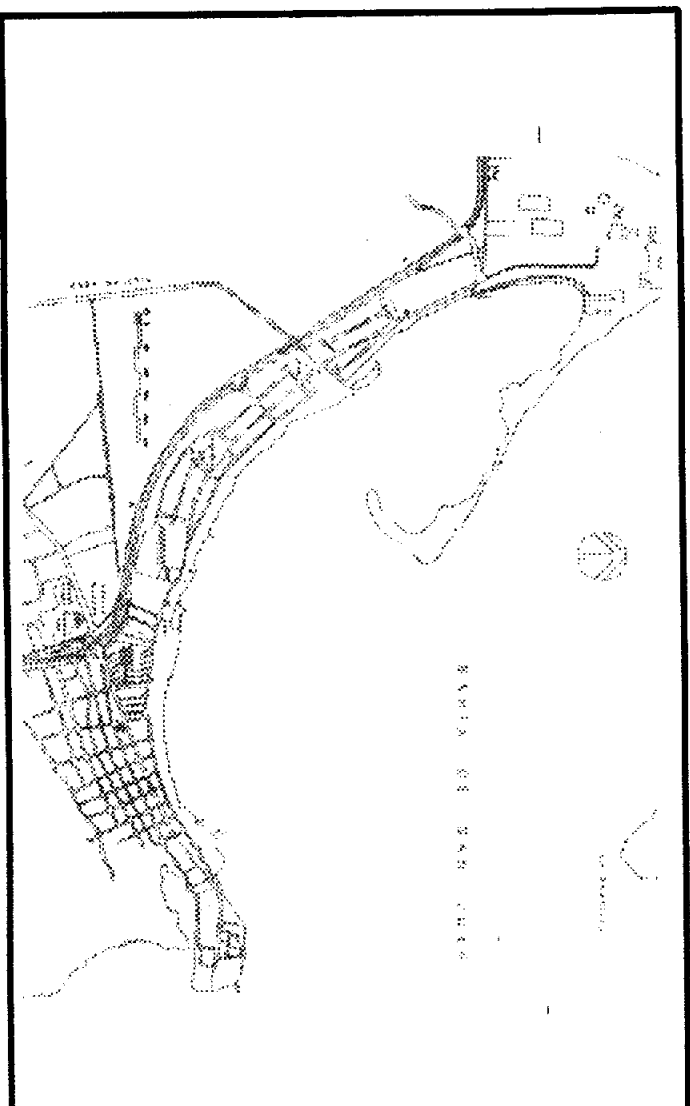




Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño



Hon. Pedro J. Rosselló
Gobernador

Plan. Norma E. Burgos
Presidenta

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

Boletín Administrativo Núm. OE-1995-28

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
PARA APROBAR EL PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO
DEL FRENTE MARITIMO DE CATAÑO.

FOR CUANTO: La Ley Núm. 73 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", en su Artículo 14 dispone que la Junta de Planificación preparará y adoptará planes de usos de terrenos y podrá adoptar aquellos que preparen los organismos gubernamentales y/o entidades que ésta designe.

FOR CUANTO: La Resolución Núm. JP-249, adoptada por la Junta de Planificación el 13 de marzo de 1989, establece las normas y parámetros para la adopción de planes de usos de terrenos preparados por organismos gubernamentales y/o entidades así designadas por la propia Junta.

FOR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con la Resolución Núm. JP-249, delegó al Municipio de Cataño por conducto de la firma de Mario A. Coranzo & Asociados, a preparar un Plan Maestro para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño.

FOR CUANTO: El Plan para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño presenta objetivos y guías de desarrollo dirigidas a mejorar las condiciones físicas, sociales y económicas del sector.

FOR CUANTO: La Junta de Planificación, en coordinación con el Municipio de Cataño, presentó el Plan para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño en una pública el 14 de abril de 1994, para recibir los comentarios y recomendaciones de las agencias y organismos públicos y privados concernidos, así como de la ciudadanía en general.

FOR CUANTO: Con posterioridad a la vista pública, se evaluaron los comentarios y recomendaciones recibidos, luego de conceder extensión de tiempo para

normar los mismos.

FOR CUANTO: La Junta de Planificación, luego de revisar y considerar todos los planteamientos y comentarios recibidos, en su reunión oficial del 26 de enero de 1995 acordó adoptar, con varias condiciones, el Plan Maestro para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño.

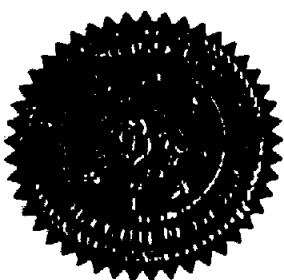
FOR CUANTO: El Municipio de Cataño, representado por la firma de Mario A. Coranzo & Asociados, revisó el documento del plan maestro para someterlo a las condiciones expresadas por la Junta de Planificación en su resolución de adopción del 26 de enero de 1995.

FOR TANTO: YO, PEDRO ROSSELLO, Gobernador 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 Maestro para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño.

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 mayo de 1995.



Pedro Rosello
PEDRO ROSSELLO
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la ley, día 16 de mayo de 1995

Roberto A. Maldonado
Roberto A. Maldonado
Secretario de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTO DOMINGO, PUERTO RICO

Propuesta 91-PRT-06
Sarta Extension

RESOLUCION

Esta Junta de Planificacion mediante la Resolucion 91-PRT-06 designa al Municipio de Cataño a preparar un Plan Maestro para el desarrollo del Frente Maritimo de Cataño, en conformidad con la Resolucion JP-249.

Posteriormente el municipio, representado por la firma de Mario A. Corisno & Asociados, somete los documentos correspondientes a las diferentes etapas del plan, a tenor con lo establecido en la Resolucion JP-249.

El 16 de abril de 1994 la Junta de Planificacion celebró Vista Publica en el Municipio de Cataño, para presentar y discutir el Plan Maestro finalmente recomendado y recibir los comentarios y recomendaciones de las agencias y organismos publicos y privados concernidos, así como de la ciudadanía en general.

Esta Junta de Planificacion mediante la Tercera Extension a la Resolucion 91-PRT-06, acordó conceder a la Corporación de Bosques y Proprietarios para el desarrollo de Cataño una extension de treinta (30) dias a partir del 30 de junio de 1994, para someter informacion adicional relacionada al proposito Plan Maestro. Anteriormente la Junta de Planificacion habia concedido sesenta (60) dias adicionales a partir del 30 de abril de 1994, para que las partes interesadas sometieran cualquier planteamiento en relacion al proposito Plan.

En planteamientos recibidos de la ciudadanía durante el periodo antes mencionado se señala que el Plan Maestro tendrá impactos determinantes en el ecosistema y medio ambiente del sector.

Esta Junta de Planificacion en su reunion celebrada el 22 de noviembre de 1994 acordó requerir los comentarios de las siguientes agencias interesadas: el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, el Cuerpo de Ingenieros del Ejercito de los Estados Unidos, la Oficina de Servicio de Pesca y Vida Silvestre, la Compañia de Turismo, el Departamento de Transportacion y Obras Publicas, la Autoridad de Carreteras y Transportacion y el Departamento de la Vivienda.

Propuesta 91-PRT-06
Sarta Extension
Pagina 2

Num. 11 de Diciembre 1995
Fecha 11 de Diciembre 1995
Aprobado: Por: E. Burgos
Secretaria Auxiliar de Estado

Luego de recibir los comentarios y recomendaciones de varias agencias y luego de revisar y considerar todos los planteamientos y comentarios recibidos en torno al proposito Plan Maestro para el desarrollo del Frente Maritimo de Cataño, esta Junta de Planificacion, en su reunion oficial del 26 de enero de 1995, acordó aprobar el proposito plan con las siguientes condiciones:

1. El proposito Búlcver tendrá una servidumbre de calle principal con lotes central, para un total de 25.60 metros incluyendo la via existente.
2. La Urbanizacion Publica Matiaso Cárdenas mantendrá una configuración de E-6.
3. El area de expansion en La Esperanza se debe proponer como un distrito CT-2 en lugar de un CT-3.

