

Núm. Reglamento: 6636

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR

JUNTA DE PLANIFICACION

SAN JUAN, PUERTO RICO

Fecha Radicación: 16 de junio de 2003

Aprobado: Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

Por:

Giselle Romero García

Secretaria Auxiliar de Servicios

**ADOPTANDO EL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL
Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS**

- POR CUANTO:** La Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" autoriza a la Junta de Planificación a preparar y adoptar planes de usos de terrenos que pueden ser regionales, urbanos, rurales, municipales y de otras escalas geográficas.
- POR CUANTO:** Los Planes de Usos de Terrenos designarán la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales.
- POR CUANTO:** La Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, ordena a la Junta de Planificación, a establecer una Zona Especial de Planificación en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan; para fijar los límites geográficos que cubrirá la Zona Especial de Planificación, en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan; para asignar fondos a la Junta de Planificación para crear un equipo consultivo especial que proponga las recomendaciones de política pública sobre los aspectos físicos, económicos y sociales que adoptará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para Río Piedras y realizar los estudios técnicos necesarios.
- POR CUANTO:** El sector de Río Piedras, a los fines de la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, significa aquella parte del barrio legal de Río Piedras del Municipio de San Juan, cuyos límites generales son: por el Norte con el Expreso Piñero, la Ave. Ponce de León y la Ave. Gándara; por el Sur, con la Ave. 65 de Infantería; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera y por el Este, con la Ave. José Celso Barbosa. Dentro de esta delimitación la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas que deberán incluir la acera de la avenida, expreso o calle que se mencione.
- POR CUANTO:** El propósito que persigue la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995 con la delimitación antes mencionada es incluir todos los sectores del Barrio Río Piedras que están en deterioro y excluir de los beneficios de dicha ley a aquellos sectores desarrollados.



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR

JUNTA DE PLANIFICACION

OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

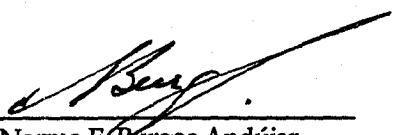
POR CUANTO: Durante las últimas décadas el sector antes delimitado ha sido objeto de cambios y procesos que han alterado su base económica y social deteriorándose su vitalidad económica, su infraestructura urbana y reduciéndose su población.

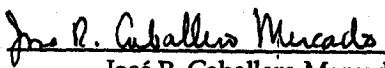
POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995 en colaboración con las agencias gubernamentales de ingerencia, los comerciantes y los residentes dentro del sector según delimitado, preparó el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y lo presentó en vista pública el 13 de septiembre de 1996, ofreciendo la oportunidad de participar y comentar el mismo a organismos gubernamentales, así como a la ciudadanía en general.

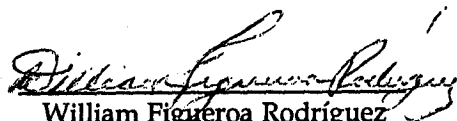
POR CUANTO: La Junta estudió, analizó y ponderó los planteamientos y recomendaciones hechos por los organismos gubernamentales, las entidades privadas y la ciudadanía en general expresados durante y posterior a la vista pública incorporando las sugerencias pertinentes.

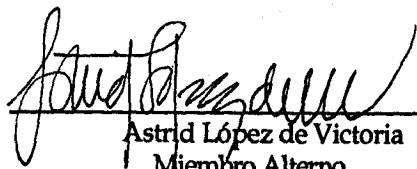
POR TANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, en virtud de los poderes que le confiere la Ley, por la presente **RESUELVE ADOPTAR** el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras a tono con la evaluación de los comentarios y recomendaciones recibidas.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de noviembre de 1996.


Norma E. Burgos Andújar
Presidenta


José R. Caballero Mercado
Miembro Asociado

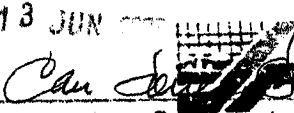

William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado


Astrid López de Victoria
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que lo anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 27 de noviembre de 1996 y para su conocimiento y uso general expido la presente copia bajo mi firma y sello oficial de la Junta de Planificación, en San Juan, Puerto Rico, hoy **21 MAR 1997**.

CERTIFICO que esta es copia fiel y exacta del documento que obra en el expediente existente en los archivos de esta Junta de Planificación y a que así conste, firmo la presente en San Juan, Puerto Rico a **13 JUN 1997**.


Luis Frías Taboas
Secretario


Secretario

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

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

Boletín Administrativo Número OE- OE-1996-72

Orden Ejecutiva del Gobernador de Puerto Rico

Aprobando el Plan de Desarrollo
Integral y Rehabilitación de Río Piedras

- POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, a tenor con las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", está facultada para preparar, adoptar y enmendar planes de usos de terrenos.
- POR CUANTO: Los planes de usos de terrenos y reglamentos pueden ser regionales, urbanos, rurales, municipales, sectoriales y de otra escala geográfica.
- POR CUANTO: La Ley Número 75 del 5 de julio de 1995, ordena a la Junta de Planificación, a establecer una Zona Especial de Planificación en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan; para fijar los límites geográficos que cubrirá la Zona Especial de Planificación, en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan; para asignar fondos a la Junta de Planificación para crear un equipo consultivo especial que proponga las recomendaciones de política pública sobre los aspectos físicos económicos y sociales que adoptará el Gobierno de Puerto Rico para Río Piedras y realizar los estudios técnicos necesarios.
- POR CUANTO: El sector de Río Piedras, a los fines de la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, significa aquella parte del barrio legal de Río Piedras del Municipio de San Juan, cuyos límites generales son: por el Norte con el Expreso Piñero, la Ave. Ponce de León y la Ave. Gándara; por el Sur, con la Ave. 65 de Infantería; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera y por el Este, con la Ave. José Celso Barbosa. Dentro de esta delimitación la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas que deberán incluir la acera de la avenida, expreso o calle que se mencione.
- POR CUANTO: El propósito que persigue la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995 con la delimitación antes mencionada es incluir todos los sectores del Barrio Río Piedras que están en deterioro y excluir de los beneficios de dicha ley a aquellos sectores desarrollados.

POR CUANTO: Durante las últimas décadas el sector antes delimitado ha sido objeto de cambios y procesos que han alterado su base económica y social deteriorándose su vitalidad económica, su infraestructura urbana y reduciéndose su población.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995 en colaboración con las agencias gubernamentales de ingerencia, los comerciantes y los residentes dentro del sector según delimitado, preparó el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y lo presentó en vista pública el 13 de septiembre de 1996, ofreciendo la oportunidad de participar y comentar el mismo a organismos gubernamentales, así como a la ciudadanía en general.

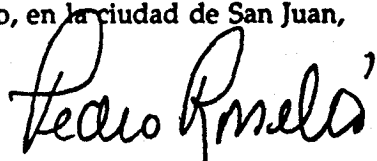
POR CUANTO: Con posterioridad a la vista pública, se evaluaron los comentarios recibidos y se incorporaron las sugerencias pertinentes, así como la revisión de los mecanismos para lograr la conservación y desarrollo de los recursos del sector.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico acordó adoptar el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras el 27 de noviembre de 1996.

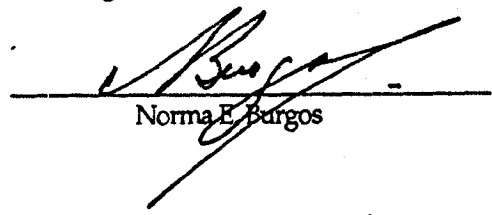
POR TANTO : Yo, Pedro Rosselló, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo y de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente APRUEBO el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras.

Primero : Esta Orden Ejecutiva tendrá vigencia inmediata.

En testimonio de lo cual, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la ciudad de San Juan, hoy día 6 de diciembre de 1996.


Pedro Rosselló
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy día 6 de diciembre de 1996.


Norma E. Burgos



**PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL
Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS**

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

NORMA BURGOS

Presidenta

JOSE R. CABALLERO MERCADO

Vicepresidente

WILLIAM FIGUEROA RODRIGUEZ

Miembro Asociado

ASTRID LOPEZ DE VICTORIA

Miembro Alterno

BIJAN ASHRAFI MAHABADI

Director

Programa de Planificación Física

Conducción
PROGRAMA DE PLANIFICACION FISICA
Bijan Ashrafi Mahabadi
Director

EQUIPO DE TRABAJO

**Unidad Estudios Especiales del
Subprograma Planes de Usos de Terrenos**

Eva Tamayo Matos, Directora
José Rodríguez, Coordinador
Maribel Maldonado, Coordinadora
Minerva Vega, Planificadora
Rubén Cuevas, Analista
Edwin Ríos, Analista
Pablo Collazo, Analista
Iris Muñoz, Planificadora
Myrta Nieves Vega, Analista
Estudios Técnicos, Inc., Consultor

SECRETARIAS

Gladys Pérez Sierra
Nydia Cruz
Militza Hernández
Angela Mateo
Marybel Ayala

REPRODUCCION

Feliciano Santos Rojas
Supervisor

ARTISTA GRAFICO

Manuel Cosme Ortiz

Nuestra portada: Diseño: Manuel Cosme Ortíz. Fotos cortesía de la Asociación de Residentes Permanentes de Santa Rita, Río Piedras.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

ADOPTANDO EL PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL
Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

- POR CUANTO: La Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" autoriza a la Junta de Planificación a preparar y adoptar planes de usos de terrenos que pueden ser regionales, urbanos, rurales, municipales y de otras escalas geográficas.
- POR CUANTO: Los Planes de Usos de Terrenos designarán la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos de los terrenos para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales.
- POR CUANTO: La Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, ordena a la Junta de Planificación, a establecer una Zona Especial de Planificación en el Barrio de Río Piedras del Municipio de San Juan; para fijar los límites geográficos que cubrirá la Zona Especial de Planificación en el Barrio Río Piedras del Municipio de San Juan; para asignar fondos a la Junta de Planificación para crear un equipo consultivo especial que proponga las recomendaciones de política pública sobre los aspectos físicos, económicos y sociales que adoptará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para Río Piedras y realizar los estudios técnicos necesarios.
- POR CUANTO: El sector de Río Piedras, a los fines de la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, significa aquella parte del barrio legal de Río Piedras del Municipio de San Juan, cuyos límites generales son: por el Norte con el Expreso Piñero, la Ave. Ponce de León y la Ave. Gándara; por el Sur, con la Ave. 65 de Infantería; por el Oeste, con la Ave. Muñoz Rivera y por el Este, con la Ave. José Celso Barbosa. Dentro de esta delimitación la Junta de Planificación podrá establecer áreas de prioridad y delimitaciones más precisas que deberán incluir la acera de la avenida, expreso o calle que se mencione.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

- POR CUANTO: El propósito que persigue la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, con la delimitación antes mencionada es incluir todos los sectores del Barrio Río Piedras que están en deterioro y excluir de los beneficios de dicha ley a aquellos sectores desarrollados.
- POR CUANTO: Durante las últimas décadas el sector antes delimitado ha sido objeto de cambios y procesos que han alterado su base económica y social deteriorándose su vitalidad económica, su infraestructura urbana y reduciéndose su población.
- POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con la Ley Núm. 75 del 5 de julio de 1995, en colaboración con las agencias gubernamentales de ingerencia, los comerciantes y los residentes dentro del sector según delimitado, preparó el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras y lo presentó en vista pública el 13 de septiembre de 1996, ofreciendo la oportunidad de participar y comentar el mismo a organismos gubernamentales, así como a la ciudadanía en general.
- POR CUANTO: La Junta estudió, analizó y ponderó los planteamientos y recomendaciones hechos por los organismos gubernamentales, las entidades privadas y la ciudadanía en general expresados durante y posterior a la vista pública incorporando las sugerencias pertinentes.
- POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, en virtud de los poderes que le confiere la Ley, por la presente RESUELVE ADOPTAR el Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras a tono con la evaluación de los comentarios y recomendaciones recibidas.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de noviembre de 1996.

(Firmado)

Norma E. Burgos Andújar

Presidenta

(Firmado)

José R. Caballero Mercado

Miembro Asociado

(Firmado)

William Figueroa Rodríguez

Miembro Asociado

(Firmado)

Astrid López de Victoria

Miembro Alterno

INDICE

	Página
I. INTRODUCCION	1
II. TRASFONDO HISTORICO	5
2.1 Fundación de Río Piedras	5
2.2 Tendencias del Desarrollo Urbano Metropolitano	6
2.3 Contexto Metropolitano	8
III. ANALISIS DEMOGRAFICO Y SOCIOECONOMICO	11
3.1 Relaciones Entre Usos	11
3.1.1 La Universidad	11
3.1.2 El Centro Urbano	13
3.1.3 Santa Rita	14
3.1.4 Villa Universitaria	14
3.2 Población	15
3.3 Características de la Población por Edad y Sexo	17
3.4 Vivienda	18
3.4.1 Ocupación	19
3.4.2 Tenencia	20
3.4.3 Condición	21
3.4.4 Viviendas para Estudiantes y Hospedajes	23
3.4.5 Año de Construcción	24
3.4.6 Valor de la Propiedad	25
3.5 Características Sociales	25
3.5.1 Hogares	25
3.5.2 Ingreso Familiar Mediano en San Juan y Río Piedras	26
3.5.3 Familias Bajo el Nivel de Pobreza	28
3.5.4 Escolaridad	29
3.5.5 Criminalidad	29
3.5.6 Características Temporales y Movilidad Laboral	30

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

	Página
3.6 Características de la Población Flotante	30
3.7 Empleo	34
3.7.1 Nivel de Empleo y Tasa de Participación	34
3.7.2 Empleo por Sector en San Juan y Río Piedras	35
3.7.3 Actividad Comercial	36
IV. INFRAESTRUCTURA	45
4.1 Red Viaria	45
4.2 Generadores de Tráfico	45
4.3 Transporte Público y Privado	47
4.4 Estacionamientos	49
4.5 Itinerarios Peatonales	52
4.6 Energía Eléctrica	53
4.7 Teléfonos	54
4.8 Acueductos y Alcantarillado	54
4.9 Desperdicios Sólidos	55
4.10 Fuente de Energía Alterna	56
V. EQUIPAMIENTO URBANO Y ESCENA URBANA	57
5.1 Administrativo	57
5.2 Escolar y Cultural	57
5.3 Salud	58
5.4 Areas Verdes y Libres	58
5.5 Sistema Viario	59
5.6 Elementos y Puntos Singulares	59
VI. DIAGNOSTICO	61
6.1 Sector Comercial	61
6.1.1 Síntesis del Análisis Interno	61
6.1.2 Síntesis del Análisis Externo	62
6.1.3 Posibles Líneas de Acción	62

	Página
6.2 Movilidad y Accesibilidad	63
6.2.1 Síntesis del Análisis Interno	63
6.2.2 Síntesis del Análisis Externo	64
6.2.3 Posibles Líneas de Acción	65
6.3 Regeneración Urbana y Medioambiental.....	65
6.3.1 Síntesis del Análisis Interno	65
6.3.2 Síntesis del Análisis Externo	67
6.3.3 Posibles Líneas de Acción	67
6.4 Gestión Coordinada de las Administraciones Públicas y el Sector Privado	68
6.4.1 Síntesis del Análisis Interno	68
6.4.2 Síntesis del Análisis Externo	68
6.4.3 Posibles Líneas de Acción	69
6.5 Resumen de la Problemática de Río Piedras de Acuerdo a la Encuesta	69
 VII. ENFOQUE DE LAS PROPUESTAS	 73
 VIII. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION	 77
8.1 Planificación Social y Económica	77
8.1.1 Introducción	77
8.1.2 Metas Generales	78
8.1.3 Areas de Intervención	78
8.1.3.1 Plan de Organización para la Creación del Comité Timón	78
8.1.3.2 Educación	82
8.1.3.3 Empleo y Oportunidades Empresariales	84
8.1.3.4 Salud y Servicio Social	85
8.1.3.5 Actividades Culturales y Recreativas	86
8.1.3.6 Seguridad Pública	87
8.1.3.7 Turismo	88
8.2 Planificación Físico-Espacial.....	93
8.2.1 Zonificación Especial	93
8.2.2 Estrategias de Intervención y Guías de Diseño	96
8.2.2.1 Sistema de Transportación	98

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

	Página
8.2.2.2 Congestión de Tránsito y Estacionamiento	99
8.2.2.3 Sitios Históricos	102
8.2.2.4 Sector Residencial	102
8.2.2.5 Sector Comercial	103
8.2.2.6 Bonificaciones Especiales	106
8.2.2.7 Variaciones y Excepciones	108
 IX. PROGRAMACION DE PROYECTOS ESPECIALES Y MEJORAS	 109
9.1 Programa de Vivienda	109
9.1.1 Plan de Desarrollo Especial (P.D.E.), Sector Blondet	110
9.1.2 Plan de Desarrollo Especial (P.D.E.), Sector Capetillo	110
9.2 Programa de Infraestructura	112
9.2.1 Energía Eléctrica	112
9.2.2 Telefónica	112
9.2.3 Acueductos y Alcantarillados	113
9.2.4 Fuente de Energía Alterna	114
9.2.5 Sistema Vial	114
9.3 Propuestas de Proyectos Específicos	116
9.4 Proyectos de Infraestructura	120
9.5 Proyectos Recomendados	121
 BIBLIOGRAFIA	 123
 APENDICES	 127
Mapa Guía	
Tablas Estadísticas	
Metodología de las Encuestas	
Creación de Distritos de Mejoramiento Comercial y Residencial	
Evaluación de Experiencias	
Mapas y Planos.	
Esquemas y Diagramas	
Posibles Desarrollos Conceptuales	

I. INTRODUCCIÓN

El Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras, tiene como base legal, la Ley 75 del 5 de julio de 1995. El propósito de esta ley, es atender el deterioro físico y social del centro urbano tradicional de Río Piedras. En la Ley, se estructura un programa de incentivos especiales y se le asigna a la Junta de Planificación, la responsabilidad de crear una Zona Especial de Planificación; crear un equipo consultivo para la elaboración de un Plan Integral; crear un Grupo de Trabajo Interagencial Especial para la solución de problemas, el cual tendrá facultades fiscalizadoras. La composición del Grupo de Trabajo Interagencial es la siguiente: Municipio de San Juan, Universidad de Puerto Rico, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, Policía de Puerto Rico, Administración de Reglamentos y Permisos, Departamento de Salud, Junta de Planificación, Departamento de Transportación y Obras Públicas, Departamento de Asuntos del Consumidor, Autoridad de Energía Eléctrica, Departamento de la Vivienda, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, Departamento de Justicia y cualquier otra agencia que la Junta de Planificación o el Grupo de Trabajo Interagencial entienda que deba participar en forma especial en dicho organismo. Además este grupo rendirá un informe anual a la presidencia de ambas Cámaras Legislativas sobre sus acciones y logros. El informe incluirá detalles sobre los problemas y situaciones de Río Piedras con las que ha entendido, estrategias adoptadas y soluciones obtenidas, prioridades, planes de trabajo, problemas que no se han podido solucionar, logros y sugerencias de reforma legislativa.

El documento que se presenta ante vista pública para consideración de la ciudadanía y de los grupos sociales activos en el sector, se elaboró con un propósito de revisión continua. Se pretende ante todo, alcanzar los objetivos de rehabilitación del sector. El contenido del documento, no pretende ser un tratado sobre planificación; es un plan de acción cuyo enfoque continuo es de carácter estratégico. Para alcanzar el entendimiento del entorno funcional del sector, se agrupan los elementos históricos (formación y desarrollo), y las razones (sociales, económicas y administrativas), que propiciaron el estado de deterioro y su expresión inmediata: la imagen que proyecta el sector.

Establecido el contexto histórico-funcional, se reconocen aquellos aspectos o actividades que prevalecen como atributos generales y que permiten ir definiendo una gama de oportunidades para lograr la rehabilitación del sector. Estos atributos generales se resumen en el hecho de que el área de estudio concentra una actividad económica fuerte sustentada en gran medida, por el principal centro de mercado y de servicios más diversificados y activos del Municipio de San Juan. A su vez, es el centro de transbordo colectivo más extenso y articulado del país, manteniendo una población flotante significativa. Es sede de la mayor concentración de instituciones educativas, cuenta con estructuras de valor histórico, y con la mayor plaza de recreo del País.

Identificadas las causas y los atributos, se procedió a establecer estrategias o cursos de acción, combinando instrumentos de planificación física (incorporación de usos mixtos compatibles manteniendo el carácter de los sectores; estableciendo normativas; diseño y rediseño del espacio público y del mobiliario urbano; programa de mejoras a la infraestructura; estrategias de optimización de la movilidad interna y externa), con un programa de planificación social que incorpora estrategias de organización comunal, actividades socio-culturales y turísticas. La combinación de estrategias de planificación física y social tiene como propósito, aprovechar la centralidad del sector, optimizando sus atributos, mejorando así su imagen y competitividad.

Por tratarse de un plan de acción, todo el esfuerzo mencionado sería académico, sin una organización cívico-estatal que reúna los sectores sociales del sector y las agencias estatales y municipales concernidas, para así lograr la continua revisión del plan y la implantación del mismo. Este componente organizacional, está sugerido y estructurado en el documento. Para los que colaboraron en este esfuerzo, constituye la pieza fundamental del Plan Integral.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Consideramos, sin duda alguna, que la participación ciudadana es el elemento vital en la reorientación de los esfuerzos de planificación y en el modo de hacer política pública.

Nota al lector:

Las ilustraciones gráficas del Plan son con el propósito de presentar al lector una representación visual del escenario. En lo que respecta a los mapas oficiales; éstos están disponibles en el Centro de Información y Servicios, Piso 12 de la Junta de Planificación.

**RECONOCIMIENTO ESPECIAL DE LA JUNTA
DE PLANIFICACIÓN POR SU COLABORACIÓN**

Lcdo. Pedro Vázquez	- Universidad de Puerto Rico
Prof. Ruth Hernández Torres	- Presidenta, Asociación de Residentes de Santa Rita
Prof. Alejita Firpi	- Vice-Presidenta del Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras
Prof. Sara Vega	- Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras
Rev. Cristino Díaz Montañez	- Primera Iglesia Bautista de Río Piedras
Srta. María I. Vicente Mestre	- Presidenta, Asociación de Comerciantes del Centro de Río Piedras
Sr. Generoso Jiménez	- Policía de Puerto Rico
Sr. Blasdimio Rivera	- Policía de Puerto Rico
Sr. José Carrasquillo	- Autoridad de Energía Eléctrica
Sr. Faustino Mercado	- Autoridad de Energía Eléctrica
Sr. Severiano Hernández	- Departamento de Hacienda
Sra. Luz I. Estrella	- Departamento de la Vivienda
Sra. Doris Valle de la Gasse	- Departamento de la Vivienda
Sra. Belén M. Dávila	- Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales
Sra. Carmen I. Rivera Oquendo	- Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales
Sra. María E. Torres del Valle	- Departamento de Salud
Sra. Marta García	- Comisión de Servicio Público
Sra. Erika Columna	- Comisión de Servicios Público
Sra. Laura I. Ortíz	- Departamento de Justicia
Sr. Flor Montañez	- Municipio San Juan
Sr. Francisco Cruz Román	- Municipio San Juan
Sra. Wanda Morales	- Municipio San Juan
Sra. Ivonne Ochar	- Instituto de Cultura Puertorriqueña
Sr. Irving Aguayo	- Administración de Reglamentos y Permisos
Sra. María Dumois	- Departamento de Transportación y Obras Públicas
Sr. Carlos Colón	- Autoridad de Carreteras y Transportación
Sr. Wilfredo Freytes	- Autoridad de Acueductos y Alcantarillados
Sr. Ramón L. Cordero	- Administración de Fomento Comercial
Sr. Carlos Martínez	- Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
Sr. Antonio Agosto	- Telefónica de Puerto Rico

II. TRASFONDO HISTÓRICO

El área de Río Piedras está delimitada al Norte por el Expreso Jesús T. Piñero, la Avenida J. Ponce de León y la Avenida Gándara; por el Sur, con la Avenida 65 de infantería; por el Oeste, con la Avenida L. Muñoz Rivera y por el Este, con la Avenida José Celso Barbosa. Tiene una población de 9,291 habitantes y 3,503 viviendas. Esto representa el 2.1 por ciento de los habitantes de las viviendas de San Juan en 1990. El área de estudio comprende aproximadamente 121.4 hectáreas o 300 acres.

A partir de los análisis que a continuación presentamos, trataremos de perfilar los rasgos que definen la actual fase evolutiva de Río Piedras, cuáles son sus desajustes entre las dimensiones físicas, sociales y funcionales.

2.1 Fundación de Río Piedras¹

Río Piedras se funda en 1714, en la Vega de las Garzas Blancas, con el nombre de Aldea de la Villa del Roble. Su situación estratégica de salida de San Juan hacia el Este y el Oeste, posibilitó que se convirtiese en eje de caminos de salida y entrada a San Juan. Situación que todavía conserva, siendo uno de los potenciales de Río Piedras. Otro aspecto que ha resultado de gran importancia para el desarrollo de la ciudad, fue la actividad agrícola que se daba a sus alrededores (especialmente en el cultivo de azúcar, la fabricación de melao y en la cría de ganado) y que servía a la población de San Juan.

Desde el punto de vista oficial Río Piedras es uno de los pueblos más antiguos de Puerto Rico, sin embargo no tuvo una estructura física o recinto urbano hasta el primer cuarto del siglo XIX. Lo que se llamaba pueblo de Río Piedras consistía de una iglesia y de muchos vecinos dispersos por un amplio territorio. Es en 1824 cuando se puede señalar el inicio de la urbanización formal de lo que conocemos como el Roble de Río Piedras (recinto urbano). Río Piedras con el paso del tiempo fue cobrando importancia como lugar de veraneo, de ubicación de actividades comerciales y en el sistema de transporte; a finales del siglo XIX existían varias redes de tren y tranvía² que conectaban con San Juan y con el Sur (Ponce) y el Este (Carolina y Fajardo), del País. La mejora del sistema de transporte tuvo una gran influencia sobre el crecimiento y la importancia de la actividad comercial, prueba de ello fue la presencia del comercio en la calles de tráfico y no alrededor de la Plaza. Lo cual impulsó el crecimiento de la ciudad, a partir del ensanche de 1880.

El siglo XX trajo grandes transformaciones para Río Piedras. Una de las principales, que ha marcado el desarrollo de Río Piedras, fue la fundación de la Universidad de Puerto Rico en 1903 y su posterior ampliación en 1939. Otro es el proceso urbanizador con la creación de los barrios de Gándara (1920), Buen Consejo (1921) y Santa Rita (1930).

¹ Para un mayor detalle sobre la historia de Río Piedras consultar: Ocasio Meléndez, Marcial E. (1985). *Río Piedras (Ciudad Universitaria). Notas para su Historia*. San Juan; y Ocasio Meléndez, Marcial E. (1995). *Estudio e inventario de los recursos históricos y arquitectónicos de Río Piedras Pueblo 1823-1951*. Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras Pueblo, con la colaboración de la Oficina de Preservación Histórica de Puerto Rico, el Municipio de San Juan y la Universidad de Puerto Rico. Junio.

² La carretera de San Juan a Río Piedras se construye en 1825 y el "trolley" en 1880.

Entre 1930 y 1950 en los límites municipales de Río Piedras se construyeron una gran cantidad de urbanizaciones (Valencia, Floral Park, Roosevelt, Baldrich, El Vedado, Hyde Park, Bella Vista, Pérez Morris, Huyke, Caparra Heights, Truman) y tomas de tierras (Las Monjas, Cantera, San José, El Cinco, Amparo, etc.), muchas de las cuales respondían al crecimiento de San Juan. El 1 de julio de 1951, Río Piedras desapareció como entidad municipal para convertirse en parte del Municipio de San Juan.

A partir de los años 50, con el desarrollo de urbanizaciones en la periferia, el centro urbano empezó a perder población de manera continua. Pero a pesar de esto, mantiene todavía una gran vitalidad comercial y conserva una gran importancia dentro del sistema de transporte colectivo.

Es importante señalar que desde 1714 hasta 1951 Río Piedras fue una entidad independiente de San Juan, año en el que se integra al Municipio de San Juan como un barrio más.

2.2 Tendencias del desarrollo urbano metropolitano

Podríamos indicar que Río Piedras se vio envuelta en el proceso de urbanización de lo que se conoce como el “modelo de ciudad americano”³ donde sus características más llamativas (viviendas unifamiliares con jardín, suburbios frondosos, automóviles y autopistas, “strips” o avenidas comerciales con grandes estacionamientos, etc.), rodearon a Río Piedras, al igual que al resto de los centros tradicionales de Puerto Rico. Este modelo de ciudad se establece bajo tres criterios, que parecen cumplirse para Río Piedras y Puerto Rico:

- Establecimiento de una red de movilidad homogénea, que posibilita una dispersión casi indefinida del área urbana.
- Destrucción del centro histórico como “momento sistemáticamente unitario de la ciudad”, sobre sus restos se construye el centro de negocios (en el caso nuestro un centro comercial), sobre el fragmento más cualificado, abandonándose el resto a una progresiva degradación y marginación.
- Aparición generalizada en el territorio de la periferia de nuevos centros, de mayor o menor tamaño y éxito, “que compiten entre sí y establecen un entramado inestable”.

Río Piedras está enmarcado en una estructura urbana más amplia, que es el Área Metropolitana de San Juan, la cual está envuelta en un proceso que es común a otras Áreas Metropolitanas y grandes ciudades del mundo. Esto es, se está produciendo una especialización en las funciones y una caracterización social del espacio urbano, que va más allá de las especializaciones funcionales y sociales típicas como: las calles o barrios de carácter exclusivo, ejes y plazas comerciales, barriadas residenciales más o menos mezcladas, arrabales extramuros, etc. La implantación de las técnicas de zonificación, corroboran y/o perfeccionan los modelos de distribución de los usos y las formas de edificación y normalmente, a través de éstas, la segregación social. Sin embargo, en las últimas décadas, se ha producido una intensificación notable en la fragmentación del espacio y su caracterización sociológica y funcional.

³ López de Lucio, Ramón (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Universitat de València, servei de publicacions, págs. 192 y 193.

Varias circunstancias, han ayudado a esta evolución:

- La ampliación física del territorio urbano/metropolitano a la escala de una movilidad progresivamente privatizada (automóvil).
- La aplicación de los modelos de producción en serie y de las formas de gestión típicas de la gran promoción de la construcción (pública, privada o mixta), a los diferentes "objetos" edificados, sean barrios de viviendas unifamiliares o grandes proyectos de vivienda colectiva (residenciales públicos), parques industriales o centros de servicios del Gobierno, etc.
- La ruptura de la continuidad espacial acentúa y señala, en muchos casos con gran claridad, las transiciones entre distintas actividades, tipologías de edificación y grupos de ingreso.
- La aparición de ámbitos específicos con control absoluto de su espacio propio y restricción del acceso a grupos determinados de usuarios (propietarios, miembros de clubes o asociaciones, etc.); la antigua división general del espacio urbano entre público y privado se convierte ahora en una división tripartita, al aparecer los espacios de uso comunitario, restringidos en su acceso y disfrute a grupos sociales concretos, normalmente marcados por un llamativo sesgo económico.

El resultado es la aparición de nuevos grandes agregados o "paquetes", que salpican los territorios metropolitanos con diversas especificidades de espacios de alguna manera prohibidos. De modo que a las tradicionales instalaciones de usos restringido (bases militares, depósitos de combustible, etc.), se añaden ahora: las grandes urbanizaciones exclusivas y excluyentes, los clubes sociales o deportivos (campos de golf, etc.), grandes espacios destinados a servicios urbanos descentralizados y específicos: centros de almacenaje, plantas de tratamiento, vertederos, estaciones de transbordo, etcétera.

Este panorama se completa con las otras grandes extensiones de terrenos funcionalmente diferenciadas, en las que todavía el acceso es libre, ciertos complejos de vivienda colectiva, los parques industriales y los centros comerciales.

Dentro de este proceso de especialización, también se han visto afectados los antiguos centros urbanos densos y continuos; antiguos ámbitos de uso múltiple (residencial, comercial, oficinas), que se vuelven progresivamente unifuncionales:

- Sectores terciarizados en las áreas de calidad, progresivamente vaciados de población residente y de la mirada de usos complementarios de ésta.
- Áreas residenciales degradadas y marginadas en las zonas menos afortunadas; como consecuencia, estas zonas se vacían de residentes autóctonos y se convierten en cobijo de inmigrantes, minorías étnicas y determinados sectores de la economía sumergida.

Claramente, Río Piedras está atravesando por este proceso.

2.3 Contexto metropolitano

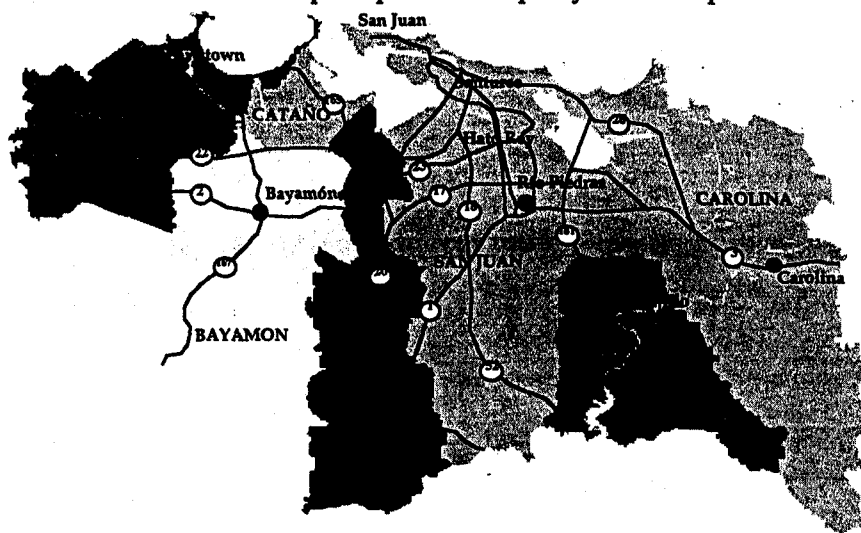
Se considera como contexto metropolitano, la Región Metropolitana designada por la Junta de Planificación. Está formada por 13 municipios, estos son: Bayamón, Canóvanas, Carolina, Cataño, Dorado, Guaynabo, Loíza, San Juan, Toa Alta, Toa Baja, Trujillo Alto, Vega Alta y Vega Baja. Se ubica en la costa del Océano Atlántico, al Norte de Puerto Rico. Al Este su límite lo define el municipio de Río Grande, al Oeste colinda con el municipio de Manatí, al Sur forman su límite los municipios de Morovis, Corozal Naranjito, Comerío, Aguas Buenas, Caguas, Gurabo, Juncos y Las Piedras.

La Región Metropolitana tiene un nivel de desarrollo muy superior al de las demás regiones de Puerto Rico. En ella se ubica la capital de Puerto Rico, San Juan, que se destaca del resto de los municipios de la Región y de la Isla, dado que tiene mayor población, genera mayor empleo e ingresos y mayor diversidad de actividades.

En 1990 la población de la Región Metropolitana alcanzó la cifra de 1,345,399, lo que representó el 38.3 por ciento de la población de Puerto Rico. El Censo de 1990 clasificó el 96 por ciento de los habitantes de la Región como residentes en la zona urbana y el 4 por ciento como residentes de la zona rural.

La tendencia histórica ha sido de un crecimiento poblacional muy acelerado, particularmente desde la década del '50. Entre 1970 y 1990 la Región Metropolitana mostró un aumento porcentual de 30.5, en comparación al incremento porcentual para la población de Puerto Rico en este mismo periodo que fue de un 29.9 por ciento (Tabla 1 del Apéndice II). En la década del 1970 al 1980 el municipio de Loíza presentó una pérdida de población significativa, esto se debió a que parte de la población de este municipio comenzó a contabilizarse bajo el recién creado municipio de Canóvanas (se fundó en 1970). Los otros que perdieron población durante este período fueron San Juan (-6.1 por ciento) y Cataño (-0.8 por ciento). Los municipios de mayor crecimiento se concentraron en la parte oeste (Dorado, Toa Baja y Toa Alta), en el este (Carolina) y en el sudeste (Trujillo Alto).

Mapa 1
Río Piedras entre los principales municipios y vías metropolitanas



Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

La mayoría de los municipios de la Región Metropolitana tuvieron entre 1980 y 1990 un crecimiento lento o limitado, lo que significa una tasa de crecimiento anual menor al 2 por ciento. Los municipios donde la población aumentó a un ritmo mayor fueron el Municipio de Cataño, con un crecimiento poblacional moderado (3.2 por ciento)⁴, Toa Alta (3.8 por ciento) y Loíza, donde el crecimiento fue más rápido, 4 por ciento al año. El crecimiento anual más lento se dio en San Juan (0.1 por ciento).

Según las proyecciones realizadas por la Junta de Planificación para el año 2000, la Región contará con 1,474,819 habitantes. Esto significará un aumento de 120,420 personas o un 9.6 por ciento. De los municipios que conforman la Región, San Juan es el que se proyecta al 2000 con menor crecimiento de población anual (0.4 por ciento) y Loíza (2.1 por ciento) y Toa Alta (2.1 por ciento), con más alto crecimiento. Por otro lado, los municipios donde se esperan mayores incrementos en población en términos absolutos son Bayamón (23,783), San Juan (17,850), Carolina (14,728), Toa Baja (11,438) y Toa Alta (10,313).

San Juan y Vega Baja se destacan por ser los municipios del Área Metropolitana con las tasas de crecimiento del ingreso mediano más bajas entre 1979 y 1989, respecto a los demás municipios. Esto sugiere que en San Juan se crearán más bolsillos de pobreza. Por otro lado, Cataño, Toa Alta, Loíza, Trujillo Alto y Dorado son los municipios donde el ingreso mediano creció más rápido. (Apéndice II Tabla 1).

El sector servicios es la principal fuente de empleos para la fuerza de trabajo de los Municipios de Bayamón, Carolina, San Juan, Toa Alta y Trujillo Alto. Sin embargo, en Guaynabo la mayoría de los empleos están concentrados en el sector de la construcción, mientras en Cataño predominan los empleos en comercio al por mayor y en Loíza los de la administración pública. En el resto de los municipios, la fuente principal de empleos es la manufactura.

⁴ Datos suministrados de las proyecciones de población por municipio al 2050 de la Junta de Planificación.

III. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y SOCIOECONÓMICO

3.1 Relaciones entre usos

La gran cantidad de trabajos, estudios, planes, etc. realizados sobre el sector (no todos coinciden con los límites de este Plan), permiten una primera identificación de aquellos temas en los que se debe concentrar el Plan. La gran cantidad de información y alternativas propuestas por estos trabajos, así como el interés de realizar un Plan enfocado en la planificación estratégica, hace necesario que se identifiquen algunos de los proyectos y se concentre en su realización. De igual modo, las metas establecidas en la Ley 75, las realidades surgidas de los estudios realizados, así como las reuniones y conversaciones con los residentes, comerciantes, la Universidad de Puerto Rico y las agencias que forman el Grupo de Trabajo Interagencial, nos permiten establecer una visión estratégica del Plan.

Río Piedras debido a los establecimientos comerciales, oficinas públicas y actividades educativas, entre otras, es una zona urbana muy utilizada que a diario recibe gran cantidad de visitantes.

Por ello es importante que se descubra que las inversiones que se deben realizar en Río Piedras, no solo afectan a la población residente sino a las más de 100,000 personas que diariamente visitan a Río Piedras.

Entendemos que el área de estudio debe ser delimitada en cuatro sectores principales⁵: La Universidad, el Centro Urbano, Santa Rita y Villa Universitaria; los cuales a su vez se encuentran delimitados por subsectores. En Villa Universitaria, están los subsectores del: Concilio, Añasco y E. González; en Santa Rita; Pabón, J. Blanco, Santa Rita Este y Oeste; y en el Centro Urbano están Gándara, Autoridad Metropolitana de Autobuses (A.M.A.), Paseo, Robles, Padre Colón/De Diego, Ubarri, Arizmendi y Dispensario.

3.1.1 La Universidad

La Universidad está delimitada por lo que es el núcleo del campus, delimitado al Norte por la Avenida Jesús T. Piñero, al Sur por la Avenida Gándara, al Oeste por la Avenida Ponce De León y al Este por la Avenida José C. Barbosa.

El uso de este sector es completamente institucional, aquí se encuentra el Recinto de Río Piedras desde 1903. El Recinto atrae a 23,676 personas entre estudiantes (19,702) y personal docente (1,389) y no docente (2,585). Para los efectos del estudio no se van a realizar análisis de población, vivienda u otros indicadores socioeconómicos, pues el sector sólo tiene población residente al lado Este de la Avenida Barbosa, en lo que se conoce como residencia de profesores.

Las relaciones entre las universidades y las áreas circundantes pueden ser difíciles sino se descubren sus potencialidades. Las presiones de la universidades por expandirse para mantener las demandas del aumento de estudiantes y la competencia por fondos para investigación pueden tener gran impacto sobre las comunidades que las rodean. Al mismo tiempo, estas comunidades dependen de las universidades para su sustento económico. Al ser uno de los principales creadores de contratos y empleos, la institución puede al mismo tiempo mejorar o hacer desmerecer la calidad de vida de la Comunidad.

⁵ Para tener una visión más clara sobre los sectores y subsectores y su relación con los datos, el Apéndice I muestra la relación entre cada uno de ellos y los distritos censales y grupos de bloques.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Entre los problemas comunes que tienen las comunidades universitarias están el estacionamiento, el hacinamiento, la vivienda de alquiler deteriorada fuera del campus, el ruido, la inestabilidad económica debido a la población transitoria, el desplazamiento por la expansión del campus, la reducción de la recaudación contributiva después de la expansión del campus, y la falta de control jurisdiccional local sobre el desarrollo del campus.

En este momento el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico, está desarrollando su Plan Maestro, dicho Plan se concentra en los terrenos que posee actualmente la Universidad y no plantea la adquisición de nuevos terrenos.

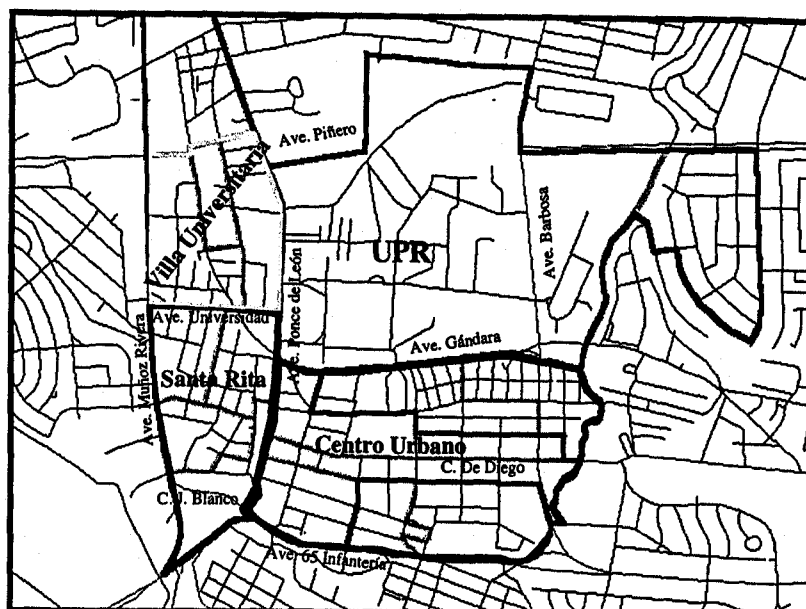
Las propuestas se concentran en los terrenos al Norte de la Avenida Jesús T. Piñero para la creación del natatorio para la candidatura de San Juan a las Olimpiadas del 2004, la Plaza Universitaria y la Conexión con el centro urbano.

