01.99. **Ocupación Domiciliaria –** Actividad llevada a cabo por miembros de una familia en la misma residencia en que habitan utilizando equipo electrónico y mecánico de uso corriente en el hogar y la cual tiene como fin contribuir a la comodidad y conveniencia o suplir una necesidad de la familia.

11.01.100. **Ocupado o Usado –** Según se aplique a cualquier edificio o pertenencia, deberá entenderse como si estuviese seguido de las palabras, “o propuesto o preparado o diseñado para ser ocupado o usado”.

11.01.101. **Oficiales Autorizados –** Personal del Gobierno en sus gestiones oficiales.

11.01.102. **Organismo Gubernamental –** Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación publica o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.

11.01.103. **Oficina -** Un uso o edifico donde se llevan a cabo negocios, que no envuelven primordialmente la venta o transferencias de bienes al cliente en el lugar. Esto incluye, pero no se limita a oficinas generales de negocio, oficinas de gobierno,

oficinas de seguro, oficinas de abogado, oficinas de bienes raíces y oficinas de administración.

11.01.104. **Ordenación -** Instrumento para clasificar y designar terrenos en zonas y distritos y la aplicación en cada zona y distrito de normas sobre el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse en cada distrito.

11.01.105. **Parador -** Hotel familiar que bien puede ser ubicado en un edificio expresamente construido para este propósito, o en un edificio existente de carácter histórico, acondicionado a los fines y que cumple con las disposiciones establecidas al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico bajo el Programa de Paradores Puertorriqueños, Inc.

11.01.106. **Parcela -** Cualquier cantidad de terreno y agua capaz descrito fiel y distintivamente, con sus limites y localización claramente definidos que lo distingue de otras parcelas que han sido designadas por el dueño o desarrollador como terreno, para ser usado o desarrollado como una unidad o que ha sido usado o desarrollado como a una unidad.

11.01.107. **Pared Medianera -** Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo más alto. Cuando se trate de nueva construcción su eje podrá coincidir con la línea lateral de ambos solares cuando las estructuras en ambos solares sean diseñadas como un edificio. Podrá separarse de la línea lateral del solar aquella distancia que se requiera para lograr un diseño estructural resistente a sismos cuando la nueva construcción sólo ocurra en uno de los dos solares que colindan en la línea lateral del solar. Cuando se trate de casas en hilera en que ambas son de nueva construcción, coincidirán en más de un ochenta por ciento (80%) la utilización como pared de carga para ambas estructuras y por más de un cincuenta por ciento (50%) de la línea lateral del solar.

11.01.108. **Parque -** Un solar o porción de este, o agrupación de solares contiguos, usados por el público para facilidades recreacionales a la intemperie, que incluye oficinas accesorias, mesas para giras, áreas de juegos, facilidades sanitarias, edificios de mantenimiento, facilidades de almacenamiento, o uso o estructuras similares.

11.01.109. **Parque de Recreación Activa Intensa** – Facilidades recreativas en que se efectúan con regularidad actividades deportivas y recreativas de diversa índole a la que asiste, pagando por la entrada, un gran número de personas.

11.01.110. **Patio Delantero -** Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea de la vía y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea de la vía y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.

11.01.111. **Patio Lateral -** Espacio abierto, desocupado o ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende desde el patio delantero, o en caso de no requerirse patio delantero, desde la línea de la vía hasta el patio posterior. El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista.

11.01.112. **Patio Posterior -** Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista. En un solar de dos esquinas, se establecerá el patio posterior.

11.01.113. **Permiso de Construcción -** Autorización escrita, expedida por el Municipio una vez obtenga la transferencia de la o las jerarquías o por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

11.01.114. **Permiso de Uso -** Autorización escrita expedida por el Municipio una vez obtenga la transferencia de la o las jerarquías o por o la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.