[Firma]
Boris Burgos Aguilar
Presidente

[Firma]
Don R. Caballero Mucato
Ing. Jose R. Caballero Mucato
Miembro Asociado

[Firma]
Ing. William Enriquez Rodriguez
Miembro Asociado

[Firma]
William A. Lopez
Atg. William A. Lopez
Miembro Alterno

CERTIFICACION:

Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta de Planificacion de Puerto Rico en su reunion celebrada el 22 de noviembre de 1994 y para su conocimiento y uso general expido y notificado a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy 15 1995

[Firma]
Luis A. Prias Tabares
Secretario

[Logo]
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

TABLA DE CONTENIDO

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Introducción.....	1
I. Expansión y Desarrollo Histórico del Municipio de Cataño.....	3
II. Implantación del Plan.....	10
Objetivos:	
Objetivo General.....	10
Desarrollo Económico.....	10
Definición Espacial.....	10
Conservación Ambiental.....	11
Infraestructura.....	11
III. Instrumentos de Implantación.....	13
Cambios en la Zonificación.....	13
Tabla de Usos Permitidos.....	14
Usos Permitidos en la Franja Costera "P".....	19
Guías de Diseño.....	21
Agencias de Intervención Gubernamental.....	22
IV. Recomendaciones para la Implantación.....	24
Sector La Esperanza.....	25
Sector Bay View-Bahía.....	27
Sector Casco Pueblo.....	29
Sector de Expansión Central.....	31
Sector La Puntilla.....	32
Resumen.....	34
V. Fases en el Proceso de Implantación y Costos.....	35



INTRODUCCION

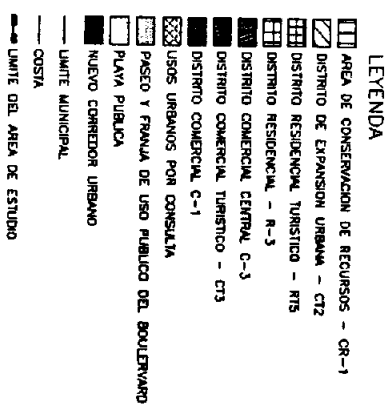
Aprobadas las Etapas I y II, mediante Resolución del 25 de enero de 1991, y las Etapas III y IV, mediante resolución del 4 de agosto de 1993 por la Junta de Planificación de Puerto Rico; y conforme a lo establecido en la Resolución JP-249, la Junta de Planificación celebró vistas públicas para presentar y discutir la Etapa V (el plan finalmente recomendado). Luego de recibir y cosiderar los comentarios de las agencias y organismos públicos y privados concernidos, así como de la ciudadanía en general, la Junta de Planificación adoptó el 26 de enero de 1995 el plan aquí presentado.

El propuesto Plan para el Desarrollo del Frente Marítimo de Cataño presenta los mecanismos de implantación de la alternativa seleccionada: Expansión y Desarrollo. Se especifican, además, los mecanismos de implantación con sus respectivos costos. Como parte de los mecanismos se han redactado unas guías generales las cuales hemos

denominado Guías de Desarrollo. El propósito de estas Guías es proveer los parámetros bajo los cuales deben registrarse los diferentes desarrollos en el Área de Estudio.

Las recomendaciones señaladas van desde mejoras a los diferentes sistemas que componen la infraestructura del Municipio, así como proyectos estimulados por la inversión privada. Se espera que la implantación del Plan se lleve a cabo en un término máximo de quince años.

Expansión y desarrollo



ESCALA GRÁTICA

I. EXPANSION Y DESARROLLO HISTORICO DEL MUNICIPIO DE CATAÑO

Se estima que el asentamiento del Municipio de Cataño comienza a establecerse en el año 1569. Los terrenos de lo que es hoy el Municipio se le conceden a Don Hernando de Cataño; médico que ofrecía sus servicios en San Juan, como parte del convenio estipulado para que éste permaneciera en la Isla.

La formación de Municipio se lleva a cabo mediante la recuperación de terrenos al mar: "El trayecto entonces entre isla e isleta no se hacía como hoy, cruzando la bahía de norte a sur, puntos éstos que para entonces eran ciénagas profundas y manglares espesos de imposible penetración."¹ De acuerdo con la información recopilada por el señor Pedro L. Domínguez Collazo, el 11 de julio de 1873 el Gobernador Francisco Pi y Suñer autoriza al doctor Manuel Odell para que se proceda a desecar los manglares de Cataño. Para entonces, los documentos demográficos demuestran que hubo notables movimientos migratorios. A partir del siglo XVII se comienza a establecer un caserío en el desembarcadero de Palo Seco en la boca del Río Bayamón. "El embarca-

dero era un lugar obligado de la ruta para los que querían ir de la isleta de San Juan al interior de la Isla, o viceversa; vehículos y animales debían permanecer allí por lo menos un tiempo; se criaba ganado caballar para usarlo como medio de transporte hacia el occidente de la Isla. De este emporio de transportes, Palo Seco venía a ser la directriz y Cataño como un satélite".²

Para el año 1882 se establece la Línea Férrica del Oeste propiedad de Don Ramón Valdés Cobán. Este fue el primer sistema de transportación entre San Juan, Cataño y Bayamón. El sistema estaba compuesto por embarcaciones que eran movidas por carbón de piedra y máquinas de ferrocarril. "Los vapores porta-vagones recogían la carga y los bates recogían la carga y los pasajeros en el Caño de San Fernando, en Cataño, siguiendo un canal que Don Ramón hizo abrir en la Isla de Chivo, ya que la isleta unía a la playa de Cataño por lo que hoy es la entrada en ese Caño, y que en el pasado imposibilitaba todo tránsito marítimo al canal. Los barquitos entraban en aguas de la Bahía de San

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Juan de ahí directamente hasta las playas vírgenes donde hoy radica el terminal de lanchas de la Capital".³

Para el 27 de junio de 1893 Cataño contaba con una parroquia. Finalmente, para julio de 1927, los barrios Cataño y Palmas pertenecientes al Municipio de Bayamón se convierten en lo que hoy conocemos como el Municipio de Cataño. Esto conforme a lo establecido por la Ley para Constituir la Municipalidad de Cataño.

Según el Censo de 1990, el Municipio de Cataño cuenta con una población de 34,587 personas (5,669 en el Casco Pueblo y 28,918 en el Barrio Palmas). Las ocupaciones técnicas, ventas y apoyo administrativo representa la principal ocupación de los trabajadores.

Hoy como en el pasado, Cataño conserva su importancia como centro de transportación tanto marítima y terrestre. La accesibilidad que provee el Municipio a través de la Bahía ha influenciado en el rápido desarrollo tanto

físico como económico a través de su territorio. En la siguiente secuencia de fotos, tomadas por la Autoridad de Carreteras, se puede observar el crecimiento urbano del Municipio partiendo del año 1937 hasta 1993. En dicha secuencia se destaca como ha desaparecido parte de la zona costanera, la que podría catalogarse como área de Playa. Se puede observar claramente los diferentes sectores que han sido rellenos a través de todo el Municipio desarrollando zonas urbanas altamente pobladas y zonas industriales.

¹ Vélez Gracia, Laura N., *Cataño: Notas para su Historia*. (Oficina Estatal de Preservación Histórica), pág. 12.

² *Ibid*, pág. 16.

³ *Ibid*, pág. 52.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo



FOTO AEREA - 1937

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo



FOTO AEREA - 1967

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo



FOTO AEREA - 1973



Nº 000249

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

FOTO AEREA - 1981

CFC AC ER 93-6

13 SEP 1993 NH 164

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo



FOTO AEREA - 1993

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

II. IMPLANTACIÓN DEL PLAN

OBJETIVOS

Objetivo General

La recomendación sobre Expansión y Desarrollo, responde a la necesidad del Municipio de integrar el espacio urbano haciendo uso intensivo del mismo y crear nuevas áreas que permitan su expansión. Se pretende:

- Crear dos (2) zonas de expansión para atraer un crecimiento adicional planificado.
- Fortalecer los vecindarios tradicionales para armonizar su permanencia en un contexto de desarrollo de mayor intensidad.
- Controlar el desarrollo del frente costanero y dirigirlo hacia un uso de intensidad acorde con una Zona Costanera de expansión.

- Desarrollar un programa intenso de mejoras de infraestructura acorde con la expansión deseada.

- Rediseñar el Frente Marítimo hacia un "boulevard" urbano que use al máximo la belleza y potencial del sector.

Desarrollo Económico

Estimular el desarrollo económico a través de la inversión del capital privado ofreciendo incentivos y combinación de recursos gubernamentales y privados. La inversión económica se realizará tomando en consideración las necesidades del Municipio a fin de satisfacer las mismas.

Definición Espacial

Mediante el cambio en la zonificación propuesto se pretende desarrollar y redesarrollar los diferentes sectores utilizando los recursos adecuada-

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

mente. Se pretende mantener un control sobre la proliferación de edificaciones ilegales y el establecimiento de usos incompatibles al sector especialmente en la zona costanera.

Los usos y actividades estarán regulados conforme a lo establecido en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico con excepción de restricciones en algunos distritos. Los usos permitidos en la franja costera de uso público ("P") se especifican en el próximo capítulo.

Conservación Ambiental

Se recomienda estimular el desarrollo de la zona costanera para que se realicen mejoras que permitan la conservación de los recursos existentes. Se destaca la necesidad de tomar acción inmediata para impedir la erosión, identificar y eliminar fuentes contaminantes en los cuerpos de agua.

Es necesario hacer referencia al deseo de los residentes de que se evite o minimice la realización de expropiaciones, sugiriendo el rescate de terrenos al mar como alternativa para realzar mejoras a la zona costanera.