El primer proyecto tiene menos impacto sobre el área de estudio, ya que consiste en una instalación deportiva especializada y a desarrollarse al otro lado de la Avenida Jesús T. Piñero con accesos posiblemente desde la misma Avenida o desde la Avenida Barbosa.

El Plan Maestro del Recinto ha reconocido la falta de conexión con el Centro Urbano. El Plan Maestro, al igual que el Plan de Río Piedras recomienda que el punto de conexión debe ser a través de la Calle Brumbaugh, debido a que ésta conecta directamente hacia el Paseo De Diego y las Plazas del Pilar y Convalecencia⁶. Además, sería el futuro corredor que conectaría con la salida de la estación del tren urbano en la esquina de la calle Roble y de la Avenida Ponce de León. Para ello la Avenida Gándara debe ser soterrada y la Calle Brumbaugh debe continuar a nivel. Esta propuesta implicaría la eliminación del edificio provisional que existe dentro del campus, dicho edificio no tiene ningún valor arquitectónico y el Recinto puede encontrar lugar para ubicar los salones que se eliminarían. La eliminación del edificio también mejoraría la seguridad de este cruce que actualmente es un lugar peligroso para los transeúntes, por la falta de visibilidad desde la calle en el Recinto.

⁶ El nombre correcto sería Parque de Convalecencia pero por su realidad física y lo extendido de su denominación de plaza, utilizamos el nombre de plaza.

Mapa 2
Los Cuatro sectores en que se dividió Río Piedras



Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

3.1.2 El Centro Urbano

El Centro Urbano está delimitado al norte por la Avenida Gándara, al sur por la Avenida 65 de Infantería, al oeste por la Avenida Ponce de León y al este por la Avenida José Celso Barbosa.

Los usos de suelo predominantes en el sector son el institucional y el comercial. Aquí se concentra la principal actividad comercial, en particular en los bloques entre las calles De Diego y Arzuaga. El uso institucional es muy variado, ya que agrupa las diez escuelas públicas y privadas; y la presencia del dispensario, el parque de bombas, los terminales de transporte colectivo (A.M.A. y carros públicos), las iglesias, correo, así como la plaza de mercado.

El uso residencial ha quedado relegado a bordes de sectores tales como: el área de Capetillo (entre las calles Robles y Vallejo y las avenidas Gándara y Barbosa), el área cercana a los colegios privados (al sur de la Calle Arzuaga y al este de la Calle Vallejo), y la Urbanización Ubarri al sur de la Plaza de Convalecencia.

Este es el sector más afectado y el que más mejoras necesita, de igual modo es donde éstas son más complicadas por la diversidad de usos y de intereses. Este sector es el que da la imagen de Río Piedras, donde se concentra la mayoría de las propuestas y proyectos.

Desde un punto global, Río Piedras debe dirigirse hacia convertirse en un lugar de usos mixtos, donde puedan subsistir varios usos sin que sean excluyentes. La actividad comercial debe ser estimulada y consolidada, pero sin la consiguiente expulsión de los usos residenciales. El área de Capetillo es la de mayor concentración residencial, pero sufre de una gama de actividades que son incompatibles con los usos residenciales como los bares y los talleres de reparaciones.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Es importante concentrarse en la realización de proyectos de mejoras a los espacios públicos, establecer acuerdos para iniciar en el corto plazo un plan de mejoras de la infraestructura (alcantarillado, pluvial, y soterrado de cables eléctricos y telefónicos). Estos proyectos deben estar integrados en su tiempo y en su realización con las obras de la estación del Tren Urbano. La nueva estación del Tren Urbano debe ser utilizada como un polo de transformación del sector.

3.1.3 Santa Rita

Santa Rita está delimitado al norte por la Avenida Universidad, al sur por la Avenida 65 de Infantería, al oeste por la Avenida Muñoz Rivera y al este por la Avenida Ponce de León.

Santa Rita es un sector donde predomina el uso residencial y de hospedaje (de los hospedajes inscritos en el Departamento de Asuntos al Consumidor, 27 se encuentran en este sector). Existe actividad comercial en las parcelas que dan hacia las avenidas Muñoz Rivera, Universidad y Ponce de León.

El sector tiene varias estructuras y parcelas vacantes, éstas se concentran en las cercanías de la Calle Julián Blanco y en los bloques que dan hacia la Avenida Ponce de León y la Calle González.

Se debe mantener la actividad residencial como la predominante del sector, incluido el uso para hospedaje, las actividades comerciales deben armonizarse con el uso residencial, principalmente, en los bordes del sector coincidiendo con las vías principales; manteniendo la tipología predominante del sector con sus casas unifamiliares, protegiéndolas así del fenómeno de la subdivisión. Es necesario mejorar los paseos peatonales que sirven de conexión con el centro urbano. Esto responde al propósito de mantener una atmósfera peatonal adecuada.

3.1.4 Villa Universitaria

Villa Universitaria está delimitado al norte por la Avenida Jesús T. Piñero, al sur por la Avenida Universidad, al oeste por la Avenida Muñoz Rivera y al este por la Avenida Ponce de León.

En este sector predomina el uso residencial (principalmente en el centro del sector) e institucional, que se concentra en la Avenida Ponce de León, donde la Universidad de Puerto Rico posee varias parcelas, además, de la presencia del Seminario Evangélico y el Centro Universitario Católico. El uso comercial es menor y se ubica casi de manera exclusiva en las avenidas Universidad y Muñoz Rivera.

La esquina nordeste del sector tiene una serie de estructuras y terrenos vacíos, pero con los proyectos de la Avenida Piñero, estos terrenos tienen una gran posibilidad de desarrollarse en actividades de tipo terciario (servicios, oficinas, etc.).

Este sector comparte con la Urbanización Santa Rita la Avenida Universidad. Avenida que debe ser mejorada, pues, constituye una de las entradas principales a Río Piedras y por ende, a la Universidad de Puerto Rico. Por otro lado, es una cuya tipología edificatoria y de residentes difiere bastante de la Urbanización Santa Rita y del Centro Urbano, por lo que sus problemas y soluciones son distintas al resto. Ejemplo de ello, es su colindancia a la nueva Avenida Piñero y a la Avenida Muñoz Rivera, que hace de este sector uno más atractivo para la posible ubicación de usos comerciales y residenciales. Existen varias parcelas de gran tamaño a lo largo de la Calle Añasco y colindantes con la Avenida Muñoz Rivera y la marginal del Expreso Piñero. Una parte importante de este sector será transformado por el proyecto "Plaza Universitaria".

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

La Plaza Universitaria es un proyecto que va a maximizar lo que ahora es un área subutilizada de terreno frente a la Avenida Ponce de León y al final de la Avenida Universidad. El proyecto implica la nueva construcción de todo este sector, exceptuando, la actual torre de residencia, que será integrada al proyecto. Existe un consenso sobre la necesidad de que la actual torre sea demolida, pero los costos de demolición han hecho que se integre al proyecto. Entre las mejoras que van a producir estos proyectos para Río Piedras, podemos mencionar las siguientes:

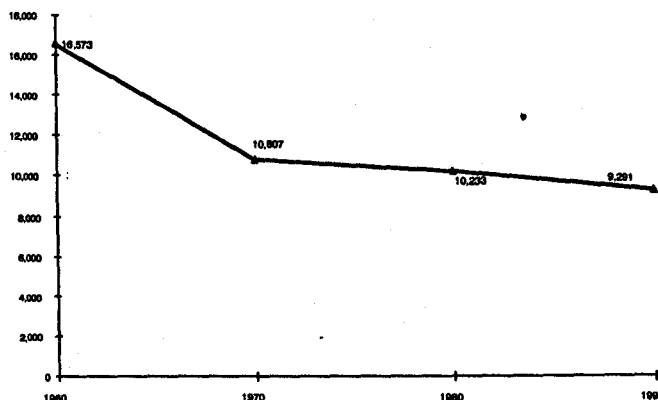
- Una mejora de la imagen del sector al desarrollar un proyecto de calidad urbanística.
- La mejora del espacio público (acera, luminarias, árboles, etc.), de las avenidas Ponce de León, Universidad y Barbosa.
- Permite bajar la presión sobre el sector residencial de alquiler y de hospedaje, al aumentar la oferta de camas para estudiantes. Esto puede tener un efecto positivo sobre el hacinamiento y la subdivisión de casas y apartamentos en Río Piedras y, en particular, en el área de Santa Rita.

Dentro de sus límites, encontramos una comunidad de escasos ingresos, con una parcelación pequeña y pobre condición de las viviendas, en su gran mayoría de madera. Esta área debe ser tratada de un modo particular a través de un plan especial que provea una reparcelación del terreno, que, a su vez, provea mejores condiciones de vida para los residentes.

3.2 Población

El Municipio de San Juan, ciudad capital con una población de 437,745 habitantes, vive una coyuntura de fuerte dinámica de cambio, quizás más a nivel urbanístico que económico. San Juan va a ir transformando su realidad por una serie de grandes proyectos de iniciativa estatal como: el Frente Portuario, el proyecto del Triángulo Dorado de la Compañía de Turismo (Condado, la Isleta de San Juan e Isla Grande), la Nueva Puerta de San Juan (antigua Villa Panamericana), y el Tren Urbano. Dentro de los cuales, es necesario, clarificar el papel que Río Piedras desempeña en un sistema urbano cada vez más complejo y diversificado.

Gráfica 1
Evolución de la población de Río Piedras 1960-1990



Fuente: Censos de Población 1960, 1970, 1980 y 1990 (STF1A).

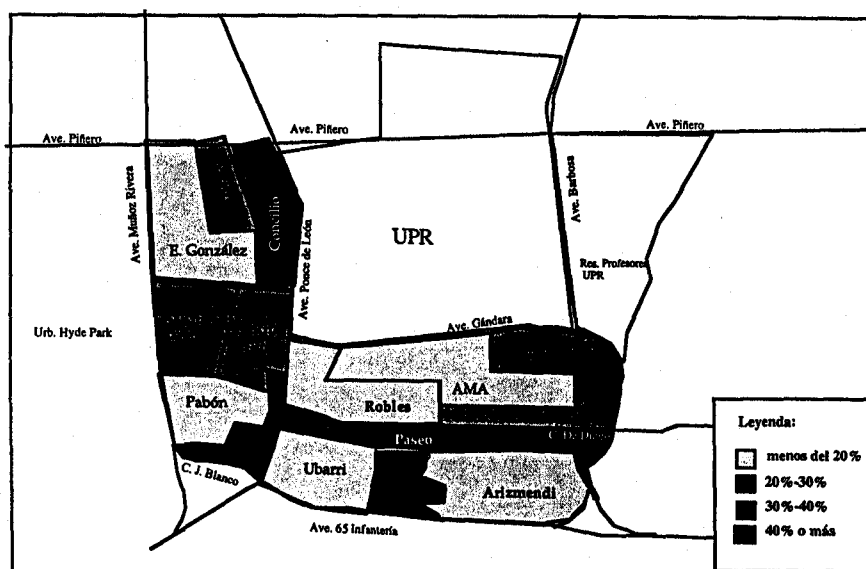
Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Río Piedras, sede del principal centro docente universitario, todavía conserva una importante actividad económica y función residencial, a pesar de la pérdida de población de las últimas décadas. Es un espacio donde se da multiplicidad de funciones con dificultades para adaptarse a las necesidades actuales del desarrollo urbano, que compite con otros sectores de lo que se podría denominar como áreas o centros urbanos.

Río Piedras ha perdido casi la mitad de su población entre 1960 y 1990 (7,282 habitantes). La mayor pérdida se dio en los años sesenta cuando Río Piedras pierde el 35 por ciento de su población, propiciado por el desarrollo de las urbanizaciones unifamiliares en San Juan y los municipios aledaños. La pérdida de población continúa, pero en menores cantidades (Tabla 3 del Apéndice II).

El patrón de pérdida de población claramente muestra no estar relacionado con la baja tasa de crecimiento experimentada para todo el Municipio de San Juan.

Mapa 3
Población por bloque en Río Piedras



Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

El área de estudio, se ha dividido en tres áreas: el sector Villa Universitaria, Santa Rita y el Centro Urbano. La población se distribuye, principalmente, en los sectores del Centro Urbano (41.6 por ciento), Santa Rita (33.6 por ciento) y Villa Universitaria (24.8 por ciento). El Mapa 3 muestra la distribución de la población por subsectores.

El Sector Centro Urbano concentra una cuarta parte de su población en los bordes. La mayoría de la población está en el Sector de Gándara, el resto se concentra al sur de las plazas en lo que se conoce como Ubarri, en los alrededores de los colegios San José y San Antonio y al lado de Gándara. Aquí el número de personas por familia es más alto que en el resto de los sectores.

En cambio el Sector de Santa Rita concentra su población en la parte norte, cerca de la Avenida Universidad en lo que se ha denominado como Santa Rita Este, la parte sur es la menos poblada del área con la Calle Julián Blanco y los bloques que dan hacia la Avenida Ponce de León; la parte sur, también, es la más abandonada; y con gran proporción de estructuras vacantes. El número de personas por familias (2.9 por ciento), fue el menor de todos los sectores.

En el sector de Villa Universitaria la población vive en su mayoría al oeste de la Calle Baldorioty de Castro. En este sector predominan los edificios multipisos, mientras que en los bloques al este de la Calle Baldorioty los usos institucionales son los predominantes.

3.3 Características de la población por edad y sexo

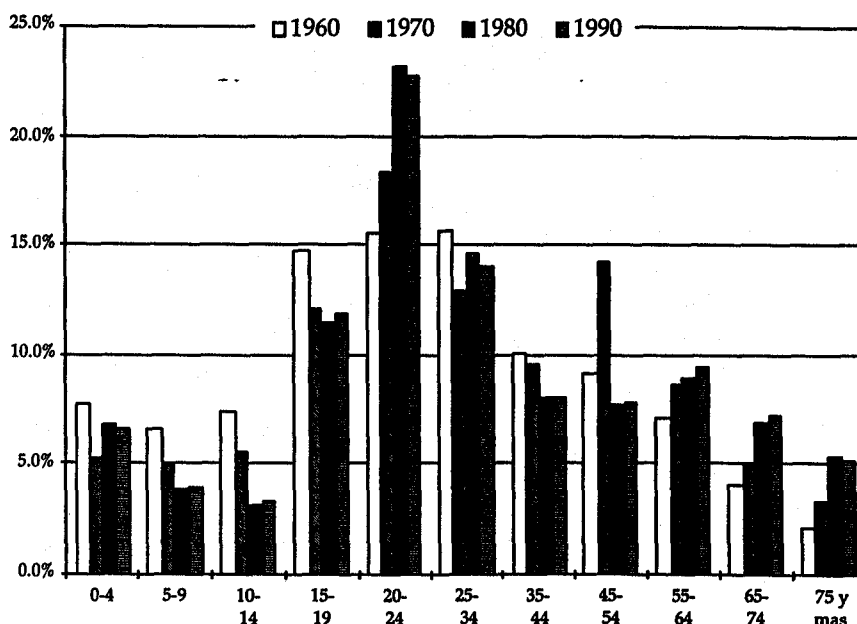
La población de Río Piedras ha venido envejeciendo desde 1960, en que sólo un 6 por ciento de la población tenía 65 años o más, hasta 1990 en que llegó a ser el 11.8 por ciento, ligeramente inferior a la de San Juan (13.5 por ciento). El crecimiento de la población envejeciente (65 años o más), pasó a representar el 8.3 por ciento de la población en 1970, para tener el mayor crecimiento en la década de los ochenta cuando representaba el 12.2 por ciento.

Por otro lado, la población joven (19 años o menos), se ha ido reduciendo de manera rápida entre 1960 y 1970; de un 36.4 por ciento de los residentes de Río Piedras pasó a representar un 27.9 por ciento. En 1980, la proporción se había reducido a 25.3 por ciento y en 1990, la población de 19 años o menos era un 24.4 por ciento, seis puntos porcentuales menor que la proporción para el Municipio (30.5 por ciento).

La población envejeciente se concentra en el Centro Urbano con un 14.5 por ciento de la población de 65 años o más de Río Piedras. Así, también, se concentra una mayor cantidad de jóvenes (19 años o menos), respecto a los demás sectores con un 9.5 por ciento del total.

En 1990, las mujeres representaban el 56.2 por ciento de los residentes, mientras que en todo el Municipio de San Juan representaban el 53.9 por ciento. Esta proporción ha evolucionado desde 1960, en que las mujeres y hombres guardaron una relación bastante cercana, representando las primeras el 54 por ciento de la población y los segundos el 46 por ciento. En 1970, la proporción de mujeres aumentó a un 57 por ciento, para bajar en 1980 a 55.7 por ciento.

Gráfica 2
Evolución de la población por edad en Río Piedras 1960-1990



Fuente: Censo de Población 1970.

Cuando se compara la edad de los residentes con el sexo, se encontró que, para 1990, las mujeres con 65 años o más representaban el 7.1 por ciento, mientras que los hombres sólo eran el 5.2 por ciento. Esta situación, en la que la población envejeciente se concentra en las mujeres, comenzó a partir de 1980, ya que los datos para 1960 y 1970 muestra una proporción similar entre hombres y mujeres en la categoría de envejecientes. Entre los jóvenes (personas de 19 años o menos), las mujeres tenían el 13.6 por ciento en esta categoría en 1990, mientras que los hombres tenían el 11.0 por ciento.

3.4 Vivienda

Río Piedras tenía en 1990, 3,503 viviendas de las que 557 (el 15.9 por ciento), estaban vacantes, esto representa una proporción mayor de viviendas vacantes que en San Juan (10.4 por ciento). La mayor cantidad de las viviendas vacantes se encontraba en el sector del Centro Urbano, aunque todos los sectores tuvieron una proporción similar de vacantes (Tabla 1).

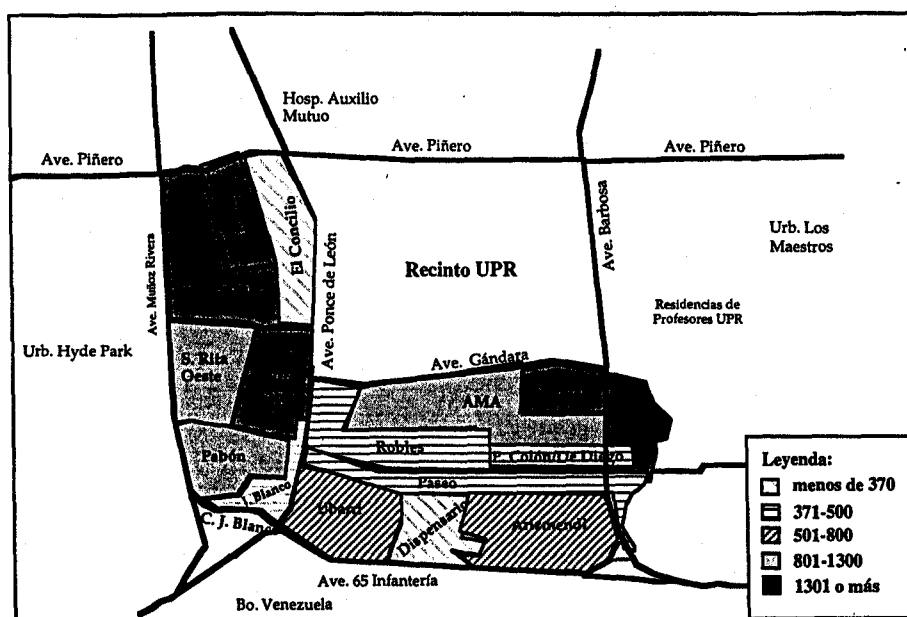
Para situar estos datos dentro del marco de la distribución de las viviendas de Río Piedras, hay que señalar que el 45.4 por ciento de las viviendas se encuentran en el Centro Urbano. El resto se reparte entre Villa Universitaria (29.5 por ciento) y Santa Rita (25 por ciento).

Tabla 1

Estatus de Ocupancia de las Viviendas 1990					
Sectores	Ocupadas	Vacantes	Total	% Vacantes	% Total
Villa Universitaria	887	148	1,035	14.3%	29.5%
Santa Rita	745	131	876	15.0%	25.0%
Centro Urbano	1,314	278	1,592	17.5%	45.4%
RIO PIEDRAS	2,946	557	3,503	15.9%	100.0%
SAN JUAN	150,592	17,387	167,979	10.4%	

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1990, Negociado del Censo Federal; STF1A.

Mapa 4
Por ciento de viviendas vacantes en Río Piedras en 1990



Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

3.4.1 Ocupación

La distribución de las residencias vacantes por subsectores en Río Piedras, muestra que El Concilio, Robles y Dispensario tienen el por ciento mayor de viviendas vacantes en el área con un 38.9 por ciento, 39.7 por ciento y 34.4 por ciento, respectivamente (Mapa 4). El subsector del Paseo es representativo del área comercial entre las calles Arzuaga y De Diego y tiene un 23.1 por ciento de estructuras vacantes. Otros subsectores con altas tasas de vacancia fueron J. Blanco (24.3 por ciento) y P. Colón/De Diego (27.6 por ciento). Los subsectores de Pabón (8.8 por ciento), Arizmendi (10.9 por ciento), E. González (14.3 por ciento) y A.M.A., (15.4 por ciento), tienen los por cientos de vacantes más bajos y son similares a los del promedio del Municipio (Tabla 2 del Apéndice II).

Tabla 2

Tenencia de las Viviendas en 1990					
Sectores	Propia		Alquiler		Total
	Número	Por ciento	Número	Por ciento	
Villa Universitaria	146	16.5%	741	83.5%	887
Santa Rita	169	22.7%	576	77.3%	745
Centro Urbano	336	25.6%	978	74.4%	1,314
RIO PIEDRAS	651	22.1%	2,295	77.9%	2,946
SAN JUAN	82,375	54.7%	68,217	45.3%	150,592
Fuente: Negociado del Censo Federal, Censo de Población y Vivienda, 1990; STF1A					

Nota: Los resultados finales (total), presentados como tenencia de la vivienda no son iguales a los presentados en la Tabla 1 (Status de la vivienda), ya que tenencia de vivienda es sólo para las viviendas que estaban ocupadas al momento del censo. Tenencia = Vivienda ocupada por inquilino + vivienda ocupada por dueño

3.4.2 Tenencia

Río Piedras es un sector con una tasa de viviendas en alquiler muy alto, el 77.9 por ciento de las viviendas (2,946), de Río Piedras estaban alquiladas, mientras que en el Municipio de San Juan, eran sólo el 45.3 por ciento. Esta situación es aún más contrastante cuando se compara que el 72.8 por ciento de las viviendas de Puerto Rico estaban ocupadas por sus propietarios, mientras que en Río Piedras, esta proporción es sólo del 22.1 por ciento (Tabla 2).

El sector del Centro Urbano es el área donde existe una mayor proporción de propietarios (25.6 por ciento), mientras que Villa Universitaria tiene la más baja proporción (16.5 por ciento, Tabla 3). El análisis por subsectores permite aclarar que si bien el Centro Urbano tiene la mayor proporción de viviendas en propiedad, éstas se concentran en los subsectores de Gándara, donde casi el 46.2 por ciento de las residencias son habitadas por sus propietarios y por el subsector Arizmendi con un 26.4 por ciento de viviendas en propiedad.

El sector de Villa Universitaria tiene un 83.5 por ciento de las viviendas en alquiler y el restante 16.5 por ciento en propiedad. Es el subsector Añasco donde mayor cantidad de inquilinos se daba (93.6 por ciento), ésta alta proporción responde a que allí se encuentra el condominio que da nombre al sector (Condominio Villa Universitaria), y que está ocupado por personas con subsidio de alquiler.

En Santa Rita las residencias ocupadas por inquilinos es de 77.3 por ciento. El Subsector de Santa Rita Oeste (entre las calles Madrid, Borinquena, Ponce de León y Universidad), tiene la totalidad de sus 165 residencias ocupadas por inquilinos. Este subsector, con el de Santa Rita Este concentra la mayoría de los hospedajes y viviendas alquiladas por estudiantes. A medida que nos alejamos de la Universidad, los subsectores aumentan la proporción de viviendas utilizadas por sus propietarios, como es el caso del subsector J. Blanco donde el 19.4 por ciento de las viviendas estaban ocupadas por propietarios.

Tabla 3

Tenencia de las Viviendas Ocupadas por Subsectores 1990					
Subsectores	Propia		Alquiler		Total
	Número	Por ciento	Número	Por ciento	
Villa Universitaria					
El Concilio	8	22.2%	28	77.8%	36
Añasco	25	6.4%	364	93.6%	389
E. González	113	24.5%	349	75.5%	462
Santa Rita					
Santa Rita Este	35	16.5%	177	83.5%	212
Santa Rita Oeste	60	26.7%	165	73.3%	225
Pabón	54	26.3%	151	73.7%	205
J. Blanco	20	19.4%	83	80.6%	103
Centro Urbano					
Paseo	8	6.9%	108	93.1%	116
Robles	7	7.7%	84	92.3%	91
P. Colón/De Diego	14	18.4%	62	81.6%	76
Ubarri	36	18.8%	156	81.3%	192
Gándara	163	46.2%	190	53.8%	353
AMA	45	20.4%	176	79.6%	221
Arizmendi	53	26.4%	148	73.6%	201
Dispensario	10	15.6%	54	84.4%	64
Total	651	22.1%	2295	77.9%	2946

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990, STFIA

3.4.3 Condición

El análisis de la condición de la vivienda en Río Piedras, muestra un 14 por ciento bajo las siguientes categorías: deterioradas (7.3 por ciento), dilapidadas (0.3 por ciento), o su construcción original era inadecuada (6.3 por ciento, Tabla 4). Mientras que en todo el Municipio de San Juan, el 7.6 por ciento de las viviendas tenían alguna de las anteriores situaciones. De las propiedades deterioradas en Río Piedras (225), la mayoría se concentraba en Santa Rita (89) y en el Centro Urbano (125), mientras que todas las viviendas dilapidadas de Río Piedras estaban en el Centro Urbano (12). Los sectores de Centro Urbano y Santa Rita concentraban las residencias con construcción original inadecuada; en el sector de Villa Universitaria no había viviendas con construcción original inadecuada.

Tabla 4

Condición de la Vivienda por sectores y subsectores para el 1990									
	Total de Viviendas	Adecuada		Deteriorada		Dilapidada		Construcción Original Inadecuada	
Villa Universitaria	1,037	1,025	98.8%	11	1.1%	0	0.0%	0	0.0%
Añasco	57	52	100.0%	4	0%	0	0%	0	0%
Concilio	436	436	92.9%	0	7%	0	0%	0	0%
E. González	544	537	98.7%	7	1%	0	0%	0	0%
Santa Rita	852	734	86.2%	89	10.4%	0	0.0%	29	3.4%
Santa Rita Este	247	235	95.1%	8	3%	0	0%	4	2%
Santa Rita Oeste	264	240	90.9%	11	4%	0	0%	13	5%
Pabón	212	162	74.3%	38	19%	0	0%	12	7%
J. Blanco	129	97	74.0%	32	26%	0	0%	0	0%
Centro Urbano	615	451	73.3%	27	4.4%	12	2.0%	125	20.3%
Paseo	109	50	96.2%	0	4%	12	0%	47	0%
Robles	122	102	83.6%	11	9%	0	0%	9	7%
Colón/De Diego	157	151	45.9%	6	0%	0	11%	0	43%
Ubarri	227	148	65.7%	10	4%	0	0%	69	30%
Capetillo	694	606	87.3%	34	4.9%	0	0.0%	54	7.8%
Gándara	416	370	88.3%	34	9%	0	0%	12	3%
AMA	278	236	84.9%	0	0%	0	0%	42	15%
Terminal	305	231	75.7%	64	21.0%	0	0.0%	10	3.3%
Arizmendi	218	188	86.2%	30	14%	0	0%	0	0%
Dispensario	87	43	49.4%	34	39%	0	0%	10	11%
RIO PIEDRAS	3,503	3,047	87.0%	225	6.4%	12	0.3%	218	6.2%
SAN JUAN	167,976	154,584	92.0%	7,649	4.6%	232	0.1%	5,514	3.3%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990; STF3A.

El inventario realizado para todo Río Piedras (octubre de 1995), reflejó la existencia de 48 edificios vacantes, 28 lotes o solares vacíos y 35 lotes que eran utilizados para estacionamiento.

Un análisis más detallado del área permite conocer mejor el estado físico de la vivienda (Tabla 4). Donde la situación de la vivienda resulta peor es en el subsector del Dispensario, con el 39 por ciento de las viviendas deterioradas y, el 11 por ciento con una construcción original inadecuada. El Subsector Padre Colón/De Diego (los bloques entre las calles De Diego y Padre Colón), las viviendas se encuentran en una situación lamentable, ya que el 43 por ciento tenían una construcción original inadecuada y el 11 por ciento estaban dilapidadas, este último dato implica que aquí se concentran todas las viviendas dilapidadas de Río Piedras. El Subsector Ubarri tiene una tercera parte de sus residencias (30 por ciento), con la condición de construcción original inadecuada y un 4 por ciento deterioradas.

Los subsectores con mejor condición en las viviendas son Concilio, Añasco, E. González, Santa Rita Este, Santa Rita Oeste y Paseo. Esto ubica la mejor condición de la vivienda en la parte oeste y noroeste de Río Piedras. Es importante destacar, que el único subsector del Centro Urbano con una alta proporción de viviendas adecuadas, es donde mayor es la concentración de comercios, Paseo.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

La existencia de gran cantidad de casas abandonadas o deterioradas ha provocado que muchas de ellas hayan sido ocupadas por personas deambulantes e inmigrantes ilegales y algunas, se han convertido en hospitalillos para adictos.

3.4.4 Viviendas para Estudiantes y Hospedajes

La presencia de los estudiantes en Río Piedras es importante y significativa. De acuerdo con el estudio realizado por Estudios Técnicos Inc. para la Oficina del Presidente de la Universidad de Puerto Rico, el 21 por ciento de los estudiantes del Recinto se hospedan o alquilan apartamentos. Esto representa aproximadamente 3,988 estudiantes. De éstos, alrededor del 57 por ciento lo hace dentro del área de estudio, lo que implica que aproximadamente 2,300 estudiantes forman parte de la población de Río Piedras cada semestre.

La población estudiantil se divide entre los que residen en hospedajes (privados o de la U.P.R.) y los que alquilan apartamentos. Según el citado estudio, el 65.8 por ciento lo hace en apartamentos y el 34.2 por ciento restante en hospedajes.

Las dos residencias del Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico tienen una capacidad para 788 estudiantes. Se dividen en 350 estudiantes en la Residencia Campus y 438 estudiantes en la Residencia Torre Norte.

De la lista de hospedajes de Río Piedras del Departamento de Asuntos del Consumidor se encontró que hay 31 hospedajes en el área de estudio; concentrándose en su totalidad en la Urbanización Santa Rita y su periferia. El 71 por ciento de los hospedajes se encuentran las calles Humacao (11), Manila (7) y Madrid (4).

La mayoría de los estudiantes residen en el área de Santa Rita y en el sector de Villa Universitaria. La cantidad de estudiantes residiendo en el Centro Urbano es mínima.

Subdivisión de propiedades. Santa Rita, así como el centro urbano y otros sectores, están sufriendo el fenómeno de la subdivisión de las edificaciones. Este fenómeno se da tanto para su uso como hospedaje de estudiantes como para el alquiler a estudiantes o población marginal. Esta situación está propiciando la destrucción de algunas estructuras con valor arquitectónico, y la transformación del paisaje urbano, así como, sobrecarga en la infraestructura.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

3.4.5 Año de construcción

El año de construcción nos permite identificar los periodos de mayor construcción, conociendo un poco más sobre el sector, y permite analizar los cambios que se han producido para cada sector de Río Piedras.

Debido a su historia, Río Piedras concentra una gran cantidad (15.8 por ciento), de propiedades antiguas, (construidas en 1939 o antes), mientras que para todo San Juan, era sólo un 7.6 por ciento. Estas viviendas se concentran, principalmente, en el centro urbano. Sólo el 31.1 por ciento de las viviendas se construyó entre 1970 y 1990.

En el sector de Villa Universitaria se construyó el 60.7 por ciento de las viviendas entre 1970 y 1979, impulsado por la construcción del condominio Villa Universitaria y de algunos de los condominios de la Calle E. González, lo que hace de este sector uno de edificaciones recientes.

Tabla 5

Año de Construcción de las Viviendas en Río Piedras										
Sector	1989-	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1939 o	Total	%
	Mar. 90	1988	1984	1979	1969	1959	1949	antes		
Villa Universitaria	15	6	0	629	177	74	96	39	1,036	29.8%
Concilio	0	0	0	0	11	15	17	13	56	1.6%
Añasco	7	6	0	324	73	4	15	7	436	12.6%
E. González	8	0	0	305	93	55	64	19	544	15.7%
Santa Rita	0	20	14	41	75	343	247	77	817	23.5%
Sta. Rita Este	0	0	0	19	29	82	57	20	207	6.0%
Sta. Rita Oeste	0	0	0	14	26	155	59	7	261	7.5%
Pabón	0	20	0	0	20	68	91	19	218	6.3%
J. Blanco	0	0	14	8	0	38	40	31	131	3.8%
Centro Urbano	5	81	34	236	167	270	393	433	1,619	46.6%
Gándara	0	19	6	7	5	28	22	22	109	3.1%
AMA	0	7	0	16	5	26	63	31	148	4.3%
Paseo	0	12	7	25	0	24	50	28	146	4.2%
Robles	0	7	0	18	35	15	56	87	218	6.3%
P. Colón/De Diego	0	8	17	31	0	82	112	165	415	12.0%
Ubarri	0	12	4	23	27	72	52	88	278	8.0%
Arizmendi	5	16	0	78	84	13	10	12	218	6.3%
Dispensario	0	0	0	38	11	10	28	0	87	2.5%
Total de Río Piedras	20	107	48	906	419	687	736	549	3,472	100.0%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990; STF3A

Un 42 por ciento de la vivienda en Santa Rita fue construida, principalmente, entre 1950 y 1959 y otra parte importante (30.2 por ciento), entre 1940 y 1949. La construcción entre 1970 y 1990 ha sido mínima. En el Centro Urbano se concentra una gran cantidad (64.3 por ciento), de viviendas construidas antes de 1949, a pesar de ser un sector donde la construcción de viviendas ha sido bastante activa en todos los periodos.

3.4.6 Valor de la propiedad

Con el fin de obtener una idea sobre la situación del valor de la propiedad se obtuvo información de los precios de las edificaciones y lotes en venta. Esta información fue obtenida a través de llamadas telefónicas con los dueños de las principales y/o encargados de las ventas de las mismas, según información recopilada durante una visita de campo y por los anuncios de los periódicos. En resumen, el metro cuadrado de terreno en Río Piedras está en aproximadamente \$225 dólares y el pie cuadrado de construcción, en \$60 dólares.

Algunos de los ejemplos utilizados, son los siguientes:

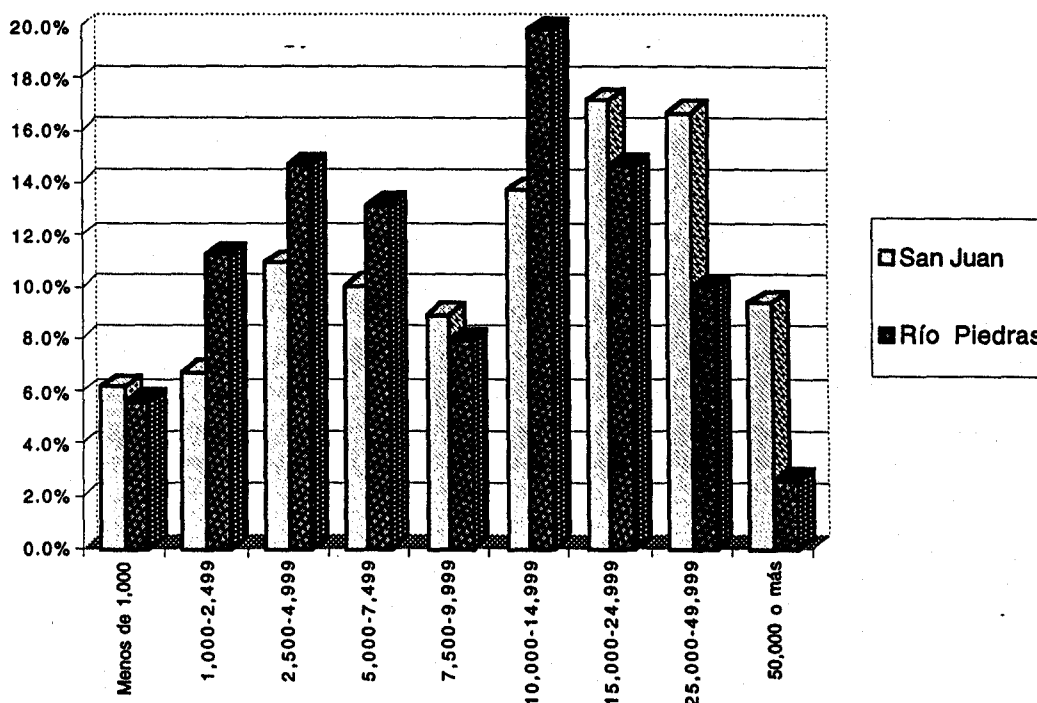
- Calle Margarita 54, un edificio de 374 m/c que cuenta con 4 apartamentos (2 cuartos y 1 baño), en \$120,000.
- Calle De Diego 55, una estructura dedicada a uso comercial, la cual tiene un precio de venta de \$1,298,500.
- Avenida De Diego, edificio de 680 m/c, se vende en \$400,000.
- Calle Domingo Cabrera, edificio de 475 m/c con una construcción de 2,225 p/c, se vende en \$250,000.
- Calle Arzuaga esquina William Jones existe un lote vacante de 1,224 m/c, se vende en \$500,000.
- Avenida Ponce de León, un edificio con una edificación de 25,000 p/c en un solar de 811.70 m/c, se vende en \$1,475,000.
- Calle De Diego 305, edificio para uso de comercio y oficina de 3 plantas y con 2,000 p/c, se vende en \$295,000.
- Avenida Universidad 111, se vendió edificio de 548.54 m/c en \$426,000.
- Calle Humacao 1106, se venden a \$95,000.
- Calle Humacao 1113, se venden a \$85,000.
- Calle Humacao 1115, se venden en \$90,000.

3.5. Características sociales

3.5.1. Hogares

En el 1990, el total de hogares en Río Piedras para los sectores bajo el área de estudio completaban unos 2,946 hogares. Según el Censo de 1990, este número de hogares se subdividía entre los sectores de la siguiente forma: para el sector de Villa Universitaria el total de hogares, fue de 887 y para el sector Santa Rita, fue de 745. Estos son los sectores de mayor acumulación de hogares, entre ambos, agrupan el 55.4 por ciento del total de hogares. Mientras en el sector Centro Urbano el número de hogares fue de unos 1,314 para un 44.6 por ciento del total.

Gráfica 3
Por ciento del Ingreso Familiar en San Juan y Río Piedras 1990



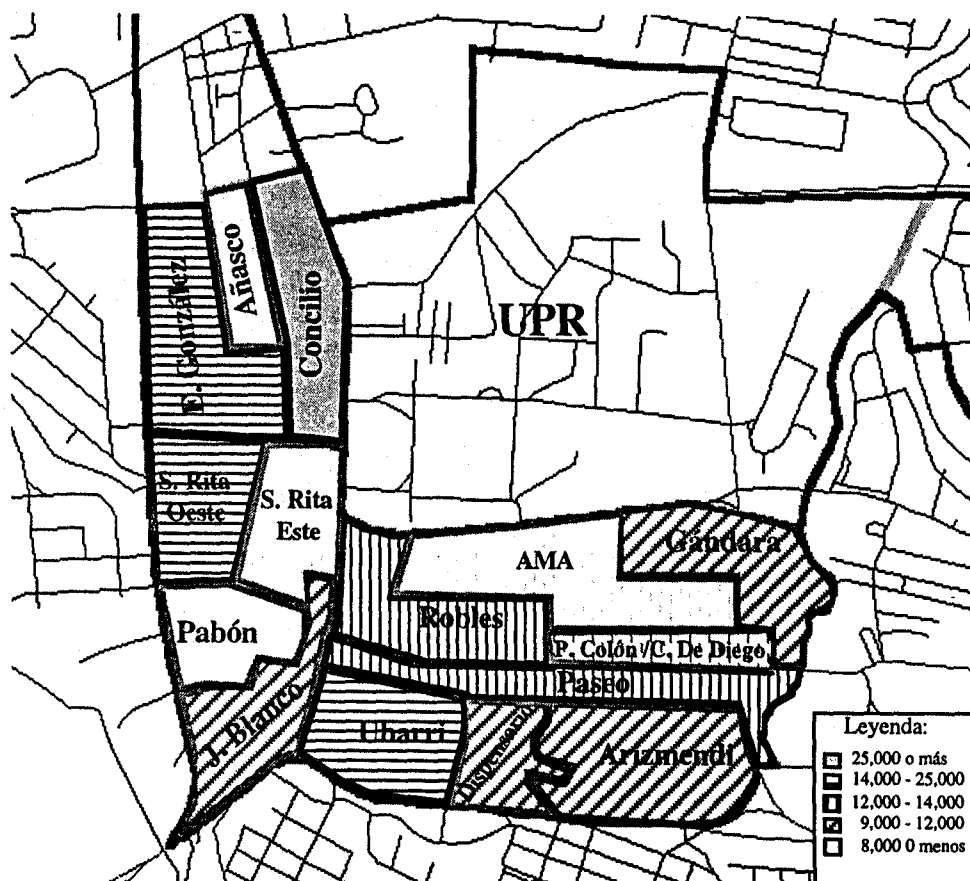
Fuente: Negociado de Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990 (STF3A).

3.5.2 Ingreso Familiar Mediano en San Juan y Río Piedras

El ingreso promedio de las familias que residen en Río Piedras, presenta una concentración de familias con ingresos bajos superior al compararlos con las familias del Municipio de San Juan. En particular, mientras que casi el 45 por ciento de las familias de Río Piedras tenían ingresos inferiores a los \$7,500 al año, en el Municipio de San Juan sólo era un 34 por ciento. El 20 por ciento de los residentes de Río Piedras se encontraban en el intervalo de ingresos entre \$10,000 y \$14,999. Por otro lado sólo el 2.7 por ciento de las familias en Río Piedras, tenían ingresos anuales superiores a los \$50,000, mientras en San Juan, era un 9.4 por ciento.

La Gráfica 3 muestra claramente como la proporción de familias con ingresos inferiores a los \$7,500 era mayor en Río Piedras, exceptuando la categoría de menos de \$1,000 al año. Por otro lado, aparece que Río Piedras (19.8 por ciento), tenía una proporción muy superior a la de San Juan (13.8 por ciento), en familias con ingresos anuales entre los \$10,000 y los \$14,999.