11.01.115. **Permiso de Uso Temporero -** Autorización escrita, expedida por el Municipio una vez obtenga la transferencia de la o las jerarquías o por o la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar una pertenencia por tiempo limitado.

11.01.116. **Persona -** Cualquier individuo o ente jurídico, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas incluyendo municipios, agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los Estados Unidos de Norteamérica.

11.01.117. **Pertenencia -** Solar, estructura, edificio o combinación de éstos.

11.01.118. **Pizarra de Mensajes Electrónicos -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.119. **Planta -** La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior, o entre la superficie de un piso y el techo o azotea. Una planta en la que viven, trabajen, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso o techumbre se levanta más de un (1) metro sobre el nivel del encintado se contará como una planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre cualquier nivel del encintado no se contará al determinar el número de plantas. Las plantas que no se utilicen para los propósitos anteriormente podrán construirse hasta una altura mayor de un (1) metro sobre el nivel del encintado y no contarse como una planta, para los efectos de altura únicamente, siempre que la altura del edificio no exceda la permitida.

11.01.120. **Plaza -** Espacio abierto destinado a la recreación pasiva que conecta con una arcada o con una vía peatonal pública en la cual se crea un ambiente paisajista mediante la siembra de arbustos y plantas.

11.01.121. **Portal -** Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina.

11.01.122. **Preservación -** Es el cuidado y la protección que se presta a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.

11.01.123. **Pretil -** Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se pone para evitar caídas.

11.01.124. **Propiedad o Pertenencia -** Solar o estructura o combinación de éstos.

11.01.125. **Proyecto -** Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollo preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios.

11.01.126. **Rasgos Arquitectónicos -** Todas las características materiales, elementos y detalles que formen una estructura.

11.01.127. **Reconstrucción -** Rehacimiento de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a la nueva

construcción que copia los materiales y la forma de la estructura histórica que la precedía a base de documentación comprobada o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

11.01.128. **Recursos Naturales -** Son aquellos bienes de naturaleza tales como el agua, el aire, la luz solar, el mar, las playas, la tierra (el suelo) los bosques, la vida silvestre, los minerales y los recursos naturales combustibles, entre otros, los cuales poseen una importancia singular para la especie humana por ser fuente de materia prima, alimento, energía y para la satisfacción de otras de sus necesidades físicas y espirituales.

11.01.129. **Rehabilitación -** Proceso de retornar una propiedad en desuso a un estado de utilidad mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente.

11.01.130. **Remodelación -** Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad de forma diferente a la existente. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a las operaciones llevadas a cabo para preservar los elementos y rasgos distintivos de la forma primitiva de una propiedad, pero que introduce alteraciones que se desvían de la forma primitiva.

11.01.131. **Reparación -** La sustitución de obra menor existente en una estructura sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área o altura o cambio a los medios de salida.

11.01.132. **Resolución -** Informe o documento que contiene un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Comunidad, la Oficina de Planificación y Permisos o por la Oficina de Permisos.

11.01.133. **Restauración -** Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la forma primitiva de un edificio, estructura o lugar de valor histórico o arquitectónico a base de documentación o conocimiento comprobable. No admite en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Las reparaciones o alteraciones reproducen las condiciones originales de los elementos tratados.

11.01.134. **Restaurante -** Establecimiento cerrado usado para el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, cuya actividad principal puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad secundaria relacionada.

11.01.135. **Rótulo - -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.136. **Rótulo Animado -** Cualquier rótulo que utiliza cambios en la iluminación o movimiento para representar una acción o crear una escena o efectos especiales.

11.01.137. **Rótulo de Construcción -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.138. **Rótulo de Identificación -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.139. **Rótulo de Poste -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.140. **Rótulo de Techo -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.141. **Rótulo de Toldo -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.142. **Rótulo de Ventana -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.143. **Rótulo Direccional o Informativo -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.144. **Rótulo Intermitente -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.145. **Rótulo Pintado en Pared -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.146. **Rótulo Temporero -** Conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 355 de 22 de diciembre de 1999.