Dentro del interés de mejorar las condiciones de la Bahía de San Juan, ésta fue incluida en 1992 en el programa "National Estuary Program" (NEP). Esta organización, creada en 1987 bajo la Sección 320 del "Clean Water Act Amendments" de la EPA, tiene como metas: proteger y mejorar la calidad del agua, proteger los recursos acuáticos y proveer mecanismos para que en actividades conflictivas exista un balance que mantenga la integridad ecológica de lo que representa un estuario nacional.

Infraestructura

Según se establece en el Plan de Desarrollo Integral: Políticas Públicas y Objetivos Específicos, los servicios de infraestructura constituyen la base de todo proceso de desarrollo físico y social y representa un incentivo para el establecimiento de actividades económicas. De igual forma promueve el bienestar social ya que reduce los costos de servicios públicos esenciales. Las

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

diferentes agencias productoras de estos servicios son agentes productores del espacio urbano donde los servicios están programados en función del crecimiento del Municipio.

La expansión y desarrollo propuesto requiere el que se realicen mejoras a la infraestructura existente además de proveer las facilidades que sirvan a los nuevos desarrollos. Esto incluye las facilidades de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones, sistema vial y transportación marítima.

III. INSTRUMENTOS DE IMPLANTACION

Cambios en la Zonificación:

El Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) define el término zonificación como el 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.

El cambio en zonificación en los diferentes sectores que componen el Area de Estudio es el instrumento que permitirá cumplir con los objetivos en términos urbanos, económicos y ambientales.

Considerando cada sector, se han propuesto cambios en zonificación a fin de que se creen las condiciones que permitan la integración y desarrollo de los diferentes usos. En la Tabla de Usos Permitidos se presenta un resumen de las implicaciones de cada zonificación.

Este resumen responde a las especificaciones del Reglamento de Zonificación por lo que en caso de cualquier omisión o error, prevalecerá lo establecido en el Reglamento.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

TABLA DE USOS PERMITIDOS

USOS	ZONAS O DISTRITOS DESIGNADOS					UUC
	R-3	RT-5	C-3	CT-2*	CT-3*	
Vivienda						
Casas individuales	•	•				
Casas de dos (2) unidades de vivienda	•	•				
Casas de apartamentos	•					
Casas en hilera	•					
Servicios Sociales						
Centro de cuidado diurno	•	•	•	•	•	
Centro de cuidado para envejecientes	•	1	•	•	•	
Club cívico sin fines pecuniarios	5	1,5				
Hospital o Dispensario			13			
Hospital para animales			14			
Escuela comercial o vocacional			9,10			
Facilidad radiológica			•			
Institución docente			10			
Institución religiosa	5,10,21	1,5,10,21	10			
Laboratorio analítico, clínico o dental			•			
Laboratorio médico o dental					•	
Institución docente nivel pre-primario a superior	5,10	1,10	•	10		
Institución filantrópica				1		
Comercios						
Club nocturno				•	•	
Discoteca				•	•	
Teatro				•	•	
Administración y relaciones públicas				•	•	
Agencia de lotería			•			
Agencia de publicidad o arte comercial				•	•	
Agencia de viajes			•	•	•	
Agencia de hípica			•	•	•	
Alquiler de automóviles			6	25	25	
Alquiler de películas de video			•	•	•	

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño Expansión y desarrollo

USOS	ZONAS O DISTRITOS DESIGNADOS					
	R-3	RT-5	C-3	CT-2*	CT-3*	UUC
Alquiler y arrendamiento de equipo				•	•	
Alteración de trajes				•	•	
Almacenaje y venta de muebles y artículos domésticos			•			
Armería			8			
Barbería			•	•	•	
Barra			1,7,8	1,8,26	1,8,26	
Bolera			•			
Casa bancaria, financiera o hipotecaria			•	•	•	
Casa de empeño			•	•	•	
Cinematógrafo			8	•	•	
Colmado				•	•	
Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas			•			
Comercio de pintura			•			
Comercio de artículo de consumo o uso corriente en el hogar			•	•	•	
Comercio o almacenaje de películas y estudio cinematográfico			•			
Computación y procesamiento de datos				•	•	
Detective o servicios de protección				•	•	
Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local				•	•	
Establecimiento para venta de ropa y accesorios o "boutique"				•	•	
Establecimiento para servicios personales			•			
Estación de gasolina			11	11	11	
Estacionamiento de vehículos livianos			15,15a	15,15a	15,15a	
Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería			•			
Estudio de radio y televisión			•			
Estudio fotográfico			•	•	•	
Farmacia			•			
Ferretería para ventas al detal			12	•	•	
Floristería			•			
Funeraria			•	•	•	
Galería de arte			•	•	•	

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño Expansión y desarrollo

USOS	ZONAS O DISTRITOS DESIGNADOS					
	R-3	RT-5	C-3	CT-2*	CT-3*	UUC
Joyería			•	•	•	
Laboratorio fotográfico			•			
Lavandería				•	•	
Lavandería automática operada por monedas			•			
Librería				•	•	
Librería y efectos escolares			•			
Limpieza y acondicionamiento de sombreros			•			
Museo			•			
Oficina			•	•	•	
Plaza de Mercado			•			
Panadería o repostería				8,18		
Recreación comercial			•			
Reparación de joyas y relojes				•	•	
Reparación de zapatos			•	•	•	
Restaurante, cafetería, fuente de soda o cafetín			•	8	8	
Salón de belleza o estilismo				•	•	
Salón y academia de belleza o estilismo			•			
Salón de juegos de video o "flipper"			•	•		
Salón o estudio o academia de baile o música			•	•	•	
Satería o taller de costura			16	•	•	
Servicio profesional				•	•	
Teatro			•	•	•	
Tienda de licores			8			
Facilidades de telecomunicaciones			•			
Venta de antigüedades				•	•	
Venta de artesanías				•	•	
Venta de automóviles			•			
Venta de bicicletas				•	•	
Venta de cámaras o artículos fotográficos				•	•	
Venta de efectos deportivos				•	•	
Venta de juguetes, juegos o pasatiempos				•	•	
Venta de maletas o artículos de cuero				•	•	
Venta de regalos, novedades o souvenirs				•	•	
Venta de revistas o periódicos				•	•	

Expansión y desarrollo

27

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño Expansión y desarrollo

* En los distritos CT-2 y CT-3 se usaran las primeras 2 plantas para los fines expuestos arriba. En los niveles sobre la 2da planta se usaran los edificios o pertenencias los siguientes usos: 1. Vivienda, 2. Hospedería, 3. Hotel	
1	Se celebrara una vista pública previo a la autoconización.
2	Requiere un endoso de la Compañía de Turismo.
3	El dueño o administrador debe residir en la vivienda.
4	Las estructuras no tendrán carácter comercial.
5	Patios y tamaños del solar se regirán por la sección 99.00 del Reglamento de Planificación #4.
6	Se permitan reparaciones menores a vehículos de la empresa, se excluye trabajos de mecánica complicados.
7	Distancia entre barras, barras y escuelas será de 250 mts. lineales o 150 mts. radiales.
8	Siempre y cuando no colinde con un distrito residencial.
9	Cualquier actividad a realizarse será para fines de instrucción solamente.
10	Guardar una separación de 50 mts. de cualquier estación de gasolina.
11	De acuerdo con lo establecido en las secciones 85.00 y 86.00 del Reglamento de Planificación No. 4.
12	No incluye venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados.
13	Excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
14	Siempre que no se mantengan animales fuera del edificio, debe ser diseñado a prueba de ruidos.
15	En solares o estructuras construidas para estos fines.
15a	Debe cumplir con lo establecido en la subsección 84.02 del Reglamento de Planificación No. 4.
16	No emplee más de 35 personas en esta actividad.
17	Siempre que el proceso industrial envuelto no produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.
18	Que utilicen hornos eléctricos o de gas y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
19	No incluyan establecimientos de limpieza y tintorería en que se usen fluidos de limpiar que contengan base petrolifera o cualquier otro establecimiento en que se efectuen actividades peligrosas para la salud o la seguridad pública.
20	Cuando se demuestre que por medio de diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se suministre de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades establecidas en el sector.
21	No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.
22	De no poderse guardar los patios requeridos, la Administración podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigación de los efectos del ruido.
23	Las facilidades a permitirse estarán diseñadas para atender un máximo de 10 embarcaciones. El muelle o facilidades para embarcar o desembarcar tendrá una extensión no mayor de 10 mts medidos a partir de la línea de la costa.
24	Se requerirá un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera. En proyectos de casas de apartamentos para 200 o más unidades de vivienda. Las facilidades a permitirse se calcularán a razón de 15 p.c. de área de piso por cada unidad de vivienda provista y estas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamentos más proxima a las facilidades vecinales. Las facilidades a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza y barbería.
25	Los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero.
26	En áreas fuera de los ambitos de expansión urbana.
27	Pueden ser dedicadas para usos variados que se permitirán de acuerdo a los méritos de los proyectos y a la compatibilidad de éstos con los usos existentes en las áreas próximas.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Usos permitidos en la franja costera "P":

Los usos sugeridos por sectores responden a desarrollar actividades sin que se altere la identidad de los diferentes sectores. Se pretende lograr un balance de los usos especialmente el de la zona costera. A estos efectos se señalaron los usos deseados considerando la zona costera como una unidad.