Mapa 5
Nivel de ingreso por grupo de bloque en Río Piedras 1990



** La U.P.R. no se considera como un grupo de bloque, es sólo una referencia.*

Preparado por Estudios Técnicos, Inc

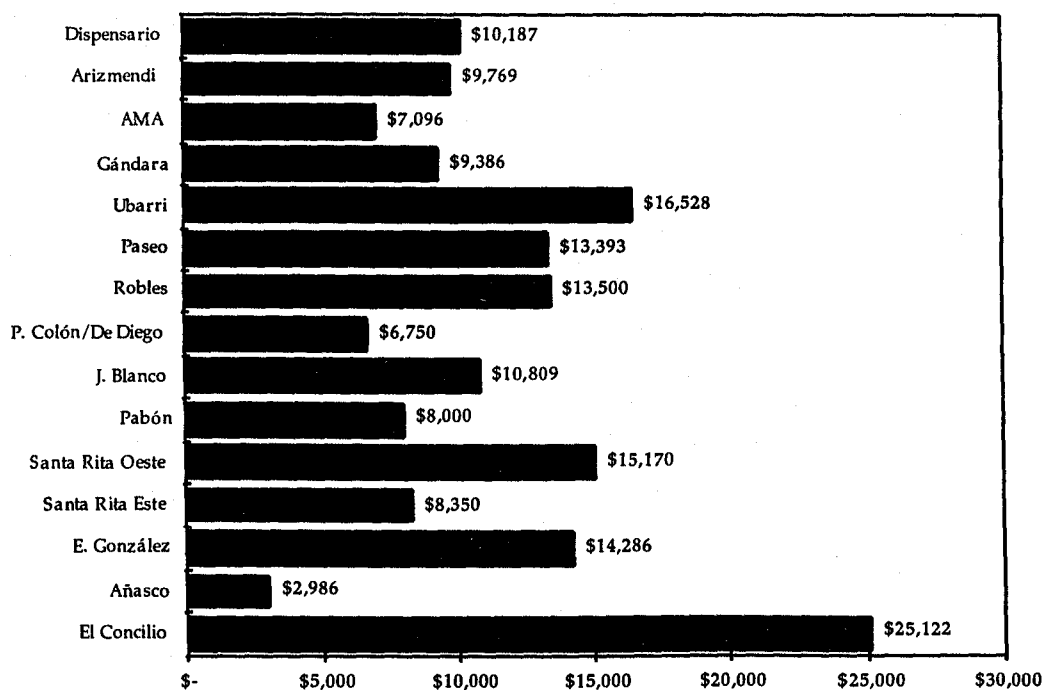
La información de ingreso familiar se ha desglosado en el caso del Centro Urbano, en tres (Robles, Gándara y Arizmendi), debido a la manera en que la Oficina del Censo presenta la información. Los sectores de Capetillo (Gándara y A.M.A.), con \$7,530 y Villa Universitaria con \$8,718 eran los de menor ingreso.

El análisis de la media del ingreso familiar para cada uno de los 15 Subsectores (Gráfica 4), en que se dividió Río Piedras, indica que es el Subsector de Concilio donde se daba el ingreso familiar mediano más alto (\$25,122). Este Subsector, junto con los de Ubarri (\$16,528), Santa Rita Oeste (\$15,170) y E. González (\$14,286), concentraban las familias con mayores ingresos. Los Subsectores donde se encontraban los ingresos familiares más bajos era Añasco (\$2,986) con un ingreso muy por debajo del resto, debido sin duda a la presencia del Condominio Villa Universitaria. Otros Subsectores con ingresos bajos eran Padre Colón/De Diego (\$6,750) y A.M.A., (\$7,096).

3.5.3 Nivel de pobreza

En 1990, de acuerdo a los datos del Censo, el 19.4 por ciento de las 2,946 familias que vivían en Río Piedras participaban del Programa de Asistencia Social. En cuanto a los distintos sectores, las familias recibiendo asistencia social se concentran en el Centro Urbano y en Villa Universitaria, donde estaba el 7.2 y el 8.8 por ciento, respectivamente, de las familias recibiendo asistencia. El subsector de Villa Universitaria tiene el 7.5 por ciento de las familias recibiendo asistencia social. Esto se debe a la presencia del condominio de vivienda subsidiada en la Calle Añasco.

Gráfica 4
Ingreso Familiar Mediano por Subsectores en Río Piedras 1990



Fuente: Negociado de Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990 (STF3A).

Estos datos junto con la proporción de personas bajo el nivel de pobreza en Río Piedras (70 por ciento), en comparación a todo el Municipio (44.8 por ciento), muestra una concentración importante de personas de escasos ingresos en el sector que se ve agravado por el entorno más cercano como son las comunidades de Capetillo, Venezuela, Buen Consejo, López Sicardo, etc.

3.5.4 Escolaridad

En términos educacionales, según los datos del Censo de 1990, el total de personas con grado superior o mayor fue de 4,378 personas, esto representa el 71.2 por ciento de los residentes con 25 años o más, esta proporción es similar a la de San Juan donde la proporción era de un 61 por ciento. Esta situación se debe a la elevada proporción de personas con un nivel educativo alto en Santa Rita; donde el 85.6 por ciento de las personas tenían un grado de escuela superior o más. Este sector fue históricamente lugar de residencia de personas más acomodadas de Río Piedras y, algunos profesores y profesionales relacionados con la Universidad, residen en el sector. Por otro lado, el Sector de Gándara presenta el nivel de escolaridad más bajo, sólo el 60 por ciento de los residentes tenían un grado de escuela superior o más. El sector Arizmendi, también, tenía un nivel bajo de escolaridad.

Tabla 6

Personas con Grado de Escuela Superior o Mayor Río Piedras 1990				
Sectores	Personas con grado		Personas sin grado	
Villa Universitaria	479	71.4%	192	28.6%
Santa Rita	1,295	85.6%	217	14.4%
Casco	951	73.5%	342	26.5%
Capetillo	1,133	60.6%	736	39.4%
Terminal	520	65.1%	279	34.9%
RIO PIEDRAS	4,378	71.3%	1,766	28.7%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1990

La situación en los subsectores Robles y Añasco es una intermedia con un nivel alto en relación al Municipio y ligeramente superior al promedio de Río Piedras, esto es reflejo de la combinación de sectores de altos ingresos con sectores de bajos ingresos.

3.5.5 Criminalidad

De acuerdo con las estadísticas de la Policía, el área de estudio de Río Piedras está en el Precinto 162. De dicho precinto los Sectores 660 (Santa Rita, Villa Universitaria) y 661 (Centro Urbano), son los que comprenden el área de estudio. Las estadísticas que se analizaron pertenecen a los años de 1994 y 1995. Los tipos de delitos contabilizados son: Asesinatos, Violaciones por la Fuerza, Robo, Agresión Agravada, Escalamiento, Apropiación Ilegal, Hurto de Auto e Incendio Malicioso.

En el área de estudio, las estadísticas reflejan que la criminalidad ha bajado; en el 1995 el total de crímenes cometidos fueron 1,491 y en el 1994 fueron 2,387, lo que significa que se redujo en un 37 por ciento los delitos cometidos en el área.

Los principales delitos para el 1994 fueron la apropiación ilegal (885), el robo (541), el escalamiento (482) y el hurto de auto (388). En el 1995 al igual que en el 1994 los principales crímenes fueron la apropiación ilegal (568), los robos (375), los escalamientos (260), y hurto de auto (260); mostrando una reducción considerable respecto al año anterior. El número de asesinatos se mantuvo igual (10). Por otro lado, las violaciones y las agresiones agravadas se redujeron.

La comunidad ha tomado iniciativas para mejorar la situación de la criminalidad en Río Piedras. Ejemplo de ello es el establecimiento de una red de comunicación interna entre los comerciantes, con el auspicio de la Asociación de Comerciantes. Esta opera a través de un radio transmisor portátil, que conecta a su vez a unos 26 establecimientos comerciales, con base ubicada en los cuarteles de la Policía Estatal y de la Guardia Municipal. Este sistema permitiría movilizar rápidamente el personal del orden público.

3.5.6 Características temporales y movilidad laboral

La presencia de la Universidad y otros centros educativos, la actividad comercial con sus empleados y la presencia de varios terminales de transporte, hacen que lleguen a Río Piedras alrededor de 100,000 personas diariamente⁷.

La movilidad en Río Piedras se midió a través del lugar de residencia en 1985 de las personas de 5 años o más viviendo en el Municipio en 1990. El 68.6 por ciento de las personas de 5 años o más que residían en el municipio en 1990 estaban en la misma casa en el año 1985, mientras que la cifra para Puerto Rico fue de 68.0 por ciento.

Tabla 7
Indicador de movilidad al trabajo en Río Piedras y sus sectores 1990

Sectores	Trabajan en la Zona Urbana o Comunidad de residencia		Trabajan fuera de la Zona Urbana o Comunidad de residencia		TOTAL
Villa Universitaria	635	93.8%	42	6.2%	678
Santa Rita	1,004	78.1%	282	21.9%	1,287
Centro Urbano	1,222	82.7%	256	17.3%	1,479
RIO PIEDRAS	2,861	83.1%	580	16.9%	3,442

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población 1990, (STF3A).

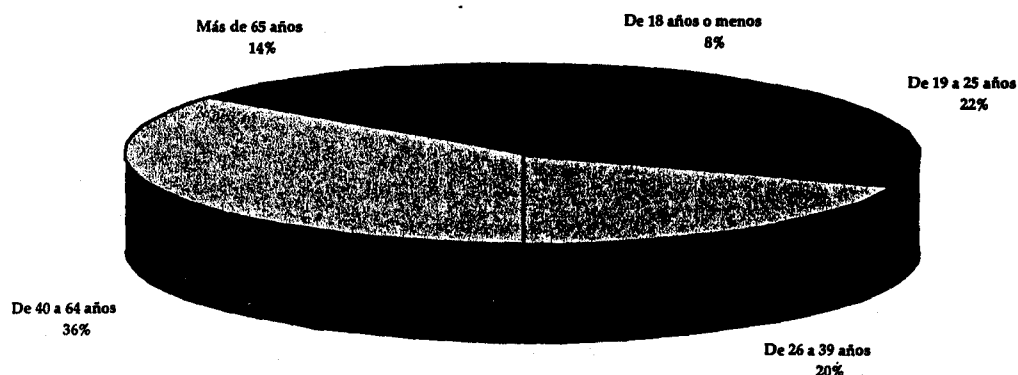
La situación sobre la movilidad al trabajo, se puede obtener además por el dato de la alta proporción que va caminando al trabajo, por la proporción de personas que trabajan en la zona urbana o en la comunidad. Estos datos demuestran que los residentes trabajan en su inmensa mayoría en la zona urbana y la comunidad, pero si relacionamos estos datos con los del sector económico (educativos, administración pública, ventas al detal), en el que trabajan los residentes, se podría inferir que muchos trabajan en Río Piedras o en áreas cercanas.

3.6 Características de la Población Flotante

La población flotante sobre Río Piedras es de gran importancia por lo que se decidió realizar una encuesta sobre las personas que venían a Río Piedras (Apéndice III). A continuación mostramos alguna de la información obtenida que nos permite hacer un retrato modelo sobre los usuarios de Río Piedras, alguna de la información aparece en otro apartado para propósitos de una mejor comprensión.

⁷ De acuerdo a la Tesis de Maestría de la Escuela de Planificación de la UPR, Río Piedras: Una Ciudad para vivir, cada día llegan al centro urbano de Río Piedras más de 100,000 personas, no sólo desde distintas partes del Área Metropolitana de San Juan, si no desde distintas partes de Puerto Rico.

Gráfica 5
Edad de los visitantes de Río Piedras

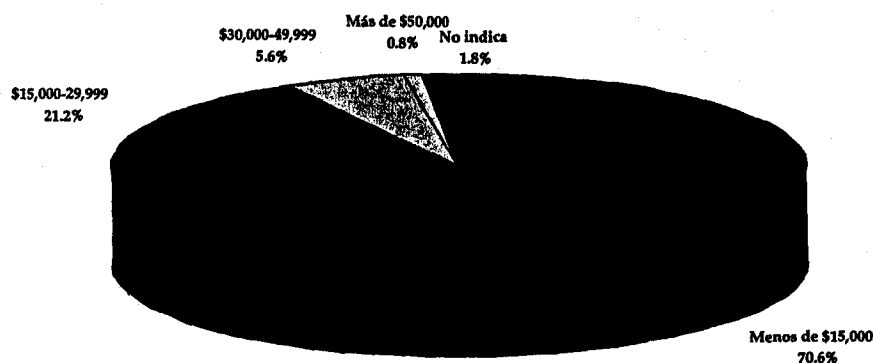


La distribución de los usuarios de Río Piedras se establece en términos de edad y nacionalidad. Según la encuesta realizada, el 86.1 por ciento de los usuarios dijeron ser puertorriqueños, mientras que un 11.3 por ciento dijeron ser dominicanos, un 2.6 por ciento indicaron otra nacionalidad.

La edad de los usuarios (Gráfica 5), se concentra entre las personas mayores de 19 años y menores de 64 años. El 36 por ciento de los usuarios tenían entre 40 y 64 años, un 22 por ciento tenía entre 19 y 25 años y un 20 por ciento entre 26 y 39 años. La cantidad de personas en lo que se conoce como la categoría de envejecientes (más de 65 años), fue de 14 por ciento. El 8 por ciento de usuarios con menos de 18 años, se debe a que durante la encuesta se dieron instrucciones a los encuestadores para no entrevistar personas menores de 15 años, por lo que los estudiantes de las escuelas elementales y secundarias, abundantes en el área, no se ve reflejado.

Los mayoría de los usuarios de Río Piedras (70.6 por ciento), son personas que tienen ingresos menores a los \$15,000 anuales (Gráfica 6). Lo que muestra que la mayoría de los usuarios de Río Piedras son personas de ingresos bajos, por eso la presencia de una gran cantidad de tiendas a precios bajos. El segundo grupo de usuarios con mayor representación es el de personas con ingresos anuales entre \$15,000 y \$29,999.

Gráfica 6
Ingreso Anual de los Visitantes de Río Piedras

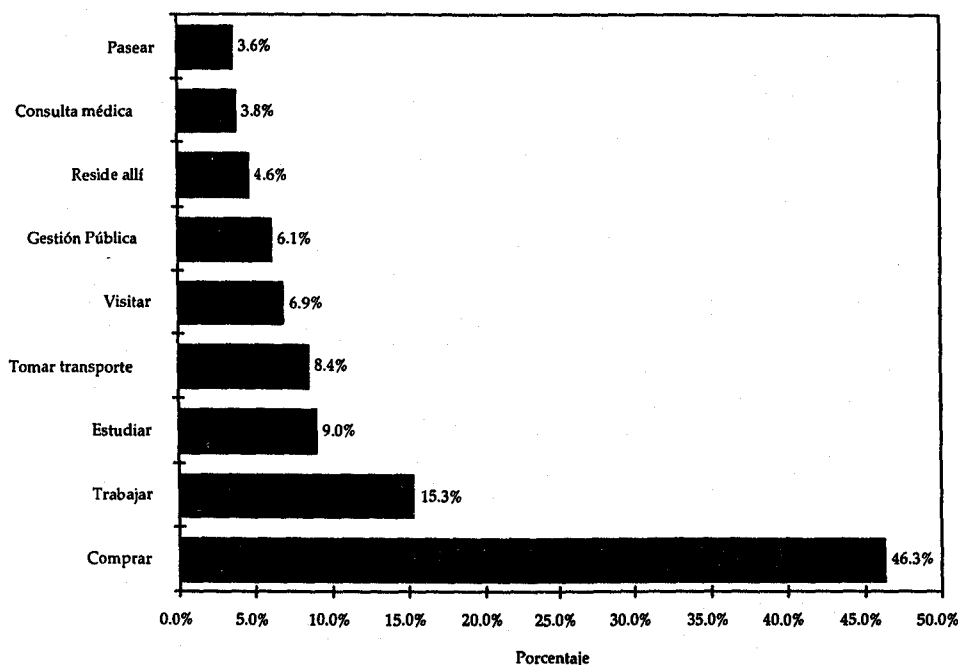


Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Los usuarios de Río Piedras son personas mayormente (60.6 por ciento), con educación de escuela superior o menos y sólo el 39.4 por ciento realizaron estudios de Grado Asociado, o más. Estos datos son similares a los presentados para los residentes del área.

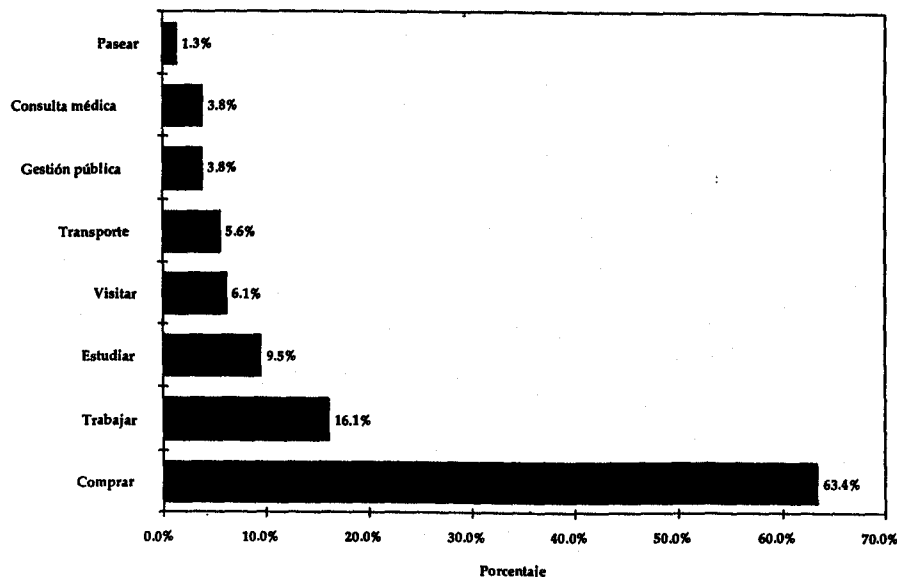
En cuanto a la causa por la cual fue ese día a Río Piedras (Gráfica 7), casi la mitad (46.3 por ciento), de los encuestados fue para hacer sus compras, mientras que un 15.3 por ciento estaba en Río Piedras porque trabaja en el sector. Este dato es mayor que el encontrado en el 1979 en el estudio de Torres, Beauchamp y Marvel (Plan Guía de Río Piedras), en el cual se encontró que un 12 por ciento de los encuestados asistían a trabajar (Gráfica 7). Otras razones dadas para estar allí eran: estudiar (9 por ciento), tomar algún tipo de transportación (8.4 por ciento), visitar el área (6.9 por ciento) y un 6.1 por ciento fue a realizar una gestión pública (cupones, pagar la luz, correo; entre otras). Un por ciento menor de los entrevistados señalaron estar allí por ser residentes (4.6 por ciento), iban a una consulta médica (3.8 por ciento) o paseaban (3.6 por ciento).

Gráfica 7
Razón por la que estaba en Río Piedras



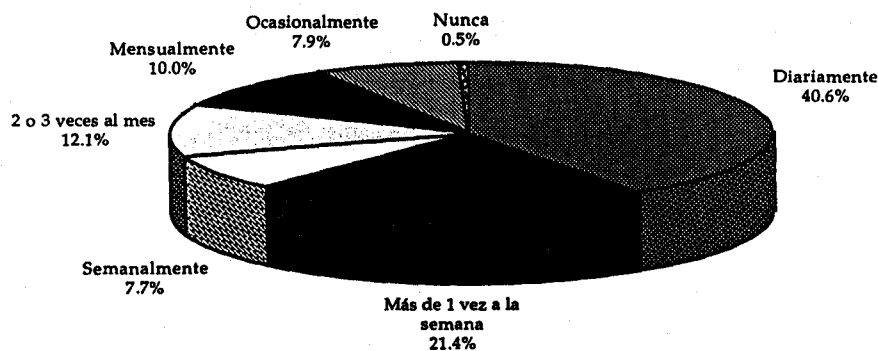
Los principales motivos mencionados por los entrevistados para asistir usualmente a Río Piedras son similares a los presentados en la pregunta anterior (Gráfica 8). Excepto, que las personas indicando que van usualmente a comprar a Río Piedras, representan casi dos terceras partes (63.4 por ciento), de los encuestados en comparación con sólo la mitad de los que dijeron que venían ese día a comprar. También, es importante destacar, que tanto los que dijeron ir usualmente a Río Piedras para tomar algún medio de transporte, como para realizar algún tipo de gestión pública disminuyeron en proporción a 5.6 por ciento y a 3.8 por ciento, respectivamente.

Gráfica 8
Motivo por el que va usualmente a Río Piedras



El 40.6 por ciento de los encuestados indicó que diariamente van a Río Piedras (Gráfica 9). Un 21.4 por ciento dijo visitarlo más de una vez a la semana y un 7.7 por ciento lo visitan semanalmente. Mientras que entre un 12.1 por ciento y un 10 por ciento mencionaron visitarlo tan sólo de una a dos o tres veces al mes. Una pequeña parte de los encuestados señalaron que van ocasionalmente (7.9 por ciento), o nunca (0.5 por ciento).

Gráfica 9
Veces que viene a Río Piedras



El tiempo que tardaron en llegar los entrevistados al centro de Río Piedras, fue estimado en el tiempo medio en llegar desde su lugar de origen a Río Piedras. El mismo fue de 33 minutos para las personas que residen fuera del área de estudio.

La mitad (54.6 por ciento), de los usuarios de Río Piedras vienen del Municipio de San Juan, de los que el 36.2 por ciento de los entrevistados son residentes de Río Piedras, 7.4 por ciento de Santurce y un 5.6 por ciento

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

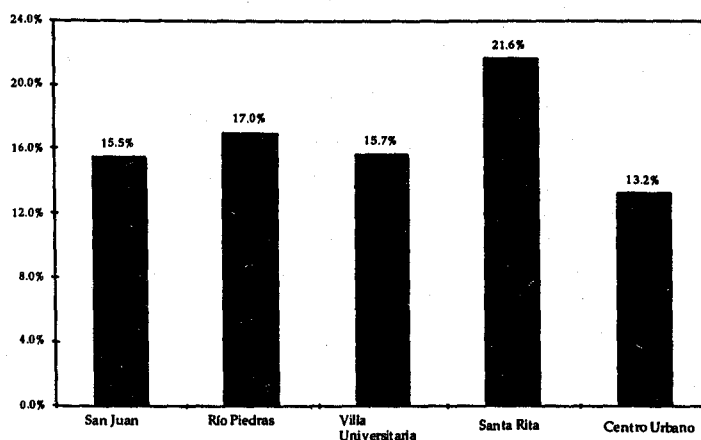
de Hato Rey. Una cuarta parte (23.2 por ciento), de los entrevistados provienen del área este del País, éstos eran: Carolina (11.8 por ciento), Trujillo Alto (6.6 por ciento), Canóvanas (1.8 por ciento), Loíza (1.5 por ciento) y Río Grande (1.5 por ciento). Otros municipios de donde provenían una parte importante de los usuarios, fueron Guaynabo (5.9 por ciento), Cayey (5.1 por ciento) y Caguas (2 por ciento).

3.7. Empleo

3.7.1 Nivel de Empleo y Tasa de Participación

La fuerza laboral civil en Río Piedras en 1990 se componía de 4,254 residentes, de los que 3,530 estaban empleados y 724 desempleados (17 por ciento); promedio superior que el del Municipio de San Juan (15.5 por ciento). Estos datos muestran la realidad de hace seis años, por lo que no dan una idea clara de la situación actual (Gráfica 10).

Gráfica 10
Desempleo en Río Piedras y San Juan en 1990



Fuente: Censo de Población 1990.

De los sectores en que se subdivide Río Piedras, el sector de Santa Rita tenía la mayor proporción de desempleados (21.6 por ciento). Los sectores de Villa Universitaria y Centro Urbano tenían un 15.7 y un 13.2 por ciento, respectivamente, de residentes desempleados. En el caso del Centro Urbano, muestra una tasa de desempleo, incluso, inferior a la tasa de Puerto Rico.

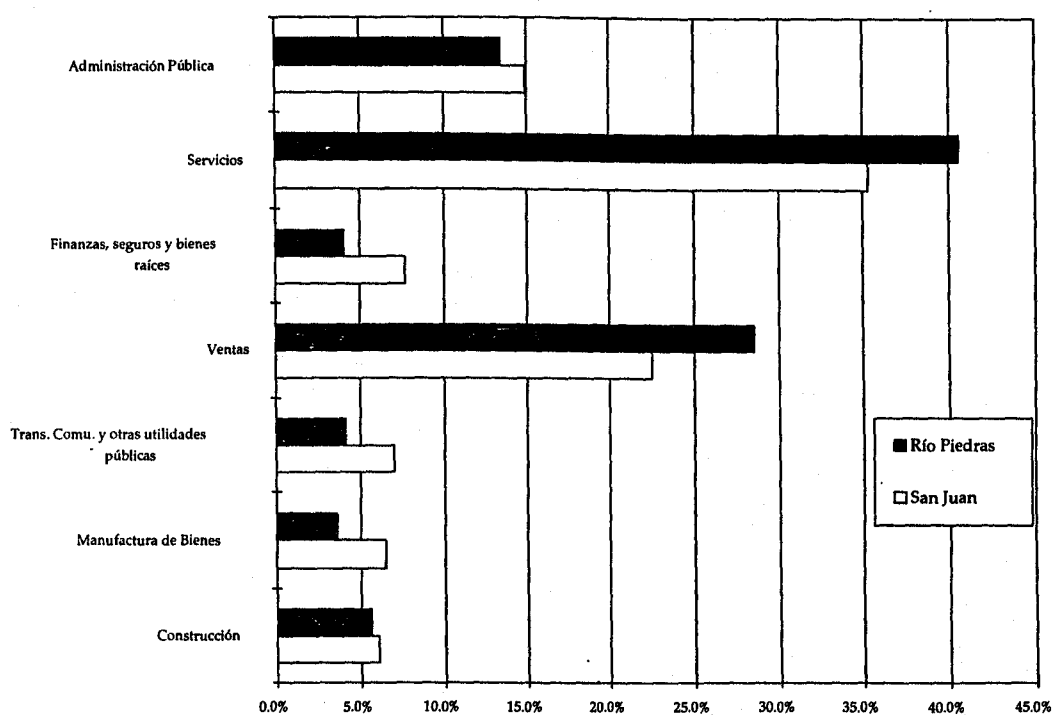
La distribución de la fuerza laboral entre los sectores, muestra, que casi la mitad de la fuerza laboral se concentra en el sector Centro Urbano (43 por ciento), mientras que el 37 por ciento estaba en Villa Universitaria y el restante 20 por ciento, en la Urbanización Santa Rita. Esto demuestra la concentración de la fuerza laboral por los sectores de Río Piedras; al relacionar estos datos con la presencia de estudiantes y envejecientes, indica la baja proporción de fuerza laboral en Santa Rita.

Río Piedras tiene una tasa de participación laboral (38.3 por ciento), superior a la de San Juan (36.7 por ciento). Al analizar los sectores, lógicamente, encontramos que el Sector de Santa Rita tiene la menor tasa de participación (20.8 por ciento), como se indicó anteriormente, debido a la presencia de estudiantes y de personal retirado.

3.7.2 Empleo por sector en San Juan y Río Piedras

El sector económico donde más residentes de Río Piedras trabajan es el de servicios (40.4 por ciento). El otro es el de ventas al detal (24.3 por ciento) y el tercero, la administración pública (13.4 por ciento). En estos tres sectores trabajan más de tres cuartas partes de los residentes. En relación con el resto de los residentes de San Juan, los sectores son los mismos, aunque entre los residentes de Río Piedras se muestra unas proporciones mayores en la actividad de servicios y ventas al detal (Gráfica 11).

Gráfica 11
Empleo por Sector Económico en Río Piedras y San Juan 1990



Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990, (STF3A).

Otros sectores económicos que estaban representados entre la población residente de Río Piedras eran la Construcción, con un 5.6 por ciento, la Transportación, Comunicaciones y otras Utilidades Públicas; las Finanzas, Seguros y Bienes Raíces y, el sector de Ventas que representaban un 4.1 por ciento cada uno. Estos datos muestran una relación entre los residentes y las ventas al detal (actividad principal), lo que comprueba la presencia de gran cantidad de residentes trabajando en el mismo Río Piedras.

Se analizó, a su vez, el empleo de los residentes de cada uno de los cuatro sectores en que dividimos Río Piedras, aunque esta vez se desglosaron un poco más los sectores (Tabla 8). En Villa Universitaria eran la Administración Pública (20.2 por ciento), las Ventas al Detal (20 por ciento), los Servicios Educativos (17.8 por ciento) y las Ventas (7.5 por ciento). Santa Rita tiene una distribución similar, pero aquí los Servicios Educativos son primero (29.3 por ciento), seguidos de las Ventas al Detal (17.6 por ciento), la Administración Pública (13.2 por ciento) y en cuarto la Construcción (5.6 por ciento). Una tercera parte (33.8 por ciento), de los residentes del Centro Urbano trabajan en las ventas al detal, el 12.3 por ciento trabajaba en los servicios personales, un 10.8 por ciento en la administración pública y un 7.8 por ciento en la construcción.

Tabla 8
Empleo por sector industrial en Río Piedras 1990

Industrias	V. Universitaria	Santa Rita	Centro Urbano	Río Piedras
Agricultura	0	0.0%	0	0.0%
Minería	0	0.0%	0	0.0%
Construcción	11	1.6%	74	5.6%
Manufactura bienes perezaderos	0	0.0%	18	1.4%
Manufactura bienes no perezaderos	15	2.1%	19	1.4%
Transportación	5	0.7%	10	0.8%
Comunicaciones y utilidades públicas	20	2.8%	71	5.4%
Ventas al por mayor	53	7.5%	58	4.4%
Ventas al detal	141	20.0%	233	17.6%
Finanzas, seguros y bienes raíces	45	6.4%	71	5.4%
Negocios y servicios de reparaciones	19	2.7%	48	3.6%
Servicios personales	32	4.5%	58	4.4%
Servicios de entretenimiento y recreacionales	28	4.0%	15	1.1%
Servicios de salud	24	3.4%	60	4.5%
Servicios Educativos	125	17.8%	387	29.3%
Servicios profesionales relacionados	44	6.3%	27	2.0%
Administración pública	142	20.2%	174	13.2%
Total	704	100.0%	1323	100.0%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población de 1990, (STF3A).

La actividad económica y empleo generado en Río Piedras, está fuertemente influenciada por la presencia del Recinto Universitario con 4,408 empleos generados a nivel docente y no docente. Pero, la principal actividad económica está en el centro urbano y los más de 900 negocios que operan, generando alrededor de \$300 millones.

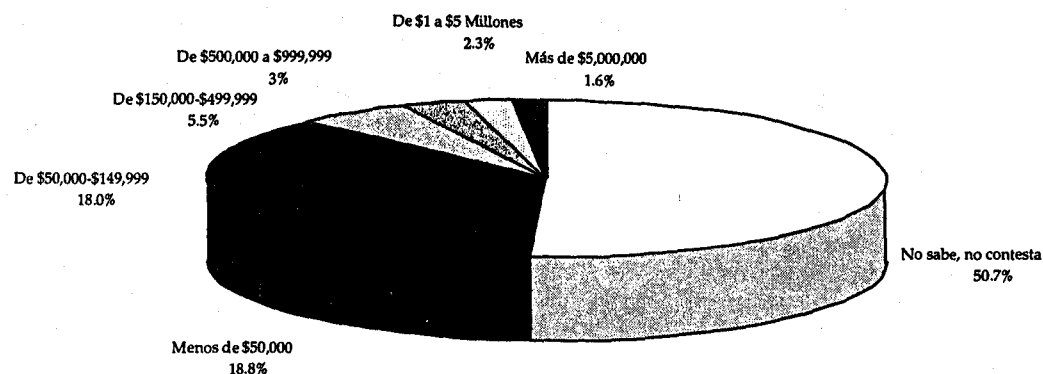
3.7.3 Actividad Comercial

Se realizó, de igual forma que con los usuarios, un análisis del nivel socioeconómico de los comerciantes de Río Piedras; así como de sus actitudes referentes al estado físico del área de trabajo. La información es producto de la encuesta realizada entre los comerciantes del centro urbano (Apéndice III).

La mitad de los entrevistados, como personas encargadas de los negocios, respondían a ser encargados o gerentes del establecimiento visitado. Asimismo, el 46.9 por ciento eran los dueños y sólo un 3.3 por ciento correspondían a ayudantes. Esto muestra la presencia típica que en los centros urbanos los pequeños negocios son operados por sus propios dueños.

En términos de los niveles educativos de los comerciantes, se encontró que una proporción alta de los encargados eran personas con estudios universitarios, el 40.6 por ciento dijeron tener al menos un Grado Asociado o, estudios mayores. Por otro lado, un 57 por ciento tenía certificado de escuela superior o un grado menor.

Gráfica 12
Nivel de ventas de los comercios en Río Piedras



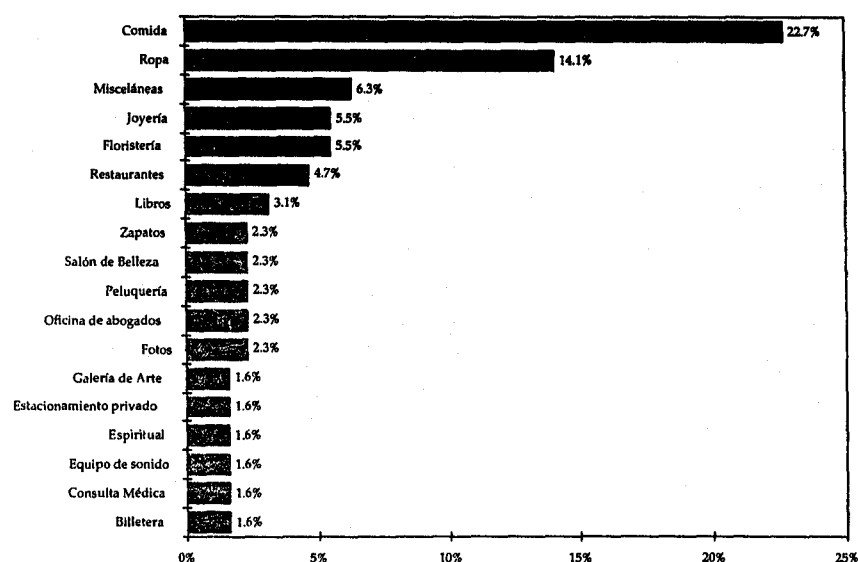
La mayoría de los comerciantes son puertorriqueños (69.6 por ciento), siguiéndole en número los de nacionalidad dominicana que constituyeron el 14.8 por ciento, los cubanos con un 8.6 por ciento y otro tipo de nacionalidad, con una participación del 7.0 por ciento. Esto indica una gran diversidad en los comerciantes de Río Piedras, donde más de una cuarta parte de los comerciantes no eran puertorriqueños.

Dentro del grupo entrevistado un 50.7 por ciento mencionó no saber o no querer contestar cuánto es el nivel de venta anual del establecimiento (Gráfica 12). Este tipo de respuesta es común en las encuestas debido a la desconfianza de estas personas sobre los estudios que se desarrollan. De las personas que contestaron, el 12.2 por ciento dijo tener ventas menores de \$50,000 anualmente. Así mismo un 12.0 por ciento dijo tener ventas anuales de entre \$50,000 a \$140,000, el restante 12.4 por ciento de los comerciantes dijeron tener ventas anuales de \$150,000 o más. La experiencia en la realización de encuestas sobre declaración de ventas, muestra que la contestación sobre el nivel de ventas suele estar subestimada casi en una cuarta parte.

Los establecimientos operaban en un 81.3 por ciento en régimen de alquiler. Mientras el restante 15.6 por ciento, el comerciante era dueño del local. Un 3.1 por ciento de los comerciantes encuestados son vendedores ambulantes. Los negocios ambulantes se encuentran rodeando la zona de la Avenida De Diego, incluyendo el Paseo De Diego y la Calle Vallejo.

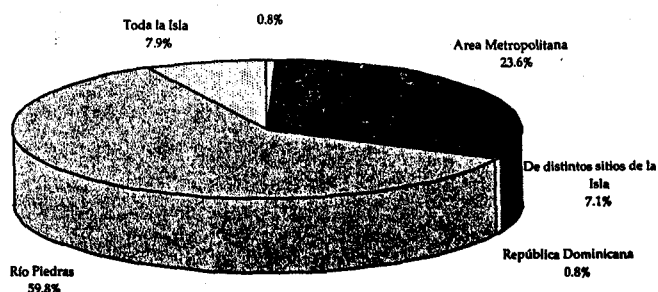
Los tipos de establecimientos que más abundan (Gráfica 13), en la zona de Río Piedras, según los comerciantes, son los de comida con un 22.7 por ciento; la ropa que representaba el 14.1 por ciento y las misceláneas, con un 6.3 por ciento. Otros tipos de establecimientos con un grado menor de participación son joyerías (5.5 por ciento), floristerías (5.5 por ciento), restaurantes (4.7 por ciento), los salones de belleza y peluquerías (4.6 por ciento), librerías (3.7 por ciento), zapaterías (2.7 por ciento) y oficinas de abogados (2.7 por ciento), entre otros.

Gráfica 13
Tipos de establecimientos en Río Piedras



Se le preguntó a los comerciantes sobre la procedencia de sus clientes (Gráfica 14). Estos respondían que la mayoría proviene de Río Piedras (59.8 por ciento); seguidos por el Área Metropolitana, con un 23.6 por ciento. Además, indicaron que a pesar de que el 14.8 por ciento de la cantidad de encuestados fueran de nacionalidad dominicana, tan sólo el 0.8 por ciento de los clientes de Río Piedras proviene de esta Isla. Otro aspecto a destacar, es la presencia de personas de las Antillas Menores, que en una pequeña proporción señalan una posibilidad para los comercios de Río Piedras y una posible conexión entre el turismo y Río Piedras, en su variante comercial.

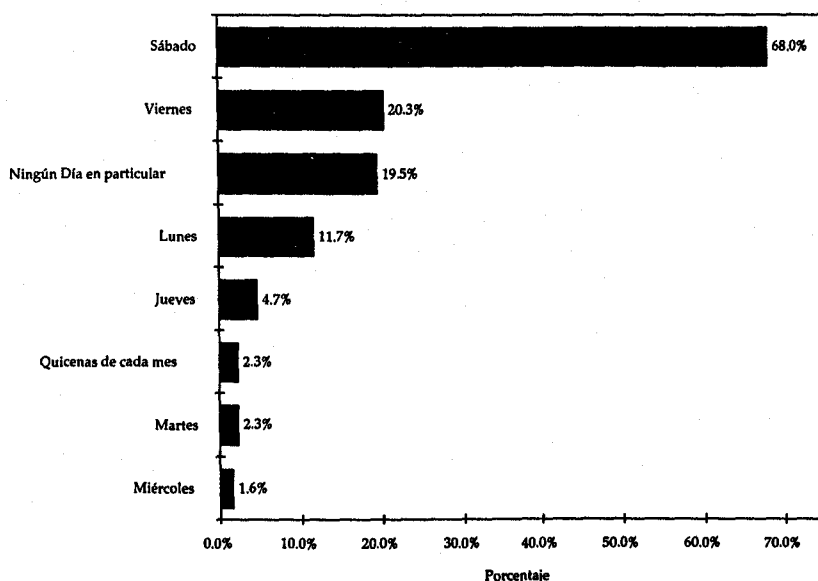
Gráfica 14
Lugar de procedencia de los clientes



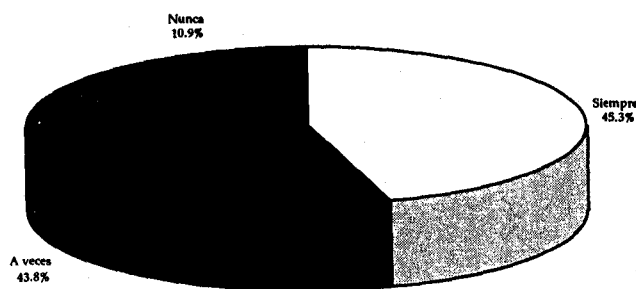
Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Los comerciantes indicaron que su **mejor día de ventas** (Gráfica 15), es el sábado, (68 por ciento). El viernes fue el segundo día con mayor movimiento con un 20.3 por ciento, mientras que casi un 20 por ciento indicó que ningún día en particular. Para conocer el respaldo de los comerciantes al sector, se les preguntó si **realizaban sus compras personales en Río Piedras** (Gráfica 16), el 45.3 por ciento respondió que siempre hacen sus compras personales en Río Piedras, lo que representa un respaldo importante. Un 43.8 por ciento contestó que a veces realiza sus compras en el sector, mientras que sólo un 10.9 por ciento nunca hace sus compras en Río Piedras.

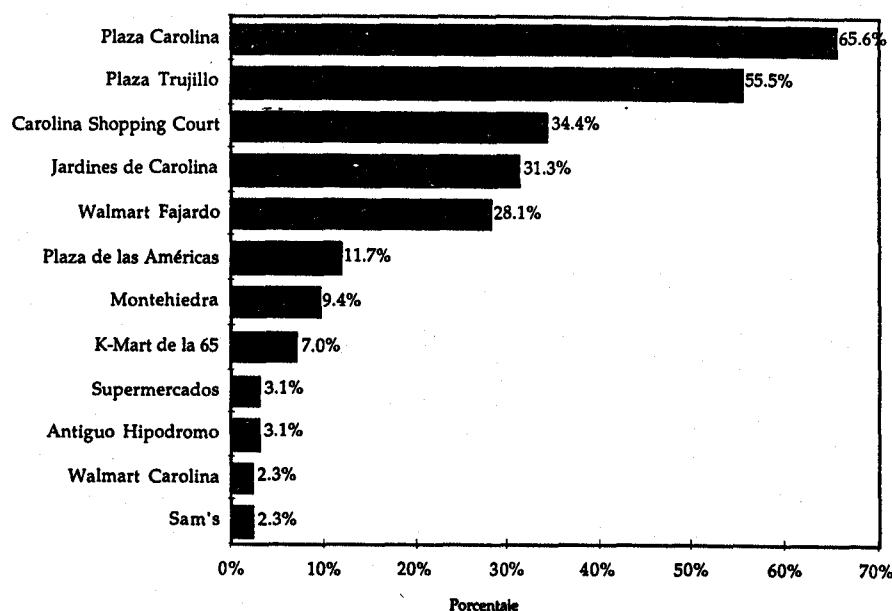
Gráfica 15
Días de mayor venta según los comerciantes



Gráfica 16
Comerciantes realizando sus compras en Río Piedras



Gráfica 17
Centros comerciales que representan competencia para Río Piedras

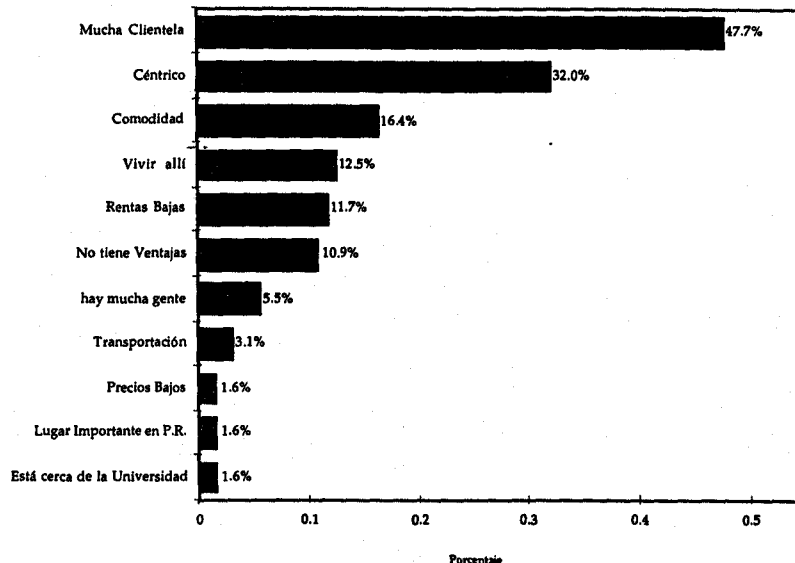


Se realizó una pregunta, para conocer la percepción de los comerciantes referente a cuál de los centros comerciales cercanos estarían haciendo **competencia a los comercios de Río Piedras** (Gráfica 17). El 65.6 por ciento mencionó al centro comercial de Plaza Carolina como la mayor competencia, en segundo lugar (55.5 por ciento), señalaron a Plaza Trujillo. Otros fueron: Carolina Shopping Court (34.4 por ciento), Jardines de Carolina (31.3 por ciento) y Walmart de Fajardo (28.1 por ciento)⁸. Plaza Las Américas se mencionó en 11.7 por ciento, Montehiedra en un 9.4 por ciento, K-Mart de la Avenida 65 de Infantería, un 7 por ciento, los supermercados y el área comercial del antiguo hipódromo en 3 por ciento y con 2 por ciento el Walmart de Carolina y Sam's. Un análisis geográfico muestra que la competencia del comercio de Río Piedras, parece estar en la parte este del Área Metropolitana y de Puerto Rico.