11.01.147. **Servi-carro -** Comunicación entre un negocio o servicio y un vehículo de motor (mediante ventanilla, máquina, micrófonos o mecanismo similar) que permite realizar compra o transacciones directamente desde el vehículo de motor. El servi-carro usualmente se utiliza en lugares de comida y bebida o en instituciones financieras. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar y la ventanilla se localizará a una distancia mínima de dieciséis (16) metros de la línea de vía.

11.01.148. **Solar -** Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción en el Registro de la Propiedad.

11.01.149. **Solar de Esquina -** Solar dando frente a dos vías que se intersecan o unen.

11.01.150. **Solar Interior -** Cualquier solar que no sea de esquina.

11.01.151. **Solar Principal -** Solar de mayor tamaño donde ha de construirse uno o más edificios para dos (2) unidades de vivienda contiguas, gemelas, casas en hilera o casas de apartamentos del cual podrían segregarse conjuntamente con las unidades de vivienda en ellos enclavadas.

11.01.152. **Solicitante -** Una persona que ha radicado una solicitud en la Junta de Comunidad o con el Secretario del Municipio de Caguas.

11.01.153. **Suelo Rústico -** clasificación del terreno en el Plan Territorial y está constituido por los terrenos que el Plan Territorial considera que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo Rústico común y suelo Rústico especialmente protegido.

11.01.154. **Suelo Urbanizable -** clasificación del terreno en el Plan Territorial y está constituido por los terrenos que el Plan Territorial declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un periodo de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.

11.01.155. **Suelo Urbano -** clasificación del terreno en el Plan Territorial y está constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

11.01.156. **Terminales de Transportación Pública -** Una estructura que da servicio de abordaje o llegada de usuarios de la transportación pública

11.01.157. **Terreno -** La tierra y cuerpos de agua, así como el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

11.01.158. **Tienda de Licores ("Liquor Store") –** Establecimiento que vende principalmente bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera de los predios del lugar y que no se consumen en las inmediaciones del lugar.

11.01.159. **Unidad de Vivienda -** Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica para calcular la densidad permitida en un solar.

11.01.160. **Unidad de Vivienda Básica** - Concepto que se utiliza en las casas de apartamentos para obtener un nuevo cálculo para la densidad permitida en un solar a base del número de habitaciones de cada unidad de vivienda. Una unidad de vivienda básica se compone de una vivienda de tres (3) dormitorios.

11.01.161. **Urbanización** – Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término lotificación simple según se define en esta Sección e incluirá además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas.

11.01.162. **Uso -** Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, es usado o se pretende usar.

11.01.163. **Uso Accesorio -** Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.

11.01.164. **Uso Dotacional -** Toda instalación física para proveer a una comunidad de los servicios básicos para su desenvolvimiento y bienestar general. Estas instalaciones podrán comprender, entre otras, establecimientos, planteles o instalaciones educativas, culturales, recreativas, deportivas, de salud, seguridad, transporte, mantenimiento de los asentamientos, recogido de desperdicios sólidos y limpieza de vías públicas, así como de servicios de infraestructura, tales como agua, alcantarillado, red viaria, teléfono o electricidad. De estos usos dotacionales se distinguen los que atienden las necesidades del municipio en general y que se identifican como dotaciones generales.

11.01.165. **Uso Principal -** El uso primordial o función que sirve un solar o estructura que se propone servir.

11.01.166. **Variación -** Autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la

aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

11.01.167. **Valor Histórico-Arquitectónico** – Todas aquellas composiciones urbanas o estructuras que hacen que pueda seguir existiendo un firme vínculo de continuidad cultural e histórica entre el presente y el pasado.

11.01.168. **Vegetación -** Todo crecimiento vegetal.

11.01.169. **Vías -** Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

11.01.170. **Vías Públicas -** Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso o parte del mismo que son operadas, conservadas o mantenidas para el uso general del público por el gobierno estatal o municipal.