La solicitud de permisos en las diferentes zonas será conforme a lo establecido por las leyes y reglamentos establecidos de acuerdo a su uso.

A continuación se presentan los diferentes sectores con los usos deseados para cada uno en su zona costera "P".

Sector La Esperanza

- Marina
- Villa Pesquera
- Área de estacionamiento re-

querida para la marina

- Paseo lineal
- Estación de policía combinada con facilidades sanitarias para uso público
- Estación de lanchas
- Estacionamiento requerido para servir las áreas comerciales y estación de lanchas
- Paradas de transporte colectivo
- Playa pública con área de estacionamiento. Se permite estructura con una altura máxima de cuatro (4) metros y un máximo de dos niveles.
- Estación para el recogido de basura según se especifique en las Guías de Diseño de Infra-estructura

Sector Bay View - Bahía

- Paseo lineal
- Estación de policía combinada con facilidades sanitarias para uso público
- Área de juegos pasivos
- Bolsillos para estacionamiento

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

- con capacidad máxima de treinta (30) vehículos a distancia mínima de doscientos (200) metros entre cada bolsillo.
- Paradas de transporte colectivo
 - Estación para el recogido de basura
- Sector de Expansión Central**
- Paseo lineal
 - Parque
 - Muelle público
 - Acuario
 - Actividades acuáticas
 - Concesiones
 - Estación de policía combinada con facilidades sanitarias para uso público
 - Actividades públicas
 - Estacionamiento con capacidad de treinta (30) vehículos a una distancia mínima de cien (100) metros entre cada bolsillo. El límite para ubicar áreas de estacionamiento en este sector será hasta la calle

- Wilson.
- Paradas de transporte colectivo
 - Estación para el recogido de basura
- Sector La Puntilla**
- Marina
 - Paseo lineal
 - Taller de reparación de embarcaciones
 - Villa Pesquera
 - Rampa para embarcaciones
 - Muelle público
 - Estación de policía combinada con facilidades sanitarias para uso público
 - Paradas de transporte colectivo
 - Estación para el recogido de basura

Guías de Desarrollo:

El segundo mecanismo en el proceso de implantación que se identifica es la elaboración de guías de desarrollo o de diseño. Estas guías establecen los parámetros por los cuales deben regirse los diferentes desarrollos en el Área de Estudio. Las guías aparecen en el Capítulo VI de este documento.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Agencias de intervención gubernamental:

Como parte del proceso de implantación es necesario el que las diferentes agencias proveedoras de servicios sean consideradas en dicho proceso. A continuación se enumeran las agencias que deben tener ingerencia en las diferentes problemáticas a las cuales se enfrenta el Municipio. Las mismas se han clasificado de acuerdo al ámbito de su intervención: socio-económico, ambiental, infraestructura y planificación.

SOCIO-ECONOMICO:

Social:

Administración de Corrección
Administración de Derecho al Trabajo
Departamento de Servicios de Salud Mental y Contra la Adicción
Departamento de Educación

Departamento de Recreación y Deportes
Departamento de Salud,
Departamento de Servicios Sociales
Departamento del Trabajo y Recursos Humanos
Policía de Puerto Rico,

Económico:

Administración de Fomento Cooperativo
Administración de Fomento Económico
Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico
Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico
Banco y Agencia de Financiamiento para la Vivienda
Compañía de Fomento Industrial
Compañía de Turismo
Departamento de Agricultura
Instituto de Cultura Puertorriqueña
Oficina Estatal de Preservación Histórica

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Ambiental:

*Agencia de Protección Ambiental
Departamento de Recursos
Naturales
Cuerpo de Ingenieros del Ejército
de Estados Unidos
Junta de Calidad Ambiental*

Planificación:

*Junta de Planificación
Administración de Reglamentos y
Permisos*

INFRAESTRUCTURA:

Servicios Básicos

*Autoridad de Acueductos y
Alcantarillados
Autoridad de Energía Eléctrica
Corporación de Comunicaciones
de Puerto Rico*

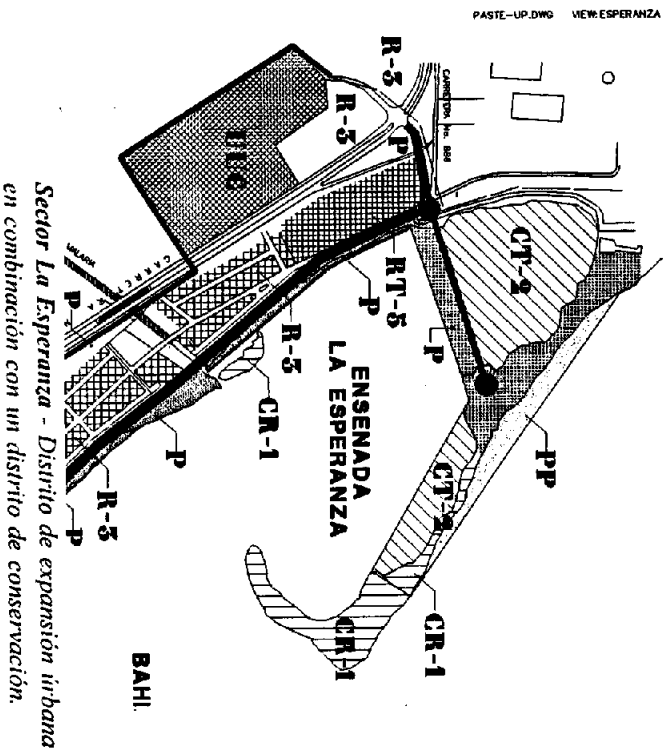
Transportación:

*Autoridad Metropolitana de
Autobuses
Autoridad de los Puertos
Comisión de Servicio Público
Departamento de Transportación
y Obras Públicas*

IV. RECOMENDACIONES PARA LA IMPLANTACIÓN

El proceso de implantación requiere que se tome acción en términos socio-económicos, urbanos, ambientales y de infraestructura para que sea viable el desarrollo. A continuación se presentan una serie de recomendaciones que van a encañar el proceso de implantación y a permitir que se cumpla con los objetivos del Plan.

SECTOR LA ESPERANZA



Socio-Económico:

- Realizar actividades compatibles en lugares estratégicos para promover la creación de empleos.
 - Elaborar un plan de desarrollo económico que identifique fuentes y sectores de desarrollo.
 - Promover alternativas para la inversión de capital privado.
 - Integrar fuentes de financiamiento para facilitar la inversión.
 - Promover la creación de empleos.
- Urbano:**
- Adopción de cambios en la zonificación para proveer viviendas, facilidades, servicios, hacer uso intensivo del

terreno, proveer infraestructura y equipamiento urbano. Se propone dentro del desarrollo del Frente Marítimo el crear un distrito de expansión.

- Promover la diversificación de usos compatibles y complementarios densificando el terreno. Esto considerando lo establecido en el Reglamento de Zonificación y otros reglamentos aplicables.
- Fiscalizar los usos para mantener el carácter del sector.
- Establecer políticas públicas de desarrollo.
- Promover el que se rescate terreno al mar para ser desarrollado.

Ambiental:

- Proteger la costa contra la erosión y prevenir la pérdida

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

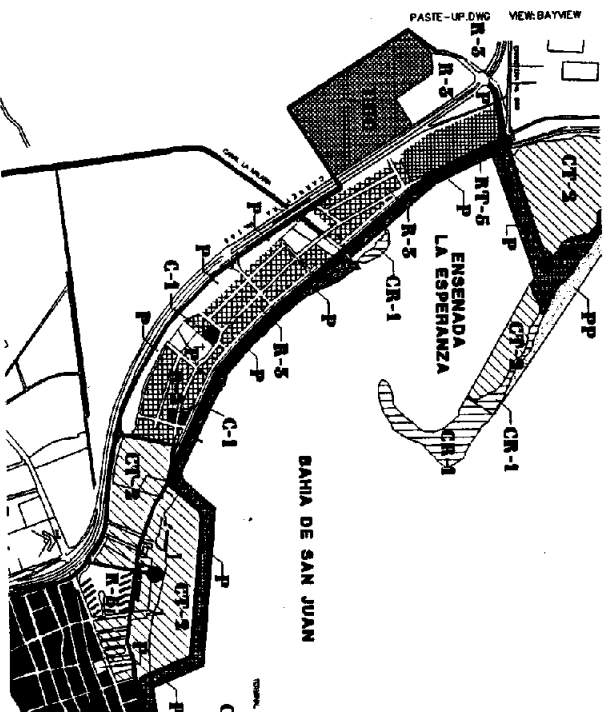
Expansión y desarrollo

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - <i>progresiva de terreno así como rehabilitar los recursos deteriorados.</i> - <i>Elaborar declaración de impacto ambiental para todo desarrollo que se planifique en el sector.</i> - <i>Regular y limitar usos que sean causantes de contaminación en el terreno, el aire y a los cuerpos de agua.</i> - <i>Limpieza de cuerpos de agua contaminados.</i> - <i>Fomentar la forestación en áreas públicas y privadas.</i> - <i>Identificar ecosistemas y elaborar un plan de manejo para su conservación.</i> - <i>Declarar como reserva natural aquellas áreas de valor ecológico que deban ser conservadas en su estado natural.</i> | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Desarrollar una zona de playa conforme a las especificaciones establecidas en el Plan de Uso del Terreno de la Región Metropolitana de San Juan y el Reglamento de Acceso a Playas.</i> |
|---|--|