Para los comerciantes, operar en Río Piedras (Gráfica 18), tiene la ventaja de tener mucha clientela (47.7 por ciento). El estar localizado en un área céntrica fue señalado por el 32 por ciento como una ventaja, aspecto que está relacionado con el primero. La comodidad fue indicada por el 16.4 por ciento de los comerciantes. El 12.5 por ciento de los comerciantes indican que la ventaja estriba en que residen en Río Piedras cerca de su negocio. El pagar unos alquileres bajos fue una ventaja para el 11.7 por ciento de los comerciantes. Casi un 11 por ciento de los comerciantes consideran que operar en Río Piedras no tiene ninguna ventaja.

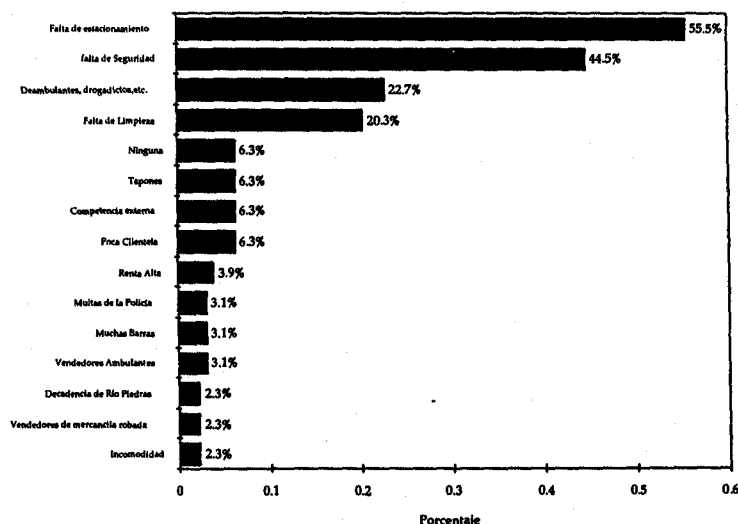
⁸ Otros proyectos comerciales que se han construido luego de realizada la encuesta y que deben estar ejerciendo alguna competencia para el pueblo de Río Piedras son: Walmart y Sam's en Parque Escorial en la Avenida 65 de Infantería.

Gráfica 18
Ventaja para los comerciantes de operar en Río Piedras

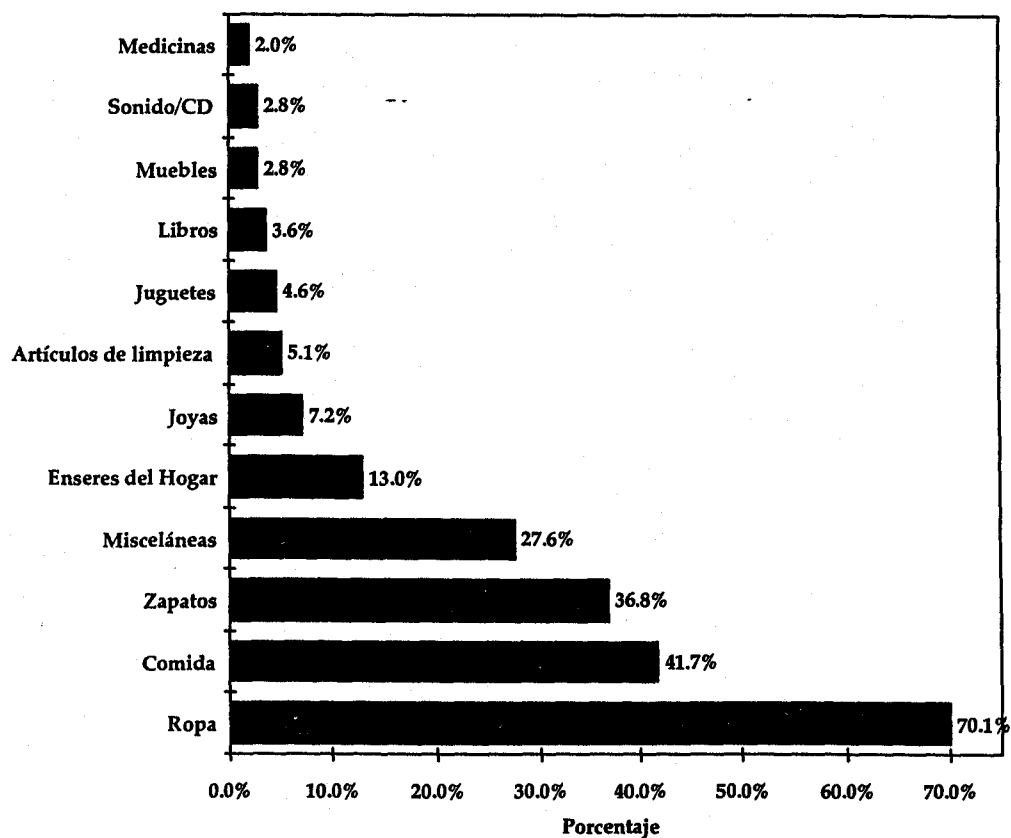


Las **desventajas de operar en Río Piedras** (Gráfica 19), era para un 55.5 por ciento de los comerciantes, la falta de estacionamiento. A éste le sigue, la falta de seguridad del área con un 44.5 por ciento, así como los deambulantes y drogadictos (22.7 por ciento) y la falta de limpieza del lugar (20.3 por ciento), son los factores más importantes a tomar en consideración. Aproximadamente un 6 por ciento de los comerciantes indicaron alguna de las siguientes razones como desventaja para operar en Río Piedras: los tapones, la competencia externa y la poca clientela; una proporción igual indicó que no existía ninguna desventaja para operar en Río Piedras. Un 4 por ciento indicó el alquiler alto, mientras que un 3 por ciento eran las multas de la Policía, la gran cantidad de barras y la presencia de vendedores ambulantes. Finalmente, un 2 por ciento de las respuestas señalaron la decadencia de Río Piedras, los vendedores de mercancías robadas y la incomodidad.

Gráfica 19
Desventaja para los comerciantes de operar en Río Piedras



Gráfica 20
Artículos que más se compran



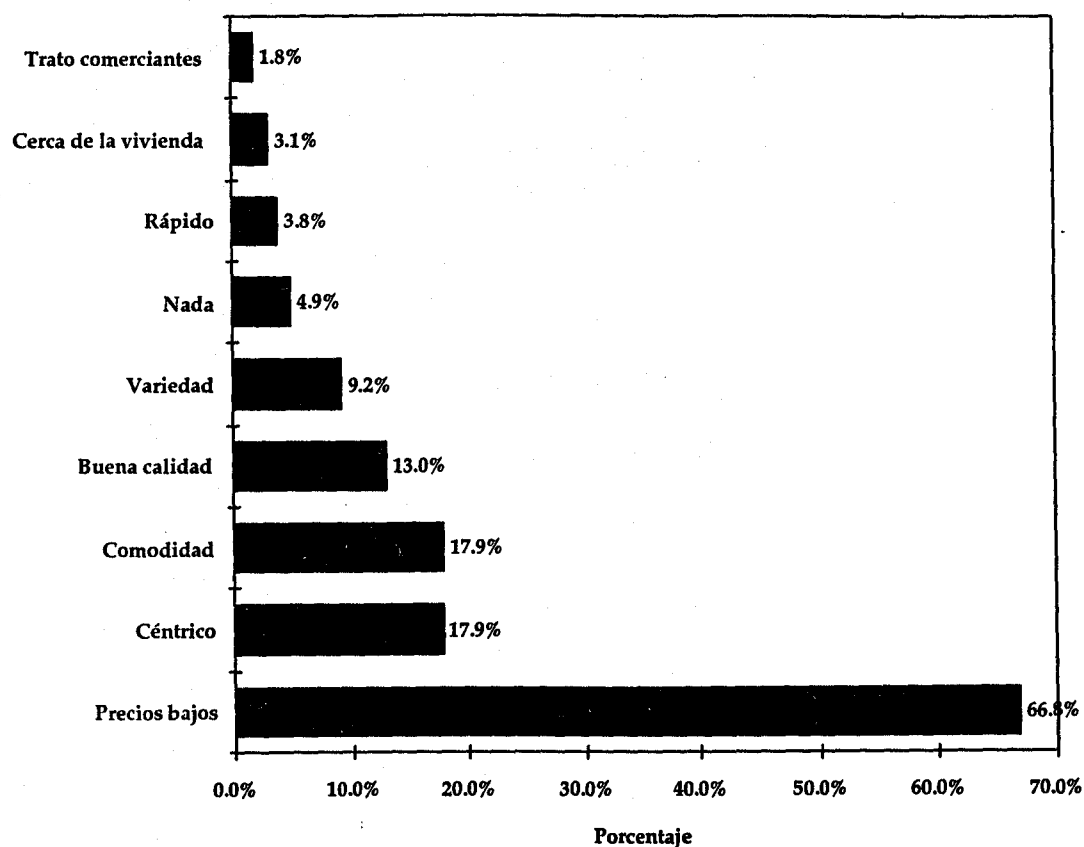
La clientela de los comerciantes

Claramente la mayoría de los usuarios de Río Piedras son personas que vienen a comprar, por lo que se les preguntó **¿qué artículos usualmente compra?** (Gráfica 20). El resultado ha sido que el artículo de mayor demanda es la ropa, con un 70.1 por ciento del total de entrevistados. Mientras que otros artículos con bastante movimiento fueron, la comida (41.7 por ciento), los zapatos (36.28 por ciento) y las misceláneas (27.6 por ciento). Los juguetes (4.6 por ciento), libros (3.6 por ciento), muebles (2.8 por ciento), sonido/CD (2.8 por ciento), medicinas (2 por ciento) y otros artículos no tuvieron gran importancia dentro de los entrevistados a la hora de ir a comprar. Los enseres del hogar, así como las joyas, tuvieron una relativa importancia manteniendo unos niveles de 13 por ciento y 7.2 por ciento, respectivamente, dentro de los entrevistados.

Según los entrevistados (Gráfica 21), lo más importante para ellos cuando van a comprar son los bajos precios de la mercancía (66.1 por ciento), mientras que otros coincidieron en que era la comodidad (17.9 por ciento) y lo céntrico (21 por ciento). Según se puede ver en la Gráfica, se dio menor importancia a la variedad (9.2 por ciento), lo rápido (3.8 por ciento), cercanía a la vivienda (3.1 por ciento) y el trato de los comerciantes (1.8 por ciento).

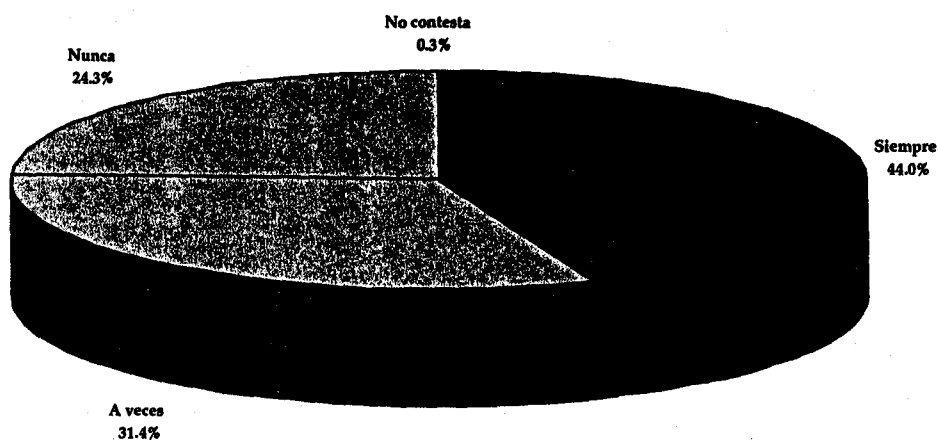
El dato de la pregunta sobre a cuántos establecimientos había entrado en el día, se computó a base del número de observaciones (personas) y el número de contestaciones que ofrecieron los entrevistados. El promedio de tiendas visitadas por persona entrevistada fue de 2.37.

Gráfica 21
Lo más importante cuando compra



El 44 por ciento de los entrevistados dijo que siempre come cuando visita el centro de Río Piedras (Gráfica 22), mientras que el 24.3 por ciento nunca come en Río Piedras, y el 31.4 por ciento contestó, a veces.

Gráfica 22
Veces que los visitantes comen en Río Piedras



IV. INFRAESTRUCTURA

4.1 Red viaria

El área de estudio de Río Piedras está rodeada por cuatro de las principales vías de comunicación metropolitana: al norte, está el Expreso Jesús T. Piñero; al sur, la Avenida 65 de Infantería; al oeste, la Avenida Muñoz Rivera y al este, la Avenida José Celso Barbosa.

Comprendidas dentro de Río Piedras hay 65 calles y avenidas. Las avenidas Universidad, Ponce de León y Dr. José Gándara son las principales avenidas dentro de Río Piedras. La Avenida Ponce de León atraviesa el área de norte a sur desde el cruce Avenida Jesús T. Piñero hasta llegar a la Avenida 65 de Infantería, desde la Avenida Gándara la calle se estrecha en dos carriles. La Avenida Dr. José Gándara está muy deteriorada.

El sector de Santa Rita tiene 21 calles, éstas son: Julián E. Blanco, Esteban González, Ramírez Pabón, Santander, Celis Aguilera, Mejía, Margarita, Borinquén, Joaquín López, González, Humacao, Jorge Romany, Peregrina, Dávila, Manila, Madrid, Amalia Marín, Janer, D. Cabrera, C. A. González y C. J. Cabrera. Las calles Humacao, la Madrid y la González son las calles más deterioradas de esta urbanización. Estas calles concentran los hospedajes y mucha de la población estudiantil, la tipología del sector hace imposible acomodar los automóviles en la parcela, esta situación se ve agravada por la estrechez de las calles, por lo que se da mucho estacionamiento sobre las aceras, haciéndolas intransitables.

Villa Universidad tiene 11 calles: Añasco, Carrera, Balboa, Chardón, Pedreira, Buchanan, Balseiro, Braulio Dueño, Baldorioty de Castro, Mariana Bracetti y Orocovis. La principal es la Añasco cuya sección es la más amplia, excepto por el tramo entre las calles Carrero y Balseiro, donde se estrecha. Este tramo debe ser ampliado, pues por él discurren varias rutas de transporte colectivo.

Las 31 calles y avenidas del Centro Urbano son: Moro, La Paz, Arizmendi Arzuaga, José De Diego, Paseo de Diego, Padre Capuchinos, William Jones, Padre Colón, Del Parque, Robles, Gándara, Vallejo, Monseñor Torres, Calle 1, Ferrocarril, Norte, Calle 3, Calle 4, Calle 5, Calle 6, Calle 7, Calle 8, Calle 9, Brumbaugh, Tizol, Tavárez, G. Marrero, Georgetti y Del Pilar.

4.2 Generadores de tráfico

Los principales sectores generadores de tráfico, lo son: la Universidad de Puerto Rico, las instituciones educativas, el comercio (concentrado en las calles De Diego y Arzuaga), la transportación y las instituciones bancarias.

El principal generador de tráfico lo es el Recinto de Río Piedras de la Universidad de Puerto Rico con repercusiones metropolitanas. Además de las 24,110 personas de la comunidad universitaria que van diariamente en dirección a la Universidad, el resto de las personas que la utilizan, incluye los turistas que la visitan. El Recinto de Río Piedras no es la única institución educativa, hay otras (Colegio del Este, Seminario Evangélico), que también movilizan diariamente 5,346 personas aproximadamente. El Recinto de Río Piedras, al igual que las otras instituciones educativas, generan tráfico tanto de vehículos privados como de transporte colectivo. Las vías que se ven más impactadas por el tráfico de entrada y salida son la Avenida Universidad, y las calles Baldorioty y Bracetti, la Avenida Gándara y la Avenida Barbosa.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

La transportación colectiva en Río Piedras se concentra en el terminal de la A.M.A., el Terminal de Carros Públicos y alrededor de la Plaza de Convalecencia. En el sector operan 17 rutas de la A.M.A., y el Metrobús (1, 2, 4, 8, 13, 14, 18, 28, 29, 31, 32-E, 36, 39, 45, 52, y T-2) y 23 rutas de carros públicos con un total de aproximadamente 729 vehículos (11 rutas y 457 vehículos del Terminal Este y 12 rutas y 272 vehículos desde la Plaza). Además, desde el Barrio de Capetillo operan seis rutas con un total aproximado de 120 vehículos. Existen, también, alrededor de 300 vehículos que operan desde Río Piedras hasta casi todos los pueblos de la Isla.

La propuesta de creación de un nuevo terminal al final de la Avenida Ponce de León cerca de la Avenida 65 de Infantería, proveerá localización permanente para los carros públicos que se ubican alrededor de la Plaza de Convalecencia, y tendrá una conexión subterránea con la estación del Tren Urbano.

El comercio del Centro Urbano crea un ambiente que atrae al comprador de mediano y bajos ingresos propiciando también la generación de tráfico de tipo privado y público.

Las instituciones bancarias generan tráfico de vehículos privados, bancos como el: Santander, First Federal Saving Bank, Ponce Federal Bank y el Popular tienen sus sucursales dentro del Centro Urbano.

Por Río Piedras transitan diariamente aproximadamente 50,000 carros privados. La transportación pública moviliza alrededor de 75,000 personas (de la que aproximadamente 50,000 utilizan carros públicos), a realizar gestiones en Río Piedras o para transbordo a cualquier punto de la Isla.

Los automóviles estacionados a medias encima de las aceras y en ambos lados de la calle, son los que generan gran parte de los tapones en Río Piedras. Esto se debe a que no dejan que el tráfico fluya y obliga a que los peatones tengan que caminar por la calle, con el consiguiente peligro para éstos.

La Avenida Universidad es una de la más transitadas de Río Piedras, pero tiene los problemas que anteriormente mencionamos. En este caso, la situación se agrava por la reducción provocada por el Laboratorio Las Marías y por las oficinas del Banco Popular.

4.3 Transporte público y privado

Los residentes de Río Piedras, como ocurre en la mayoría de los centros urbanos, tiene una baja dependencia del automóvil para sus viajes al trabajo, sólo el 48.3 por ciento utilizaba el automóvil, ya sea, individualmente o de modo compartido. Este dato resalta al comparar con el Municipio de San Juan donde el 76.6 por ciento utilizaba el automóvil para ir al trabajo y en el caso del Área Metropolitana subía al 80.7 por ciento (Tabla 9).

Tabla 9

Medio de Transporte al Trabajo de los Residentes para 1990						
	AEMSI		San Juan		Río Piedras	
Automóvil :	393,071	80.7%	7,265	76.6%	1,097	48.3%
Una sola persona	306,851	78.1%	5,341	73.5%	881	80.3%
Varias Personas	86,939	22.1%	1,924	26.5%	216	19.7%
Transporte colectivo:	55,655	11.4%	1,184	12.5%	543	23.9%
Autobús	26,944	48.4%	221	18.7%	407	75.0%
Público	27,712	49.8%	963	81.3%	136	25.0%
Lancha	360	0.6%	0	0.0%	0	0.0%
Taxi	639	1.1%	0	0.0%	0	0.0%
Motocicleta	801	0.2%	5	0.1%	0	0.0%
Bicicleta	1,285	0.3%	30	0.3%	5	0.2%
Camina	24,479	5.0%	509	5.4%	610	26.9%
Otros medios	6,417	1.3%	291	3.1%	0	0.0%
Trabaja en la Casa	5,644	1.2%	195	2.1%	15	0.7%
Total	487,352	100.0%	9,479	100.0%	2,270	100.0%

Fuente: Censo de Población 1990.

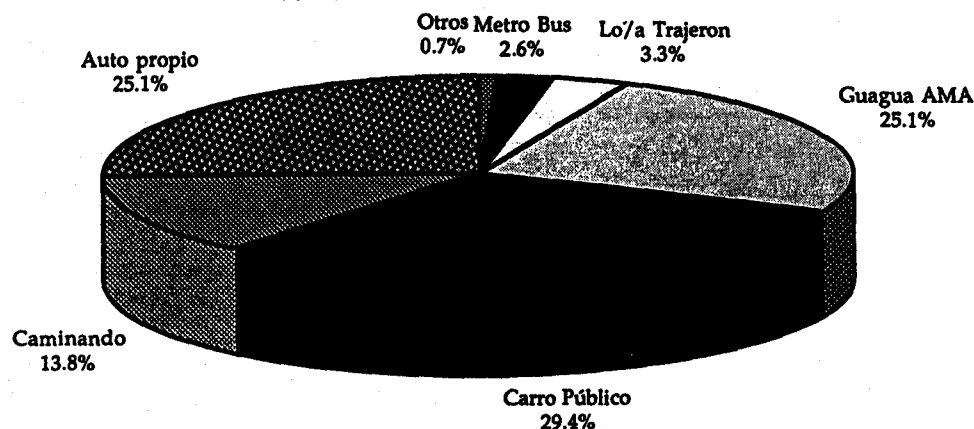
Casi una cuarta parte (23.9 por ciento), utilizaba el transporte colectivo, principalmente el autobús; mientras que en el Municipio y en el Área Metropolitana era el 12.5 y el 11.4 por ciento, respectivamente. Entre los medios de transporte colectivo utilizados por los residentes, tres cuartas partes utilizaban autobús y una cuarta parte, carros públicos.

El 26.9 por ciento de los residentes de Río Piedras caminaban a su trabajo, mientras que sólo lo hacía un 5.4 por ciento de los residentes de San Juan y el 5 por ciento de los residentes metropolitanos.

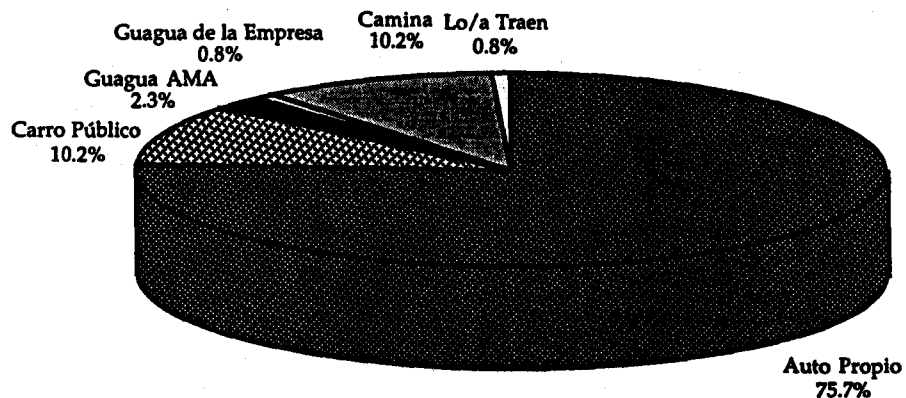
Otra fuente de información sobre transporte fueron los datos provistos por las encuestas realizadas a los usuarios y comerciantes de Río Piedras. En este estudio se encontró (Gráfica 23), que las personas que visitan Río Piedras utilizan en su inmensa mayoría (57.1 por ciento), transporte colectivo para llegar al Centro, dentro de esta categoría el 29.4 por ciento utilizaba carros públicos y el 27.7 por ciento utilizaba la A.M.A., y el Metrobús. Una cuarta parte (25.1 por ciento), de los entrevistados dijeron haber utilizado el auto privado para llegar a Río Piedras (presentando un aumento frente al 19 por ciento en el 1979)⁹, mientras que al 3.3 por ciento, los trajeron. Hay que destacar que el 13.8 por ciento llegaron caminando. Los datos anteriores muestran la necesidad de proveer, tanto un mejor servicio de transporte colectivo, como de mejorar el espacio público, en particular las aceras, puesto que son las áreas más transitadas, al tiempo que se provee una mejor utilización de estacionamiento disponible.

⁹ *Plan Guía de Río Piedras, Torres, Beauchamp y Marvel, 1979.*

Gráfica 23
Medio de transporte utilizado para llegar a Río Piedras



Gráfica 24
Medio de transporte utilizado por los comerciantes para llegar a Río Piedras



Cuando se entrevistó a los comerciantes, el medio de transporte privado o auto propio fue el más utilizado para llegar a Río Piedras con un 75.7 por ciento del total de encuestados (Gráfica 24). Caminar y la utilización de carros públicos fueron los segundos más utilizados por los comerciantes para llegar a Río Piedras, con un 10.2 por ciento cada uno. El por ciento de caminando al trabajo indica una proporción de dueños y encargados viviendo en el área de estudio o en las cercanías, mientras que tan sólo el 2.3 por ciento utiliza los servicios de la A.M.A.

4.4 Estacionamientos

Similar a otras mejoras públicas, las áreas de estacionamiento facilitan el movimiento de los vehículos y transéuntes para y, a través de Río Piedras. De este modo, apoyan las funciones comerciales, residenciales, recreativas y educativas, entre otras.

Desafortunadamente, el estacionamiento se ha vuelto el chivo expiatorio para muchas de las dificultades de los centros urbanos. Para solucionar este problema, se han realizado múltiples acciones, que en el caso de Río Piedras, fue la construcción de un estacionamiento soterrado bajo la Plaza de Convalecencia con capacidad para 670 estacionamientos. Todavía se sigue pensando (la encuesta realizada, así lo demuestra), que el único problema es la insuficiencia de espacio para estacionamiento.

Pero esto, no es cierto. El problema de los centros urbanos, y por ende, el de Río Piedras no se reduce simplemente a la falta de estacionamiento (sólo una cuarta parte de los usuarios llega en auto propio); el asunto es más complejo. Para que las áreas comerciales de los centros urbanos sean exitosos, sus negocios deben proveer a los consumidores de los bienes y servicios que éstos quieren y, estar disponibles para adaptarse a las condiciones cambiantes del mercado. El estacionamiento juega un papel de apoyo -no uno principal- influyendo en la decisión de las personas sobre dónde comprar.

El estacionamiento en Río Piedras debe ser el adecuado para satisfacer la necesidades de los clientes, comerciantes, empleados, visitantes y residentes. Se debe regular para fomentar la rotación de los espacios para los clientes y desalentar el abuso del estacionamiento de largo tiempo. Los estacionamientos fuera de la calle, como los lotes o posibles garajes, no deberán destruir el carácter del sector, la continuidad de las vitrinas y las edificaciones crea una imagen visual que los clientes reconocen y asocian con la actividad comercial al mismo tiempo en que en las horas de menor actividad se da una mayor seguridad a los peatones.

Durante una de las visitas de campo (febrero de 1996), se contabilizaron 111 estacionamientos en Río Piedras, esto incluye los ilegales y los lotes baldíos que se utilizan de estacionamientos. La capacidad total de estos estacionamientos es de 3,804 automóviles. Se han dividido en cuatro categorías los estacionamientos de Río Piedras: las instalaciones de estacionamiento es la primera categoría. Estos son los que legalmente son un negocio de estacionamientos, o que se le reconoce como estacionamientos. Las instalaciones de estacionamiento son 22 con una capacidad para 2,199 carros. Esta capacidad representa el 58 por ciento total de estacionamientos de Río Piedras. Muy pocos son los estacionamientos que se utilizan de noche. Los que se utilizan cierran a tempranas horas de la noche y, en su mayoría, los que pertenecen a lugares de venta de comidas.

Tabla 10

Estacionamientos en Río Piedras 1996			
Categorías	Número	Capacida	%
Estacionamientos	22	2,199	58%
Estacionamientos comerciales	66	1,245	33%
Estacionamientos gubernamentales	7	220	6%
Estacionamientos residenciales	16	140	4%
Total	111	3,804	100%

Fuente: Inventario realizado por Estudios Técnicos, Inc.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

La segunda categoría es la de estacionamientos comerciales. Estos estacionamientos no son con fines lucrativos directos. Los estacionamientos comerciales son 66 con una capacidad 1,245 automóviles. Significa el 33 por ciento de la capacidad de los estacionamientos en Río Piedras. Estos son utilizados por los comercios de la zona. Los mismos abarcan gran parte de las aceras que rodean el Centro Urbano.

La tercera categoría es la de estacionamientos del gobierno. Estos estacionamientos son utilizados por el gobierno estatal o por el municipal. Hay 7 estacionamientos del gobierno y tienen una capacidad para 220 vehículos. Esta capacidad sólo representa 6 por ciento de los estacionamientos en Río Piedras. Solamente se utilizan durante horas laborables.

La cuarta categoría es la residencial, lo son lotes y espacios en área residencial utilizado como estacionamiento. Son 16 los estacionamientos residenciales con una capacidad para 140 vehículos. De todas las categorías es la de menor capacidad (4 por ciento). Estos se utilizan por lo general por las noches, pero no dan abasto para los carros de los apartamentos y hospedajes que no tienen estacionamiento.

Las avenidas y calles donde se concentran los estacionamientos son:

- La Calle González es la de más estacionamientos con 12, pero la capacidad es sólo de 323 automóviles. Un 6 por ciento de los estacionamientos en Río Piedras están en esta calle.
- En la Calle Arzuaga hay 10 estacionamientos con capacidad solamente para 217 vehículos. Representa un 4 por ciento de estacionamiento.
- Las calles Georgetti, Robles y Padre Colón tienen 9 estacionamientos cada una. Se diferencian en su capacidad para estacionar vehículos. La Calle Georgetti, con capacidad para 871 automóviles, es la de mayor capacidad y tiene el más alto por ciento de estacionamientos (20 por ciento), en esta calle. En segundo lugar está la Calle Robles con capacidad para 412 automóviles, lo que significa que esta calle tiene un 10 por ciento de los estacionamientos de Río Piedras. La Calle Padre Colón solamente tiene capacidad para 244 carros y sólo tiene un 4 por ciento de los estacionamientos de Río Piedras.

El principal estacionamiento del sector es el soterrado de "Plaza de Convalecencia" con una capacidad para 670 vehículos; el mismo tiene el por ciento más alto de capacidad de estacionamiento en Río Piedras con 18 por ciento. La tasa de ocupación es de un 60 por ciento de las horas/espacios disponibles. El segundo en capacidad es el "Plaza Rafael Hernández", situado en la Avenida De Diego, Esquina Robles que tiene capacidad para 250 vehículos; lo que representa el 7 por ciento de todos los estacionamientos. En tercer lugar se encuentran los estacionamientos de la Avenida Muñoz Rivera "Darlington", Calle Padre Colón "Estacionamiento Padre Colón" y Calle Arzuaga "Algio III" con capacidad para 150 vehículos y cada uno representa un 4 por ciento del total de los estacionamientos en el área de estudio.

La gran actividad comercial y la masificación del uso del automóvil, ha hecho que se demuelan muchas estructuras para ser utilizadas como estacionamiento. Esto deteriora la imagen del espacio urbano.

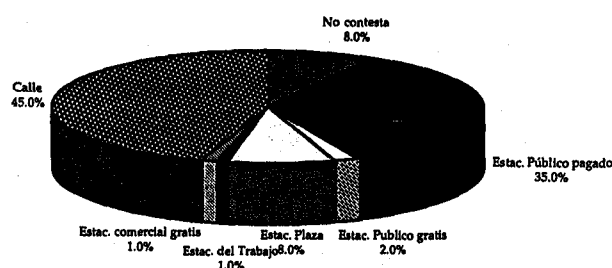
Existen varios problemas relacionados al estacionamiento en la calle. Las líneas amarillas que prohíben el estacionamiento en algunas aceras casi no se aprecian por la falta de mantenimiento. La falta de vigilancia de las agencias pertinentes como en la Calle Celis Aguilera, Esquina González es un buen ejemplo de carros estacionados en la acera y en ambos lados de la calle. Otro ejemplo, es la Avenida Universidad y la Calle C. Cabrera, Esquina Esteban González, donde los estacionamientos de algunos comercios están sobre la acera

y los clientes se estacionan en ambos lados de la calle. En las calles Humacao, Madrid, Amalia Marín y en la González, Esquina Celis Aguilera, también sucede lo mismo, pero en este caso, la causa son los hospedajes y apartamentos que no disponen de los estacionamientos necesarios para los residentes. En las calles Borinquén y Margarita, quien lo ocasiona son los clientes del banco, la financiera y la ferretería, pero con la diferencia de que en ocasiones se ve a la Policía dando multas.

Santa Rita tiene un serio problema de estacionamiento, pues, si bien la mayoría de los estudiantes que residen en este sector caminan hacia el campus, entre los estudiantes existe una alta proporción de vehículos por persona, propiciando la invasión de las aceras para estacionarse.

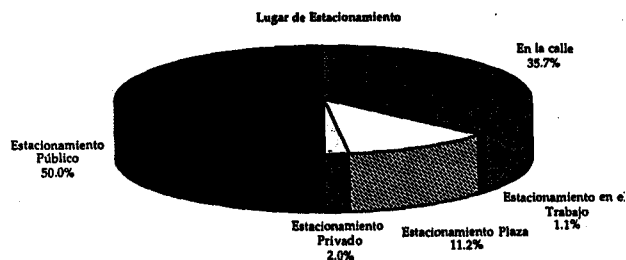
En la encuesta a los usuarios de Río Piedras, se les preguntó respecto al lugar de estacionamiento (esta información responde a la cuarta parte de los usuarios que dijeron haber llegado en automóvil). Un 45 por ciento se estacionaron en la calle y un 35 por ciento pagaron por estacionarse (Gráfica 25). Sólo un 8 por ciento dijo utilizar el estacionamiento soterrado de la Plaza de Convalecencia, mientras que un 4 por ciento se estaciona gratis, ya sea por que se lo provee el trabajo o el comercio.

Gráfica 25
Lugar de estacionamiento de los visitantes de Río Piedras



Para los comerciantes, el lugar de estacionamiento es siempre de suma importancia y, más aún, cuando el 75.7 por ciento de ellos van en auto propio a Río Piedras, una proporción muy por encima a las personas que vienen a comprar o vienen por otras razones. De esta manera, el 50 por ciento de los comerciantes utilizan estacionamientos públicos (pagando), mientras que un 35.7 por ciento se estacionan en la calle. Un 11.2 por ciento utiliza el estacionamiento que se encuentra debajo de la Plaza de Convalecencia. Solamente un 2 por ciento utiliza los estacionamientos privados, así como un reducido grupo de 1.1 por ciento se estaciona en el estacionamiento provisto por su trabajo (Gráfica 26).

Gráfica 26
Lugar de estacionamiento de los comerciantes de Río Piedras



El por ciento tan alto (35.7 por ciento), que estaciona en la calle genera grandes problemas de tránsito congestionando todo el sistema, al convertir las calles de dos carriles en calles de un solo carril. La actividad comercial provoca otros problemas vehiculares y de tránsito peatonal cuando se estacionan los vehículos de carga y descarga en zonas de peatones como aceras en horas de alto flujo, por lo cual, deben revisarse los horarios de carga y descarga. Otro problema detectado sobre este asunto es que los negocios, objeto de esta acción, no tienen áreas preparadas para el descargue, lo cual los obliga a seguir haciéndolo como hasta ahora.

4.5 Itinerarios peatonales

Al igual que la mayoría de las áreas urbanas de Puerto Rico, Río Piedras cuenta con unas aceras estrechas, que además, por la ubicación de los postes de la luz y el teléfono, y las señales de tráfico, reducen el espacio disponible para los peatones. Como señala la información obtenida por la encuesta y la información del censo, una gran parte de los residentes y de los usuarios (trabajadores, compradores, personas recibiendo servicio, etc.), caminan por Río Piedras, por lo que las aceras como espacio de circulación cobra una mayor importancia que en otras partes de San Juan.

De la Urbanización Santa Rita, la Calle Humacao es la más utilizada por los peatones universitarios, tanto de día como de noche. La calle tiene un agudo problema en especial por las noches, ya que las aceras son utilizadas para estacionamientos y se tienen vehículos inservibles sobre éstas.

Otra calle muy transitada por los residentes es la Calle Celis Aguilera. Esta calle le da accesibilidad al Centro Urbano, donde realizan sus compras, pagan los servicios de infraestructura y utilizan los servicios de salud. El problema es de día, con los vehículos sobre las aceras.

Existen tres pasajes peatonales que conectan la Calle González con la Avenida Ponce de León, estos pasajes cumplen una función de comunicación peatonal de gran importancia de Santa Rita con el Centro Urbano, especialmente el área comercial. Los tres requieren mejoras, aunque el más utilizado es el pasaje que da continuidad a la Calle Borinquena. Este pasaje se encuentra, en parte, invadido por una cafetería, y en la salida hacia la Calle Borinquena, se acumulan las bolsas de basuras de los residentes y comerciantes.

En la Avenida Universidad, que es una de la más utilizadas por peatones, en ciertas áreas se da el estacionamiento sobre las aceras, lo que dificulta el libre tránsito de los peatones. La otra Avenida es la Ponce de León, en específico desde el cruce con la Avenida Gándara hasta la esquina con la Calle Arzuaga. El problema es que se desbordan las aguas de los sanitarios; ocasionando pestilencia en el área y dificultando el uso peatonal.

El Centro Urbano tiene en las calles De Diego (en particular el tramo de uso exclusivo para peatones), y Arzuaga los corredores peatonales más importantes, que coinciden con las áreas comerciales. La Calle Brumbaugh es de gran importancia, pues es la conexión peatonal entre el recinto universitario y el centro urbano. La Calle Vallejo y la entrada de camiones a la Plaza de Mercado deben tener un diseño más adecuado al tráfico peatonal que discurre por ellas.

Las calles Vallejo y William Jones son también de gran tránsito peatonal, pues comunican los lugares de transporte colectivo (A.M.A. y el Arizmendi de Carros Públicos), entre sí y con los restantes corredores y áreas comerciales, de servicios y educativas.

Uno de los principales puntos de conexión peatonal es el cruce de las avenidas Ponce de León y Gándara, las cuales son estrechas y los postes reducen aún más el espacio de los peatones.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

4.6 Energía Eléctrica

La Autoridad de Energía Eléctrica, A.E.E., no tiene plantas generatrices en el área de estudio. Lo que existen son cuatro subestaciones:

1. Subestación Gándara (1338), localizada en la Avenida Gándara. Propiedad de la A.E.E.
2. Subestación Capuchino (1329), localizada en la esquina de las avenidas Barbosa y 65 de Infantería en la Urbanización Mora. Propiedad de la A.E.E.
3. Las dos subestaciones de la Universidad de Puerto Rico (1339 y 1341), localizadas dentro del Recinto. Estas dos subestaciones son propiedad de la Universidad de Puerto Rico.

En cuanto a la distribución eléctrica, no existen líneas de 230 kilovatios o de 115 kilovatios en el pueblo, lo que existen son líneas de 38 kilovatios, 13 kilovatios y de 4 kilovatios.

La A.E.E., clasifica sus abonados en tres categorías; industriales, comerciales y residenciales (Tabla 11). Dentro de la categoría industrial incluye a la Universidad de Puerto Rico y es el único abonado en esta categoría. Los abonados comerciales son 94 y los residenciales 4,424, para un total de 4,518.

Tabla 11
Abonados de la Autoridad de Energía Eléctrica en Río Piedras

Ciclo	Ruta	Avenidas y calles de la Ruta	Resid.	Comer.	Total
9	3918	Domingo Cabrera		1	1
14	3926	Parque, Padre Colón, De Diego, Capetillo, Arzuaga, Ponce de León, Robles, Brumbaugh		49	49
14	3927	Arzuaga, Monseñor Torres, Ponce de León, Robles, Vallejo, Arizmendi, Manso		22	22
16	3927	Muñoz Rivera, Santa Rita, Margarita, Avenida Universidad, C.E. Gonzalez		22	22
18	3381	Cond. Atrio Real, University Park Plaza, Cond. Jardines Universitarios, Santa Rita	607		607
18	3405	Cond. First Federal, Santa Rita, Muñoz Rivera	374		374
18	3379	Darlington, Santa Rita	469		469
18	3380	Santa Rita, Beatriz LaSalle, Vick Center, Ave. Universidad	483		483
19	3382	Santa Rita, Avenida Ponce de León	430		430
19	3384	Capetillo, Robles, Vallejos, W. Jones, Parque	304		304
19	3385	Río Piedras, (Calle Padre Colón, P. Capuchino, etc), Urb. Mora	371		371
19	3399	Río Piedras, (Brumbaugh, Norte, Robles, etc.) Capetillo	388		388
20	3386	Río Piedras (Arzuaga, Arizmendi, De Diego, etc.) Plaza del Mercado	335		335
20	3387	Río Piedras (De Diego, Vallejo Georgetti, etc.)	328		328
20	3388	Río Piedras (Carmen, Ponce de León, Brumbaugh, etc.	335		335
TOTALES			4,424	94	4,518

Fuente: Oficina Comercial de Río Piedras de la A.E.E.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Las estadísticas sobre abonados son utilizadas en ocasiones para actualizar la información sobre población, en particular entre los periodos censales. Pero los datos recopilados de la Oficina Comercial de la A.E.E., no nos permiten hacer una actualización con cierto grado de validez, ya que sólo se han contabilizado 94 establecimientos de uso comercial, por lo que entendemos que una parte considerable de los abonados residenciales responden a abonados comerciales. La diferencia entre las viviendas ocupadas en 1990, según el Censo (2,923) y, los abonados residenciales (4,424), es de 1,501.

La situación de la infraestructura eléctrica en Río Piedras se puede enfocar en cuanto a su impacto sobre el medio ambiente urbano y en cuanto a la provisión del servicio eléctrico.

El primer punto es de gran importancia en cuanto a la promoción y mejora de imagen de Río Piedras, la situación de Río Piedras es similar al resto de los centros urbanos de Puerto Rico, donde la infraestructura eléctrica es aérea. Esta situación tiene un efecto visual de deterioro, impide en algunos casos la apreciación de visuales, dificulta o impide la siembra de árboles, los postes eléctricos dificultan la circulación peatonal, entre otros. El soterrado de la infraestructura eléctrica en Río Piedras, así como la telefónica, debe ser un objetivo para el medio plazo; ya se realizó el soterrado en la Avenida De Diego y en la Plaza de Convalecencia, y como parte de la construcción de la estación del Tren Urbano se soterrarán varias calles.