11.01.171. **Vistas Administrativas -** Vistas ordenadas para oír las partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular. Estas vistas están abiertas al público en general a menos que una parte someta una solicitud escrita debidamente fundamentada para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador o el organismo que las ordena así lo ordena.

11.01.172. **Vistas Públicas –** Vistas ordenadas para considerar asuntos relacionados con permisos o cambios de reglamentación a la cual se invita al público en general.

11.01.173. **Zona –** Área designada por la Junta de Planificación y aprobada por el (la) Gobernador(a) de Puerto Rico, con un determinado propósito, y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más distritos de calificación.

11.01.174. **Zona Escolar -** El área física que ocupa un núcleo escolar y el que la rodea, según designada y demarcada por el Municipio de Caguas o la Junta de Planificación, que reúne unas características especiales de silencio, seguridad, neutralidad y orden en las horas de actividad escolar, que propenden aportar el desarrollo adecuado de los estudiantes.

11.01.175. **Zona Histórica –** Un conjunto de más de un sitio histórico digno de ser conservado, designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico con el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según lo dispuesto por la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

APÉNDICE

PACUT
PACUT

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

Boletín Administrativo Núm. OE-2007-04

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR EL PLAN DE ÁREA DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL (PACUT) DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico está facultada para adoptar, revisar y/o aprobar Planes de Ordenación Territorial al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación", la Ley Núm. 170 de 12 de junio de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", y de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de 1991".

POR CUANTO: Los Planes de Ordenación Territorial atenderán diferentes aspectos de la ordenación del espacio municipal, contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano, y la transformación de suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta.

POR CUANTO: Los Planes de Ordenación Territorial deberán estar en conformidad con todas las políticas públicas, leyes, reglamentos u otros documentos del gobierno central relacionados con la ordenación territorial y a la construcción incluyendo, entre otros, los planes de usos de terrenos, planes regionales y planes viales.

POR CUANTO: Los Planes de Ordenación Territorial considerarán, en coordinación con las agencias públicas concernidas, la infraestructura social y física disponible o necesaria en su jurisdicción, para permitir nuevos desarrollos.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial o cualquiera de sus partes así adoptadas servirá de guía a las agencias, instrumentalidades públicas y a los municipios, para propiciar el desarrollo del referido Municipio.

POR CUANTO: El Gobierno Municipal Autónomo de Caguas, al tenor de la Ley Núm. 81, *supra.*, presentó ante la Junta de Planificación los documentos y planos correspondientes al Plan de Área del Centro Tradicional Urbano de Caguas (PACUT).

POR CUANTO: El PACUT tiene el propósito de establecer los criterios y normas de planificación urbana que regirán los usos de suelo, el fortalecimiento económico y social de las áreas, e iniciativas y proyectos en áreas que requieran atención especial.

POR CUANTO: La elaboración del PACUT está incluida en el Programa de Acción del Plan Territorial de Caguas, aprobado el 28 de julio de 1998, por el Gobernador de Puerto Rico.

POR CUANTO: Toda obra o proyecto a ser realizado por cualquier persona o entidad deberá estar de acuerdo con las recomendaciones del PACUT del Municipio Autónomo de Caguas.

POR CUANTO: El PACUT comprende un área de 203 cuerdas y se divide en siete zonas, organizadas alrededor de la Plaza Palmer, delimitado al Norte, con la Carretera PR-189 (ahora, Avenida José Villares); por el Este con la Avenida Rafael Cordero; por el Sur y el Oeste con la Avenida José Mercado.