Infraestructura:

- *Realizar un diagnóstico de las facilidades existentes y elaborar la programación de mejoras y expansión.*
- *Revisar el programa de inversiones y el programa de mejoras permanentes de cada Agencia.*
- *Promover el uso eficiente de la infraestructura.*
- *Integrar los nuevos desarrollos al sistema de transportación pública.*

SECTOR BAY VIEW-BAHIA



Sector Bay View/Bahia - Distrito residencial donde se mantendrá el carácter de baja densidad a tono con los deseos expresados de la comunidad.

Socio-Económico:

- Desarrollar actividades compatibles al carácter urbano del sector.
- Promover alternativas para la inversión de capital privado y gubernamental.
- Integrar fuentes de financiamiento que faciliten la inversión.
- Ofrecer incentivos a residentes para que realicen mejoras a sus residencias.

Urbano:

- Conservar la zonificación actual, R-3.
- Identificación de estructuras que puedan catalogarse como estorbo público para su remoción.

Ambiental:

- Desarrollar los espacios perdidos o vacíos.
- Fomentar la creación de espacios públicos atractivos al transeúnte.
- Elaborar un plan para el manejo y conservación de la costa.
- Proteger la costa contra la erosión y prevenir la pérdida de terreno así como rehabilitar los recursos deteriorados.
- Elaborar una declaración de impacto ambiental para todo desarrollo que se planifique en el sector.
- Prohibir usos que sean causantes de contaminación en el terreno, aire, agua y ruido.
- Limpieza de cuerpos de agua contaminados.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

-
- *Promover la reforestación.*

Infraestructura:

- *Realizar un diagnóstico de las facilidades existentes y elaborar la programación de mejoras y expansión.*
 - *Revisar el programa de inversiones y el programa de mejoras permanentes de cada agencia.*
 - *Promover el uso eficiente de la infraestructura.*
-

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

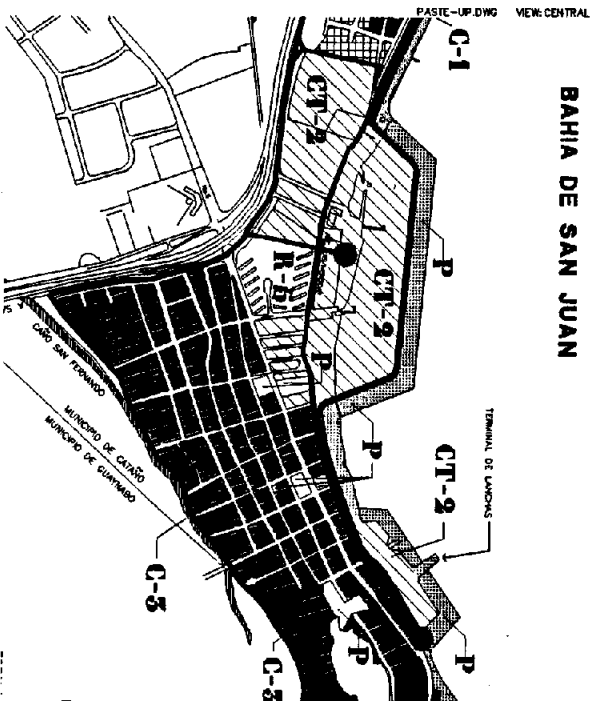
-
- *Fomentar la reforestación de áreas públicas y privadas.*
 - *Mejorar el espacio físico contra la contaminación del terreno, aire, ruido y visual.*
-

Infraestructura:

- *Realizar un diagnóstico de las facilidades existentes y elaborar la programación de mejoras.*
- *Revisar el programa de inversiones y el programa de mejoras permanentes de cada agencia.*

SECTOR DE EXPANSION CENTRAL

BAHIA DE SAN JUAN



Sector de Expansión Central - Este Sector resulta de reclamos de terreno a la Bahía de San Juan.

Socio-Económico:

- Proveer alternativas para la inversión de capital del sector gubernamental y el sector privado.
- Integrar fuentes de financiamiento que faciliten la inversión.
- Promover la creación de empleos.

Urbano:

- Adopción de cambios en la zonificación.
- Fomentar la integración de usos conforme a lo establecido en el Reglamento de Zonificación.
- Preparar programación de proyectos.

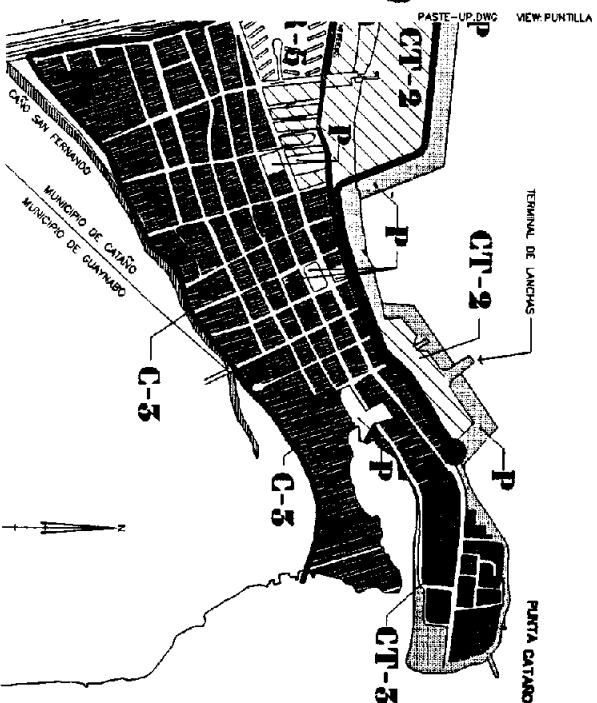
Ambiental:

- Programar el desarrollo de parques pasivos en lugares estratégicos.
- Fomentar la reforestación de áreas públicas y privadas.
- Mejorar el espacio físico contra la contaminación del terreno, aire, ruido y visual.

Infraestructura:

- Realizar un diagnóstico de las facilidades existentes y elaborar la programación de mejoras y expansión.

SECTOR LA PUNTILLA



Sector La Puntilla - Dentro del ambito del Casco Urbano el Sector de La Puntilla ofrece un alto potencial para desarrollo turístico.

Socio-Económico:

- Elaborar un plan económico enfocado hacia el desarrollo turístico.
- Proveer alternativas para la inversión de capital privado.
- Integrar fuentes de financiamiento que faciliten la inversión.
- Fomentar la creación de empleos.

Urbano:

- Adopción de cambios en la zonificación para proveer viviendas, facilidades, servicios y hacer uso eficiente del terreno, proveer infraestructura y equipamiento urbano.
- Elaborar un Plan Maestro de Diseño Urbano que armonice

lo ya construido con el cambio de zonificación y los usos permitidos.

- Elaborar políticas públicas de desarrollo.
- Preparar la programación de proyectos.
- Promover la diversificación de usos compatibles y complementarios densificando el terreno de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y otros reglamentos aplicables.
- Fomentar la creación de espacios públicos atractivos al transeúnte.
- Fiscalizar los usos para mantener el carácter del sector.
- Integrar las mejoras del sector al Casco y su frente costero considerando la conexión de éstos a través del sistema vial.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Ambiental:

- *Proteger la costa contra la erosión. Prevenir la pérdida progresiva de terreno así como rehabilitar los recursos deteriorados.*
- *Elaborar una declaración de impacto ambiental para todo desarrollo que se planifique en el sector.*
- *Prohibir usos que sean causantes de contaminación en el terreno, aire y cuerpos de agua.*
- *Promover la limpieza de cuerpos de agua contaminados.*
- *Identificar ecosistemas y recursos importantes para elaborar un plan de manejo.*
- *Preparar un plan de manejo para la conservación de recursos.*

- *Declarar como reserva natural aquellas áreas de valor ecológico que deban ser conservadas en su estado natural.*
- *Elaborar un plan de acción ya que la zona costanera está definida como una sujeta a mareas según el U. S. Geological Survey.*

Infraestructura:

- *Realizar un diagnóstico de las facilidades existentes y elaborar la programación de mejoras.*
- *Revisar el programa de inversiones y el programa de mejoras permanentes de cada agencia.*
- *Promover el uso eficiente de la infraestructura.*

RESUMEN

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

La localización privilegiada de Cataño ofrece un potencial de desarrollo de sus recursos costaneros. El frente marítimo de Cataño es un activo de gran valor en términos ambientales y físicos. La comunicación con San Juan a través del sistema vial y marítimo permite el fácil acceso al Municipio. Ejemplo de esto lo es la movilización de cientos de turistas hasta las facilidades de la Destilería Bacardí a través del sistema vial. La transportación marítima no se ha explotado aún en términos turísticos.