En cuanto al servicio, la aprobación de establecimientos comerciales en áreas mayormente residenciales como Santa Rita, hace que se produzcan bajas en el voltaje.

4.7 Teléfonos

La infraestructura telefónica, al igual que la eléctrica, tiene una gran importancia en cuanto a la promoción y mejora de imagen de Río Piedras; la infraestructura telefónica es aérea. Esta situación tiene un efecto visual de deterioro, impide en algunos casos la apreciación de visuales, dificulta o impide la siembra de árboles, los postes telefónicos dificultan la circulación peatonal, entre otros. El soterrado de la infraestructura telefónica en Río Piedras, debe ser un objetivo para el medio plazo, ya se realizó el soterrado en la Avenida De Diego y en la Plaza de Convalecencia, y como parte de la construcción de la estación del Tren Urbano se soterrarán varias calles.

4.8 Acueductos y Alcantarillados

Uno de los principales problemas con que cuenta Río Piedras es la situación del alcantarillado sanitario y pluvial. Esta situación viene señalándose desde hacia varios años, pero la falta de iniciativa y lo costoso de las obras hace que la situación permanezca igual.

El último estudio realizado sobre la situación del alcantarillado sanitario y pluvial, y que se utiliza para señalar las deficiencias, es el documento "Analysis and Study of the Sanitary and Storm Sewer Systems of the City of Río Piedras" preparado por Lebrón & Associates para el Municipio de San Juan en 1981.

Como los problemas del sistema de alcantarillado sanitario difieren en alcance del sistema de alcantarillado pluvial, se han dividido en dos para señalar los problemas y soluciones. Además, hay que recordar que la situación del sistema sanitario es responsabilidad de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, A.A.A. y el sistema pluvial es del Municipio de San Juan.

Sistema de Alcantarillado Sanitario. El alcantarillado de Río Piedras presenta problemas, principalmente, en lo referente al sanitario, ya que muchas de las tuberías instaladas en el área son de barro vitrificado, las cuales no resisten un destape a presión (flushing). Los cambios de uso en el centro urbano y la densificación de la zona comercial ha causado que el sistema de recolección se torne pequeño, ocasionando desbordes frecuentes en algunas áreas. La situación se ha visto agravada con ciertos usos que han venido a sobrecargar su capacidad.

Otros problemas son los establecimientos que preparan comidas, que taponan el alcantarillado por las descargas de grasa y aceite. La Ley exige que toda cocina comercial o industrial instale trampas de grasa. Es de conocimiento de la comunidad que muchos de los establecimientos de comida no tienen instaladas dichas trampas de grasa.

El sistema sanitario tiene problemas de infiltraciones (entradas de agua al sistema sanitario y a las conexiones de servicio desde el suelo a través de las tuberías, juntas de tuberías, conexiones o paredes de los registros que están defectuosos), y afluencias (es el agua de lluvia que entra en el alcantarillado sanitario y las conexiones de servicio desde los drenajes de los techos, patios, drenajes, cubiertas de registro y conexiones ilegales del pluvial). Las infiltraciones y afluencias tienen una serie de efectos: hace más costoso el bombeo, daños frecuentes a los equipos de bombeo, costos excesivos de tratamiento, malos olores, frecuentes sobrecargas de los registros; entre otros.

Sistema de Alcantarillado Pluvial. Uno de los problemas más comunes del sistema de alcantarillado pluvial en el área central de Río Piedras, son las conexiones sanitarias ilegales. Otro tipo de deficiencia es lo defectuoso de las parrillas y los tubos de desagüe. Esto permite que grandes objetos entren a las líneas del sistema pluvial, taponando las líneas, produciendo desbordes cuando ocurren fuertes lluvias y en consecuencia esta agua podría entrar al sistema sanitario a través de las fuentes de afluencia. También existen varias líneas de alcantarillado pluvial con depósitos de sedimento.

Proyectos Programados por la A.A.A. De la obra programada por la A.A.A., para Río Piedras, solamente un proyecto impacta el área de estudio. Este implica la renovación de la línea sanitaria en la Urbanización Santa Rita y está programado para completarse en junio de 1996.

La obra de estacionamiento del Tren Urbano, permite plantearse la realización de un proyecto completo de mejoras del alcantarillado. El problema de alcantarillado tiene un gran impacto sobre la imagen de Río Piedras, ya que transitar por muchas calles se convierte en algo desagradable por la pestilencia.

4.9 Desperdicios Sólidos

El recogido de los desperdicios sólidos está a cargo del Municipio de San Juan, el cual ha privatizado su recogido en ciertas partes de Río Piedras. De acuerdo con las encuestas realizadas y con las conversaciones con los residentes, comerciantes y personal municipal, existe un buen servicio de recogido de desperdicios sólidos en la parte de Capetillo y el Centro (se recoge dos veces al día de 6 a.m. a 6 p.m.), pero existe un problema de recogido en Santa Rita, debido a que por su consideración residencial, contrario a las anteriores áreas mencionadas que están clasificadas como comerciales, el servicio no era tan seguido (una vez al día), por lo que se producía una acumulación de basura en las aceras.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

A pesar de que en algunos sectores la cantidad de veces que pasa el camión es la adecuada, en todo Río Piedras se ha encontrado una falta de urbanidad de parte de varios residentes y comerciantes que no sacan la basura a las horas del recogido; lo que hace que los residuos permanezcan en la calle, afectando al área por los olores y efectos visuales; así como por la llegada de animales.

Durante el día se produce una gran cantidad de basura por los transeúntes y comerciantes, por lo que en muchas ocasiones el aspecto de los espacios públicos es desagradable y pestilente. El recogido de la basura de los zafacones públicos y la limpieza de las calles es uno inadecuado, afectando también la imagen de Río Piedras, como un lugar sucio y poco agradable.

La Asociación de Comerciantes, trabaja en el proceso de implantación de un sistema de reciclaje de cartón; para el que contrataron una compañía procesadora de cartón, para su disposición.

4.10 Fuente de energía alterna

Desde el año 1938, el centro de Río Piedras ha utilizado como fuente de energía alterna el gas natural o el gas licuado de petróleo. Actualmente, existen alrededor de 6.2 millas de tubería soterrada que suplen aproximadamente a 486 abonados en el área de Río Piedras. Estos se desglosan en 382 abonados residenciales y 104 comerciales. En terrenos de la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras, se localiza la Estación Reguladora donde se controlan todas las líneas de tuberías del área. La Compañía San Juan Gas ha sido la empresa responsable de ofrecer estos servicios según Resolución y Orden emitida por la Comisión de Servicio Público desde esta fecha. Es importante, se dé el debido mantenimiento a estas líneas de gas.

V. EQUIPAMIENTO URBANO Y ESCENA URBANA

El equipamiento urbano está formado por el conjunto de espacios y edificios que dan servicio a la población, como: educación, salud, cultura, recreación y administración pública. El conocer el tipo, estado y capacidad de atención de estos equipamientos en una ciudad, permite detectar las deficiencias y problemas que existen en este aspecto.

5.1 Administrativo

En el centro urbano podemos encontrar varias oficinas de servicio de agencias gubernamentales como son las oficinas de la A.E.E., y los servicios de alimentos a los deambulantes por la Iglesia del Pilar, en la Avenida Ponce de León. En el Paseo De Diego, está la Oficina de Servicios Legales; en el Centro Comercial Plaza de Diego Mall, se encuentran las oficinas comerciales de la A.A.A. y, de Servicios Sociales.

Por otro lado, como parte de los servicios para mejorar la condición de Río Piedras, el Municipio de San Juan cuenta con una oficina para Río Piedras, que da servicios a un área mayor del área de estudio, ésta es la Oficina del Alcalde para Servicios en Río Piedras, que se encuentra frente a la Plaza de Recreo.

En cuanto a seguridad, los servicios se concentran en la parte sur del área, en la Calle Georgetti frente a la Plaza de Convalecencia se encuentra el Cuartel de la Policía de Puerto Rico; mientras que en la Calle Tavárez está el Parque de Bombas junto con el Cuartel de la Policía Municipal.

El Terminal de la A.M.A., se encuentra entre la Calle William Jones y la Avenida Barbosa; el de Carros Públicos del Municipio de San Juan en la Calle Arzuaga.

La única oficina del Recinto de Río Piedras que se encuentra fuera del Recinto, es la Oficina de Retiro de la Universidad de Puerto Rico, ubicada en la Calle Saldaña.

Existe un hogar de adaptación social, en la Calle Norte.

5.2 Escolar y cultural

Los equipamientos escolares son de gran importancia para Río Piedras, pues la actividad económica se nutre de los estudiantes y empleados, y según los datos estimados, hay más de 30,000 personas entre estudiantes, empleados y profesores de las distintas instituciones educativas. Río Piedras puede considerarse como el principal centro educativo del País, no sólo por la presencia del Recinto de Río Piedras, principal centro universitario de Puerto Rico, con sus 19,869 estudiantes y 4,408 empleados docentes y no docentes; si no por la presencia de tres instituciones a nivel graduado (Seminario Evangélico, Metro College y el Colegio del Este); cinco escuelas a nivel superior; tres privadas (La Milagrosa, San José y San Antonio), y dos públicas (Vilá Mayo y U.H.S.); una escuela intermedia (Barbosa), y dos escuelas elementales (Luis Muñoz Rivera y Escuela Modelo de la U.P.R.).

Tabla 12

Instituciones Educativas en Río Piedras			
Nombre	Grados Académicos	Estudiantes	Empleados
UPR, Río Piedras	Universidad	19,869	4,408
Seminario Evangélico	Universidad	180	25
UHS/UPR	Superior	600	67
Vila Mayo	Superior	482	39
Barbosa	Intermedia	315	32
Luis Muñoz Rivera	Elemental	267	29
Escuela Modelo UPR	Elemental	213	46
Educational Foundation of P.R.	Head Start	160	91
Colegio San José	Superior	496	80
Colegio del Este	Universidad	582	82
San Antonio	Superior	1,200	125
Metro College	Universidad	200	35
La Milagrosa	Superior	-	-
Centro Head Start	Head Start	-	-
TOTAL		29,623	5,059

Fuente: Estudios Técnicos, Inc.

Además, el Centro Urbano cuenta con dos centros de Head Start: Centro Head Start en la Calle Padre Colón y "Educational Foundation of Puerto Rico" (Head Start), en la Calle Robles.

5.3 Salud

En la parte sur de Río Piedras en la Calle Piñero, está el Hospital Municipal. La Unidad de Salud Pública y "Woman, Infant, Children" (W. I. C.), se encuentran en la Calle Vallejo. En la Avenida Universidad, está "Puerto Rico Community Network for Clinical Research on Aids" (PR-CONCRA), institución que se dedica a orientación y, realizan exámenes sobre el Síndrome de Inmunodeficiencia Adquirida (SIDA). La Organización Puertorriqueña de la Mujer Trabajadora (O.P.M.T.), institución para mujeres maltratadas, ubicada en la Calle Pelegrina. En la Calle Baldorioty de Castro está el Centro Universitario de Servicios Psicológicos (CUSEP), institución operada por profesores del Recinto de Río Piedras, que da servicios psicoterapéuticos gratuitos.

5.4 Áreas verdes y libres

Río Piedras, como ciudad producto de la tradición urbanística española, cuenta con plaza pública, algo perdido por los nuevos modos de hacer ciudad. La plaza de Río Piedras es una de las más grandes, si no la mayor, de Puerto Rico. Está compuesta en verdad por dos plazas separadas por la Calle Brumbaugh, una se conoce como la Plaza de Recreo y en uno de sus lados se encuentra la Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Pilar y la otra es la Plaza de La Convalecencia, sobre la que se encuentra una concha acústica y de espectáculos y, debajo un estacionamiento.

La Plaza de Convalecencia tiene un gran potencial para ser el centro del sector y continuar siendo el punto de encuentro de la mayoría de los residentes y visitantes. Se debe mantener como el lugar de celebración, por lo que se debe analizar si son necesarias algunas mejoras.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Esta es la única área verde y libre que existe en todo el área de estudio, si excluimos el campus de la Universidad. El Campus es la única área verde accesible para los residentes de Río Piedras, pues aunque el Jardín Botánico está relativamente cerca, es difícil de acceder peatonalmente, por la barrera que han formado las avenidas 65 de Infantería y Muñoz Rivera y, la intersección donde se unen. El Campus con sus áreas verdes, puede ser y es, una opción para el disfrute de los residentes y usuarios de Río Piedras. El problema está en la mala conexión que existe entre el Centro Urbano y el Campus, separados por la Avenida Gándara, a través de la Calle Brumbaugh y la entrada por la Calle Vallejo.

El Campus de la Universidad ha venido deteriorándose y en los últimos años los espacios libres y verdes han pasado a convertirse en áreas de estacionamiento.

Existe una pequeña plaza, en la Calle González, donde antiguamente estuvo una de las estaciones del tren.

5.5 Sistema viario

El sistema de calles de Río Piedras, al igual que la mayoría de las calles de Puerto Rico y, en particular del Centro Urbano de los pueblos, se encuentra en un estado de deterioro ambiental, debido a que la infraestructura eléctrica y telefónica está instalada en forma aérea por postes de madera o cemento.

Exceptuando el Paseo De Diego, los alrededores de la Plaza y la Avenida Ponce de León frente a la Universidad, en el resto de las calles, la presencia de cables de teléfonos y de electricidad, junto a los postes que sirven de soporte, desvirtúan cualquier posibilidad de vista; y en varios casos impiden la formación de vista; o afecta la apreciación de estructuras históricas.

La terciarización y abandono de los residentes del Centro, produjo el fenómeno del "desierto urbano" a partir de las seis de la tarde, cuando la actividad comercial ha cesado y los espacios públicos (aceras y plazas), quedan vacíos, lo que facilita las actividades ilegales y convierte a éstos lugares en unos peligrosos.

5.6 Elementos y puntos singulares

Existen, tal vez, dos puntos donde la formación de vista debe destacarse, una es la vista de La Torre de la Universidad desde la Avenida Muñoz Rivera subiendo por la Avenida Universidad. La otra es la vista también de La Torre desde la Calle Brumbaugh. Ambas deben ser conservadas y se debe evitar cualquier interferencia sobre la visual.

Las torres de la Iglesia del Pilar, como la Iglesia en su totalidad, poseen un gran valor histórico y arquitectónico, pero las primeras tienen un gran atractivo visual desde la Carretera Número 1, en particular por las noches, cuando la iglesia se ilumina.

VI. DIAGNOSTICO

El análisis de los cuatro temas críticos se realizó partiendo de la identificación de las principales tendencias observadas para cada uno de ellos. A partir de ellas, el equipo de trabajo identificó los puntos fuertes y débiles que presenta la ciudad de Río Piedras en relación a dichas tendencias, evaluando el grado de importancia de los puntos definidos.

Por último, se identificaron y se establecieron prioridades en las líneas de acción cualitativas que servirán como punto de partida para el desarrollo de los objetivos y estrategias.

Temas críticos:

1. Sector comercial
2. Movilidad y accesibilidad
3. Regeneración urbana y medioambiental
4. Gestión coordinada de las administraciones públicas y el sector privado

6.1 Sector comercial

La estructura del sistema productivo de los centros urbanos obliga a entender que la complementariedad de los diversos usos es un instrumento privilegiado en el desarrollo de nuevas actividades comerciales. Esto permite concebir esperanzas a las áreas comerciales en los centros antiguos.

6.1.1 Síntesis del análisis interno

La síntesis del análisis interno refleja los efectos negativos sobre la actividad comercial de la crisis de los centros urbanos. La actividad comercial se ve rodeada de un ambiente de deterioro de los espacios públicos y de congestión vehicular, que tiene un impacto negativo sobre los consumidores, asunto que se ve incrementado por la competencia de los nuevos espacios comerciales de la periferia, en particular del área este. A otro nivel, señala la falta de coordinación de las administraciones públicas, la falta de respuesta y patrocinio de la Universidad a la actividad comercial y el pobre estado de la infraestructura.

Los puntos fuertes del diagnóstico de la situación actual recoge el peso de una importante tradición comercial y el conocimiento acumulado, junto a la existencia de una gran diversidad de establecimientos, ejemplo: comercios, oficinas; y la presencia de la principal plaza de mercado de Puerto Rico con sus 164 establecimientos y su centro de mayoreo. También, se señala la importancia de Río Piedras como centro de transportación metropolitano, que permite tener una población flotante de gran importancia para el sector comercial.

CENTRO COMERCIAL METROPOLITANO	
PUNTOS FUERTES	PUNTOS DEBILES
PRESENCIA DE UNO DE LOS CENTROS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS MAS IMPORTANTES METROPOLITANOS POTENCIALIDAD COMO CENTRO COMERCIAL A NIVEL REGIONAL PRESENCIA DE ENTIDADES COMERCIALES IMPORTANTES PRESENCIA DE LA PRINCIPAL PLAZA DE MERCADO COBERTURA DE TODO EL SECTOR POR LA INFRAESTRUCTURA	COMERCIO TRADICIONAL ANTICUADO FUERTES COMPETENCIA DE LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES BAJO NIVEL DE FORMACION DESAPROVECHO DE OPORTUNIDADES TURISTICAS AUSENCIA DE ATRACTIVO NOCTURNO FALTA DE COMERCIOS RELACIONADOS A LA ECONOMIA UNIVERSITARIA SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO ANTICUADO SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL CON PROBLEMAS DE ATAPONAMIENTO

6.1.2 Síntesis del análisis externo

En la síntesis del análisis externo se refleja la necesidad de un esfuerzo colectivo para la construcción de un sector comercial que responda a las nuevas realidades del mercado. Un proceso de este calibre exige la participación de las administraciones públicas y de los agentes sociales.

Para ello, se está dando una tendencia a: la necesidad de cualificación y especialización de los recursos humanos; el papel crítico de las redes de comunicación; la importancia de tener una imagen atractiva; un buen ambiente en cuanto a la oferta de ocio, cultura y vivienda; ampliación del ambiente territorial de la demanda por los productos comerciales y; una cultura empresarial más receptiva y sensible a lo intangible.

6.1.3 Posibles líneas de acción

Dentro de lo que sería el entorno del desarrollo del comercio, es necesario desarrollar una oferta de actividades de ocio, crear una imagen atractiva, promover la construcción y mejora de las infraestructuras de apoyo a la actividad comercial, establecer mecanismos de colaboración con otras áreas comerciales en otros sectores de San Juan, o en otros municipios y, promover el desarrollo de atractivos a nivel metropolitano.

Crear una corporación de los comerciantes y profesionales operando en Río Piedras, que sirva de guía a las actividades. Posibilidad de crear un distrito de mejoramiento comercial en el Centro Urbano de acuerdo a la Ley de Municipios Autónomos.

En cuanto a la cualificación de los recursos humanos, sería importante favorecer la colaboración entre la Universidad y los comerciantes (asociación), de forma que se puedan establecer programas que respondan a las necesidades del comerciante. Conseguir que se establezca el Programa "Corazón del Pueblo", para Río Piedras.

6.2 Movilidad y accesibilidad

La competitividad y centralidad de los centros urbanos viene determinada por su posición dentro de los sistemas de comunicaciones. Desde una perspectiva, la movilidad se refiere a las comunicaciones interiores del área de estudio y viene a definir el propio espacio de Río Piedras. Desde la perspectiva externa, la accesibilidad se orienta a las interrelaciones de Río Piedras con su entorno municipal y metropolitano, erigiéndose en determinación básica para su centralidad. Por otro lado, el desarrollo tecnológico de los medios de comunicación ha obligado a reformular los conceptos de movilidad y accesibilidad. Con ello, se han abierto nuevas puertas a la expansión metropolitana y al nuevo papel de los centros urbanos.

6.2.1 Síntesis del análisis interno

En relación a la movilidad y la accesibilidad en Río Piedras, se evaluó como muy importante por ser: el principal centro de transporte colectivo a nivel del Área Metropolitana de San Juan (desde aquí operan 17 rutas de la A.M.A. y del Metrobús y siete de carros públicos); un área de gran accesibilidad por la presencia en sus alrededores de las principales carreteras del Área Metropolitana (avenidas 65 de Infantería, Barbosa, Ponce de León, Luis Muñoz Rivera y la Jesús T. Piñero); con la ubicación de un nuevo terminal de carros públicos por parte del Municipio de San Juan al sur de la Plaza de Recreo cerca de la carretera PR-3 (que serviría para los carros públicos que operan alrededor de la Plaza); y con la ubicación de una estación del Tren Urbano, principal proyecto de transportación colectiva en el Área Metropolitana.

Catalogados como puntos fuertes importantes, se identificó la gran proporción de personas caminando al trabajo, la alta utilización del transporte colectivo por los residentes, y la presencia de un sistema de transporte interno ("trolley").

En contraposición, se identifican como fundamentales la necesidad de mejorar la comunicación peatonal entre el Centro Urbano y la Universidad y, los sectores al otro lado de la Avenida 65 de Infantería como Venezuela y Buen Consejo; resulta detrimental la subutilización de los estacionamientos fuera de la calle; y el mal estado de las aceras, que junto a la gran cantidad de elementos de infraestructura, interrumpen el tránsito peatonal fluido.

En una escala de importancia primaria, se evaluó la falta de conexión entre los terminales de carros públicos y el terminal de autobuses de la A.M.A. y la futura estación del Tren Urbano en la Avenida Ponce de León, y la congestión en los puntos de entrada a Río Piedras.

MOBILIDAD Y ACCESIBILIDAD	
PUNTOS FUERTES	PUNTOS DEBILES
PRINCIPAL CENTRO DE TRANSPORTE COLECTIVO A NIVEL METROPOLITANO	SUBUTILIZACION DE LOS ESTACIONAMIENTOS FUERA DE LA CALLE
ALTO NIVEL DE UTILIZACION DEL TRANSPORTE COLECTIVO	FALTA DE CONEXION ENTRE LOS TERMINALES DE TRANSPORTE COLECTIVO Y LA FUTURA ESTACION DEL TREN URBANO
ALTA PROPORCION DE PERSONAS CAMINANDO A SU TRABAJO	CONGESTION EN LOS PUNTOS DE ENTRADA
PRESENCIA DE UN TROLLEY	NECESIDAD DE MEJORAR LA COMUNICACION PEATONAL CON LAS AREAS CIRCUNDANTES
PRESENCIA DE LAS PRINCIPALES VIAS DE COMUNICACION METROPOLITANA	MAL ESTADO DE LAS ACERAS Y ELEMENTOS QUE INTERRUMPEN EL TRANSITO PEATONAL
FUTURA ESTACION DEL TREN URBANO	

6.2.2 Síntesis del análisis externo

Las tendencias o factores externos más relevantes para el desarrollo de Río Piedras perfilan hacia un desarrollo de los servicios de transporte público (en el seno de modelos de gestión con un perfil más empresarial), junto a una mayor coordinación y articulación intermodal de los servicios. Igualmente, se observa el diseño de políticas globales de actuar en las que se unen la creación de infraestructuras, que faciliten el tránsito y el acceso desde el entorno metropolitano, con la adopción de otra serie de medidas como la potenciación y coordinación del transporte público o la planificación de nuevas áreas de centralidad. Por tanto, resolver el problema de tráfico interno en Río Piedras no pasa por acciones parciales, si no por la adopción de un conjunto coordinado de medidas por parte de las diferentes agencias y administraciones implicadas.

En cuanto a la movilidad interna, se tiende hacia la priorización de los peatones y la desincentivación del vehículo privado como medio de transporte interno, aumento de la inversión pública o búsqueda de financiamiento privado para la construcción de infraestructura, respeto al medioambiente natural y urbano en la construcción de las infraestructura, en particular, las calles y avenidas y control del reparto de mercancías (áreas de carga y descarga), en el Centro Urbano.

Otras tendencias son la descentralización de las actividades urbanas (industria, servicios, comercio), el incremento en la motorización (personas con automóvil), aumento de los costos derivados del tráfico urbano, las limitaciones al uso del vehículo privado en las áreas centrales urbanas, el aumento del trabajo en la propia residencia, el proceso de terciarización de los centros urbanos y la aplicación de nuevas tecnologías para la mejora de la gestión del tráfico y, la información a conductores privados y usuarios de transportes colectivos.

6.2.3 Posibles líneas de acción

Una vez definidas las tendencias y los puntos fuertes y débiles, se identificaron y establecieron prioridades y líneas de acción que proveerán de mayor fluidez al sistema de movilidad interna de Río Piedras, así como de mayor capacidad y calidad a las diferentes calles de acceso a la ciudad universitaria.

En relación a la movilidad urbana, se detectó como prioritario la planificación integrada de todos los medios de transporte (la A.M.A., los carros públicos y el Tren Urbano), para obtener mayor potencial de la nueva estación del Tren Urbano. Es indispensable mejorar la calidad y la capacidad de los diferentes sistemas de transportes colectivos, en particular potenciar el uso de "trolleys", como mecanismo para interconectar los terminales de transporte colectivo y la comunicación interna de los residentes y usuarios. Se recomienda, establecer un sistema modal entre la nueva estación del Tren Urbano, los autobuses y los carros públicos; mejorar la utilización de los estacionamientos fuera de la calle (en particular el de la Plaza de Convalecencia) y reducir el estacionamiento de largo tiempo en las calles; exigencia de un mayor respeto a las normas de tráfico; disuadir del uso indiscriminado del vehículo privado; dar prioridad a la conexión peatonal entre el Centro Urbano y la Universidad, a través de la Calle Brumbaugh y, mejorar los corredores peatonales que unen o unirán los terminales de transporte colectivo, la estación del tren y los principales generadores del tráfico peatonal.

Coordinar los esfuerzos del Gobierno Central y el Municipio de San Juan.

6.3 Regeneración urbana y medioambiental

La disponibilidad de soporte físico suficiente y en condiciones adecuadas para las actividades residenciales y económicas, constituyen condiciones claves para la habitabilidad de una ciudad y para su desarrollo económico.

La oferta diversificada, en tipología y precio, de viviendas, así como la existencia de una oferta de equipamientos colectivos suficientes son factores que marcan la pauta de atractivo para la residencia en una ciudad. Por otro lado, la condición del espacio público y de las infraestructuras para el desarrollo de las diversas actividades, son elementos importantes para la llegada de nuevas actividades comerciales y residenciales.

6.3.1 Síntesis del análisis interno

Las fortalezas más importantes que presenta Río Piedras son: la existencia de una demanda muy importante en el sector de vivienda de interés social, la existencia de una gran cantidad de estructuras de valor histórico arquitectónico y la disponibilidad de estructuras para equipamientos culturales, el plan para la construcción del proyecto de "Plaza Universitaria" por la Universidad de Puerto Rico, que regenerará 49,200 metros cuadrados de terrenos baldíos al este de la Avenida Ponce de León, la construcción de la estación subterránea del Tren Urbano y, las mejoras al espacio público por parte del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

REGENERACION URBANA Y AMBIENTAL	
PUNTOS FUERTES	PUNTOS DEBILES
EXISTENCIA DE ESTRUCTURAS DE VALOR HISTORICO Y ARQUITECTONICO	BAJO NIVEL DE CONSERVACION Y REHABILITACION DE LA VIVIENDA
IMPACTO VISUAL DE LA ESTACION DEL TREN URBANO SOBRE EL ESPACIO PUBLICO	CONSERVACION DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN UN SOLO SECTOR
TERRENOS DISPONIBLES	DIFICULTAD PARA LA CONSOLIDACION DE PARCELAS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS
PROYECTO "PLAZA UNIVERSITARIA"	DESPLAZAMIENTO DE LOS USOS RESIDENCIALES HACIA LOS BORDES
DISPONIBILIDAD DE TERRENO ZONIFICADO	ALTA PROPORCION DE RESIDENCIAS VACANTES
DISPONIBILIDAD DE ESTRUCTURAS PARA USOS CULTURALES	OFERTA NULA PARA SECTORES MEDIOS
	BAJA CALIDAD DEL ESPACIO PUBLICO
	ESCASEZ DE LUGARES PARA ACTIVIDADES CULTURALES
	CONTAMINACION SONORA
	EFECTO NEGATIVO DE LAS INFRAESTRUCTURAS SOBRE EL ESPACIO PUBLICO
	ESCASEZ DE AREAS VERDES Y FALTA DE CONEXION CON LAS EXISTENTES
	INSEGURIDAD CIUDADANA

El diagnóstico de la situación actual de Río Piedras, refleja buena parte de las características típicas de las áreas centrales en declive. Las debilidades recogen la degradación del tejido físico de la ciudad, en particular la vivienda y el deterioro del medio ambiente. A su vez, existe una escasa conciencia ciudadana sobre la conservación y el mantenimiento de los espacios públicos, deficiencia en el cumplimiento de las normativas y reglamentaciones sobre control de ruidos, zonificación y edificación, antigüedad y vulnerabilidad del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, falta de incentivos fiscales a la rehabilitación de edificios y viviendas y, alta concentración de viviendas abandonadas y deterioradas.

Los puntos débiles de Río Piedras se adjudican ante la falta de ordenación y coordinación del desarrollo urbano y la falta de cooperación entre el sector público y privado. Otro problema es el desplazamiento de los usos residenciales hacia los bordes y la terciarización del sector central. Se encontró dificultad en la consolidación de parcelas para los nuevos desarrollos, insuficiencias en el sistema de recogido de desperdicios sólidos, además, de la falta de programas de reciclaje en el sector. Se reconoció la falta de equipamientos culturales, de ocio y la insuficiente incidencia de la Universidad sobre el Centro Urbano.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

En términos urbanísticos, se identificó la falta de árboles en las aceras y de áreas verdes, además de la presencia de establecimientos que producen ruido a niveles de inhabitabilidad.

6.3.2 Síntesis del análisis externo

En la síntesis del análisis externo, las tendencias prioritarias en la revitalización de Río Piedras se caracterizan por su carácter local, persiguiendo la optimización de los recursos existentes en el área como estrategia de regeneración urbana. En cuanto a la solución de los problemas ambientales, se observa la necesidad de implicar a los diversos agentes, a través de la creación de una amplia conciencia ciudadana o la asunción de un mayor protagonismo por parte de la comunidad y de la Universidad. Se recomienda un mayor énfasis en relación al medioambiente.

Es imperativa una mayor calidad y provisión de las viviendas, junto con la continuidad de la preferencia por las viviendas unifamiliares en áreas de usos exclusivos, además, de la rehabilitación de viviendas y de barrios. Existe una tendencia hacia una mayor movilidad y demanda de infraestructura de transporte, así como, demanda de tipologías residenciales diversificadas.

6.3.3 Posibles líneas de acción

Partiendo de las tendencias, fortalezas y debilidades detectadas previamente se establecieron prioridades en las líneas de acción que permitan poner a disposición de los residentes y usuarios de Río Piedras un mejor espacio público, y una oferta adecuada de vivienda, actividades económicas y equipamientos adaptados a sus necesidades.

Los problemas de la vivienda han de cimentarse sobre una disponibilidad de espacios edificables y una mayor facilidad en la gestión; impulsar la promoción tanto pública como privada de viviendas de interés social; establecer incentivos fiscales para la recuperación y rehabilitación de fachadas, viviendas y estructuras históricas. Debe fomentarse la ocupación por vivienda de los pisos superiores en el área comercial, además, debe proveerse para vivienda de envejecientes dado el marcado crecimiento de este grupo en el área de estudio.

Impulsar el cumplimiento de los reglamentos y normativas de zonificación. Realizar una revisión de la zonificación para que se ajuste a las nuevas realidades. Impulsar un mayor control de los niveles de contaminación acústica. Ampliar los sistemas de recogido de desperdicios sólidos e implantación de un plan de reciclaje.

Realizar una mejora del espacio público coordinado entre el Municipio y las agencias centrales, para el soterrado de cable eléctrico y telefónico. Realizar mejoras al sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, en coordinación con el Municipio y la A.A.A.

Se recomienda, promover una visión global y de consenso del modelo deseable para Río Piedras, con el propósito de crear una imagen externa favorable. Debe promoverse la reutilización de las estructuras vacantes y fomentar el desarrollo de los lotes vacantes. Debe fomentarse los espacios para actividades culturales y ocio, y la polivalencia de los espacios para equipamientos. Es importante, también, crear ejes de comunicación integradores entre los distintos sectores (Centro Urbano y la Universidad, Centro Urbano y el Sur de la Avenida 65 de Infantería, Centro Urbano y Santa Rita). Implicar al sector privado en las operaciones de regeneración urbana.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Fomentar la participación ciudadana mediante la comunicación. Realizar campañas de concientización ciudadana sobre la importancia de mantener el espacio público limpio y cumplir con las reglas mínimas de urbanidad.

Coordinar con las agencias inherentes la reubicación de proyectos de adopción social de, modo que, sean compatibles con los objetivos de rehabilitación para el sector y su entorno.

6.4 Gestión coordinada de las administraciones públicas y el sector privado

La realidad urbana va siempre unida a la coexistencia en el espacio de diversas entidades públicas. La interdependencia de las funciones en una ciudad genera la reacción de las administraciones actuantes, con lo que el éxito de una actividad depende, en gran medida, del grado de coordinación existente entre las mismas. Pero, a su vez, este éxito dependerá de la capacidad de la entidad creada para movilizar a los actores públicos y privados, logrando su cooperación y estableciendo instrumentos de coordinación entre la actividad pública y privada. Esta necesidad se hace más patente en los procesos de declive urbano.

GESTION COORDINADA DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS	
PUNTOS FUERTES	PUNTOS DEBILES
TENDENCIAS A LA DESCENTRALIZACION BUENA ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD	MEJORABLE COORDINACION Y COOPERACION ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS ESCASA COORDINACION ENTRE LOS PROYECTOS METROPOLITANOS

6.4.1 Síntesis del análisis interno

La síntesis del análisis interno permite reconocer la dificultad de encontrar soluciones rápidas a la situación de Río Piedras, dada la ausencia de una entidad que se encargue del desarrollo. Existe una incertidumbre sobre el desarrollo de determinados elementos claves en materia de infraestructura, la concentración y el deterioro del medio urbano, así como, la falta de una voluntad a nivel micro.

No obstante, se reconoce un gran avance en la gestión del Gobierno mediante las propuestas que se están realizando para Río Piedras (Plaza Universitaria (U.P.R.), y estación del Tren Urbano (D.T.O.P.). La Ley de Municipios Autónomos abre la posibilidad para que el Municipio de San Juan inicie el proceso de ordenación específica para su territorio.

6.4.2 Síntesis del análisis externo

En la síntesis del análisis externo se recogen una serie de tendencias que apuntan hacia un nuevo modelo de planificación territorial. Se persigue una planificación abierta y flexible, que coordine los ámbitos municipales y regionales. Todo esto, enmarcado dentro de las tendencias hacia la transferencia de competencias (autonomía), del gobierno central hacia los municipios; la descentralización del poder en las grandes ciudades y la búsqueda de fórmulas pragmáticas de cooperación entre las administraciones

públicas. Por otro lado, se observa una intensidad en la colaboración entre los actores públicos y privados, que permiten crear nuevas fórmulas mixtas de gestión, como la aparición de entidades urbanísticas para la gestión de espacios en declive ("ad hoc"). Por último, destaca la implicación de nuevos agentes en el proceso, a través del incremento de la concientización ciudadana y del papel comunitario de las empresas.

6.4.3 Posibles líneas de acción

Entre las posibles líneas de acción sugeridas, se destaca la necesidad de desarrollar una identidad local y la promoción de una nueva vocación que permita a Río Piedras afirmarse en su entorno municipal y metropolitano. En este esfuerzo colectivo se exige la participación de las empresas (asociaciones comerciales y profesionales, entre otras) y ciudadanos (asociaciones de residentes, etc.), mediante un proceso amplio de diálogo y planes de acción.

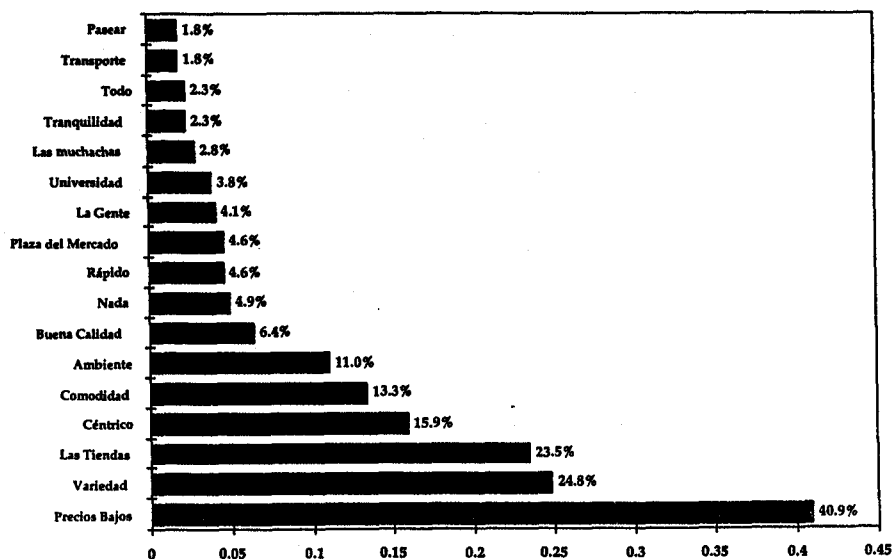
En materia financiera, se indica la necesidad de buscar fórmulas adicionales de financiamiento, así como definir prioridades conjuntas para la asignación de recursos.

6.5 Resumen de la problemática de Río Piedras de acuerdo a la Encuesta

La encuesta realizada pretendía recoger la imagen que tienen los usuarios de Río Piedras y conocer lo que le agrada del sector. Por la diversidad de las respuestas, hemos entendido necesario crear un apartado, pues las respuestas casi constituían un diagnóstico del sector.

Las razones por lo que les gusta Río Piedras, fueron bastante diversas, un 40.9 por ciento contestó que le gustaban los precios bajos de los artículos que se vendían. Un 24.8 por ciento estuvo de acuerdo en que lo que más les gustaba era la variedad, al igual que otro 23.5 por ciento mencionó las tiendas, mientras que otros mencionaron lo céntrico (15.9 por ciento), la comunidad (13.3 por ciento) y el ambiente (11 por ciento), entre otros (Gráfica 27).

Gráfica 27
Razones por las que le gusta Río Piedras



Se analizó la relación que se daba entre lo que le gusta de Río Piedras y, si el que contestaba era una persona que normalmente compra, o si era residente. En el caso de los compradores, los precios bajos seguían siendo lo que más le gustaba pero por un mayor por ciento (48.8 por ciento), en segundo lugar eran las tiendas (27.4 por ciento) y en tercero la variedad (25.4 por ciento). Entre las otras razones que cobraron una mayor importancia cuando contestaban los compradores, estaba la comodidad.

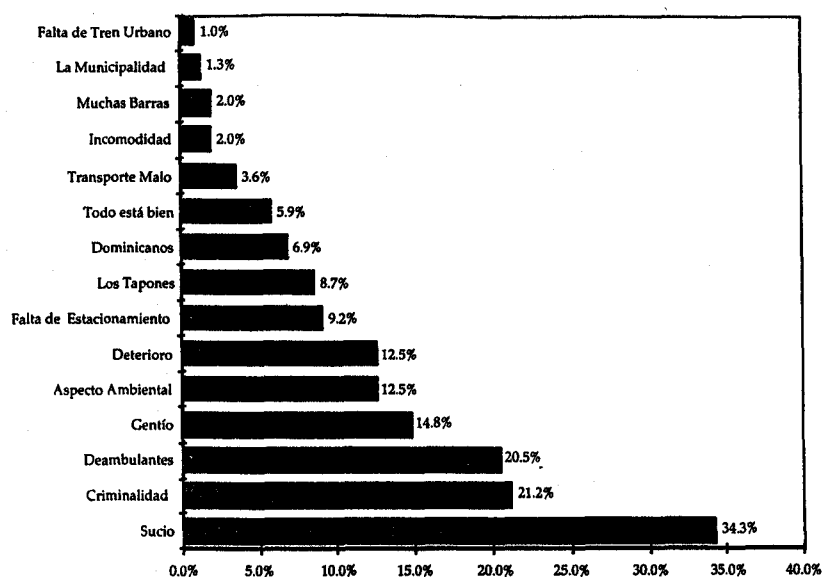
Cuando la pregunta fue contestada por residentes de Río Piedras, los precios bajos seguían siendo lo más importante, pero con una escala menor (36.9 por ciento), lo céntrico pasó a ser lo segundo más importante (22.7 por ciento); luego quedó las tiendas (22 por ciento). El ambiente y la comodidad fueron consideradas mucho más importante por los residentes que por el resto de los usuarios.

La mayoría (34.3 por ciento), de los usuarios manifestó que lo menos que le gustaba era lo sucio que se encuentra Río Piedras. Otros señalaron la criminalidad (21.2 por ciento), los deambulantes (20.5 por ciento) y el gentío (14.8 por ciento). Por otro lado, un 12.5 por ciento señaló el deterioro físico (alcantarillado, olores, etc.), y el aspecto ambiental como una de las cosas que no le gusta de Río Piedras.

Datos importantes por señalar que presenta la gráfica, son: los problemas relacionados a la transportación, ya que un 9.2 por ciento señaló como problema la falta de estacionamiento, un 8.7 por ciento los tapones y un 3.6 por ciento el mal transporte público. Por otro lado, lo que se puede identificar como un problema de xenofobia, 6.9 por ciento dijo que los dominicanos era lo que más le disgustaba del centro de Río Piedras (7.7 por ciento para los compradores y 5.7 por ciento de los residentes, Gráfica 28).

De igual manera, a la contestación de qué era lo que no le gustaba de Río Piedras, se relacionaron con compradores y residentes. Los compradores consideran el sucio como lo que menos le gusta, le dieron una mayor importancia a los deambulantes y al gentío, que los otros usuarios, mientras la criminalidad era considerada como menos importante. Los apartados de deterioro y aspecto ambiental coincidían con el resto de la muestra.

Gráfica 28
Razones por las que no le gusta Río Piedras



Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Para los residentes, los aspectos que no le gustan, eran los mismos que para el resto de la muestra (sucio, criminalidad, deambulantes, gentío, aspecto ambiental), pero las proporciones eran mayores.

Las respuestas ofrecidas en esta encuesta son similares a la lista de problemas mencionados con más frecuencia por la clientela de Río Piedras en el Plan Guía de Río Piedras preparado por Torres, Beauchamp, Marvel y Asociados, 1979. Este estudio encontró el elemento principal de insatisfacción en la basura y falta de limpieza del área, en segundo lugar estaban los vendedores ambulantes, en tercero la congestión vehicular, el estacionamiento, falta de seguridad, transportación y la delincuencia; entre otras. Esto implica que los problemas y quejas de hace diecisiete años, no han variado mucho.

VII. ENFOQUE DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas del Plan se van a enmarcar dentro de cuatro grandes apartados basados en el Sistema Corazón del Pueblo.

Diseño, que envuelve el mejoramiento de la imagen de Río Piedras a través de una transformación que realce su apariencia física - no sólo la apariencia de los edificios, si no también de las luminarias, vitrinas, estacionamientos, señalización, aceras, materiales de promoción, y otros elementos que transmiten un mensaje visual atractivo sobre Río Piedras y su oferta.