POR CUANTO: El PACUT consta de un Memorial, Programa de Acción y Reglamento de Ordenación. El Memorial describe las características existentes del Centro Urbano y, enuncia la política pública para el futuro desarrollo de las actividades y conservación de los recursos naturales e históricos existentes. El Programa de Acción, identifica los principales programas que se realizarán para implantar las políticas públicas enunciadas en el Memorial, mediante el desglose de proyectos e iniciativas de carácter físico, social y económico para el desarrollo del Centro Urbano. Asimismo, el Reglamento incluye nuevos capítulos y distritos de calificación que aplicarán al Centro Urbano. Los nuevos capítulos incluyen los Distritos de Ordenación y Planos de Ordenación, los Distritos de Uso Mixto, los Distritos de Uso Dotacional y las Normas de Paisajismo. Los nuevos Distritos de calificación incluyen el Centro Urbano Tradicional Ocho (CUT-8), el

Centro Urbano Tradicional Doce (CUT-12), el Centro Urbano Dotacional (CUT-D) y el Centro Urbano Tradicional Plaza (CUT-P). Finalmente, se incluyen las disposiciones sustantivas procesales para su implantación.

POR CUANTO: El 12 de septiembre de 2005, el Gobierno Municipal Autónomo de Caguas, presentó ante la Junta de Calidad Ambiental (JCA) la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Preliminar para el PACUT de Caguas, al tenor del Artículo 4 (b) (3) (B) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, conocida como "Ley sobre Política Pública Ambiental".

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Caguas realizó dos vistas públicas para revisión y comentarios del PACUT y, el 28 de diciembre de 2005, sometió el informe de vistas públicas a la Junta de Planificación.

POR CUANTO: La Junta de Planificación realizó una evaluación sobre los nuevos distritos de calificación propuestos del PACUT, al tenor del Artículo 13.005 de la Ley Núm. 81, *supra.*, el cual requiere que las categorías a ser creadas dentro del Plan Territorial sean cónsonas y uniformes con aquéllas creadas mediante Reglamento por la Junta de Planificación de Puerto Rico. La Junta de Planificación determinó que los nuevos distritos son esenciales por las características especiales del Municipio Autónomo de Caguas.

POR CUANTO: Luego de la evaluación y análisis de la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Final (DIA-E Final), mediante Resolución R-06-32-2, la JCA resolvió que la DIA-E Final -JCA-05-0018 (PR), para la adopción del Plan de Área del Centro Urbano Tradicional de Caguas, cumplió con todos los requisitos del Artículo 4 (b) (3) (B) de la Ley Núm. 416, *supra.*

POR CUANTO: El 17 de noviembre de 2006, se publicó en un periódico de circulación general, el aviso ambiental sobre el cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Final del PACUT.

POR CUANTO: El 20 de diciembre de 2006, la Junta de Planificación de Puerto Rico adoptó la Resolución Núm. JP-PT-46-1, Segunda Extensión, adoptando el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT) del Municipio Autónomo de Caguas, como instrumento de planificación para ordenar el

uso del suelo de áreas que requieren atención especial, promover el uso balanceado y eficaz de los mismos y para propiciar el desarrollo cabal del Municipio.

POR TANTO: YO, **ANÍBAL ACEVEDO VILÁ**, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo y de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Se aprueba el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT) del Municipio Autónomo de Caguas, adoptado por la Junta de Planificación, el 20 de diciembre de 2006, mediante la Resolución JP-PT-(PA)-46-1, Segunda Extensión.

SEGUNDO: Esta Orden Ejecutiva tendrá vigencia inmediata.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente bajo mi firma y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día 16 de febrero de 2007.

ANÍBAL ACEVEDO VILÁ
Gobernador

Promulgado de acuerdo con la ley, hoy día 16 de febrero de 2007.