El acceso al Municipio a través del actual sistema de lanchas ofrece la experiencia de disfrutar de la belleza de la bahía. La integración de los medios de transporte, una vez implantadas las recomendaciones que el Plan recoge, convertirán al Municipio en uno atractivo para el turista que visita nuestra Isla.

La estrategia de desarrollar focos de atracción permitirá utilizar al máximo los recursos de cada sector y resaltar el carácter del mismo. Por otro lado, el

énfasis en desarrollar el Municipio como uno turístico permitirá diversificar la base económica de éste a la vez que se generan empleos.

La limpieza de la bahía, meta del "National Estuary Program", la convertirá en un recurso altamente productivo y permitirá la integración de los diferentes desarrollos a través de toda la costa con el resto del Municipio.

La intervención para mejorar la infraestructura en el Municipio debe ser la prioridad a fin de proveer las condiciones que promuevan el desarrollo.

V. FASES DE IMPLANTACION DEL PLAN Y COSTOS

Conforme al diagnóstico realizado del Area de Estudio en la Etapa III, se han identificado una serie de proyectos de intervención concernientes tanto al sector gubernamental como al sector público.

proceso de implantación de cada fase.

Los proyectos concernientes al sector público básicamente se concentran en mejoras a las diferentes áreas de infraestructura. La inversión de la empresa privada está dirigida hacia proyectos de vivienda, desarrollo comercial y turístico.

Las siguientes tablas presentan el proceso de implantación del Plan. En la Tabla de Costos de Inversión, se detalla el total de la inversión privada y de la inversión pública aproximada que se requiere. La Tabla de Fases de Implantación de Proyectos, muestra la secuencia en la que se deben desarrollar los diferentes proyectos. Se presenta, además, el costo de inversión que requiere cada fase y la agencia gubernamental envuelta. Finalmente, se presenta una secuencia gráfica del

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

COSTOS DE INVERSION		
Inversión Pública		\$76,376,227.97
Infraestructura	\$8,379,982.97	
Recuperación de Terrenos al Mar	\$20,460,370.00	
Playa Pública	\$4,120,000.00	
Bulevar	\$8,000,000.00	
Obras Públicas	\$35,415,875.00	
Inversión Privada		\$1,417,548,404.00
Vivienda	\$224,574,294.00	
Hospedería	\$648,919,996.00	
Comercial	\$250,170,000.00	
Comercial Turístico	\$186,284,114.00	
Otros	\$107,600,000.00	
INVERSION TOTAL		\$1,493,924,631.97

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

FASES EN LA IMPLANTACION DE PROYECTOS			
		COSTO	AGENCIA
		AÑOS APROXIMADO	
FASE I			
Obras de Infraestructura	1=5	\$8,379,982.97	Autoridad de Energía Eléctrica
			Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
			Autoridad de Carreteras y Transportación
			Autoridad de Comunicaciones
Playa Pública	1=2	\$4,120,000.00	Municipio de Cataño
Total		<u>\$12,499,982.97</u>	
FASE II			
Recuperación de Terrenos	1=3	\$20,460,370.00	Cuerpo de Ingenieros
			Municipio de Cataño
Bulevar	2=4	\$8,000,000.00	Fondos Combinados de Varias Agencias
Obras Públicas	1=5	\$35,415,875.00	Municipio de Cataño
Total		<u>\$63,876,245.00</u>	
FASE III			
Vivienda	2=8	\$224,574,294.00	Inversión Privada
Hospedería	3=4	\$648,919,996.00	Inversión Privada
			Gobierno Estatal
Comercial	1=15	\$436,454,114.00	Inversión Privada
Otros	1=15	\$107,600,000.00	Inversión Privada
Total		<u>\$1,417,548,404.00</u>	
INVERSION TOTAL		<u>\$1,493,924,631.97</u>	

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

REPRESENTACION GRAFICA DEL PROCESO DE IMPLANTACION

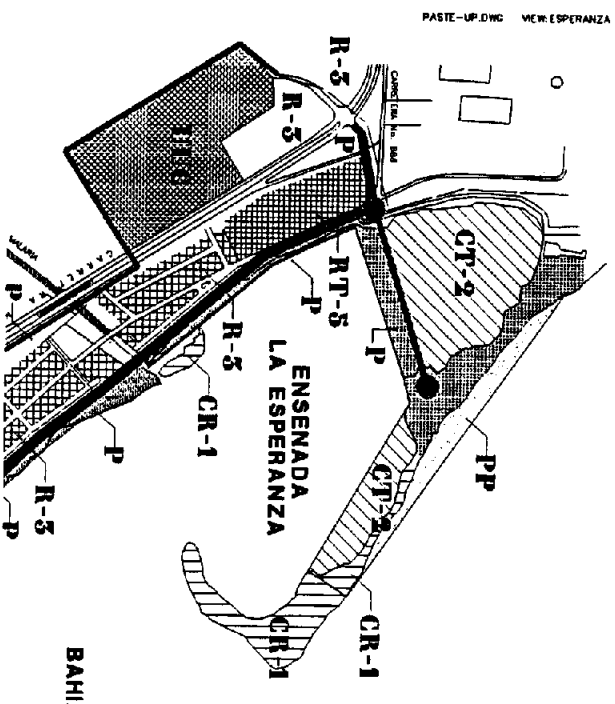
	AÑOS														
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
FASE I	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Obras de Infraestructura															
● Sistema pluvial, disposición de aguas usadas, provisión de agua potable															
● Sistema de Energía Eléctrica															
● Sistema de Comunicaciones															
● Sistema Vial															
Playa Pública															
FASE II															
Recuperación de Terrenos del Mar															
Bulevar															
Obras Públicas															
FASE III															
Inversión Privada															
● Construcción de Vivienda															
● Hospedería															
● Desarrollo Comercial															
● Otros desarrollos															

VI. GUÍAS DE DISEÑO

Sector la Esperanza:

Con el propósito de mitigar el posible impacto y/o conflicto entre los desarrollos intensos de este sector y las áreas residenciales existentes adyacentes, este Plan Maestro establece las siguientes guías:

1. En los desarrollos del distrito residencial turístico cinco (RT-5) de este sector que colinden y/o den frente al área residencial (R-3) de Bay View, sólo se permitirán edificios de escala baja para que el frente de los desarrollos hacia el área residencial existente armonice con la altura máxima permitida del distrito residencial de Bay View. La altura de los edificios posterior a este frente podrá ir en incrementos de escala media a alta hasta una altura que no exceda el máximo permitido por el reglamento (30 metros).
2. El diseño y la construcción de los desarrollos del distrito residencial turístico cinco (RT-5) deben minimizar su impacto en la laguna y el sistema de mangles existentes.
3. El diseño de las áreas de estacionamientos del distrito RT-5 deberán permitir la máxima conservación de terreno para áreas verdes, de recreo y esparcimiento.
4. La altura máxima permitida en el distrito comercial turístico tres (CT-3) será de treinta (30) metros y la altura máxima permitida del distrito comercial turístico dos (CT-2) será doce (12) metros y cuatro plantas.
5. Las áreas designadas como usos urbanos por consulta (UUC) responden a condiciones particulares que permiten establecer distintos usos con características equivalentes o similares. Los proyectos que se propongan en dichas áreas deberán ser tramitados mediante consulta de ubicación de forma tal que el proyecto se analice y evalúe de acuerdo a sus méritos y a las leyes y reglamentos vigentes.



PASTE-UP.DWG VER: ESPERANZA

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

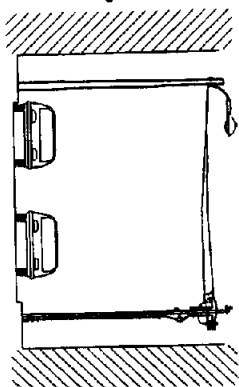
Expansión y desarrollo

Sector Bay View - Bahía:

1. Este Plan Maestro recomienda que se diseñe e implante un programa de forestación en todas las franjas de siembra de las aceras existentes de Bay View y muy particularmente en la franja de ocho (8) metros (mínimo) que servirá de zona de amortiguamiento urbano ("buffer zone") en el bulevar propuesto.