Organización, que significa construir un consenso y cooperación entre los grupos que juegan un papel en Río Piedras. Muchos individuos y organizaciones en la comunidad tienen interés en la viabilidad económica de Río Piedras. Esto incluye, los comerciantes, los propietarios, los residentes, el Municipio, el Gobierno Estatal, los profesionales, las asociaciones de comerciantes, los grupos cívicos (iglesias, etc.), las instituciones educativas (escuelas, universidades, etc.) y la comunidad en general.

Promoción, que envuelve el mercadeo de las características únicas de Río Piedras, incluye a los compradores, inversionistas, nuevos negocios, turistas y otros. Una efectiva promoción creará una imagen positiva de Río Piedras a través de actividades de promoción de ventas, eventos especiales y programas de actividades para construir una percepción positiva del área.

Reestructuración económica, que significa reforzar la base económica existente, al mismo tiempo en que se diversifica. Las actividades de reestructuración económica, incluye, ayudas a los negocios existentes para que se amplíen, atraer nuevos negocios que provean una mezcla balanceada, convertir los espacios inutilizados en propiedades productivas y mejorar la competitividad de los comerciantes del sector. Fortaleciendo la economía de Río Piedras, la comunidad estará disponible para apoyar el uso actual de los edificios comerciales históricos, conservando los valores originales de la comunidad.

VIII

INSTRUMENTOS DE INTERVENCION

8.1 Planificación Social y Económica

8.2 Planificación Físico-Espacial

VIII. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

8.1 Planificación Social y Económica

8.1.1 Introducción

Uno de los aspectos más importantes en el proceso de planificación es la adopción de un modelo de consenso entre las organizaciones sociales y gubernamentales. Un proceso de desarrollo debe tener las siguientes características: 1), centrado en la gente - capaz de satisfacer de verdad las necesidades humanas básicas, inclusive garantizarle a la gente un papel fundamental en la formulación y ejecución de programas de desarrollo, 2), sustentable - justo y equitativo, así como ecológicamente sin riesgos y 3), confiado de sí - utilización al máximo posible de las capacidades del propio País.

Los retos de la planificación social para el futuro son: la desigualdad social, deterioro social, desintegración, marginación social, búsqueda de políticas públicas, programas y medidas de intervención, junto con la búsqueda de los factores de peso en la intervención, la identificación de los líderes de la intervención (espontáneas y oficiales), de la comunidad.

Ciertamente, el contexto de la planificación es de mucha complejidad, de un conjunto de intereses y agentes diferentes y de unas visiones particulares y multi-dimensionales. No existe una visión unitaria pero puede haber convergencia y puntos comunes.

Pretendemos que las familias y los miembros de una comunidad sean capaces de sobrevivir, de contribuir a la continuidad de sus comunidades y de participar en la prosperidad de las mismas. Se propone un modelo de planificación en el cual la intervención del gobierno y del sector de organizaciones no gubernamentales deben proveer los componentes del proceso de desarrollo de la vivienda-comunidad para aquellas familias que no puedan lograrlos por sí mismas.

El modelo constituido propone que se permita a la comunidad proveerse de vivienda, mientras que el gobierno provea la infraestructura, y las organizaciones sin fines pecuniarios (de la misma comunidad o de personas externas), del sector privado provean la ayuda técnica-social para el desarrollo socioeconómico de la comunidad.

La participación ciudadana debe ser sinónimo de participación en el liderato, participación en programas sociales realizables y participación en el proceso de toma de decisiones, donde todos los grupos expresen su sentir y descubran sus propias oportunidades.

La elaboración del Plan Integral para rehabilitar Río Piedras, representa una oportunidad de planificación social que tenemos que aprovechar y maximizar. Se trata de recuperar el centro histórico urbano como espacio fundamental de la actividad vital de un pueblo. En términos de política pública, el reto consiste en lograr que Río Piedras optimice sus cualidades como centro de actividad económica y socio-cultural, a la vez que mantenga su atractivo residencial. El éxito dependerá entonces del modo de reorientar los esfuerzos gubernamentales de la planificación y de la participación ciudadana.

En la encuesta realizada a los usuarios y residentes de Río Piedras por la firma de consultores Estudios Técnicos, Inc., se mencionaron los siguientes problemas sociales para este sector: desempleo, drogadicción,

prostitución (masculina y femenina), alcoholismo, SIDA, deserción escolar, hogares rotos, maltrato de menores y envejecientes, robos, delincuencia juvenil, violencia doméstica y enfermedades mentales. Estos problemas son indicadores de necesidades, las cuales dividiremos por áreas de intervención; a saber: desarrollo y organización comunitaria, educación, empleo y oportunidades empresariales, salud y servicios sociales, recreación, deportes, cultura, protección y seguridad pública y centro turístico.

8.1.2 Metas generales

- Capacitar a los residentes con las destrezas y oportunidades para que sean partícipes efectivos en los procesos de toma de decisiones públicas/privadas que afecten su calidad de vida.
- Fomentar el desarrollo y la rehabilitación de proyectos de vivienda para diferentes clases sociales, incluyendo proyectos para envejecientes.
- Desarrollar destrezas educacionales dirigidas a oportunidades específicas de empleo en la comunidad y la región para los sectores rezagados.
- Atraer la inversión a la comunidad y ampliar las oportunidades de empleos y empresariales para que los residentes puedan participar plenamente en la fuerza laboral. Disminuir la tasa de desempleo aunque, es más baja que la del municipio en su totalidad.
- Integrar los servicios de salud y servicios sociales dentro de un concepto de recursos para la familia que promueva la prevención, ayuda mutua y esfuerzo propio.
- Proveer áreas de recreación pasivas, activas y promover actividades y programas que contribuyan a mejorar la salud física y mental de los residentes.
- Crear un ambiente seguro para los residentes y visitantes a Río Piedras. Reclamar los espacios públicos para el disfrute de las familias.
- Desarrollar a Río Piedras como un lugar integrado de diversificación social.
- Crear una interrelación comunal entre los diferentes grupos de edades, especialmente entre jóvenes y personas de edad avanzada.
- Fomentar la participación activa de los inmigrantes en el desarrollo del Plan.

8.1.3 Áreas de intervención

8.1.3.1 Plan de Organización para la Creación del Comité Timón Pro Desarrollo de Río Piedras¹⁰

La Junta de Planificación sugiere la creación de un Comité Timón para el Desarrollo de Río Piedras, el cual tendrá las siguientes funciones: velar por el cumplimiento del Plan mediante la preparación de un plan de trabajo a corto, mediano y largo plazo; estudiar y revisar constantemente el impacto del plan y referir recomendaciones al Grupo de Trabajo Interagencial; dar seguimiento a proyectos programados; y organizar, programar e implantar programas, proyectos, actividades, etc. Además de la función fiscalizadora que le provee la Ley; el Grupo de Trabajo Interagencial deberá proporcionar asistencia técnica a los diferentes sub-comités del Comité Timón. Este Comité Timón estará constituido por representantes de los residentes, comerciantes y de la U.P.R. Cada uno de estos sectores debe tener un Comité u

¹⁰ Puede denominarse de otra manera: Corporación, Compañía, Junta, ect.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

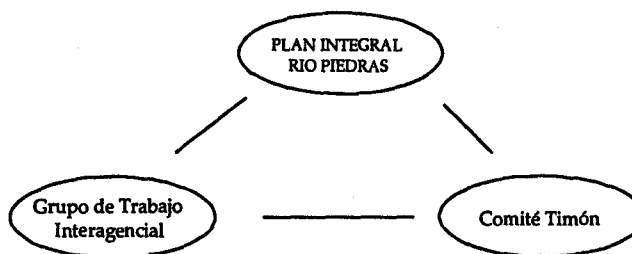
Organización que los represente y así designar un representante al Comité Timón¹¹. La Junta de Planificación se encargará de convocar la primera reunión para constituir el Comité Timón Pro Desarrollo de Río Piedras. El Comité Timón rendirá un informe anual a la presidencia de ambas Cámaras Legislativas, al Gobernador y a la Junta de Planificación sobre sus acciones y logros. En el informe se incluirán detalles sobre problemas y situaciones de Río Piedras con las que han entendido, estrategias adoptadas y soluciones obtenidas, prioridades, planes de trabajo, problemas que no se han podido solucionar, logros y sugerencias de reforma legislativa.

Se recomienda una alianza entre el sector del gobierno y el privado para el financiamiento de esta organización. En este Plan se recomienda una enmienda adicional a la Ley Número 75 del 5 de julio de 1995, para que la Legislatura asigne fondos anuales por un período mínimo de 10 años para la creación y funcionamiento del Comité Timón. Para los gastos administrativos sugerimos alternativas de financiamiento con el sector privado, especialmente los comerciantes. El plan será revisado anualmente por el Comité Timón y presentado a la Junta de Planificación para su aprobación durante los primeros tres (3) años; a los fines de asegurar una planificación continua, evaluar y medir su efectividad y, de ser necesaria, reformular estrategias por el referido Comité. Luego de estos tres (3) años en que se hará un estudio del impacto del plan, se podrán realizar las revisiones pertinentes para lograr los objetivos establecidos.

COMITÉ TIMÓN

Residentes	Comerciantes	U.P.R.
-dueños o inquilinos -hospedajes	-fijos -ambulantes -empleados	-administradores -estudiantes

DIAGRAMA ORGANIZACIONAL



Nota: El Comité Timón podrá crear todos los subcomités necesarios para su Funcionamiento.

¹¹ La Junta de Planificación no restringe la participación de la Universidad de Puerto Rico ni de los comerciantes y residentes. El Comité Timón deberá estar legítimamente representado por los tres sectores. Aclarando que sólo tendrá voz y voto un representante designado por sector al Comité Timón. La UPR, los residentes y comerciantes, pueden crear un sub-comité internamente por separado y elegir su representante. Este a su vez puede estar acompañado por un asesor, el cual no tendrá voz ni voto.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Objetivos: Crear y capacitar al Comité Timón para asegurar una participación amplia de los residentes en el proceso de desarrollo comunitario.

Diagnóstico

El mejoramiento de la calidad de vida para los residentes del sector, presupone la participación de la ciudadanía en todas las fases de implantación del Plan Integral. Tal propósito requiere de una organización y representación de los distintos agentes sociales. Este concepto de participación es la base filosófica de este Plan, y está recogido en el espíritu de la Ley Número 75 del 5 de julio de 1995, donde declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico que el desarrollo de Río Piedras cuente con una participación amplia de la comunidad para asegurar que beneficie a sus residentes. Los esfuerzos de este plan están dedicados a fortalecer las instituciones comunitarias existentes en Río Piedras y a promover la formación de nuevos grupos de representación comunitaria.

La carencia de información y la pobre organización social se complementan contribuyendo a que una comunidad carezca de los servicios más indispensables. Por tal razón, las oportunidades de una comunidad, están determinadas en gran medida por el nivel de información que se maneje, y la forma organizativa que se derive. De su capacidad organizativa dependerá la gestión comunitaria y la posibilidad de administrar la implantación del Plan Integral a largo plazo.

Entre las organizaciones identificadas en Río Piedras están: Asociaciones de Residentes de Santa Rita y Ubarri, Asociación de Comerciantes del Centro de Río Piedras, Comité de Seguridad Vecinal de Río Piedras-Sector 660-661, Río Piedras Renace, Inc. y la Asociación de Profesionales y Comerciantes de Río Piedras.

Los miembros de estas organizaciones han expresado la necesidad de fortalecer, mantener sus agendas y récords, mantener sus estados financieros, levantar fondos, preparar propuestas, etc. También han mencionado la falta de espacio para reunirse y la carencia de redes de comunicación y mecanismos de divulgación de información sobre oportunidades y programas existentes, por lo que se sugieren las siguientes vías de comunicación:

- a. Reuniones de grupos
- b. Visitas de vecinos
- c. Consejos de residentes
- d. Reuniones sociales
- e. Asociaciones
- f. Actividades deportivas
- g. Actividades recreativas
- h. Actividades culturales

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Cabe señalar, que la **Universidad de Puerto Rico** es un sector que puede ser una entidad facilitadora en las siguientes áreas; a saber:

- a. Desarrollo y organización de la comunidad
- b. Mejoramiento de la educación de los residentes
- c. Creación de oportunidades de empleo y empresariales
- d. Salud y servicios sociales
- e. Recreación, deportes y cultura
- f. Centro turístico

Esto mediante el destaque de recursos humanos voluntarios que trabajen en coordinación con el grupo/corporación que implantará el Plan de Desarrollo y/o con los diferentes Comités de Trabajo que se constituirán mediante la participación activa de los residentes.

Estrategia 1.1: Creación del Comité Timón Pro Desarrollo de Río Piedras. Contará con miembros de cada uno de los sectores que componen la Comunidad de Río Piedras: **residentes, comerciantes y la Universidad de Puerto Rico**. Podrá ser una organización sin fines de lucro a los fines de mejorar la vida colectiva de la Comunidad de Río Piedras.

Su propósito es promover la iniciativa comunitaria, la auto-gestión y la participación de residentes en el proceso de planificación y desarrollo. Este organismo será el encargado de la organización comunitaria.

Se requerirá un local para el Comité Timón. Esta instalación facilitará la celebración de reuniones comunitarias. Celebrarán reuniones periódicas, cada seis meses para que todos los residentes expresen sus opiniones y evalúen el progreso del Plan. Esta actividad servirá para fortalecer el rol del Comité Timón y proveer mecanismos formales para la evaluación del Plan.

Estrategia 1.2: Servicios de voluntarios - Este puede ser uno de los aspectos que garantice el éxito del plan. Los programas y proyectos de seguridad pública, recreación, deportes y cultura, salud, servicios sociales, educación y vivienda, requieren el insumo y esfuerzo de voluntarios para un buen funcionamiento. Podrán desarrollarse un Banco de Recursos de personas interesadas en participar como voluntarios.

Estrategia 1.3: Mecanismos para involucrar a la población de Río Piedras: información, orientación, comunicación y educación.

a. Información y Orientación

Estos mecanismos facilitan la participación efectiva de la comunidad, ya sea en la evaluación del Plan o en cualquier otro asunto relevante a la implantación del Plan.

Deberá establecerse un centro comunal y de servicios y una biblioteca para expandir fuentes de información o establecer un centro de información en un lugar céntrico donde los residentes obtengan información sobre aspectos de: desarrollo de vivienda, nuevas facilidades, infraestructura, organización de la comunidad, protección y seguridad pública, salud, servicios sociales, educación y oportunidades de empleo sin duplicar las funciones de las entidades que las ofrecen.

b. Comunicación y Educación

Conferencias-talleres informativos. Iniciar publicación de un periódico comunitario.

Estrategia 1.4: Proveer Asistencia Técnica para orientación de la población en la preparación de organizaciones y grupos comunitarios.

Estrategia 1.5: Desarrollo de Comunidades (Proyectos de Vivienda Blondet y Capetillo)

- a. Orientar a los residentes respecto a las oportunidades de desarrollo socioeconómico del sector mediante la construcción de nuevos proyectos de vivienda a mediano y largo plazo (5 a 10 años).
- b. Crear organización comunitaria sin fines de lucro que tenga como propósito la rehabilitación y el desarrollo de nuevas viviendas. Proveer orientación o asistencia técnica respecto a la obtención de fondos federales para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda en los sectores de Blondet (Villa Universitaria), Capetillo (casco urbano), bloques propuestos para redesarrollo y otros terrenos vacantes del sector.

8.1.3.2 Educación

Objetivo: Fortalecer el proceso educativo de la comunidad mediante un Comité Educativo que represente las entidades educativas y comunitarias.

Diagnóstico

La mayoría de las actividades que lleva a cabo la sociedad presentan oportunidades para educar y ser educado.

Río Piedras puede considerarse el principal centro educativo del País, no sólo por la presencia del Recinto de Río Piedras (19,702 estudiantes y 3,974 empleados), sino además por la presencia de las siguientes instituciones, escuelas y Centros Head Start: Seminario Evangélico, Metro College y el Colegio del Este, Colegios La Milagrosa, San José y San Antonio, Escuelas Superiores Vila Mayo y U.H.S., Escuela Intermedia Barbosa, Escuelas Elementales Luis Muñoz Rivera y Modelo de la UPR, Centro Head Start-Padre Colón y Educational Foundation of Puerto Rico-Roble. La matrícula total asciende a 24,564 y 5,059 empleados.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Reconocemos que el sistema educativo que actualmente sirve a los residentes de Río Piedras satisface todas las necesidades de la comunidad, pero debe dársele mayor orientación a sectores; tales como: Villa Universitaria y algunos sub-sectores de Capetillo que muestran un menor índice educativo.

Entre los problemas que mencionaron los residentes de Río Piedras en la encuesta están los siguientes: deserción escolar, desempleo, bajo nivel educativo de residentes de algunos sectores mencionados anteriormente, drogadicción, alcoholismo y SIDA.

Estrategias

En esta sección se presentan estrategias para mejorar los problemas relacionados con la deserción escolar y el bajo nivel educativo.

El Plan debe fomentar el vínculo entre las diferentes instituciones educativas que laboran en la comunidad y establecer un enlace con las escuelas para coordinar los proyectos que desarrolle y/o promueva la Corporación.

Para lograr éxito en la educación del estudiante es necesario involucrar a los padres, maestros y otro personal de apoyo educativo desde el proceso de planificación y mantener siempre un proceso de intercambio de ideas para realizar las modificaciones necesarias al plan. Una posible alternativa para esta integración podría ser formar un Grupo de Enlace compuesto por representantes de las diferentes instituciones educativas y grupos interesados en la educación.

Estrategia 2.1: Mejorar la educación formal a los residentes de los sectores de Villa Universitaria y sub-sectores de Capetillo.

- a. Desarrollar programas innovadores que coordinen e integren servicios sociales, de salud, educativos y otras alternativas de apoyo al sistema escolar para el beneficio de los estudiantes y la familia.

Estrategia 2.2: Educación a la comunidad en general.

- a. Utilizar la escuela como medio de servicios a las familias.
 - determinar horario fuera de horas escolares para actividades comunitarias.
- b. Trabajar con áreas de conflicto en la comunidad, sea entre grupos e individuos especialmente para los inmigrantes.
 - orientaciones para legalizar la condición de inmigrante
 - orientaciones para el ofrecimiento de servicios básicos
- c. Crear un programa dirigido a la mujer, sus derechos, problemas u otros conflictos; tales como la violencia doméstica.
- d. Programa educación de adultos.
- e. Talleres vocacionales/oficios.
- f. Talleres ambientales.
- g. Fomentar las artes en la comunidad.

8.1.3.3 Empleo y oportunidades empresariales

Objetivo: Promover la creación de empleos y oportunidades empresariales y de inversión en Río Piedras.

Diagnóstico

El ingrediente esencial de una comunidad exitosa con una calidad de vida adecuada, es una economía viable que provea participación, empleos, bienes y servicios a los residentes. Río Piedras tiene una economía viable, aunque existen algunos sectores con rezago económico (Villa Universitaria y subsectores del Centro Urbano). El plan promueve el fortalecimiento del desarrollo económico como un mecanismo que es directamente beneficioso a los residentes.

En el sector Villa Universitaria se observa un alto nivel de desempleo respecto a otros sectores y tiene la población más joven de Río Piedras (19 años o menos).

El Censo de 1990 muestra que el 19.4 por ciento de las 3,060 familias que viven en Río Piedras participan del Programa de Asistencia Social (594 familias). Aunque el por ciento no es alto, existen sectores tales como Villa Universitaria y subsectores en el Centro Urbano (Capetillo y Terminal), que dependen totalmente de la asistencia social. Estos sectores muestran el ingreso mediano familiar más bajo de toda el área de estudio.

La actividad económica principal está en el Centro Urbano con más de 900 establecimientos comerciales, los cuales generan más de \$300 millones anuales. El tipo de empleo que predomina es la administración pública, servicios educativos, ventas al detal y servicios personales.

Estrategia 3.1: Creación de Oportunidades de Empleo

- a. Banco de empleo - facilitar búsqueda de empleos y promover el empleo de residentes en las obras, proyectos y programas que se desarrollen en la comunidad. Incorporar programas tales como: valeempleo y otros de la Administración de Fomento Comercial y del Departamento del Trabajo.
- b. Negocios a nivel comunitario - para empresarios potenciales (artesanía, pintura, cerámica, manualidades, serigrafías, litografía, etc.).
- c. Formas de desarrollo económico innovadoras - museos, teatros, turismo, galerías de arte, cafés al aire, tiendas especiales de ropa, zapatos, alquiler de equipo ej. bucear, acampar, esquí acuático, etc.), coleccionistas, restaurantes de comidas especiales (vegetariana, típica, otros países).
- d. Asistencia técnica y; educación al empresario y al consumidor - proveerá recursos a los nuevos empresarios como a los más experimentados en técnicas de mercadeo, gerencia, finanzas y tecnología para el desarrollo de su negocio.
- e. Establecer empresa de reciclaje desarrollada y administrada por residentes de la comunidad.

Estrategia 3.2: Acceso al Financiamiento

- a. Otorgación garantía proyectos del Banco de Desarrollo, según lo establece la Ley Número 75 de julio de 1995, como mecanismo para financiar todo tipo de actividad económica en Río Piedras.
- b. Incentivos para el desarrollo según la Ley Número 75 del 5 de julio de 1995.
- c. Crear cooperativa de ahorro y crédito para el Desarrollo Comunitario
 - puede presentar una oportunidad para desarrollar liderato en aspectos financieros que contribuirán a la implantación de proyectos económicos comunitarios.

8.1.3.4 Salud y servicios sociales

Objetivo: Fortalecer los recursos existentes para facilitar el acceso a los servicios sociales y de salud pública.

Diagnóstico

Las agencias de servicios de salud y servicios sociales a nivel municipal y estatal entienden que las necesidades de servicios sociales y de salud están adecuadamente satisfechas por los programas existentes. Existen otros factores que incluyen el sentir de los residentes: falta de información sobre los servicios, están dispersos, no coordinados, perciben que no responden a sus necesidades, lo cual no permite el acceso a los mismos.

En Río Piedras existen varias facilidades de salud: Hospital Municipal, Unidad de Salud Pública, Woman Infant Children (W.I.C.), Puerto Rico Community Network for Clinical Research on AIDS (PR-CONCRA), Organización Puertorriqueña de la Mujer Trabajadora (OPMT, institución para mujeres maltratadas) y el Centro Universitario de Servicios Psicológicos (CUSEP, institución servicios psicoterapéuticos gratuitos).

Los residentes han identificado problemas relacionados a la salud y servicios sociales tales como: drogadicción y alcoholismo, prostitución, SIDA, maltrato de menores y a envejecientes, violencia doméstica, enfermedades mentales, hacinamiento de indocumentados o inmigrantes dominicanos y salud ambiental.

Es necesario concentrar los recursos en la prevención, educación, intervención y tratamiento a nivel primario.

Estrategia 4.1: Consejería y Educación (especialmente para grupos sociales en desventaja (prostitutas, adictos e inmigrantes)

- a. Utilizar las escuelas, colegios y universidades como posibles lugares de consejería y educación en salud y servicios sociales.
- b. Coordinar adiestramientos, talleres y orientaciones para las familias e individuos.

Estrategia 4.2: Crear incentivos para los profesionales de la salud y servicios sociales en Río Piedras.

Estrategia 4.3: Reclutar voluntarios en el área de la salud y servicios sociales.

Estrategia 4.4: Alternativas para envejecientes y personas con impedimentos - el Centro Comunal Servicios (a ser creado), coordinará con otros centros, agencias, etc. servicios disponibles y/o nuevos para atender las necesidades de este grupo. En el sector del casco urbano y el de la Universidad de Puerto Rico presenta, según datos del Censo, una mayor concentración de personas de 65 años ó más, mayormente féminas.

8.1.3.5 Actividades culturales y recreativas

Objetivo: Promover la creación y mejoramiento de actividades culturales y recreativas asegurando el mantenimiento y seguridad de las mismas y promoviendo actividades recreativas para toda la Comunidad de Río Piedras.

Diagnóstico

Río Piedras cuenta con una Plaza Pública, de las más grandes de Puerto Rico, una concha acústica y área de espectáculos. Es la única área verde con excepción del campus de la Universidad de Puerto Rico.

Las facilidades recreativas existentes pertenecen a la Universidad de Puerto Rico y/o escuelas públicas y privadas. Hay necesidad de áreas recreativas para niños, adultos y envejecientes en los vecindarios.

La inestabilidad social y el crimen son factores contraproducentes al uso de facilidades públicas y/o recreativas. Es necesario mejorar el mantenimiento de las facilidades recreativas existentes y aumentar la seguridad personal y de la propiedad a través de mejor alumbrado, patrullas policíacas y/o programas de vigilancia vecinal. Algunos de los programas propuestos en el componente de protección y seguridad pública son recursos para atacar estos problemas.

En Río Piedras se observa que no hay suficientes jardines y áreas verdes para la recreación pasiva. Hay que fomentar la siembra de árboles e incorporar el uso de jardines y elementos ornamentales en los desarrollos nuevos. Establecer una conexión física con el Jardín Botánico y mejorar la conexión con la Universidad de Puerto Rico, utilizando un paseo peatonal y un sistema de "trolley" que sirvan como elementos de integración física y social entre la comunidad universitaria y la comunidad de Río Piedras.

Estrategia 5.1: Establecer programas de recreación en coordinación con el: Departamento de Recreación y Deportes; Municipio de San Juan; y otras agencias pertinentes para desarrollar una programación completa.

Estrategia 5.2: Establecer programas culturales en coordinación con: la Universidad de Puerto Rico, el Municipio de San Juan y otras entidades comprometidas con el desarrollo de la cultura.

Estrategia 5.3: Reparar y restaurar la Plaza de la Convalecencia y callejones que pueden servir para actividades de exposiciones regulares.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Estrategia 5.4: Construcción y/o creación de nuevas instalaciones (pasivas/activas), en sectores que sean necesarias.

- a. Centro Recreativo-Cultural
- b. Lugares de descanso
- c. Lugares de reunión
- d. Galerías para exhibiciones nocturnas
- e. Café-teatros
- f. Museos
- g. Bibliotecas
- h. Librerías
- i. Talleres para pintores, artesanos, serigrafías, etc.
- j. Lugares para escuchar música

Estrategia 5.5: Programar el uso de las instalaciones recreativas del recinto y de otras instituciones educativas por los residentes.

- a. Examinar horario y recursos disponibles por institución.

Estrategia 5.6: Establecer conexión física con el Jardín Botánico y la Universidad de Puerto Rico.

Estrategia 5.7: Establecer un programa de Forestación y embellecimiento para la comunidad ríopedrense.

8.1.3.6 Seguridad pública

Objetivo: Mejorar las condiciones físicas de Río Piedras mediante: mantenimiento y seguridad permanente, asignación de usos eficientes a solares vacantes y el desarrollo de iniciativas innovadoras que integren a toda la comunidad.

Diagnóstico

La seguridad es un tema abarcador que incluye no sólo el factor de vigilancia, sino también el estado físico del mobiliario urbano y del espacio público. Estructuras deterioradas y abandonadas, calles y aceras deterioradas y poca iluminación, constituyen entre otros factores de alto riesgo para la seguridad personal y pública de la propiedad.

En el casco existe un cuartel frente a la Plaza de Convalecencia. Oficiales del mismo nos indicaron los tipos de delitos ocurridos en el área y contabilizados, a saber: asesinatos, violaciones por la fuerza, robo, agresión agravada, escalamiento, apropiación ilegal, hurto de vehículos e incendios maliciosos. Mientras para los años 1994 y 1995 como delitos principales figuraron la apropiación ilegal, hurto, escalamiento y hurto de vehículos. El número de asesinatos se mantuvo igual y las violaciones y agresiones agravadas se redujeron.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

A pesar de contar con una Estación de la Policía en el Centro Urbano de Río Piedras, es necesario reforzar la vigilancia porque, las soluciones reales del problema se extienden más allá de la protección policiaca.

Se sugiere un programa de vigilancia vecinal para reforzar la vigilancia de la policía. También hay que trabajar en el sector, limpiando áreas de basura y malos olores, especialmente en el centro urbano. Se requerirán programas de mejoras al sistema de alcantarillado y de recolección de desperdicios sólidos. Estos se recomendarán formalmente en la sección de desarrollo físico del Plan.

Estrategia 6.1: Aumentar personal de seguridad pública tanto a nivel de la Policía como de la comunidad.

- a. Incentivos a policías para que vivan y/o trabajen en la comunidad.
- b. Desarrollar planes de trabajo con la Oficina de Relaciones de la Comunidad del cuartel local.
- c. Desarrollar programas de vigilancia vecinal donde se instalen rótulos advirtiendo a los criminales que los vecinos informarán sobre actividades sospechosas o delictivas.
- d. Identificar edificios y áreas que puedan ser considerados como estorbos públicos.

Estrategia 6.2: Identificar y eliminar problemas de infraestructura que afecten la seguridad, tales como: alumbrado, líneas de gas, calles, callejones y lugares de reunión pública, campos para impedidos, rotulación de sectores, enumeración e identificación de estructuras, teléfonos de emergencia, limpieza de solares yermos, eliminación de estructuras abandonadas y deterioradas, prevención de incendios, servicio de bomberos y ambulancias.

8.1.3.7 Turismo

Río Piedras: Posible Centro Turístico

Atributos

El Centro de Río Piedras se caracteriza en términos generales por ser el principal centro de mercado y de servicios más diversificado y activo del Municipio de San Juan. Posee además, el sistema de transportación colectiva más extenso y articulado de nuestra isla. El hecho de que Río Piedras sea centro urbano, predominantemente comercial y centro de transportación metropolitana, le permite tener una población flotante que impacta significativamente el desarrollo socio-económico del área.

Por otro lado, Río Piedras cuenta con un gran número de estructuras de valor histórico y arquitectónico que requieren de un tratamiento especial para mantener el acervo cultural del sector.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Uno de los puntos de interés que más destacan a Río Piedras es la Universidad de Puerto Rico, la cual está considerada como el mayor, y más importante centro educativo de Puerto Rico. Dentro de dicho campus se destacan unas áreas que son bien concurridas por el público en general, como la torre universitaria y el museo. Por otro lado, dicha institución tiene la peculiaridad de poseer el único y gran acceso peatonal de área verde contiguo al centro urbano tradicional.

Entre las amenidades de la Universidad más visitadas, se encuentran las instalaciones del Jardín Botánico, el cual cuenta con áreas naturales y flora de espectacular belleza que propician el esparcimiento y sosiego, tan necesario dentro del área urbana de la Región Metropolitana de San Juan.

Recursos Esenciales

Los servicios de infraestructura constituyen la base para el desarrollo físico y social y representan un incentivo para el establecimiento de actividades económicas como son la industria y el turismo. Río Piedras requiere una infraestructura física que por su calidad, magnitud, costo y localización permitan promover actividades económicas y socio-culturales en los diferentes sectores, de acuerdo con la disponibilidad de los recursos y necesidades de estos. Para que Río Piedras pueda ser considerada como un atractivo turístico, requiere de una planificación global que integre elementos que presenten soluciones tangibles y que traten, entre otros, los problemas referentes al deterioro urbano, congestión vehicular, pobre estado de la infraestructura y problemas de seguridad.

Estrategias

Para promover a Río Piedras como un posible atractivo turístico es necesario:

Estrategia 7.1: Delimitar y zonificar la zona, preservando los atractivos de mayor interés.

a. evitar el desarrollo no planificado.

Estrategia 7.2: Incentivar programas dirigidos a manejar y corregir la problemática existente sobre la contaminación, calidad del ambiente y seguridad.

a. promover campañas continuas de limpieza.

b. asignar un mayor número de policías en el sector.

c. maximizar el potencial del desarrollo comercial.

d. establecer un agresivo programa de embellecimiento para todo el sector.

Estrategia 7.3: Desarrollar un estrategia intensa de promoción basada en actividades conducentes a dotar al sector de una nueva imagen.

La imagen - impresión que la gente tiene del sector - es el factor más importante en la revitalización de Río Piedras. El declive de la imagen de un centro urbano con los años resulta en pérdida de confianza de los consumidores, seguido por disminución en las ventas, reducción de los alquileres y de los valores de la propiedad, y deterioro de los edificios y del espacio público.

Para reforzar el potencial de ventas y la promoción de la imagen de Río Piedras, existen diversas maneras: cambiar las actitudes de la comunidad; crear una imagen unificada; fortalecer el centro urbano como lugar de actividades para los sectores que le rodean. Así el diseño, la organización y la reestructuración económica, juegan un papel crucial para cambiar las actitudes negativas hacia Río Piedras, y la promoción es la herramienta que comunica los cambios positivos alcanzados.

Para la promoción tanto el Comité Timón como las entidades de Río Piedras, juegan papeles de liderato. Mientras el Municipio y el Gobierno Estatal pueden participar y auspiciar algunas de las actividades; la formulación de las mismas debe ocurrir de una manera estrecha con las asociaciones existentes o futuras.

Se recomienda que el Comité Timón o las organizaciones existentes como son: la asociación de comerciantes o residentes o el Consejo Vecinal, realicen actividades de promoción de Río Piedras, que pueden enmarcarse en cuatro aspectos:

- Promociones de venta. Actividades diseñadas para promover la oferta de bienes y servicios de los negocios y para generar ventas rápidas.
- Eventos especiales. Eventos que desarrollan negocios y atraen personas con el fin de generar ventas eventuales, no inmediatas, de los negocios localizados en el sector.
- Promoción para construir una imagen. Actividades de esta categoría ayudan a cambiar la percepción negativa de Río Piedras y crear una imagen favorable.
- Establecer un programa de actividades que incentiven la acción comunitaria tales como: competencias de vitrinas, decoración navideña, etc.

Promociones de Venta

Este tipo de actividades se concentra en mostrar la variedad de bienes y servicios disponibles en el sector y promover el sector comercial como un área de venta unificada. Existen dos (2), clases de promociones de ventas:

- Especiales. Promoción normalmente orientada a las rebajas o descuentos, donde se ofrece mercancía a precios reducidos.
- Eventos de venta. Diferente a las ventas de rebaja, estos eventos no envuelven rebajas de precio o descuentos. Más bien, promueven otros aspectos del comercio, distintos a la reducción de precios, como son: conveniencia; servicio; y/o variedad.

Eventos especiales

Estas actividades son conocidas en los Estados Unidos de Norte América como "trafficbuilding events" y generarán eventualmente ventas para los comerciantes al envolver a los consumidores en actividades no comerciales festivas. Los eventos especiales pueden ser diseñados para atraer a grupos específicos de consumidores o pueden ser escenario de celebraciones comunales que envuelvan a todo tipo de personas. Estos eventos son un componente importante para la revitalización de Río Piedras, ya que:

- Mejoran la penetración del mercado.
- Ayudan a reconstruir el interés y la participación de la comunidad.
- Crean una oportunidad única de mercadear para los comerciantes.
- Temas de eventos especiales incluyen:
 - El patrimonio de la comunidad. Ejemplo de esto son las actividades artísticas y rutas peatonales por los lugares históricos, que promueven aspectos únicos de Río Piedras.
- Las ocasiones sociales. Los eventos especiales también dan oportunidad para reunir personas por asuntos poco usuales (eventos deportivos, ferias de salud, conciertos, etc.)
- Las fiestas tradicionales. Navidad, Acción de Gracias, Pascuas, las Madres y otras fiestas tradicionales.

Promoción para construir una imagen

La construcción de una imagen usualmente no toma la forma de eventos específicos, diferente a los eventos de promoción de ventas y rebajas. Más bien, la promoción para construir una imagen es una campaña progresiva diseñada para combatir la percepción negativa y construir una imagen positiva de Río Piedras. Además, puede ayudar a establecer una identidad de mercadeo, que puede ser usada para fijar las etapas de los eventos especiales y de venta. La promoción para construir la imagen proporciona un vehículo para dar publicidad a los éxitos de la revitalización.

Se debe recordar que los cambios dramáticos de la economía de Río Piedras no van a ocurrir de la noche a la mañana. En muchas comunidades, las actitudes sobre los centros urbanos se han desarrollado gradualmente en los pasados 20 a 30 años, para crear una imagen positiva y venderla a los consumidores, se requiere:

- Un mensaje consistente.
- Calidad, actividades y publicidad bien planificadas.
- Un entendimiento detallado de los hábitos y preferencias de los consumidores.
- Una reiterada exposición.
- Tiempo.

Estrategia 7.4: Promover un sistema de actividades socio-culturales.

a. coordinar con entidades y agencias tales como:

- Universidad de Puerto Rico
- Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Municipio de San Juan
- Entidades de interés social, grupos cívicos, comerciantes, etc.
- Departamento de Recreación y Deportes
- Departamento de Educación

Estrategia 7.5:

Promover el desarrollo de facilidades de alojamiento.

- a. delimitar áreas destinadas para la posible ubicación de hospederías.
- b. coordinar con la Compañía de Turismo la promoción de dichas facilidades.
- c. fomentar, estimular e implantar incentivos turísticos que promuevan la inversión de capital en la construcción de hospederías a menor escala y/o rehabilitar facilidades que incrementen la estadía de visitantes en el sector.
- d. la planificación del desarrollo de dichas facilidades debe darse a la par con la provisión de la infraestructura correspondiente.
- e. establecer una coordinación interagencial que propicie la infraestructura necesaria para mejorar la calidad de vida del sector.

Estrategia 7.6:

Establecer oficinas o centros de orientación a visitantes.

Dichos centros son esenciales para mantener a los visitantes orientados de los recursos, amenidades y actividades socio-culturales que se llevan a cabo en el Sector de Río Piedras.

Para que dicha propuesta pueda ser viable es necesario:

- coordinar con el municipio, entidades locales y agencias correspondientes la fase operacional de las mismas.
- asignar los recursos humanos con el adiestramiento necesario y proveer los recursos económicos necesarios para su funcionamiento.

Programas y Proyectos Socio-Económicos

Los proyectos propuestos se implantarán mediante programados que se revisarán a base del progreso alcanzado, recursos disponibles y cambios en las necesidades prioritarias de la comunidad.

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

8.2 PLANIFICACIÓN FÍSICO-ESPACIAL

8.2.1 Zonificación Especial

El propósito de esta zonificación especial es poder cumplir con los objetivos principales delineados para la rehabilitación, recuperación y desarrollo del área de planificación integral de Río Piedras. Como primer instrumento de intervención se introduce el Distrito Turístico para, mejorar imagen, aumentar rentabilidad, reforzar presencia a nivel metropolitano.

Disposición general

Los distritos de zonificación especial están basados en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4). No obstante, por ser un Plan Integral Especial, se introducen nuevos criterios, normativas estratégicas de usos e intensidad, los cuales no solamente sobrepasan los parámetros de esta zonificación especial, sino que prevalecerán a las disposiciones de cualquier reglamento de planificación.

Todo proyecto propuesto en el Área de Planificación Especial será sometido a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), o a la Junta de Planificación; según corresponda conforme al ámbito jurisdiccional de cada una. Para adjudicar la propuesta la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), o la Junta de Planificación tomará en consideración el Plan de Desarrollo.

Distrito RT-3 - Residencial Turístico Tres

Propósitos del Distrito RT-3 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad intermedia.

Usos en Distritos RT-3 - En los Distritos RT-3 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

Distrito RT-4 - Residencial Turístico Cuatro

Propósitos del Distrito RT-4 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización y su infraestructura adecuada se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad semi-alta.

Usos en Distritos RT-4 - En los Distritos RT-4 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

Distrito RT-5 - Residencial Turístico Cinco

Propósitos del Distrito RT-5 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización e infraestructura se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una alta intensidad.

Usos en Distritos RT-5 - En los Distritos RT-5 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

Distrito CT-1 - Comercial Turístico Uno

Propósitos del Distrito CT-1 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, de intensidad intermedia. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de las personas que residen o visiten el área.

Usos en las primeras dos (2), plantas en Distritos CT-1 - En los Distritos CT-1 se usarán las primeras dos (2), plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos en el Reglamento de Planificación Número 4, excluyendo los siguientes usos: barra o cafetín y venta de bicicletas.

Nota: Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas designadas conforme al Tópico 4, del Reglamento de Planificación Número 4 - Zonas Escolares - sus usos se registrarán por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-1 - En los Distritos CT-1 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería

Nota: Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas designadas conforme al Tópico 4, del Reglamento de Planificación Número 4 - Zonas Escolares - sus usos se registrarán por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Distrito CT-2- Distrito Comercial Turístico Dos

Propósito del Distrito CT-2 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico de intensidad semi-alta. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades del vecindario y de los visitantes al área.

Usos en las Primeras Dos (2), Plantas en Distritos CT-2 - En los Distritos CT-2 se usarán las primeras dos (2), plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos en el Reglamento de Planificación Número 4, excluyendo los siguientes usos: alquiler de automóviles y motoras y, estaciones de gasolina.

Nota: Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas designadas conforme al Tópico 4, del Reglamento de Planificación Número 4 - Zonas Escolares- sus usos se registrarán por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2 En los Distritos CT-2 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta, para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera

Nota: Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas designadas conforme al Tópico 4 del Reglamento de Planificación Número 4 - Zonas Escolares - sus usos se regirán por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Distrito CT-3- Comercial Turístico Tres

Propósito del Distrito CT-3 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zona de Interés Turístico, que apoyen, completamente o no socaven la actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad.

Usos en las Primeras Dos Plantas en Distrito CT-3 - En los Distritos CT-3 se usarán las primeras dos (2), plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos en el Reglamento de Planificación Número 4, se excluyen los siguientes usos: barra o cafetín y estaciones de gasolina.

Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-3 - En los niveles sobre la segunda planta se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Hotel, incluyendo usos accesorios incidentales a la actividad hotelera

Nota: Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas designadas conforme al Tópico 4 del Reglamento de Planificación Número 4 - Zonas Escolares - sus usos se regirán por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

Distrito P - Uso Público

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

Usos en Distritos P - En los Distritos P se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos en el Reglamento de Planificación Número 4 excluyendo los siguientes usos: aeropuerto público y cementerio público.

8.2.2 Estrategias de Intervención y Guía de Diseño

Prefacio

La calidad física de Río Piedras juega un papel importante en la decisión de los consumidores cuando van a comprar bienes y servicios, así como en las personas que van a comprar o alquilar una residencia. Si se pretende atraer nuevos residentes, consumidores y negocios, al mismo tiempo que se mantienen los residentes y comercios existentes, es necesario transformar los elementos que afectan al diseño.

El diseño de Río Piedras afecta a un número de elementos más allá de los edificios, tales como la infraestructura pública, los materiales de mercadeo y los estacionamientos.

El programa de mejoras de diseño tomará en consideración, lo siguiente: apreciar lo existente, diseñar pensando en la compatibilidad, reconocer las limitaciones de los proyectos de mejoras de diseño, establecer metas unificadas para las mejoras físicas y visuales de los edificios, mejoras públicas, áreas de estacionamiento y materiales de mercadeo, y dar énfasis en la calidad.

Mejoras de edificios y fachadas

Este proyecto se enmarca más en el sector del Centro Urbano, que es el más deteriorado, aunque puede ser aplicado a otros, como la Avenida Universidad y parte de la Urbanización Santa Rita.

Varios factores contribuyen a mejorar los sectores comerciales. Las habilidades de los comerciantes, un mercadeo acertado y la disponibilidad de mercancías; ejemplos cruciales para la viabilidad económica del centro urbano. Pero las mejoras de los edificios - nueva pintura, renovación moderada o la rehabilitación completa - son el primer signo visible de que algo positivo está pasando.