FERNADO J. BONILLA
Secretario de Estado

Apartado 907 • Caguas, Puerto Rico 00726 Tel. (787) 653-6412 • Fax (787) 743-3815

ORDENANZA NÚMERO 05B-34 **SERIE: 2005-2006**

DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAGUAS, PUERTO RICO; PARA APROBAR EL PLAN DE ÁREA DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL DE CAGUAS (PACUT) DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Caguas, cumpliendo todas las disposiciones de la **Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991**, según enmendada, también conocida como Ley de Municipios Autónomos, Artículo 13.003, et. seq., 21 LPRA § 4601 et. seq., culminó la elaboración del **Plan de Ordenación Territorial**, el cual fue adoptado por la Junta de Planificación mediante la Resolución JP-PT-46-1 del 24 de abril de 1998 y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico mediante la Orden Ejecutiva OE-1998-19 del 28 de julio de 1998.

POR CUANTO: El Plan de Ordenación Territorial es el instrumento para la ordenación integral de la totalidad del territorio municipal y divide la totalidad del suelo municipal en tres categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. De igual forma, el mismo establece objetivos y políticas públicas dirigidas al desarrollo e implantación de programas de carácter urbanístico que fomenten la inversión pública y privada en el Municipio. Con el Plan de Ordenación Territorial la Administración Municipal de Caguas promueve el desarrollo óptimo de las áreas urbanas, identifica áreas para futuro ensanche y conserva áreas con características ecológicas para así atender las necesidades de futuras generaciones.

POR CUANTO: Los Artículos 13.007, 13.008 y 13.013 de la Ley Número 81, supra., y las Secciones 9.00, 10.00 y 11.00 del **Reglamento sobre Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades**, mejor conocido como Reglamento de Planificación 24, establecen los criterios para la elaboración e implantación de Planes de Área, conforme a las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial aprobado.

POR CUANTO: A tales fines, el Municipio Autónomo de Caguas elaboró el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT) para implantar estrategias de reforma interior, de protección y conservación de estructuras de valor histórico arquitectónico.

POR CUANTO: El Centro Urbano Tradicional, en adelante CUT, del Municipio Autónomo de Caguas comprende un área de 203 cuerdas localizada justamente en el corazón de nuestro pueblo. Este Centro está delimitado por el Norte con la Carretera Estatal PR-189 (ahora Avenida José Villares), por el Este con la Avenida Rafael Cordero, por el Sur y el Oeste con la Avenida José Mercado. Históricamente, el Centro Urbano Tradicional ha sido eje de gran parte de las actividades de carácter gubernamental (estatal, municipal y federal), comercial y cultural de nuestro Municipio y a su vez ha sido hogar para vecindarios residenciales que le han dado vida e historia a nuestro Centro.

POR CUANTO: La elaboración del PACUT es de suma necesidad para lograr proyectos e iniciativas que redundarán en beneficio para el CUT y se encuentra contemplado en el Programa de Planeamiento del Plan de Ordenación Territorial de Caguas, aprobado el 28 de julio de 1998 y se compone de los siguientes documentos: Memorial, Programa de Acción y Reglamento de Ordenación del Suelo

POR CUANTO: El Memorial presenta la historia física, social y económica del CUT; además de las metas y objetivos propuestos para el desarrollo integral del mismo. El Programa de Acción presenta el logro de las metas y objetivos incluidos en el Memorial del Plan de Área mediante el desglose de proyectos e iniciativas de carácter físico, social y económico para el desarrollo del CUT. El Reglamento de Ordenación incluye la preparación de los planos de ordenación con los nuevos distritos de calificación que aplicarán al CUT. Además, se incluyen las disposiciones sustantivas y procesales para la implantación de las mismas conforme lo establece la Reglamentación vigente. Este Plan de Área representa un esfuerzo integral de planificación estratégica para lograr el realce y posicionamiento del Centro Urbano Tradicional dentro de las nuevas tendencias de desarrollo urbano.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Caguas cumplió con las disposiciones aplicables de la Ley de Municipios Autónomos que disponen que durante la elaboración del PACUT se requerirán vistas públicas en las cuales, tanto la ciudadanía como las agencias estatales, emitirán su reacción y recomendaciones sobre el documento denominado PACUT. A tales efectos, el Municipio Autónomo de Caguas celebró el martes, 18 de octubre de 2005 las vistas públicas correspondientes para la consideración del documento final del Plan de Área del CUT.