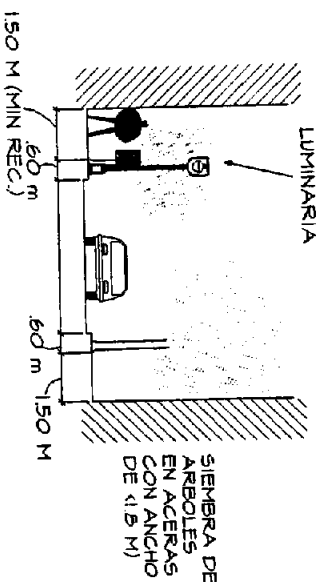
2. Aunque este Plan reconoce el islote ubicado en la desembocadura del Canal La Malaria como un distrito de conservación de recursos, los trabajos de canalización y limpieza del canal podrían afectar dicho recurso. El Plan recomienda que se mitigue el daño al islote que resulte de dichos trabajos y que sustituya con un área equivalente a la que se elimine, adyacente a la zona de conservación de recursos del sector La Esperanza. En la medida en que no sea posible o práctico el mantener el islote como área de conservación, la dimensión de la zona de amortiguamiento podría ser mayor. Esto, a su vez, implicaría que habría que ganar más terreno al mar para ubicar el bulevar y la franja de uso público.

AFMC-802.DWG VISTA CASCO-PUEBLO
ACERAS
ESTRECHAS
4.8/5 M



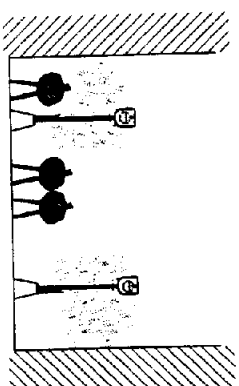
CONDICION EXISTENTE

CALLES ESTRECHAS (6 A 8 METROS)
Y ESTACIONAMIENTO A UN LADO



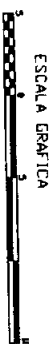
ALTERNATIVA NUM. 1

ENSANCHE DE ACERAS



ALTERNATIVA NUM. 2

CALLE PEATONAL



Sector Casco - Pueblo:

1. Se recomienda lo siguiente para este sector: que se comisione un Plan Maestro específico para este sector que permita atender el deterioro y las graves deficiencias de índole urbana que padece.
2. Que se realice un estudio de tránsito que incorpore soluciones que mejoren el flujo vehicular dentro de la red urbana.
3. Que se estudie la posibilidad de convertir en peatonales algunas calles estrechas de uso predominantemente comercial (vea diagramas conceptuales), o de prohibir el estacionamiento en dichas calles para así poder ampliar las aceras y poder forestar el casco urbano.
4. Que el Plan Maestro del casco adopte e implante el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación número 22).

5. Que se estudie la posibilidad de soterrar todas las líneas eléctricas, de alumbrado público, de cable televisivo y líneas telefónicas dentro y en la periferia del casco.

6. Que se pavimenten todas las aceras del casco con baldosas de piedra o de hormigón sobre arena para permitir la remoción e instalación en caso de que sea necesario la reparación de la infraestructura subterránea.

7. Que se identifiquen programas estatales y federales que puedan colaborar en el proceso de rehabilitación urbana del casco en coordinación con el Municipio y la Corporación para el Desarrollo Económico, Urbano y Vivienda e Industrial de Cataño, CD.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Sector de Expansión Central:	1. La altura máxima permitida en el distrito CT-2 será doce (12) metros y cuatro (4) plantas. 2. Se recomienda que se adopte e implante el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22).	Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22). 4. Que se estudie la posibilidad de soterrar todas las líneas eléctricas, de alumbrado público, de cable televisivo y línea telefónica del sector. 5. Que se pavimenten todas las aceras del sector con el mismo material y patrón que se utilice en el casco urbano. 6. Que se identifiquen programas estatales y federales que puedan colaborar en el proceso de rehabilitación urbana de La Puntilla en coordinación con el Municipio y la Corporación para el Desarrollo Económico, Urbano y Vivienda e Industrial de Cataño, C.D.
Sector La Puntilla:	1. Que se comisione un Plan Maestro específico para este sector que permita atender el deterioro y las graves deficiencias de índole urbana que padece. Dicho estudio deberá intentar armonizar la alta intensidad de los desarrollos de esta zona de interés turístico con la posibilidad de mantener algunas características del sector. 2. Que el estudio de tránsito del casco urbano incluya este sector. 3. Que el Plan Maestro del Sector La Puntilla adopte e implante el	

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

El Bulevar de Cataño:

El Bulevar propuesto es uno de los componentes urbanos más importantes de este Plan Maestro.

Es, al mismo tiempo:

- *Elemento organizador del espacio urbano,*
- *Ensanche vial indispensable para viabilizar el aumento propuesto en la densidad e intensidad de uso de terrenos,*
- *Apertura a vistas hasta ahora no aprovechadas,*
- *Acceso a usos recreativos de la costa y*
- *Fachada del litoral de Cataño desde la bahía y desde la costa del Viejo San Juan.*

Por su importancia, y por ser un elemento unificador que afecta todos los sectores del área de estudio, se ha

decidido elaborar unas guías de diseño tanto para el componente vial del Bulevar como para el componente peatonal o de uso público.

Al igual que en el resto del área de estudio, este Plan Maestro recomienda la adopción e implantación del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22).

Secciones Típicas del Bulevar:

El Plan Maestro propone una sección especial de calle principal compuesta de dos carriles en ambas direcciones de siete punto treinta (7.30) metros cada uno, aceras a ambos lados con un mínimo de tres (3.0) metros y una isleta central en algunos tramos, para un total de 26.60 metros. Dicha sección, basada en el Manual de Diseño de Carreteras de la Autoridad de Carreteras, no permite el estacionamiento en la calle. Si se deseara permitir el estacionamiento a lo largo del Bulevar habría que utilizar un área de rodaje de diez punto tres (10.3)

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

metros en cada dirección.

El Bulevar se extiende desde el sector La Esperanza hasta La Puntilla. Ambos extremos contarán con un área de viraje en forma de redondel o intersección. A lo largo de su recorrido, la sección del bulevar se ajusta a diferentes condiciones existentes.

A partir de la intersección propuesta del bulevar con la Carretera 888 hasta la Pirámide, las carreteras existentes (Ocean Drive Este y Oeste y parte de la Avenida Las Orquídeas) funcionarán como una parte del Bulevar. El tramo del Bulevar desde la calle Laguna hasta cerca de la Pirámide incorpora otro elemento: una zona de amortiguamiento ("buffer zone") que separa una parte del bulevar de la calle existente Ocean Drive. (Vea sección esquemática 1).

Paralelo a la calle Este se propone una carretera que conectará la Avenida del Caño o Carretera 165 con el Bulevar. En algún punto entre la intersección de ambas carreteras y la Pirámide, el Bulevar pierde su isleta central y se divide en dos

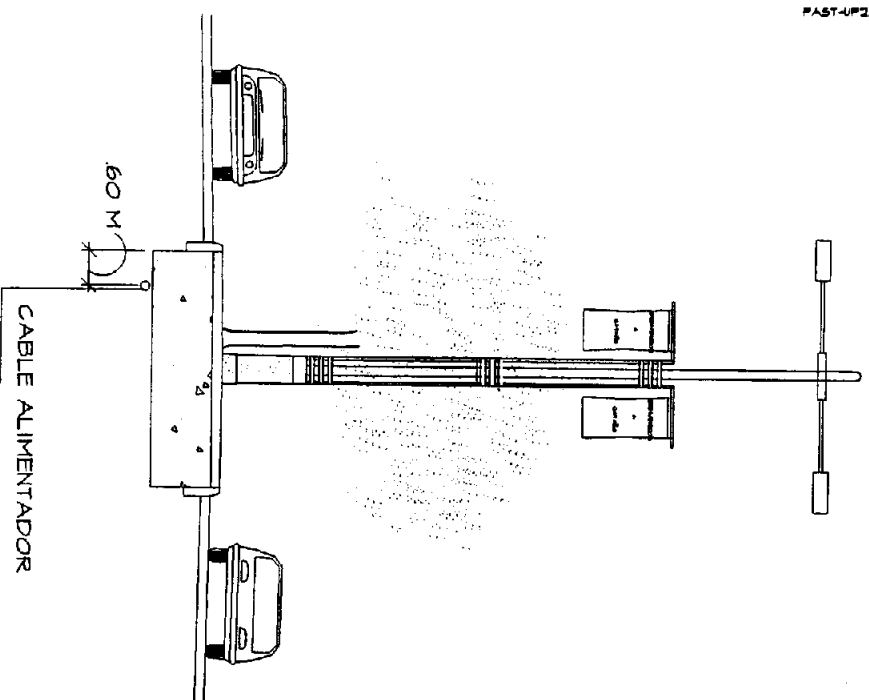
tramos: uno continúa por la Avenida Las Nereidas como una vía en una dirección con un ancho similar al existente, y el otro tramo, con un mínimo de trece puntos tres (13.3) metros, continúa bordeando el litoral del distrito de expansión urbana CT-2 hasta un punto cerca de la intersección con la Calle San Lorenzo. (Vea sección esquemática).