Las vitrinas de los edificios son las unidades básicas de los centros urbanos comerciales. Las vitrinas fueron y aun se diseñan para facilitar la actividad comercial. Los grandes cristales en las plantas bajas de los edificios permiten a los peatones mirar las tiendas y ver la mercancía. Los recesos en las entradas eliminan la distinción entre la acera, el espacio público y el espacio privado de la tienda, dando a los compradores el sentido de que la tienda es un espacio semipúblico y, de esta manera, los invitan a entrar y curiosear.

Con la competencia de los centros comerciales y otras áreas comerciales, los negocios de Río Piedras comenzaron a perder clientes y ventas, y muchos edificios se fueron deteriorando. El mantenimiento de los edificios se fue retrasando indefinidamente. Algunos pretendieron competir con los centros comerciales dando una imagen unificada al cubrir las fachadas.

La imitación del diseño físico de los centros comerciales, sin embargo, no hace a los centros urbanos más competitivos. Los compradores van a los centros comerciales por razones más allá de la apariencia física, razones como: horarios unificados para comprar, negocios agrupados por bienes y servicios similares; y la variedad de actividades provistas por el centro comercial para todos los miembros de la familia.

El centro urbano de Río Piedras cuenta con una característica única de diseño en los edificios comerciales tradicionales, lo que le da al sector una ventaja de mercadeo frente a otros centros comerciales. Los edificios tradicionales reflejan la historia de la comunidad y proveen un sentido visual de identidad único.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Las mejoras en diseño para Río Piedras no se completan en uno o dos (2) años. Es posible que nunca se terminen, ya que el centro urbano estará en un proceso de constante renovación. Se recomienda concentrarse en mejoras moderadas, ya que el proceso de diseño es uno lento y se deben ver los efectos de las primeras mejoras para iniciar las nuevas.

Inicialmente muchos propietarios y comerciantes estarán renuentes a invertir en las mejoras de sus edificios. Esto, debido a que no hay garantía de que el dinero que invierten genere nuevos ingresos y el comprometerse en proyectos de mejoras para sus edificios puede parecerles un riesgo. Una vez la revitalización de Río Piedras esté bien encaminada y demuestre que se están produciendo cambios significativos, los propietarios estarán más dispuestos a realizar mejoras.

Pero, irónicamente, la mejor manera de mostrar un cambio temprano en la revitalización de un sector, es a través de los proyectos de mejoras en los edificios y en el espacio público. Por lo tanto, estimular el interés en mejorar las edificaciones ayuda a generar proyectos inmediatos y crea un momentum para los "futuros" desarrollos. Esto se puede hacer mediante las siguientes estrategias generales:

Estrategia 1: Ofrecer asesoramiento gratuito para el diseño. En la etapa de diseño de mejoras a edificios y fachadas, podría darse asesoramiento en cuanto a la selección de colores, o al costo estimado de alguna renovación. Luego la Corporación que se constituya puede ofrecer dicho asesoramiento de modo gratuito.

Estrategia 2: Crear un programa de incentivos financieros. El Artículo 8 - Para Incentivar el Acceso a Financiamiento de la Ley, deberá aplicar a mejoras de edificios comerciales y residenciales. Será necesario cambiar la definición de "mejora". Además, el Banco de Desarrollo junto con la Administración de Fomento Comercial creará un programa que otorgue préstamos a bajo interés para la mejora de edificios comerciales y residenciales.

Las mejoras públicas - árboles, luminarias, bancos, fuentes, plazas y arte público hace de un sector un lugar agradable para los peatones - son probablemente el elemento de diseño menos entendido. Las mejoras del espacio público de Río Piedras tienen como finalidad proveer apoyo funcional al tráfico de peatones, de vehículos y ayudar al funcionamiento eficiente de las edificaciones, de modo que se cree un ambiente más atractivo para los negocios, los inversionistas, los consumidores y los residentes.

Las mejoras públicas significan el apoyo al diseño general del medio ambiente urbano. Un exitoso sistema de mejoras públicas apoyaría visual y funcionalmente a las edificaciones y sus usos en Río Piedras.

Las mejoras públicas en Río Piedras deben satisfacer los siguientes objetivos:

- Fomentar el movimiento de los peatones a través de los sectores y hacia las tiendas, negocios, centros de transportación, centros educativos, etc.
- Apoyar y no eclipsar las funciones de Río Piedras.
- Ayudar a crear un ambiente placentero.
- Proveer dirección dentro de cada uno de los sectores.
- Estar integrados con el resto de las mejoras públicas.

Toda mejora pública debe coordinar la acción conjunta de las agencias o entidades gubernamentales pertinentes. Por ejemplo, se debe coordinar con el Departamento de Transportación y Obras Públicas el diseño del mobiliario urbano a establecerse en la Avenida Ponce de León, de modo que se cree una imagen unificada de Río Piedras y de su espacio público.

Toda acción conjunta de mejoras públicas debe considerar los siguientes puntos:

- Realizar un inventario de mejoras públicas existentes.
- Analizar la efectividad de cada elemento y examinar las posibilidades de modificación.
- Establecer metas y prioridades.
- Desarrollar de forma incremental un plan de implantación realizable.

Debido a que la implantación de las mejoras públicas es incremental, los fondos también pueden ser incrementables. Los fondos para diversas obras y áreas pueden venir de diferentes fuentes. Las primeras obras deben ser realizadas por los gobiernos municipales y estatales, a través de sus programas de mejoras capitales, de modo que el sector privado vea un compromiso público en la revitalización. Luego, a través de la Corporación se pueden solicitar fondos de fuentes menos tradicionales como son los: fondos de la legislatura (ya sean asignaciones especiales o parte del "barril de tocino" de los legisladores del distrito); y fondos de la Oficina del Distrito de Mejoramiento Comercial y Residencial, impuestos especiales, a través de los Distritos de Mejoramiento Comercial y Residencial.

Interrelación, espacio público y privado

La condición del espacio público determina el atractivo de un sector. La disposición de los diferentes componentes del espacio público proporcionan la movilidad y el acceso a los servicios, la interacción social y el sentido de pertenencia.

Problema General del Sector

Existe un estado de deterioro de aceras, calles, sistema de alcantarillado, sanitario anticuado, sistema de alcantarillado pluvial congestionado, falta de conexión entre los terminales de transporte colectivo, interrupción del movimiento peatonal, sistema de cablería aérea, subutilización de los estacionamientos existentes, deterioro del mobiliario urbano y falta de áreas recreativas.

8.2.2.1 Sistema de Transportación

Localización inadecuada y no integrada de los diferentes medios de transportación colectiva (Terminal A.M.A., Portadores Públicos, Tren Urbano). Contribuyendo a problemas de congestión de tránsito y estacionamiento.

Objetivo: Lograr una integración física de los diferentes sistemas de transporte para optimizar la movilidad interna del sector y del servicio de transbordo a nivel metropolitano y municipal.

Estrategia 1: Ampliar y mejorar la utilización de “trolleys” como medio de conexión intermodal entre los terminales de transporte colectivo y la estación del Tren Urbano con los siguientes criterios:

- agrupar las rutas en forma unidireccional abarcando los diferentes servicios y amenidades del sector.
- ubicar una parada para “trolleys” en los terminales de transportación colectiva (A.M.A., Porteadores Públicos, Tren Urbano).
- Los “trolleys” deberán circular con frecuencia, libre de costos y de acuerdo a las rutas diseñadas en el plan.

Estrategia 2: Construcción de un terminal cercano a la estación del Tren Urbano para reubicar los porteadores públicos, con los siguientes criterios:

- Se prohíbe el estacionamiento de estos porteadores en las calles especialmente alrededor de la Plaza de Convalecencia.
- Se prohíbe el estacionamiento de transporte público en las paradas de conexión intermodal.

8.2.2.2 Congestión de tránsito y estacionamiento

Objetivo: Optimizar la circulación del tránsito vehicular tomando como criterio de prioridad la movilidad peatonal, enfatizando en la seguridad y en el espacio físico peatonal definido, especialmente en las zonas comerciales, donde se redefine el patrón de tránsito vehicular y los espacios de estacionamiento público y privado.

Estrategias a corto plazo

Estrategia 1: Reubicar aquellas instalaciones de infraestructura y mobiliarios que puedan interrumpir el tránsito peatonal en aceras y paseos peatonales.

Estrategia 2: Requerir ampliación de aceras de siembra a toda nueva construcción¹² con un retiro de 2.5 metros en las primeras plantas funcionando como arcada de acera. Aplica solamente en la Avenida Ponce de León, calles Arzuaga y Georgetti, Calle #1 entre la Georgetti y la Arzuaga (ver diseño). Con esta estrategia se logra incorporar la parada de transportación pública con un ensanche parcial del área de rodaje frente a las arcadas y/o utilizar este espacio para área de nueva construcción.

Estrategia 3: Para la reconstrucción y repavimentación de calles y aceras, se requiere una coordinación de proyectos con las agencias de infraestructura.

¹² Se propone para estos proyectos bonificaciones especiales.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

- Estrategia 4:** Regulación del estacionamiento en las calles comerciales de acuerdo a las actividades diurnas y nocturnas.
- coordinar con el Departamento de Educación y con el Municipio para que provean servicio de estacionamiento nocturno; en las facilidades que éstos posean.
- Estrategia 5:** Proveer nuevos estacionamientos para usuarios permanentes (residentes y empleados), y para población flotante con los siguientes criterios:
- iluminación adecuada
 - patrullaje preventivo continuo
 - itinerario de servicio balanceado para actividades nocturnas y diurnas.
- Estrategia 6:** Donde así se requiera instalar rotulaciones que indiquen los accesos principales y las áreas de estacionamiento existentes.
- Estrategia 7:** Desalentar el que dueños y/o empleados de comercios se estacionen frente a los mismos de acuerdo a lo siguiente:
- proveer estacionamiento agrupado a distancia razonable para los dueños y empleados
 - que el tiempo de estadía vehicular no exceda de una hora
 - establecer estacionómetros.
- Estrategia 8:** No permitir estacionamiento en las vías principales de acceso y salida del sector.
- Estrategia 9:** Mejorar el servicio de remolque de la guardia municipal para remover vehículos mal estacionados que incumplan con la reglamentación.
- Estrategia 10:** Solicitar que toda nueva construcción de estacionamientos a localizarse en el interior de un solar colindante con una acera peatonal sea camuflada con verjas o "paredes verdes", para que no se convierta en una obstrucción visual.
- Estrategia 11:** Mejorar la iluminación en los corredores peatonales.
- Estrategia 12:** En todo proyecto se debe incluir el establecimiento de áreas verdes o áreas de siembra y darle mantenimiento para su conservación y disfrute, según dispuesto en el Reglamento Número 25.
- Estrategia 13:** Construcción y mantenimiento de fuentes de agua.
- Estrategia 14:** Promover la protección del mobiliario urbano comprendido por todos aquellos elementos del paisaje de la calle como son: paradas de autobuses, casetas telefónicas, buzones, semáforos, bolardos y zafacones. Cualquier nuevo mobiliario seguirá el diseño establecido en la reglamentación y requerirá previa autorización del Equipo Especial Interagencial de Río Piedras.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Estrategia 15: Mejorar el sentido de seguridad de la gente que vive y visita Río Piedras mediante una vigilancia preventiva que integre recursos estatales, municipales y privados. Continuar con el programa de vigilancia en bicicletas implantado por la Asociación de Comerciantes.

Estrategias a largo plazo

Estrategia 16: Construcción de una parada intermodal con tratamiento paisajista al frente de la estación del Tren Urbano y/o a una distancia no mayor de cien (100) metros.

Estrategia 17: Crear un punto de convergencia de todas las modalidades de transportación colectiva que permita optimizar la movilidad del sector metropolitano.

- Se deberá agrupar por destinos los portadores públicos, "trolley", taxi, A.M.A. Dichas áreas deberán estar debidamente rotuladas y con tratamiento paisajista, podrán proveer otros servicios tales como: cafetín, periódicos. No se permitirá estacionamiento de ningún tipo en la parada intermodal.
- Establecer paradas de transporte colectivo, debidamente rotuladas para todas las rutas que operan en el área; de acuerdo a las actividades y los estándares mínimos de seguridad.
- Queda prohibido el tomar y dejar pasajeros fuera de dichas paradas.

Estrategia 18: Deberán instalarse directorios de rutas y sitios de interés en los siguientes lugares: parada intermodal; estación del tren; terminal de carros públicos; terminal de la A.M.A. y; en otros puntos estratégicos.

Se recomiendan dos (2), alternativas para la ubicación de la parada intermodal:

- a. proyecto a nivel de superficie
- b. proyecto soterrado combinado con la estación del Tren Urbano.

Observación - este proyecto y sus recomendaciones bajo ninguna circunstancias podrán afectar adversamente los proyectos que deben elaborar y someter las agencias correspondientes en términos de funcionalidad de un sistema de transportación colectiva.

Nota: En las propuestas específicas de proyectos se proponen ensanches y mejoras a la red viaria del sector Río Piedras como parte del sistema de transportación.

8.2.2.3 Sitios históricos

- Objetivo:** Propiciar la conservación y rehabilitación de edificios antiguos e históricos promoviendo además, la restauración y desarrollo de las estructuras abandonadas y dilapidadas, respectivamente.
- Estrategia 1:** Se recomiendan sitios antiguos o históricos de todas las estructuras que fueron identificadas de conformidad con este Plan (mapa sitios históricos).
- Estrategia 2:** Se solicita del Municipio de San Juan, Instituto de Cultura Puertorriqueña y/o de cualquier organización pública o privada que sometan, la documentación correspondiente para designar un sitio antiguo o histórico en conformidad con el Reglamento de Planificación Número 5.
- Estrategia 3:** Hasta la designación oficial de Sitio Histórico, antes mencionada, cualquier intervención en dichas estructuras requiere el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
- Estrategia 4:** Usos recomendados y prioritarios para sitios históricos de tipo cultural, institucional, turístico y de oficinas gubernamentales, para las cuales se crearán amenidades y deducciones contributivas adicionales.

8.2.2.4 Sector residencial

- Objetivo:** Retener y aumentar la población de residentes en el sector, con personas y familias de diferentes niveles de ingreso y diferentes edades, manteniendo el carácter residencial del sector.
- Estrategia 1:** Evitar la introducción de usos comerciales en áreas residenciales.
- Estrategia 2:** Requerir sin excepción los espacios de estacionamiento correspondientes a todo nuevo proyecto de desarrollo que aumenten la densidad permitida.
- Estrategia 3:** Mejorar y crear paseos peatonales entre áreas de transición residencial-comercial, donde amerita y cuando hay oportunidades de su implantación.
- Estrategia 4:** Alumbrar las calles residenciales e instalar rotulaciones de tránsito y áreas de estacionamientos públicos.
- Estrategia 5:** Controlar y regular la entrada de camiones de carga en las zonas residenciales.
- Estrategia 6:** Soterrar las líneas eléctricas en las calles principales de las zonas residenciales.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

- Estrategia 7:** Reconstrucción y pavimentación de las aceras y áreas de rodaje en áreas residenciales (estrategia tránsito y congestión vehicular, donde aplique).
- Estrategia 8:** Los usos comerciales en áreas residenciales serán de carácter local y requerirán comentarios y/o recomendaciones de la corporación para Río Piedras, especialmente de la representación residencial. Una vez obtenido los mismos, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos considerará el cambio de uso mediante el proceso de vista pública.
- Estrategia 9:** Ningún proyecto de reconstrucción para fines de hospedaje, podrá ser aprobado si no cumple con lo siguiente:
1. área bruta de construcción
 2. reglamentación del Departamento de Asuntos del Consumidor - establece la cantidad máxima de personas por cuarto dentro de una estructura.
- Nota:** Cualquier nueva construcción en Río Piedras, deberá cumplir con el máximo de estacionamientos posibles, excepto los excluidos por este Plan.
- Estrategia 10:** Respecto al uso no conforme legal de hospedaje en áreas residenciales, se concede el término de dos años (24 meses), según la reglamentación vigente del Departamento de Asuntos del Consumidor.
- Estrategia 11:** Se recomienda extender la ruta del "trolley" para servir al sector residencial de Santa Rita.

8.2.2.5 Sector comercial

Las áreas comerciales de los centros urbanos han declinado en su valor en las pasadas décadas por una complejidad de factores, tales como competencias con otras áreas comerciales construidas y, la resistencia al cambio. Es necesario detener el decaimiento de la economía de los centros urbanos y establecer una dirección para el crecimiento económico de Río Piedras.

El valor económico del centro urbano se basa en sus actividades comerciales y de bienes raíces. El valor de los edificios depende de su habilidad para soportar la actividad comercial. Para que el valor de una propiedad aumente, debe aumentar su renta, para que las rentas puedan subir, la actividad económica debe incrementarse. La presencia de un edificio comercial vacío en el centro urbano, tiene un impacto sustancial sobre la economía de todo el sector.

Para ser efectivos, se debe tratar de impactar ambas áreas económicas - la comercial y la de bienes raíces. Por supuesto, muchas de las actividades de promoción y diseño (recomendadas anteriormente), están interrelacionadas con esta de reestructuración económica.

La revitalización económica envuelve el reforzar la base económica actual y expandirla gradualmente.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Las actividades típicas de la revitalización económica incluyen:

- Estabilizar y mejorar el valor de las bienes raíces.
- Estudiar las condiciones del mercado local, identificar las áreas de oportunidad y diseñar estrategias para desarrollar las oportunidades.
- Ayudar a los negocios existentes a identificar y conocer las necesidades de los clientes y las ampliaciones que encuentre las oportunidades de ampliación del mercado.
- Traer nuevos negocios que complementen bienes y servicios para aumentar la efectividad de todo el mercado de Río Piedras.
- Desarrollar un programa apropiado de incentivos para estimular el desarrollo comercial y de bienes raíces.
- Reposicionar a Río Piedras en el mundo del mercado promoviéndolo efectivamente.
- Desarrollar una estrategia de desarrollo económico a largo plazo para la evolución continua de Río Piedras.
- La rehabilitación económica es un proceso gradual. Debido a los cambios económicos que ha venido sufriendo Río Piedras en las pasadas décadas, el proceso de revitalización debe ser gradual, bien planificado y abarcador.

Objetivo: Aumentar la competitividad del sector al: mejorar su imagen dentro del sistema de comunicaciones; consolidar las áreas de servicio comercial; diversificar la oferta; crear balance entre la actividad diurna y nocturna; integrar usos comerciales, institucionales y residenciales; y al crear una cultura empresarial receptiva a las nuevas tendencias de la tecnología del mercado.

Estrategia 1: Se recomienda conceder una reducción en el pago de patentes municipales a los negocios que operan en el Centro Urbano de Río Piedras. Esto para estimular la ubicación de nuevos negocios y la consolidación de los existentes. Otra alternativa, es la reducción en la patente municipal; la diferencia entre el cobro actual y el proyectado será utilizado por el Municipio para crear un fondo de inversión en Río Piedras (en especial para mejoras en el sistema pluvial o mejoras al espacio público). Esta medida puede ser utilizada para otras áreas centrales como el Viejo San Juan y Santurce.

Estrategia 2: Que el Recinto de Río Piedras, tome como iniciativa a medio plazo, la ubicación de sus funciones administrativas en el Centro Urbano, de modo, que se incremente el tráfico peatonal entre el Recinto y el Centro Urbano. Esto, además, permitirá el uso de los edificios dejados vacantes para fines educativos. La Universidad debe aprovechar la construcción de la estación del Tren para utilizar alguno de los edificios afectados o para construir uno nuevo.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

- Estrategia 3:** Rehabilitar y/o construir viviendas de interés social en las estructuras y/o lotes vacantes a través de los programas federales.
- Estrategia 4:** El Recinto, puede ofrecer una serie de servicios a la comunidad de Río Piedras, por los estudios e investigaciones que realiza, así como por los programas existentes. Entre las iniciativas donde el Recinto puede cooperar con la comunidad figuran: inmigrantes ilegales, dependencia económica, conservación del medio ambiente construido y contaminación, reciclaje, organización de la comunidad, envejecientes, desarrollo de centros modelo de cuidado de niños, deambulantes, servicios a personas con impedimentos, abuso de drogas y alcohol, entre otros.
- Esto implicaría que desde el Rectorado se respalden y fomenten proyectos de servicios a la comunidad, beneficiándose la comunidad por unos servicios y apoyos y el recinto por la posibilidad de realizar una práctica para la investigación.
- Estrategia 5:** Estimular mediante las bonificaciones especiales y otras estrategias a los dueños de los edificios para que conviertan en vivienda los pisos superiores de sus locales de almacenes y de espacios de oficinas.
- Estrategia 6:** Remodelación de la Plaza de Mercado y concentrar la oferta de espacios comerciales a actividades relacionadas con ésta y no a establecimientos de bebidas. Es prioritario el diseñar una estrategia para transformar la Plaza de Mercado como un proyecto de construcción.
- Estrategia 7:** Se recomienda, que el Municipio apruebe una ordenanza que exima de la obligación parcial del pago de patentes y arbitrios por construcción y rehabilitación de viviendas de interés social; de modo, que se reduzcan las cargas de los proyectos de construcción para este sector.
- Estrategia 8:** Crear un registro de solares vacíos y edificios vacantes para su reutilización y desarrollo. Establecer por ordenanza, el que los edificios y solares vacantes en Río Piedras tengan un impuesto mayor al de los ocupados, por los costos de estorbo y afeamiento que producen, para inducir su venta o rehabilitación.
- Estrategia 9:** Reducir o eliminar los requerimientos de estacionamiento en los proyectos de rehabilitación y ampliación en los sectores comerciales; excepto en los nuevos proyectos de construcción, para los cuales se requieren los siguientes criterios:
- Los nuevos proyectos individuales (sin agrupación de solares), que localizan en la Avenida Ponce de León, Avenida De Diego y las calles alrededor de la Plaza de Convalecencia, estarán exentos de proveer espacio de estacionamiento en el edificio; siempre y cuando provean los espacios requeridos en otro edificio de estacionamiento a una distancia razonable e incluido el costo del mismo; y/o deberán oportunamente financiar el costo del mismo en un programa de estacionamiento al Municipio para su futura construcción.

- No obstante, en casos de nueva construcción que conlleven la agrupación de varios solares que constituyan un frente de 30 metros o mayor tendrá la opción de proponer los espacios de estacionamiento requeridos en el mismo edificio o utilizar la estrategia anterior.
- Los espacios de estacionamiento antes mencionados, bajo ninguna circunstancia podrán afectar un frente comercial de vitrina en la primera planta del edificio; el diseño debe ajustarse a las características peatonales del sector.

Estrategia 10: Diversificación de usos en el sector.
Introducir usos residenciales e institucionales en el sector comercial.

Estrategia 11: Estimular a los proyectos comerciales de rehabilitación, ampliación o reconstrucción y de nueva creación, la introducción de usos no comerciales, mediante bonificaciones especiales.

8.2.2.6 Bonificaciones especiales

Objetivo: Lograr aspiraciones de un desarrollo balanceado entre las actividades económicas, sociales e institucionales promoviendo así, la iniciativa de inversión privada en el sector.

Estrategia 1: La Junta de Planificación otorgará bonificaciones en usos, densidad poblacional, área bruta de piso y altura a los proyectos y actividades mencionadas a continuación:

- a. uso mixto en sector comercial (introducción residencial); Estrategia 1.1.
- b. proyectos especiales en los bloques identificados en el Plan¹³; Estrategia 1.2.
- c. planes especiales para los sectores (Blondet y Capetillo); Estrategia 1.3.
- d. proyectos socio-culturales; Estrategia 1.4.
- e. amenidades; Estrategia 1.5.

Los proyectos que no consideren los criterios antes señalados, no disfrutarán de estas bonificaciones especiales. Bonificaciones no contempladas por la Ley Número 75, del 5 de julio de 1995 y que por lo tanto, no constituyen obligación para el desarrollador.

Estrategia 1.1: Uso mixto en sector comercial - promover la combinación de usos institucionales, residenciales y comerciales para crear un núcleo de actividad local. Esta estrategia provee flexibilidad al desarrollo comercial que permite la variedad de servicios mediante la concentración de facilidades en forma eficiente. El cual no solamente ayuda a la diversificación de usos especializados y si no que crea un balance entre actividades diurnas y nocturnas, que aumenta la demanda solvente que caracteriza a los pequeños comerciantes.

¹³ Además, se propone para estos proyectos bonificaciones especiales

Estrategia 1.2: Proyectos especiales en los bloques identificados en el Plan (redesarrollo), - Esta estrategia se crea para atender bloques muy deteriorados, abandonados o de un atractivo particular subutilizado; para los cuales, se desea lograr un redesarrollo mayor promoviendo la inversión privada y la ubicación en estos bloques subutilizados en: amenidades públicas, áreas verdes, usos mixtos y otros servicios urbanos que aporten al proceso de rehabilitación y desarrollo. Para que sea rentable este tipo de inversión se proponen diferentes tipos de bonificaciones y la combinación de fondos, así como, el apoyo del gobierno estatal y/o municipal.

Cualquier bloque no incluido como proyecto especial podrá ser considerado por la Junta de Planificación, siempre y cuando represente una rehabilitación que cumpla con los objetivos de redesarrollo mencionados anteriormente.

Todos los proyectos especiales de agrupación para reconstrucción que abarquen medio bloque o más de un bloque, gozarán de todas las bonificaciones mencionadas en este Plan, siempre y cuando cumplan con las amenidades correspondientes que más adelante se detallan.

Estrategia 1.3: Planes especiales para los sectores (Blondet y Capetillo). El Plan, identificó estas áreas como proyectos pilotos de intervención especial programado, para los cuales se requiere la intervención del sector público y privado (ver programa de vivienda).

Estrategia 1.4: Proyectos socio-culturales y turísticos. Todos los proyectos de carácter socio-culturales, tales como: teatro, cine, museo, galería, biblioteca y recreativos tendrán todas las exenciones contempladas por la ley, así como, todas las bonificaciones mencionadas en este Plan. Esta estrategia aplicará además, a todos los proyectos programados bajo el capítulo de Planificación Social.

Estrategia 1.5: Amenidades. Se estimulará la creación de amenidades públicas, tales como: parques, plazas, fuentes, arcadas, paseos peatonales o de ciclistas y/o mejoras a la infraestructura física que incluyen ensanches. Esto, para prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, que contribuya al mejoramiento estético del ambiente. Estas amenidades serán requisito indispensable para todo proyecto que solicite bonificación. Las amenidades se requerirán de acuerdo con las necesidades físico-espaciales del sector donde ubique el proyecto.

8.2.2.7 Variaciones y Excepciones

La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar variaciones y/o considerar por vía de excepciones cambios en las disposiciones del Plan, siempre y cuando estén debidamente justificados.

Cuando la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos lo estimen necesario, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

IX. PROGRAMACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES Y MEJORAS

9.1. Programa de Vivienda

La pérdida de población que viene sufriendo Río Piedras, durante las últimas décadas, así como, la condición en que se encuentra gran parte de las viviendas hace necesario un plan que enfoque la nueva construcción y la rehabilitación de viviendas.

En la actualidad existen una serie de programas de vivienda que pueden ser utilizados para la revitalización de Río Piedras, además, de los incentivos que concede la Ley.

Utilización de fondos federales existentes. En Río Piedras existen dos alternativas para la obtención de fondos para el programa de vivienda: el Municipio de San Juan y el Departamento de la Vivienda.

El Municipio de San Juan recibe fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD, por sus siglas en inglés), para solicitar fondos se le requiere que consolide la petición en un sólo documento para los programas de "Community Development Block Grant" (CDBG), "Investment Partnerships" (HOME), "Emergency Shelter Grants" (ESG) y, "Housing Opportunities for Persons with Aids" (HOPWA). Esto lo hace a través de la preparación del "Consolidated Plan of Housing and Community Development", el último de éstos fue preparado en mayo de 1995.

El Municipio de San Juan recibe fondos de "HOME", ya que está designado como una Jurisdicción Participante, al igual que el Departamento de la Vivienda.

1. La rehabilitación o nueva construcción de vivienda por el dueño. Aquí se juntan fondos del Programa (en calidad de regalía), con fondos privados (del participante), con el fin de rehabilitar o construir viviendas.
2. La rehabilitación o nueva construcción de vivienda para alquiler. El objetivo, es la rehabilitación o nueva construcción de viviendas para alquiler destinadas a familias de escasos recursos económicos, a través de la otorgación de asistencia económica (Grant). La cantidad depende del análisis y evaluación de cada propuesta.
3. Desarrollo de unidades para la venta. Con esto se pretende dar una oportunidad de crecimiento a la empresa privada y además, estimular el desarrollo de vivienda de interés social. Se otorgan fondos "HOME", a posibles compradores con el propósito de reducir el monto de la hipoteca y facilitar la adquisición de la vivienda.

Rehabilitación de Capetillo y Blondet¹⁴

La intervención del Departamento de la Vivienda, se debe concentrar en la rehabilitación de los sectores de Capetillo y Blondet.

Estas áreas están sujetas a la posterior realización de un Plan de Desarrollo Especial, que se pueden integrar, posteriormente, como planes de área al Plan Territorial del Municipio de San Juan.

¹⁴ *Reconocemos la existencia de sectores o barrios aledaños al área de estudio, tales como: Venezuela, Buen Consejo y Capetillo. Estos mantienen una relación estrecha con el casco urbano aunque, no están incluidos en el área de estudio se podrán atender por un plan de área.*

Nota: Prevalecerán los Distritos de Zonificación existentes en estas áreas, hasta tanto se culminen los Planes de Desarrollo Especial para estos sectores.

9.1.1 Plan de Desarrollo Especial (P.D.E.), Sector Blondet

Esta comunidad residencial fue afectada por la construcción del Expreso de la Avenida Piñero, además, esta área, ha sido clasificada como distrito de zonificación "M" (área que requiere mejoras en infraestructura), debido a condiciones desfavorables y perjudiciales a la salud o al bienestar general.

Entre sus características generales, se pueden mencionar las siguientes: el área posee un 20 por ciento de viviendas vacantes, fuerte concentración de población, prevalece la población joven con ingreso familiar más bajo que en otros sectores en Río Piedras. No obstante, cuenta con una infraestructura vial externa privilegiada, como lo es el Expreso Jesús T. Piñero, y las avenidas Muñoz Rivera, Ponce de León y Universidad.

El Plan de Desarrollo Especial (P.D.E.), propuesto, debe satisfacer necesidades de vivienda para diferentes sectores económicos. La densidad poblacional requerida será de 50 a 60 metros cuadrados de terreno por unidad básica de vivienda, además, de la provisión de áreas verdes, de recreación pasiva, con tratamiento paisajista y de movilidad peatonal entre las vías principales y las edificaciones o áreas construidas.

Sólo se permitirán, usos no residenciales compatibles, en una franja de influencia del Expreso Piñero al norte del P.D.E.

Los planes de desarrollo especial, deben coordinarse con el Comité Timón para el Desarrollo de Río Piedras para determinar las necesidades de los residentes; y con el Municipio de San Juan y el Departamento de la Vivienda la obtención de fondos federales y otros incentivos económicos para la realización e implantación del plan.

Estos proyectos deben, además, satisfacer las necesidades inmediatas de su localización, en donde se aplique las amenidades públicas, entre otras, al ensanche de las vías circundantes.

9.1.2 Plan de Desarrollo Especial (P.D.E.), del Sector Capetillo

En el Sector de Capetillo, existen varios problemas físico-espaciales que ameritan la intervención de un plan de desarrollo especial a saber: introducción de usos comerciales en el sector, subdivisión de propiedades, hacinamiento de inmigrantes legales e ilegales, infraestructura inadecuada, ausencia de amenidades, deterioro físico, incompatibilidad de usos y subutilización general del sector.

Este sector tiene una ubicación estratégica respecto a diferentes puntos de atracción de Río Piedras, tales como: el área comercial, la Universidad de Puerto Rico, el terminal de Capetillo y las vías circundantes. Entre otras características Capetillo posee menos del 20 por ciento de la vivienda vacante identificada en Río Piedras; tiene el área de mayor proporción de viviendas ocupadas por propietarios; reside gran cantidad de familias de ingresos bajos y alrededor del 23 por ciento de la vivienda está deteriorada.

Para el Sector de Capetillo, se proponen los escenarios de rehabilitación y reconstrucción a los fines de mejorar el área.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Las guías para la preparación del P.D.E.; de Capetillo serán las mismas que aparecen en el P.D.E. del Sector Blondet, excepto por algunas condiciones particulares que se mencionan a continuación:

- a. el uso predominante será el residencial; salvo una franja de influencia existente en la Avenida Barbosa y Calle Roble, en la cual se propone un uso de transición pro residencial.
- b. respecto al uso no conforme legal se conceden tres (3) años a los diferentes tipos de negocios para que se ubiquen en otros lugares, que permiten aumentar la rentabilidad del terreno y la densidad del sector.
- c. la densidad será de 50 - 60 metros cuadrados, con parámetros de RT-5, una zonificación R-5, en donde se permitan edificios de apartamentos.

Con estos dos (2), planes de áreas (Blondet y Capetillo), se aumentará la cantidad de unidades básicas de vivienda adecuada en el área de Río Piedras. De esta manera, se crearán amenidades a los fines de aumentar la rentabilidad del sector y por ende la diversificación de su población en términos de ingresos.

En la Calle William Jones, se creará un bulevar en el tramo que discurre desde el terminal de Capetillo hasta la Avenida Barbosa, que dividirá al sector en dos (2), bloques, por lo cual, se recomiendan áreas peatonales en ambos bloques y en la Calle Roble. Con la construcción del bulevar se permitirán crear arcadas en la Avenida Barbosa, ensanchar la Calle Roble, crear franjas verdes en la Avenida Barbosa y Calle Roble, y por último se crearán las condiciones favorables para aumentar las facilidades de hospedaje en el área.

Esta estrategia contribuirá al cumplimiento del objetivo de retener población. Los planes de área propuestos deberán crear amenidades que contribuyan al aumento de rentabilidad del terreno, es decir aumentar el valor de la propiedad y crear las condiciones adecuadas para que suceda el fenómeno de diversificación social.

Exención en pagos de patentes y arbitrios

Se recomienda que el Municipio, a través de la Asamblea Municipal, apruebe una ordenanza que exima de la obligación parcial del pago de arbitrios por construcción y rehabilitación de comercios y viviendas en Río Piedras. De modo que se reduzcan las cargas de los proyectos de construcción para este sector.

Bancos de terrenos

Crear un programa de gestión-obtención de terrenos para su posterior ofrecimiento para el desarrollo de viviendas de interés social. Este programa puede ser gestionado por la Oficina de Planificación y, la obtención de fondos se puede hacer a través de los fondos federales señalados anteriormente.

El municipio de San Juan debe establecer como política crear un banco de terrenos, de modo que, se compren terrenos en las áreas centrales con anticipo a su posible ubicación dentro de suelo urbano, para luego ser utilizados para desarrollar viviendas de interés social.

Terrenos afectados por la estación del Tren

Se recomienda al Departamento de Transportación y Obras Públicas que, en alguna de las parcelas que se afecten por la construcción del Tren Urbano, provea el uso mixto de los terrenos para que adquieran un valor significativo en el contexto del sector al ofrecer una oportunidad para aplicar políticas públicas de densificación.

Esto es de gran importancia para la transformación de la imagen del centro de Río Piedras y para atraer nuevos residentes y visitantes, y para mejorar el ambiente urbano.

Préstamos

Crear un programa de préstamos para comerciantes e individuos que deseen rehabilitar viviendas para alquiler en Río Piedras.

El gobierno pone a disposición estos fondos, en calidad de préstamo, para comerciantes e individuos. Se establece una política prestataria, a ser implantada por un Comité de Crédito Municipal, a tenor con la reglamentación federal y local aplicable. Va dirigido a ofrecer asistencia económica, en calidad de préstamo, a todos aquellos con gran potencial de negocios que no hayan logrado obtener crédito en la banca privada o gubernamental. Los préstamos están dirigidos al desarrollo de vivienda de alquiler en los terrenos urbanos del Municipio y a los comerciantes que se quieran ubicar en el centro urbano.

Los fondos se obtienen de la solicitud ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD), a través de la Sección 108 (Garantía de Préstamo), del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunal de 1974, según enmendada por el "Housing and Urban Recovery Act" de 1983 y los reglamentos aplicables.

9.2. Programa de Infraestructura

Las obras de infraestructura que se realicen cumplirán con los requisitos establecidos en el *Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22)*, vigente desde el 29 de noviembre de 1992.

9.2.1. Energía Eléctrica

La A.E.E., tiene programado y pendiente de construcción, el soterrado de la cablería eléctrica a lo largo de la Avenida De Diego entre las calles Ferrocarril y William Jones, a un costo estimado aprobado de \$400,00 dólares.

Además, se realizarán una serie de obras concentradas durante el próximo año, exceptuando, el cruce soterrado de la Avenida Muñoz Rivera, Esquina Calle Borinquen, que se tiene proyectado para el año 1998-1999.

9.2.2 Telefónica

La Puerto Rico Telephone Company (P.R.T.C.), tiene programado una serie de obras para los próximos cinco años que totalizan una inversión de \$3.4 millones. La obra más cercana, es el soterrado de la

planta telefónica en el Paseo De Diego, que depende de la realización de la infraestructura por parte del Municipio de San Juan, para el año 1996. Durante el año de 1997, se realizará el relevo y el reemplazo de la planta externa en la Urbanización Santa Rita y se construirá la infraestructura telefónica de la Avenida Ponce de León entre la Avenida Gándara y la Avenida 65 de Infantería, ésta última obra está afectada por los ritmos del Tren Urbano. En 1998, se realizará el remplazo de la planta telefónica en el referido tramo de la Avenida Ponce de León.

9.2.3 Acueductos y Alcantarillados

Uno de los principales problemas con que cuenta Río Piedras, es la situación del alcantarillado sanitario y pluvial, situación que viene señalándose desde hace varios años, no obstante, la falta de iniciativa y lo costoso de las obras hace que la situación permanezca igual.

El último estudio realizado sobre la situación del alcantarillado sanitario y pluvial, y que se utiliza para señalar las deficiencias, es el documento: "Analysis and Study of the Sanitary and Storm Sewer Systems of the City of Río Piedras", preparado por Lebrón & Associates para el Municipio de San Juan, en 1981.

Como los problemas del sistema de alcantarillado sanitario, difieren en alcance del sistema de alcantarillado pluvial y son responsabilidad de niveles de gobierno diferente, se han dividido en dos para señalar los problemas y las soluciones. Además, hay que recordar que la situación del sistema sanitario es responsabilidad de la A.A.A. y el sistema pluvial es del Municipio de San Juan.

Sistema de Alcantarillado Sanitario

El alcantarillado de Río Piedras presenta problemas, principalmente, en lo referente al sanitario, ya que muchas de las tuberías instaladas en el área son de barro vitrificado, que no resisten un destape a presión ("flushing"). Los cambios de uso en el centro urbano y la densificación de la zona comercial ha causado que el sistema de recolección se torne pequeño, ocasionando desbordes frecuentes en algunas áreas. La situación se ha visto agravada con ciertos usos que han venido a sobrecargar su capacidad.

Otro problema es el de los establecimientos que preparan comidas que taponan el alcantarillado por las descargas de grasa y aceite. La Ley exige que toda cocina comercial o industrial, instale trampas de grasa. Es de conocimiento de la comunidad que muchos de los establecimientos de comida, no tienen instaladas dichas trampas de grasa.

La rehabilitación del sistema de alcantarillado, es necesaria para eliminar las fuentes de infiltraciones y afluencias del sistema. Las siguientes soluciones, son las medidas señaladas para solucionar los problemas encontrados, las cuales deben ser realizadas por la A.A.A.:

1. Eliminación de las fuentes de afluencia/filtración identificadas.
2. Trabajos de limpieza de las líneas de alcantarillado sanitario.
3. Construcción de nuevas líneas sanitarias en aquellos sectores sin servicio.
4. Establecimiento de un programa de mantenimiento y supervisión periódica.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Sistema de Alcantarillado Pluvial. Se ha establecido una separación entre las medidas que deben ser realizadas inmediatamente y las que necesitan un futuro diseño para su corrección. Estas medidas, deben ser realizadas por el Municipio de San Juan.

Corto Plazo

Aquí se agrupan las medidas que pueden ser realizadas en un futuro inmediato para reducir las deficiencias del sistema pluvial y se resumen en las siguientes:

1. Eliminación de las conexiones sanitarias ilegales y los tragantes pluviales defectuosos.
2. Implantación de un programa de examen por tinta.
3. Trabajos de limpieza de las líneas de alcantarillado pluvial.
4. Establecimiento de un programa de mantenimiento y supervisión periódica.

Largo Plazo

Una de las deficiencias más importantes, encontradas en el sistema de alcantarillado sanitario, fue la falta de capacidad de conducción en algunas de las líneas de alcantarillado pluvial. Además, existen tres puntos en los subsistemas del pluvial Núm. VII y X, cuya capacidad de conducción está excediendo el diseño de descarga pluvial establecido por reglamento de la Junta de Planificación, para el alcantarillado pluvial. En estos lugares es probable que ocurran inundaciones de las calles. Para determinar otros lugares con capacidad hidráulica insuficiente, se requerieren nuevos estudios de campo y análisis hidráulicos.

9.2.4 Fuente de Energía Alterna

En caso de alteración, modificación, extensión, reemplazo o eliminación de líneas de tuberías existentes, se debe coordinar, a través de la Comisión de Servicio Público, con las siguientes agencias: A.A.A., A.E.E., Junta de Calidad Ambiental, Compañía Telefónica de Puerto Rico, Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Junta de Telecomunicaciones. De igual forma, las agencias o entidades que vayan a realizar cualquier actividad dentro del área que pueda afectar el sistema de tuberías, deben coordinar con la empresa de San Juan Gas y/o con la Comisión de Servicio Público.

9.2.5 Sistema Vial

Con el Plan Vial propuesto para el sector de Río Piedras se propone una red de vías principales y un sistema de transportación rápida que mejorará grandemente las condiciones de acceso del área central de Río Piedras.

Dentro del área de espacio de Río Piedras se han clasificado varias vías como calles colectoras.

Estas vías colectoras, a la vez que facilitan una adecuada circulación dentro del sector, comunican con el sistema periférico de vías expreso formado por las avenidas Central, Barbosa, 65 de Infantería y la Luis Muñoz Rivera.

Para que estas vías colectoras puedan realizar a cabalidad su función, es necesario ensanchar, realinear y prolongar algunas de ellas.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Entre las vías recomendadas en el plan vial, están las siguientes:

1. Calle Añasco.

Se propone una Sección con un ancho 20.60 metros, desde la Avenida Jesús T. Piñero hasta la Calle Balboa (ensanche hacia el lado sur). Desde la Calle Balboa, con una sección existente de 10.00 metros hasta la Calle Domingo Cabrera, se propone una sección especial de 18.00 metros, cuyo ensanche sería hacia el lado oeste, y hay que expropiar varias propiedades del lado oeste de la vía existente.

2. Calle Robles (desde la Avenida Gándara hasta la Calle Robles).

Se propone un ensanche de 18.00 metros hacia el lado oeste de la Escuela Hawthorne.

3. Calle William Jones.

La sección existente varia, desde 12.00 metros, en el lado oeste colindando con la Avenida Gándara y, de 18.00 metros frente al Terminal de Autobuses de la A.M.A.