POR CUANTO: El PACUT tiene el propósito de establecer los criterios y normas de planificación urbana que regirán: los usos del suelo, el fortalecimiento económico y social del área y la implantación de iniciativas y proyectos en aquellas áreas del Centro Urbano Tradicional que requieran atención especial.

POR CUANTO: En la elaboración y redacción final del PACUT presentado a esta Legislatura Municipal, tomamos en consideración los planteamientos hechos por la ciudadanía, las agencias públicas y las Juntas de Comunidad de nuestro Municipio; a través de las vistas públicas y de otros mecanismos de divulgación y participación ciudadana.

POR CUANTO: El Municipio Autónomo de Caguas notificó a la Junta de Planificación de Puerto Rico la vista pública celebrada y le envió copia de los documentos presentados por el Municipio durante la misma. Además, el Municipio Autónomo de Caguas, con anterioridad a la celebración de la vista, mantuvo un estrecho enlace y colaboración con la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos y con otras agencias públicas concernidas para asegurarse de la compatibilidad del PACUT con planes de mejoras e inversión pública estatales. Se estableció la coordinación necesaria con otras agencias públicas; especialmente aquellas relacionadas a la transportación y la infraestructura y dotaciones urbanas. De igual forma el Municipio Autónomo de Caguas preparó un borrador de la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Final (DIA-EF) para el PACUT, según lo dispone la Ley 416 del 22 de septiembre de 2004, mejor conocida como Ley de Política Pública Ambiental.

POR CUANTO: El PACUT requiere la aprobación de la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y la aprobación por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

POR TANTO: **ORDENESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAGUAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCION 1RA: Aprobar el "Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT)" del Municipio Autónomo de Caguas, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 5.005 (m), 21 LPRA 4205 (m) y el Artículo 13.008, 21 LPRA 4106, de la Ley de Municipios Autónomos.

SECCION 2DA: Autorizar al Alcalde de Caguas, en representación del Municipio, para que someta ante la consideración de la Junta de Planificación para su adopción, el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT) del Municipio Autónomo de Caguas.

SECCION 3RA: Autorizar al Alcalde de Caguas para que presente ante la consideración del Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, una vez adoptado por la Junta de Planificación, el Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT) del Municipio Autónomo de Caguas, para la aprobación final del mismo.

SECCION 4TA: Una vez aprobado por el Gobernador, el Secretario de la Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Caguas radicará copias certificadas de esta Ordenanza, la Resolución de Adopción de la Junta de Planificación, la Orden Ejecutiva aprobada por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el documento del Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT); ante el Departamento de Estado para su información y acciones correspondientes.

SECCION 5TA: Ordenar al Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto, la asignación de una partida de fondos a la Oficina de Ordenación Territorial para la publicación de la aprobación del Plan de Área del Centro Urbano Tradicional (PACUT); en un periódico de circulación general, durante dos (2) días consecutivos, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de haber sido aprobado este Plan.

SECCION 6TA: La vigencia de esta Ordenanza será de carácter inmediata a su aprobación por la Legislatura Municipal y la firma del Alcalde de Caguas. Se hace constar parte de la presente Ordenanza copia del Plan propuesto y del borrador de la Declaración de Impacto Ambiental Estratégica Final (DIA-EF).

SECCION 7MA: Copia de esta Ordenanza será enviada a la Junta de Planificación de Puerto Rico para el proceso de adopción y aprobación del PACUT.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Caguas, Puerto Rico, hoy 20 de diciembre de 2005 y aprobada por el Alcalde de Caguas, Puerto Rico el 22 de diciembre de 2005.

Hon. Andrés Miranda Rodríguez
Presidente
Legislatura Municipal

Jorge Rodríguez Cruz, JD
Secretario
Legislatura Municipal

Hon. William Miranda Marín
Alcalde