A partir de esa intersección, el Bulevar recobra su sección típica hasta algún punto al oeste del terminal de lanchas existentes, cerca de la calle Santa Rosa. Para poder lograr el ancho requerido para el bulevar en este último tramo, será necesario expropiar varias estructuras y solares al sur y sureste del nuevo terminal de carros públicos y muy probablemente reducir la profundidad del solar de la Plaza del Quinto Centenario o Plaza de la Taína. (Vea sección esquemática 3).

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

PAST-UP2.DWG VIEH.ISLETA



La Isleta del Bulevar:

Por definición, todo bulevar se caracteriza por estar dividido por una isleta central arbolada. Por lo tanto, es importante que se establezca unas guías de diseño sobre dicho componente del bulevar.

1. Sólo se pavimentará, con la misma terminación de las aceras, las áreas de cruce de peatones las cuales tendrán un ancho de tres (3) metros. El resto de la superficie de la isleta deberá estar cubierto de grama, plantas rastreras y árboles de tamaño mediano a grande que resistan el salitre. Se sembrará un mismo tipo de árbol a un espaciamiento regular.

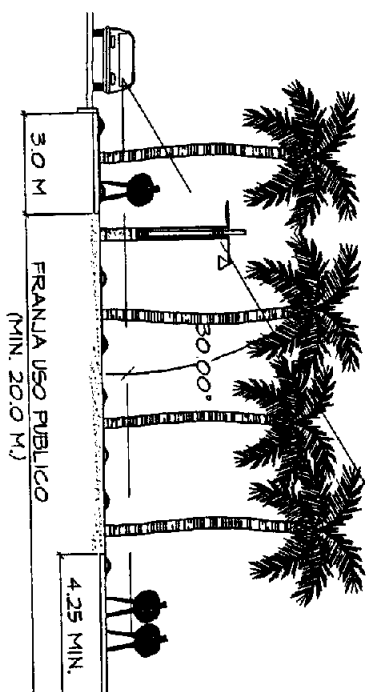
2. A excepción del sistema de alimentación del alumbrado, no se instalarán elementos de infraestructura en la isleta central, ni sistema aéreo o soterrado de electricidad, teléfonos o cables.

El alumbrado público del Bulevar:

1. El alumbrado público del bulevar ocurrirá preferiblemente en pares en la isleta central, cuando esta exista (vea sección esquemática).

2. Se recomienda la utilización de un poste con doble luminaria similar al ilustrado, localizado en el centro de la isleta.

3. El cable alimentador del alumbrado se ubicará a una distancia recomendada de punto sesenta (60) metros de los límites de la isleta de modo que no se interfiera con la siembra de árboles.



Las aceras del Bulevar:

1. El ancho mínimo de las aceras a ambos lados de la vía será tres (3) metros.
2. Se proveerán espacios de siembra limitada de ciento cincuenta (150) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho a intervalos regulares de ocho (8) metros.
3. La vegetación del área de siembra de la acera más cerca del litoral será resistente al salitre y permitirá visibilidad y dominio del paisaje al conductor desde el área de rodaje y al peatón desde la acera.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

Semáforos y gabinetes de control de semáforos:

1. Se adoptarán las disposiciones del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22, Capítulo 10).

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño

Expansión y desarrollo

El paseo peatonal del litoral y la franja de uso público:

veinticinco (4.25) metros.

El Bulevar de Cataño que propone este Plan Maestro combina características típicas de un bulevar:

(arbolado, dividido por una isleta central, jerarquía comparable a la de una avenida o vía principal)

y características de un paso de litoral:

(adyacente, en gran parte de su recorrido, a un cuerpo de agua, acera ancha hacia el litoral para la circulación de peatones)

El Plan Maestro establece las siguientes guías para este componente urbano:

1. La Franja de uso público donde estará ubicado el paseo peatonal tendrá un ancho mínimo de veinte (20) metros. El paseo peatonal tendrá un ancho mínimo de cuatro punto

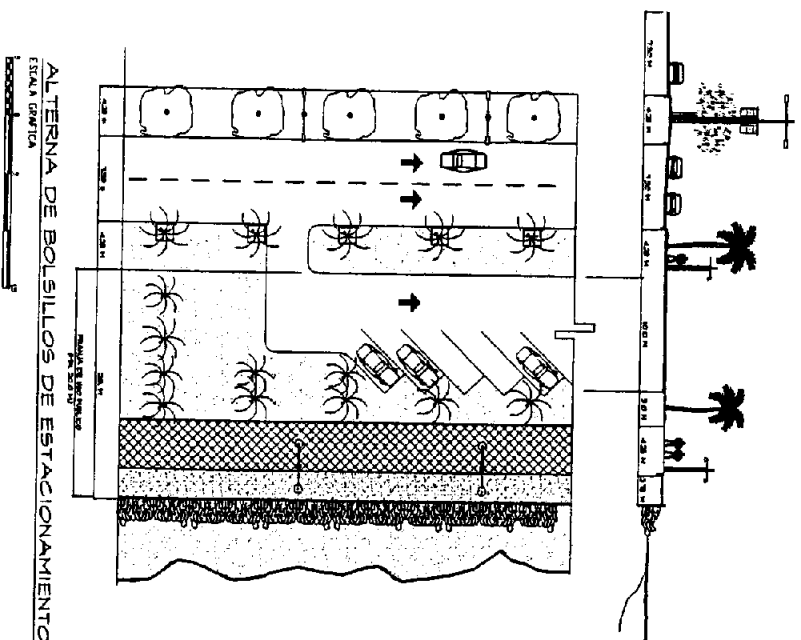
2. El alumbrado público del paseo utilizará postes y luminarias compatibles con el diseño utilizado en el bulevar.

3. El pavimento del paseo peatonal del litoral estará compuesto de piezas prefabricadas de hormigón martillado en los bordes y en la base de todo mobiliario urbano y paños de baldosas prefabricadas en hormigón de punto treinta (.30) metros sobre una camada de arena.

4. El mobiliario urbano (bancos, bolardos, casetas de teléfonos, etc.) tendrán una terminación en hormigón martillado similar a la utilizada en los bordes del pavimento en toda o parte de su superficie exterior.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño Expansión y desarrollo

AFMC-502.DMS VIB4BOLSILLOS



ALTERNATIVA DE BOLSILLOS DE ESTACIONAMIENTO
ESCALA GRÁFICA

Estacionamientos del paseo peatonal:

El estacionamiento de vehículos de los usuarios del paseo peatonal y de la franja de uso público tendrá dos variantes.

1. En el caso de usos de mayor intensidad como concesiones comerciales, estación de policías, villa pesquera, etc., podría ser en forma de bolsillos de estacionamientos. (Vea diagrama conceptual).

Expansión y desarrollo



51-1

El borde del paseo:

1. A lo largo del paseo, el borde puede tener diversas variantes. Una de ellas, la más típica, podría ser a manera de muro vertical de hormigón, protegido, donde se requiera y lo permitan los usos, con rocas.

Una segunda variante podría ser a manera de escalinata hacia la bahía. La altura del muro y sus perforaciones sobre el nivel del paseo deben permitir la mayor visibilidad posible del paisaje.

2. En todo momento, el diseño del borde del paseo debe tomar en cuenta no sólo su función de rompeolas sino también su función de facilitador de los usos que permite y promueve este Plan Maestro, y su función estética como primer plano de la "fachada" de Cataño hacia la Bahía y hacia el Viejo San Juan.

Plan Maestro para el desarrollo del Frente Marítimo de Cataño
Expansión y desarrollo

B I B L I O G R A F I A

- | | |
|---|---|
| Junta de Planificación, Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos. Santurce. | Puerto Rico Planning Board, The San Juan City Edges Project-Technical Report, Santurce: 1976. |
| Junta de Planificación, Reglamento de Zonificación Especial de Santurce. Santurce: 12 de febrero de 1992. | Universidad de Puerto Rico/Administración de Fomento Económico, Puerto Rico y el Mar - Un Programa de Acción Sobre Asuntos Marinos. San Juan: 1974. |
| Junta de Planificación, Plan de Desarrollo Integral Políticas Públicas y Objetivos Específicos. Santurce: Abril de 1979. | |
| Junta de Planificación, Plan de Usos de Terreno-Región Metropolitana de San Juan. Santurce. | |
| Junta de Planificación, Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4). Santurce: 16 de septiembre de 1992. | |
| Oficina de Asuntos Urbanos, Plan Maestro Parque Barbosa y Paseo del Litoral Norte. San Juan: 20 de mayo de 1992. | |
| Oficina de Asuntos Urbanos, Bermúdez García, Manuel, Manual de Mobiliario Urbano. San Juan. | |
| Oficina para el Desarrollo del Frente Portuario, Plan Maestro para el Desarrollo de la Isleta de San Juan. San Juan. | |