Se propone, como parte del P.D.A., propuesto para el Sector de Capetillo, y como parte de los proyectos de ensanche en los bloques al lado norte de la Calle De Diego y al lado oeste de la Calle William Jones existente, una carretera tipo "boulevard", con una sección especial de 24.00 metros.

4. Calle Baldorioty de Castro (desde la Avenida Central hasta la Avenida Universidad).

La sección existente de 10.00 metros, a lo largo de la mayoría de toda la vía, se propone ensancharla, hacia el lado este y completar una sección de 20.60 metros. En este ensanche se debe tomar en consideración los proyectos de la Plaza Universitaria de la U.P.R. (al lado oeste), y del Plan de Area del Sector Blondet (al lado oeste).

5. Avenida Universidad.

Se propone un ensanche de 20.60 metros hacia el lado sur (Bloques al lado sur), de la carretera existente, cuyo ancho actual es de aproximadamente 14.00 metros.

6. Sistemas de "Trolley".

"Trolley" I - Desde el Terminal de la A.M.A., hacia el norte atravesando los predios de la Universidad, hasta conectar con la Calle Principal del Recinto.

7. Paseos Peatonales.

Ensanches y Mejoras a los dos (2), Paseos Peatonales existentes entre: la Avenida Ponce de León en el Casco del Pueblo y la Calle González de la Urbanización Santa Rita, Extensión del Paseo Peatonal De Diego, desde la Calle Ferrocarril, hasta la Calle William Jones.

Reforestación de ambos sectores.

9.3 Propuesta de Proyectos Específicos

1. Avenida Universidad

Esta avenida es el acceso simbólico clave al Recinto, incluso el eje vial, remata y tiene su punto clímax en la Torre del Recinto. En esta avenida se observa lo siguiente:

- a. La zonificación comercial C-2, ha permitido la invasión completa de los patios delanteros con toda suerte que, chichones y adefesios antiestéticos, estrangulan completamente la perspectiva de esa avenida y obstruyen el libre tránsito peatonal.
- b. Usos urbanos completamente incompatibles con el carácter de este importante sector universitario y con un alto índice de utilización del espacio.
- c. La operación de friquitines y barras invaden física y estéticamente las fachadas.
- d. Se ocupan los patios laterales ilegalmente con ampliaciones de negocios y almacenamientos que forman un perfil de fachada en bloque y una variada exposición de basura, bodegas y zafacones.

Recomendación:

Esta importante avenida, debe ser rescatada del dramático deterioro urbano que ahora presenta.

Se proponen dos medidas: una de acción inmediata; la de la reglamentación con los usos existentes, particularmente en lo que se refiere a invasión de patios, operación de negocios, densidad; reglamentación de rótulos, etc. Delimitación de la propiedad pública y privada; control ambiental, y del Cuerpo de Bomberos, requisitos para prevenir incendios. A corto plazo: la aplicación de la zonificación propuesta, avenida tipo "boulevard", según propuesto en el plan.

2. Paseo Peatonal de Diego

Este Plan propone que la extensión del Paseo De Diego (desde la Calle Ferrocarril, hasta la Calle William Jones), sea exclusivamente, para uso peatonal.

3. Parque de recreación pasiva, plazas, etc.

En el área vacante situada al sur de la Calle Blanco, utilizando imaginativamente la depresión del terreno, se puede realizar un proyecto de conjunto con: plazas, fuentes, garajes de estacionamiento soterrado, parques de recreación pasiva, etc.

4. Estacionamiento Calle Tizol

De todos éstos, se desprende que el sistema vial exterior al centro de Río Piedras y las vías colectoras locales, deben estar suplementadas con un sistema de terminales de estacionamiento. Es menester, por lo tanto, ubicarlos estratégicamente en relación a las rutas y vías principales de circulación. Uno de éstos puede estar, por ejemplo, en la Calle Tizol, Esquina Tavárea frente al Parque de Bombas de Río Piedras. Este, a ser utilizado por los comerciantes para así, liberar los estacionamientos existentes alrededor de la Plaza de Recreo de Río Piedras.

5. Pequeñas plazas de recreación pasiva, área residencial

Este concepto, está íntimamente atado a la vitalidad urbana y social de todo el sistema de circulación peatonal actual y futura; los criterios elementales son:

- a. Paso obligado de peatones.
- b. Asegurar una vitalidad continua del espacio.
- c. Lugar de encuentro entre la transportación motorizada y la red peatonal. Estas plazas pueden ser: culturales, de recreo, comerciales, de carácter pasivo, de lugar de encuentros informales, etc., todo depende de su ubicación en el contexto urbano.

Entre éstos, se recomienda crear pequeñas plazas en varios sectores:

- a. Solar vacante en Calle Humacao al este del "cul de sac".
- b. Calle Domingo Cabrera, Esquina Josefa Cabrera.

6. Plaza Universitaria

La Plaza Universitaria es una expansión del Campus Universitario del Recinto de Río Piedras, para remodelar facilidades existentes y sustituir facilidades antiguas e inadecuadas por estructuras modernas. Se conservará la naturaleza histórica y arquitectónica del campus histórico de Río Piedras y, se respetará el perfil de la arquitectura de Santa Rita y Río Piedras. Las edificaciones nuevas variarán entre cuatro (4) pisos y, aproximadamente nueve (9) pisos de altura.

El proyecto retendrá el mismo uso a que se ha destinado hasta el presente. Se proveerán dormitorios adicionales para estudiantes de ambos sexos, aumentando la capacidad de 424 camas al presente a 1,200 camas aproximadamente en su etapa final; y el área de servicios académicos que al presente comprende 65,230 pies cuadrados, aumentará para proveer diversos servicios estudiantiles.

La Plaza Universitaria albergará las facilidades de matrícula, admisiones, registraduría, pagos, salones de conferencias, un anfiteatro para conferencias a estudiantes, clubes estudiantiles, plazas, parques, y otros. Se incluirán también facilidades comerciales compatibles con la naturaleza y las necesidades estudiantiles. Estas incluyen: la librería universitaria; el banco comercial (al presente, está dentro del Recinto); el centro de reproducción de documentos; facilidades de comidas rápidas y; una pequeña área de compra de comestibles y productos de primera necesidad, para servir a los dormitorios de estudiantes.

La conceptualización, planificación y desarrollo de la Plaza Universitaria se ha coordinado estrechamente con el Tren Urbano, para asegurar la compatibilidad de ambos proyectos, maximizando las sinergías entre ellos y proveer las condiciones que estimulen y promuevan el uso del Tren Urbano.

El desarrollo de la Plaza Universitaria permitirá a la Universidad de Puerto Rico servir mejor al estudiantado, ayudará a proveer facilidades para el aumento en matrícula (8.8 por ciento en el número de estudiantes en el Año Académico 1995-96) y, facilitará mantener el nivel de calidad y cantidad de facilidades necesarias para la dinámica de la Universidad del nuevo siglo.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Los terrenos para el desarrollo son propiedad de la Universidad de Puerto Rico y, el uso actual es el mismo que el propuesto para el desarrollo, vivienda de estudiantes, servicios académicos/estudiantiles, estacionamientos y facilidades comerciales relacionadas y compatibles.

Los terrenos tienen Zonificación "P", para uso público, dado el caso que son propiedad del sistema universitario del estado, i.e., de la Universidad de Puerto Rico.

El área posee todas las facilidades de infraestructura y, por su ubicación, goza de excelentes vías de acceso. Tomando como punto de referencia la intersección de la Avenida Universidad con la Avenida Ponce de León, justamente a la entrada peatonal principal al campus histórico de Río Piedras, los accesos de carretera incluyen: el Expreso Piñero y las avenidas Muñoz Rivera, Barbosa y 65 de Infantería y; la Carretera Estatal Número 1.

El área de desarrollo está dividida en dos (2), lotes uno de mayor cabida en forma rectangular, de aproximadamente 8 cuerdas, localizado al norte de la Avenida Universidad y enmarcado, por el este por la Avenida Ponce de León y por el oeste por la Calle Baldorioty de Castro. El desarrollo se extenderá hacia el norte, hasta una hilera de propiedades privadas que separan el lote de la Calle Mariana Bracetti.

El segundo lote contiene el Dormitorio de Varones, que es el edificio multipisos localizado en el área triangular, de aproximadamente 9,618 m.c., localizado al sur de la Avenida Universidad y, enmarcado por las avenidas Ponce de León por el este, y Gándara por el sur.

La Plaza Universitaria, incluye: la construcción de facilidades de dormitorios para aproximadamente 725 camas (estudiantes), adicionales con la demolición y sustitución de los 65,230 pies cuadrados de facilidades de servicios universitarios, ejemplo: admisiones, etc., por modernas facilidades (que a su vez serán aumentadas en tamaño), se continuará proveyendo mejores servicios y usos de los que actualmente ocurren en el lugar.

Incluirá, además, un total de aproximadamente, 400 estacionamientos para vehículos, 300 de los cuales, estarán soterrados y 100 estarán a nivel terrero.

Los estudiantes tendrán acceso al Estacionamiento Norte, un área pavimentada para 1,200 espacios de estacionamiento, localizado a menos de 100 metros de la Plaza Universitaria, en el propio Recinto de Río Piedras, en la intersección sudeste de la Avenida Ponce de León y el Expreso Piñero.

Además, la Universidad de Puerto Rico, está en el proceso de desarrollar áreas adicionales de estacionamiento en dos (2) estructuras a ser construidas en el espacio aéreo sobre el Expreso Piñero, una de las cuales colinda con el Estacionamiento Norte. Cada estructura acomodará entre 750 y 1,000 automóviles adicionales. La primera de éstas, que será la que queda adyacente al Estacionamiento Norte, se comenzará a construir en este año 1996.

El costo total del proyecto se ha estimado, a precios de 1995, en aproximadamente \$45 millones. Se anticipa que se financiará, a través de, emisión de bonos de la Universidad de Puerto Rico.

7. Proyectos de Intervención Especial por Bloque y Proyectos de Ensanche

- a. Ensanche de la Calle Baldorioty de Castro al sur del proyecto Plaza Universitaria.
- b. Ensanche de la Calle William Jones hacia el lado este.
- c. Proyecto de Intervención Especial en el bloque localizado, entre las calles Robles, Parque, Vallejo y William Jones.
- d. Proyecto de Intervención Especial en el bloque localizado, entre las calles Parque, Padre Colón, Vallejo y William Jones.
- e. Proyecto de Intervención Especial al sur del terminal de la A.M.A., localizado, entre las calles Parque, Padre Colón, William Jones y Padre Capuchinos.
- f. Proyecto de Intervención Especial, entre las calles Parque, Padre Colón, Padre Capuchinos y la Avenida Barbosa.
- g. Proyecto de Intervención Especial, entre las calles Número 1, Jones y Georgetti.
- h. Proyecto de Intervención Especial, entre las calles Jones, Vallejo y Georgetti.
- i. Proyecto de Intervención Especial (Estación Intermodal), en el bloque localizado, entre las calles Saldaña y Robles; y el proyecto de la estación del Tren Urbano.
- j. Proyecto de Intervención Especial Calle De Diego, Esquina Calle Camelia Soto (Calle Número 1), frente a la Iglesia Milagrosa.

9.4 Proyectos de Infraestructura

PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA					
Proyecto	Costo (,000)	Tiempo	Entidad	Status	Proyecto/ Comentario
Relocalización de planta asociada a la construcción de conductos en Pueblo Norte	\$270	1999	PRTC	Programado	Proyecto afectado por el Tren Urbano
Construcción de registros e instalación de conductos en la Calle De Diego. De la calle 1 hasta la Ave. Barbosa	\$275	1999	PRTC	Programado	
Relocalización de planta en la Calle De Diego. De la calle 1 hasta la Ave. Barbosa	\$125	2000	PRTC	Programado	
Contrucción del Cuartel de la Guardia Municipal	\$10,000		MSJ	Prioridad Alta	
Terminal Oeste de Carros Públicos	\$15,000		MSJ	Prioridad Alta	
Rehabilitación de la Plaza de Mercado		Largo	MSJ	Prioridad Media	
Mejoras al Centro Urbano		Largo	MSJ	Prioridad Media	
Extensión de la Paseo De Diego hasta la calle W. Jones	\$4,000		MSJ	Prioridad Máxima	Existen \$500,000 de CDBG en el Plan Consolidado
Construcción de Paseo Universitario a lo largo de la calle Brumbaugh hasta la Plaza de Convalecencia	\$1,600		MSJ	Prioridad Máxima	Existen \$550,000 de CDBG en el Plan Consolidado
Soterrado eléctrico y telefónico en la Calle González			DTOP		Asociado a la construcción Tren Urban
Soterrado eléctrico y telefónico en la Calle Robles, entre la González y Brunbaugh			DTOP		Asociado a la construcción Tren Urban
Soterrado eléctrico y telefónico en la Calle Brunbaugh			DTOP		Asociado a la construcción Tren Urban
Soterrado eléctrico y telefónico en la Ave. Universidad			DTOP		Asociado a la construcción Tren Urban
Estación del Tren Urbano		1998	DTOP	Programado	
Paseo de bicicletas		1998	DTOP		
Plaza Universitaria		1997	UPR	Programado	
Natatorio		1997	UPR	Programado	

9.5 Proyectos Recomendados

<u>PROYECTO</u>	<u>TIEMPO</u>	<u>ENTIDAD RESPONSABLE</u>
Plan de Desarrollo Especial (Sector Blondet)		Depto. Vivienda
Plan de Desarrollo Especial (Sector Capetillo)		Municipio
Construcción Estación Intermodal	1997	Municipio
Ave. Ponce de León		DTOP
Área de Recreación Pasiva Calle Julián Blanco, Ave. Ponce de León	1997	Municipio
Ave. Universidad		
Área de Recreación Pasiva Calle Humacao (Santa Rita)	1997	Municipio
Estacionamiento Calle Domingo Cabrera, Esq. Josefa Cabrera y Área de Recreación Pasiva	1997	Municipio
Estacionamiento Municipal para Carros Públicos		Municipio
Paseo peatonal Ave. de Diego (completar)		Municipio

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

<u>PROYECTO</u>	<u>TIEMPO</u>	<u>ENTIDAD RESPONSABLE</u>
Paseo peatonal Calle Brumbaugh	--	Municipio
Edificio de usos mixtos (comercial- estacionamiento- vivienda), Calle Georgetti		Privado
Diseño paisajista entrada al pueblo desde la Ave. 65 de Infantería por Calle Número 1		DTOP
Edificio usos mixtos Calle Arzuaga, Esq. Calle Número 1		Privado
Rehabilitación estructura histórica (Biblioteca Municipal)		Municipio
Remodelación Plaza de Mercado Río Piedras		Municipio
Edificio de Usos Mixtos Calle De Diego, Esquina Camelia Soto		Privado

BIBLIOGRAFÍA

_____. **Río Piedras. Una ciudad para vivir.** Tesis de la Escuela de Planificación de la Universidad de Puerto Rico. 1991

Annalee Saxenian (1994). **Regional Advantage**, Harvard University Press, Cambridge.

Aquino Pérez, Alexis (1991). "Río Piedras: ¿Una ciudad para vivir?". **Claridad**. 13 al 19 de septiembre, págs. 6 y 7.

Boston Redevelopment Authority (1989). **Midtown Cultural District Plan**, Boston.

Cloar, James A. (1990). **Centralized Retail Management. New Strategies for Downtown.** The Urban Land Institute.

Compañía para el Desarrollo Integral de la Península de Cantera (1994). **Plan de Desarrollo Integral para la Península de Cantera**. 1ro de julio de 1994.

Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras Pueblo (1991). **Propuesta para la creación del Centro cultural de Río Piedras**. Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras Pueblo

E.J. Blakely (1989). **Planning Local Economic Development: Theory and Practice**, Sage, Newbury Park.

García Santiago, Ramón (1968). **Perspectivas del centro urbano de Río Piedras**. Discurso pronunciado ante la matrícula de la Cámara de Comercio de Río Piedras. 2 de junio.

ICMA (1993). **Strategic Planning for Local Government**, Washington.

Jack R. Stokvis & James A. Cloar (1991). "CRM: Applying Shopping Center Techniques to Downtown Retailing", **Urban Land**, April.

José Miguel Fernández Güell (1991). **Planificación Estratégica de Ciudades y Territorios**, Andersen Consulting, Madrid.

Junta de Planificación. **Mejor Utilización del Terreno y del Espacio**, Negociado de Planes Reguladores; febrero 1970.

Estado Libre Asociado (1991). **Ley de Municipios Autónomos**, agosto de 1991, según enmendada.

Fuller Marvel, Lucilla (1988-89). "Sector Informal y Planificación, un modelo para resolver problemas de vivienda en Puerto Rico". **Revista Plerus, Volumen XXI**.

López de Lucio, Ramón (1993). **Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX**. Universitat de Valencia, servei de publicacions.

M. Morris y N. Theodore (1994). "Strategic Planning for Empowerment Zones and Enterprise

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Marrero, Wanda I. (1990-91). "Los instrumentos de la Junta de Planificación para la planificación económica y social". **Revista Plerus**, Volúmen XXII.

Massachusetts Institute of Technology (1993). **Proyecto de Río Piedras. Making Livable Cities.** School of Architecture and Planning, Department of Architecture. Spring. Mejor utilización del Terreno y de Espacio Junta de Planificación-Negociado Planos Reguladores febrero, 1970.

Michael E. Porter (1995). "The Competitive Advantage of the Inner City", **Harvard Business Review**. May-June.

Municipio de Caguas, (1990). **Economic Rehabilitation of Caguas Business District.** Preparado por Estudios Técnicos, Inc.,

Municipio de San Juan (1979). **Plan Guía de Río Piedras.** Preparado por Torres, Beauchamp, Marvel y Asociados.

Municipio de San Juan (1995). **Inventario de negocios que venden bebidas alcohólicas en el casco de Río Piedras.** Preparado por Raúl Quiñones. Memo de la Oficina de Planificación y Presupuesto, 1 de marzo.

National Trust for Historic Preservation, (sin fecha). "Miracle on Main Street: Help for Historic Commercial Areas", Washington, D.C.

OAS/CTRC, (1983). **Cultural Patrimony and the Tourism Product - Towards a Mutually Beneficial Relationship**, Washington, D.C.

Ocasio Meléndez, Marcial E. (1985). **Río Piedras (Ciudad Universitaria). Notas para su Historia.** San Juan.

Ocasio Meléndez, Marcial E. (1995). **Estudio e inventario de los recursos históricos y arquitectónicos de Río Piedras Pueblo 1823-1951.** Consejo de Seguridad Vecinal de Río Piedras Pueblo, con la colaboración de la Oficina de Preservación Histórica de Puerto Rico, el Municipio de San Juan y la Universidad de Puerto Rico. Junio.

OECD (1991). **El entorno urbano: políticas medioambientales para los años 90**, París.

OECD (1987). **Revitalizing Urban Economies**, Paris.

Paumier Cyril B. (1988). **Designing the Successful Downtown**, Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute.

Plan Estratégico de Jerez, Andersen Consulting, 1992.

Plan Estratégico de las Islas Baleares, Andersen Consulting, 1994.

Plan Estratégico de Madrid, Fases I, II, y III, Andersen Consulting, 1989/1992.

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano, Andersen Consulting, 1992.

Prahalad & Hamel (1990). "The Core Competence of the Corporation", **Harvard Business Review**, May-June.

Richard D. Bingham & John P. Blair (eds.), (1984). **Urban Economic Development**, Sage, Newbury Park, CA.

Scheff, Janet y Lucilla Fuller Marvel (1990-91). "Los nuevos retos de la planificación social: El pasado y el futuro de la planificación social". **Revista Plerus**, Volúmen XXII.

Susan E. Clarke (ed.), (1989). **Urban Innovation and Autonomy**, Sage, Newbury Park, CA.

Smiths, K., Kate Joncas and Bill Parrish (ed.), (1996), **Revitalizing Downtown**, National Main Street Center, Washington, DC.

Troitiño Vinuesa, Miguel A. (1992). **Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas**. Ministerio de Obras Públicas y Transportes, España.

Universidad de Puerto Rico (1995). **Establishment of a Community Outreach Partnership Center (COPC), at the Río Piedras Urban Core**. Propuesta sometida por el recinto de Río Piedras ante el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano Federal, Marzo.

Apéndices

Apéndice I. Mapa Guía

Distritos Censales y Grupos de Bloque utilizados



Sectores censales y grupos de bloque que integra con el nombre utilizado:

Sector Censal 66 - Villa Universitaria

Grupo de bloque 3	Añasco
Grupo de bloque 4	Concilio
Grupo de bloque 5	E.González

Sector Censal 87 - Santa Rita

Grupo de bloque 1	Santa Rita Este
Grupo de bloque 2	Santa Rita Oeste
Grupo de bloque 3	Pabón
Grupo de bloque 4	J.Blanco

Sector Censal 89 - Capetillo

Grupo de bloque 1	Gándara
Grupo de bloque 2	AMA

Sector Censal 88 - Centro Urbano

Grupo de bloque 1	Paseo
Grupo de bloque 2	Robles
Grupo de bloque 3	P. Colón/De Diego
Grupo de bloque 4	Ubarri

Sector Censal 92 - Terminal

Grupo de bloque 2	Arizmendi
Grupo de bloque 3	Dispensario

Apéndice II. Tablas de estadísticas

Tabla 1

Municipio	Población en los Municipios de la Región Metropolitana				Crecimiento por década			Crecimiento anual		
	1970	1980	1990	2000	1970-80	1980-90	1990-00	70-80	80-90	90-00
Bayamón	156,192	196,206	220,262	244,045	25.6%	12.3%	10.8%	2.6%	1.2%	1.1%
Canóvanas	-	31,880	36,816	41,020	-	15.5%	11.4%	-	1.5%	1.1%
Carolina	107,643	165,954	177,806	192,534	54.2%	7.1%	8.3%	5.4%	0.7%	0.8%
Cataño	26,459	26,243	34,587	41,392	-0.8%	31.8%	19.7%	-0.1%	3.2%	2.0%
Dorado	17,254	25,514	30,759	35,182	47.9%	20.6%	14.4%	4.8%	2.1%	1.4%
Guaynabo	67,042	80,742	92,886	101,635	20.4%	15.0%	9.4%	2.0%	1.5%	0.9%
Loíza	39,062	20,867	29,307	36,410	-46.6%	40.4%	24.2%	-4.7%	4.0%	2.4%
San Juan	463,242	434,849	437,745	455,595	-6.1%	0.7%	4.1%	-0.6%	0.1%	0.4%
Toa Alta	18,964	31,910	44,101	54,414	68.3%	38.2%	23.4%	6.8%	3.8%	2.3%
Toa Baja	46,384	78,246	89,454	100,892	68.7%	14.3%	12.8%	6.9%	1.4%	1.3%
Trujillo Alto	30,669	51,389	61,120	69,057	67.6%	18.9%	13.0%	6.8%	1.9%	1.3%
Vega Alta	22,810	28,696	34,559	40,177	25.8%	20.4%	16.3%	2.6%	2.0%	1.6%
Vega Baja	35,327	47,115	55,997	62,466	33.4%	18.9%	11.6%	3.3%	1.9%	1.2%
Región Metro	1,031,048	1,219,611	1,345,399	1,474,819	18.3%	10.3%	9.6%	1.8%	1.0%	1.0%
Puerto Rico	2,711,899	3,196,523	3,522,037	3,839,954	17.9%	10.2%	9.0%	1.8%	1.0%	0.9%

Fuente: Proyecciones de Población 1990-2025

Fuente: Junta de Planificación, Área de Planificación Económica y Social, *Proyecciones de Población, Puerto Rico 1990-2000*.

Tabla 2

Tenencia de la vivienda por sector en Río Piedras 1990

	Estatus de las Viviendas 1990				
	Ocupadas	Vacantes	Total	% Viv. Vacantes	% Total
Villa Universitaria					
El Concilio	36	14	50	38.9%	1.4%
Añasco	389	68	457	17.5%	13.0%
E. González	462	66	528	14.3%	15.1%
Santa Rita					
Santa Rita Este	212	38	250	17.9%	7.1%
Santa Rita Oeste	225	50	275	22.2%	7.9%
Pabón	205	18	223	8.8%	6.4%
J. Blanco	103	25	128	24.3%	3.7%
Centro Urbano					
P. Colón/De Diego	76	21	97	27.6%	2.8%
Paseo	91	21	112	23.1%	3.2%
Robles	116	46	162	39.7%	4.6%
Ubarri	192	40	232	20.8%	6.6%
Gándara	353	72	425	20.4%	12.1%
AMA	221	34	255	15.4%	7.3%
Arizmendi	201	22	223	10.9%	6.4%
Dispensario	64	22	86	34.4%	2.5%
RÍO PIEDRAS	2,946	557	3,503	18.9%	100.0%

Fuente: Negociado del Censo federal, *Censo de Población y Vivienda 1990, (Stf1A)*.

Tabla 3

Cambios Poblacionales para Río Piedras 1960-1990						
Años	P.R.	% Var.	San Juan	% Var.	Río Piedras	% Var.
1960	2,349,544	--	451,658		16,573	
1970	2,712,033	15.43%	463,242	2.56%	10,807	-34.79%
1980	3,196,520	17.86%	434,849	-6.13%	10,233	-5.31%
1990	3,522,037	10.18%	437,745	0.67%	9,291	-9.21%

Fuente: Censos de Población 1990, (SifIA).

Tabla 4

Total de Personas en Río Piedras por Sectores 1990			
Sectores	Población	%	% sector
Villa Universitaria	2,302	24.8%	
El Concilio	233	2.5%	7.6%
Añasco	977	10.5%	31.8%
E. González	1,092	11.8%	35.5%
Santa Rita	3,125	33.6%	
Santa Rita Este	1,359	14.6%	34.6%
Santa Rita Oeste	859	9.2%	21.9%
Pabón	597	6.4%	15.2%
Julián Blanco	310	3.3%	7.9%
Casco Urbano	3,864	41.6%	
P. Colón/De Diego	231	2.5%	4.4%
Robles	358	3.9%	6.8%
Paseo	344	3.7%	6.6%
Ubarri	411	4.4%	7.9%
Gándara	1,016	10.9%	19.4%
AMA	733	7.9%	14.0%
Arizmendi	542	5.8%	10.4%
Dispensario	229	2.5%	4.4%
Total de Río Piedras	9,291	100.0%	

Fuente: Censos de Población 1990, (SifIA).

Tabla 5

Población por Edad y Sexo 1960						
Grupo de Población Edad	% del Total	Masc.	% del Total	Fem.	% del Total	
0-4	1,396	7.70%	702	8.45%	694	7.06%
5-9	1,197	6.60%	583	7.02%	614	6.25%
10-14	1,347	7.43%	621	7.47%	726	7.39%
15-19	2,670	14.73%	1,086	13.07%	1,584	16.12%
20-24	2,819	15.55%	1,358	16.35%	1,461	14.87%
25-34	2,839	15.66%	1,475	17.75%	1,364	13.88%
35-44	1,825	10.07%	766	9.22%	1,059	10.78%
45-54	1,655	9.13%	709	8.53%	946	9.63%
55-64	1,289	7.11%	546	6.57%	743	7.56%
65-74	725	4.00%	320	3.85%	405	4.12%
75 y mas	370	2.04%	142	1.71%	228	2.32%
Total	18,132	100.00%	8,308	100.00%	9,824	100.00%

Fuente: Tesis; Río Piedras "Una Ciudad para Vivir", E.G.P., UPR 1991

Tabla 6

Población por Edad y Sexo 1970						
Grupo de Población Edad	% del Total	Masc.	% del Total	Fem.	% del Total	
0-4	619	5.27%	319	6.32%	300	4.48%
5-9	580	4.94%	251	4.97%	329	4.91%
10-14	660	5.62%	331	6.56%	329	4.91%
15-19	1417	12.06%	587	11.63%	830	12.39%
20-24	2160	18.39%	916	18.15%	1244	18.57%
25-34	1521	12.95%	755	14.96%	766	11.43%
35-44	1121	9.54%	515	10.20%	606	9.05%
45-54	1676	14.27%	485	9.61%	1191	17.78%
55-64	1016	8.65%	452	8.95%	564	8.42%
65-74	593	5.05%	287	5.69%	306	4.57%
75 y mas	384	3.27%	150	2.97%	234	3.49%
Total	11747	100.00%	5048	100.00%	6699	100.00%

Fuente: Tesis; Río Piedras "Una Ciudad para Vivir", E.G.P., UPR 1991

Tabla 7

Población por Edad y Sexo 1980						
Grupo de Población Edad	Población	% del Total	Masc.	% del Total	Fem.	% del Total
0-4	699	6.79%	322	7.06%	377	6.57%
5-9	394	3.83%	202	4.43%	192	3.35%
10-14	322	3.13%	161	3.53%	161	2.81%
15-19	1190	11.56%	500	10.96%	690	12.03%
20-24	2379	23.11%	1003	21.99%	1376	24.00%
25-34	1512	14.69%	742	16.26%	770	13.43%
35-44	829	8.05%	423	9.27%	406	7.08%
45-54	798	7.75%	361	7.91%	437	7.62%
55-64	913	8.87%	387	8.48%	526	9.17%
65-74	708	6.88%	265	5.81%	443	7.73%
75 y mas	552	5.36%	196	4.30%	356	6.21%
Total	10296	100.00%	4562	100.00%	5734	100.00%

Fuente: Tesis; Río Piedras "Una Ciudad para Vivir", E.G.P., UPR 1991

Tabla 8

Población por Edad y Sexo para Río Piedras 1990						
Grupo de Edad	Población	% del Total	Masc.	% del Total	Fem.	% del Total
0-4 años	559	6.02%	304	7.47%	412	7.89%
5 a 9 años	380	4.09%	209	5.14%	219	4.19%
10 a 14 años	364	3.92%	167	4.11%	197	3.77%
15 a 19 años	961	10.34%	346	8.51%	443	8.48%
20 a 24 años	2,049	22.05%	1028	25.28%	1432	27.41%
25 a 34 años	1,651	17.77%	534	13.13%	645	12.35%
35 a 44 años	947	10.19%	421	10.35%	498	9.53%
45 a 54 años	686	7.38%	387	9.52%	508	9.72%
55 a 64 años	596	6.41%	187	4.60%	210	4.02%
65 a 74 años	591	6.36%	239	5.88%	356	6.81%
75 años o más	507	5.46%	245	6.02%	304	5.82%
Total	9,291	100.00%	4067	100.00%	5224	100.00%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990

Tabla 9
Población por Grupo de Edad para Sectores de Río Piedras

Características Generales Río Piedras 1990						
Villa Universitaria			Santa Rita		Centro Urbano	
Grupo de edad	Número	Por ciento	Número	Por ciento	Número	Por ciento
Edad						
0-4 años	404	13.2%	69	2.4%	226	5.2%
5 a 9 años	153	5.0%	46	1.6%	195	4.5%
10 a 14 años	85	2.8%	52	1.8%	185	4.2%
15 a 19 años	311	10.1%	488	17.1%	391	8.9%
20 a 24 años	659	21.5%	1,088	38.1%	632	14.4%
25 a 34 años	532	17.4%	340	11.9%	640	14.6%
35 a 44 años	189	6.2%	151	5.3%	489	11.2%
45 a 54 años	182	5.9%	149	5.2%	467	10.7%
55 a 64 años	213	6.9%	181	6.3%	519	11.9%
65 a 74 años	191	6.2%	143	5.0%	374	8.6%
75 años o mas	147	4.8%	149	5.2%	256	5.9%
Total	3,066	100.0%	2,856	100.0%	4,374	100.0%
mediana	24.3		22.8		30.1	

	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
5 o menos	205	199	41	28	35	191
5 a 9 años	83	70	18	28	29	166
10 a 14 años	35	50	29	23	32	153
15 a 19 años	211	100	252	236	113	278
20 a 24 años	434	225	559	529	228	404
25 a 34 años	281	251	156	184	135	505
35 a 44 años	99	90	72	79	76	413
45 a 54 años	112	70	82	67	93	374
55 a 64 años	131	82	122	59	97	422
65 a 74 años	130	61	97	46	74	300
75 años o mas	84	63	100	49	72	184
Total	1,805	1,261	1,528	1,328	984	3,390
mediana	24.1		mediana	23	mediana	28.6
Familias			Familias		Familias	
Total	724		Total	376	Total	302
Personas por familia	3.02		Personas por familia	2.91	Personas por familia	3.19

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda 1990 (STF 1A)

Tabla 10

Número de Hogares para los Sectores Principales de Río Piedras		
Sector	Hogares 1990	Por ciento
Villa Universitaria	887	30.1%
Concilio	36	1.2%
Añasco	389	13.2%
E. González	462	15.7%
Santa Rita	745	25.3%
Sta. Rita Este	212	7.2%
Sta. Rita Oeste	225	7.6%
Pabón	205	7.0%
J. Blanco	103	3.5%
Centro Urbano	1314	44.6%
Gándara	76	2.6%
AMA	91	3.1%
Paseo	116	3.9%
Robles	192	6.5%
P. Colón/De Diego	353	12.0%
Ubarri	221	7.5%
Arizmendi	201	6.8%
Dispensario	64	2.2%
Total de Río Piedras	2946	100.0%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población y Vivienda, 1990 (STF1A)

Tabla 11

Ingreso familiar promedio en San Juan y Río Piedras 1990

Ingreso Familiar Promedio para San Juan y Río Piedras 1990				
	San Juan	Río Piedras	%	%
Menos de 1,000	7,041	102	6.2%	5.7%
1,000-2,499	7,713	203	6.8%	11.3%
2,500-4,999	12,450	264	11.0%	14.7%
5,000-7,499	11,431	236	10.1%	13.1%
7,500-9,999	10,155	143	8.9%	8.0%
10,000-14,999	15,622	356	13.8%	19.8%
15,000-24,999	19,511	264	17.2%	14.7%
25,000-49,999	18,928	180	16.7%	10.0%
50,000 o más	10,661	48	9.4%	2.7%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1990.

Tabla 12

Mediana de Ingreso en Hogares 1979-1989 y Tasa de Crecimiento Anual para el Area Metropolitana			
Municipios	Mediana de Ingreso		Tasa de Crecimiento
	1979	1989	
Bayamón	7,724	12,334	4.79
Canóvanas	5,015	8,646	5.6
Carolina	8,386	13,368	4.77
Cataño	4,348	8,212	6.56
Dorado	5,391	9,465	5.79
Guaynabo	8,805	15,041	5.5
Loíza	4,726	8,319	5.82
San Juan	6,838	10,539	4.42
Toa Alta	5,546	10,227	6.31
Toa Baja	6,822	11,086	4.98
Trujillo Alto	6,933	12,188	5.8
Vega Alta	5,361	8,834	5.12
Vega Baja	5,571	8,455	4.26

Fuente: Censo de Población de 1980 y 1990, Características Sociales y Económicas

Tabla 13

Nivel de Ingresos por Sectores en Río Piedras 1990										
	Villa Universitaria		Santa Rita		Casco*		Capetillo^		Terminal*	
Menos de 1,000	155	13.3%	169	19.8%	16	2.9%	17	2.4%	9	2.9%
1,000-2,499	193	16.5%	83	9.7%	95	17.2%	148	21.3%	23	7.3%
2,500-4,999	225	19.3%	129	15.1%	119	21.5%	187	26.9%	108	34.5%
5,000-7,499	172	14.7%	132	15.5%	43	7.8%	98	14.1%	44	14.1%
7,500-9,999	115	9.8%	71	8.3%	68	12.3%	106	15.3%	27	8.6%
10,000-12,499	108	9.2%	88	10.3%	56	10.1%	82	11.8%	26	8.3%
12,500-14,999	46	3.9%	85	10.0%	41	7.4%	31	4.5%	30	9.6%
15,000-24,999	113	9.7%	76	8.9%	89	16.1%	26	3.7%	39	12.5%
25,000 o mas	41	3.5%	21	2.5%	26	4.7%	0	0.0%	7	2.2%
	1,168		854		553		695		313	
Mediana	\$5,141		\$6,317		\$7,629		\$4,965		\$5,868	
Media	\$7,387		\$7,622		\$9,807		\$6,308		\$8,363	
Ingreso per capita	\$2,768		\$2,347		\$3,747		\$2,419		\$3,590	
Familias										
Mediana	\$6,669		\$8,176		\$8,324		\$6,967		\$8,586	
Media	\$8,718		\$9,147		\$9,942		\$7,530		\$9,991	

* Equivale a el Arizmendi y el Dispensario
 * Equivale acasco, Ubarri, Robles y P. Colón/D. Diego.
 ^ Equivale a Gándara y AMA

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1990 (STF 3A)

Tabla 14

Mediana del Ingreso Familiar por Bloque Censal	
Villa Universitaria	
El Concilio	\$ 25,122
Añasco	\$ 2,986
E. González	\$ 14,286
Santa Rita	
Santa Rita Este	\$ 8,350
Santa Rita Oeste	\$ 15,170
Pabón	\$ 8,000
J. Blanco	\$ 10,809
Centro Urbano	
P. Colón/De Diego	\$ 6,750
Robles	\$ 13,500
Paseo	\$ 13,393
Ubarri	\$ 16,528
Gándara	\$ 9,386
AMA	\$ 7,096
Arizmendi	\$ 9,769
Dispensario	\$ 10,187

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1990, (STF3A)

Tabla 15

Fuerza Laboral y Desempleo 1990 en San Juan y Río Piedras					
	San Juan	Río Piedras	V. Universitaria	Santa Rita	Centro Urbano
Fuerza Laboral Civil	160,485	4,254	835	1,687	1,732
Empleados	135,664	3,530	704	1,323	1,503
Desempleados	24,821	724	131	364	229
Tasa de desempleo	15.5%	17.0%	15.7%	21.6%	13.2%

Fuente: Censo de Población 1990.

Tabla 16
Empleo por Sector Económico en San Juan y Río Piedras 1990

Sector	Río Piedras	Río Piedras	San Juan	San Juan
Agricultura	14	0.4%	1,076	0.8%
Minería	0	0.0%	104	0.1%
Construcción	202	5.6%	8,155	6.0%
Manufactura de Bienes percederos	72	2.0%	5,320	3.9%
Manufactura de Bienes no percederos	60	1.7%	3,436	2.5%
Trans. Comu. y otras utilidades públicas	150	4.1%	9,455	7.0%
Ventas al por mayor	150	4.1%	8,233	6.1%
Ventas al detal	882	24.3%	21,977	16.2%
Finanzas, seguros y bienes raíces	147	4.1%	10,321	7.6%
Servicios	1,466	40.4%	47,518	35.0%
Administración Pública	485	13.4%	20,069	14.8%
Total	3,628	100.0%	135,664	100%

Fuente: Negociado del Censo federal, Censo de Población 1990.

Tabla 17
Medio de Transporte al Trabajo de los residentes de Río Piedras para 1990

	Río Piedras		Villa Universitaria		Santa Rita		Centro Urbano	
Automóvil :	1,097	48.3%	370	30.2%	619	31.2%	108	15.4%
Una sola persona	881	55.7%	281	75.9%	527	85.1%	73	67.6%
Varias Personas	216	13.7%	89	24.1%	92	14.9%	35	32.4%
Transporte colectivo:	543	23.9%	179	14.6%	182	9.2%	182	26.0%
Autobús	407	37.2%	139	77.7%	130	71.4%	138	75.8%
Público	136	12.4%	40	22.3%	52	28.6%	44	24.2%
Bicicleta	5	0.2%	5	0.4%	0	0.0%	0	0.0%
Camina	610	26.9%	108	8.8%	381	19.2%	121	17.3%
Otros medios	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Trabaja en la Casa	15	0.7%	15	1.2%	0	0.0%	0	0.0%
Total	2,270	100.0%	1226	100.0%	1983	100.0%	701	100.0%

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 1990

Tabla 18

Vehículos públicos operando desde el Terminal Este la Plaza de Convalecencia			
Carolina	-I-62-16	Bayamón	I-62-11
Canóvanas	I-62-15	Cayey	I-62-18
Loíza	I-62-45	Los Romeros	L-62-11
Leprocomio	I-62-04	Centro Médico	L-62-06
La Gloria	E-62-73	Cupey Bajo	L-62-07
Villa Prades	E-62-17	Guaynabo	L-62-32
TRujillo ALto	I-62-73	Caguas	I-13-62
Río Grande	I-62-73	Humacao	L-62-36
Fajardo	I-62-27	La Muda	L-62-10
Monte Hatillo	I-62-14	Cupey Alto	L-62-08
Saint Just	I-62-18	La Cruv	L-62-74

La codificación de las rutas establece letras de acuerdo al origen y destino de cada ruta. La letra L se refiere a las rutas locales dentro del mismo municipio. La letra I se refiere a las rutas entre pueblos. La letras E se refiere a desvíos alternos existentes para una misma ruta. Los números utilizados en las codificaciones letra L se refieren: el primero al municipio y el segundo al orden de inscripción. Aquellos incluidos en las codificaciones letra I sólo se refieren a los municipios.

Apéndice III. Metodología de las Encuestas

Metodología del Muestreo

Las encuestas fueron realizadas durante los meses de noviembre y diciembre de 1995.

Encuesta de Usuarios. Para la encuesta de usuarios se tomó una muestra aleatoria simple sobre la población que representa la gente que transita por Río Piedras.

El tamaño poblacional que estimamos fue de 384, con un error de muestreo de ± 0.048 sobre la proporción de gente que compra usualmente en Río Piedras.

Se tomaron siete puntos estratégicos (donde se entendía que eran los lugares más transitados), de Río Piedras como lugares para encuestar (la intersección de las avenidas Universidad y Gándara; el área de la Plaza de Convalecencia; la Plaza de Mercado y sus alrededores; en el paseo peatonal frente a Plaza De Diego; el Terminal de Carros Públicos en la esquina de las calles Vallejo y Arzuaga; los alrededores del Terminal de la A.M.A. y la Calle De Diego entre la Avenida Barbosa y la Calle William Jones), así la muestra sería más representativa, a la vez se dividió proporcionalmente entre los días (de lunes a sábado) y el horario (mañana y tarde), para que las posibles diferencias por estos factores se reflejaran en la muestra y por tanto fuera objeto de estudio.

Encuesta de Comerciantes. Para la encuesta de comerciantes se utilizó un muestreo aleatorio por conglomerados bietápico, donde se consideró como conglomerados las distintas manzanas que conforman el centro urbano de Río Piedras, tomándose para la primera etapa una muestra de 10 conglomerados (manzanas); y para la segunda un total de 125 comerciantes.

Se trató de calcular un estimado del nivel de ventas en Río Piedras, lo cual ayudaría a determinar la importancia económica de Río Piedras, y así determinar el error de muestreo, pero la falta de colaboración de los encuestados (en esta pregunta), ha hecho que no sea posible la realización de este estimado y por consiguiente del error según este criterio.

Así, el error determinado es de un 6.35 por ciento sobre el total de los tipos de establecimientos en Río Piedras.

Apéndice IV.

Creación de Distritos de Mejoramiento Comercial y Residencial

Normas para su establecimiento. Los Distritos de Mejoramiento Comercial se rigen por lo establecido en el Capítulo XVI - Participación Ciudadana de la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada por la Ley Núm. 84 del 29 de octubre de 1992.

Es al Municipio de San Juan a quien le compete designar una Zona de Mejoramiento Residencial y un Distrito de Mejoramiento Comercial (DMC en español y conocidos por BID en inglés),¹⁵ a raíz de una propuesta de las Asociaciones Ciudadanas y de las Asociaciones de Distrito Comercial, respectivamente. Estas Zonas o Distritos deberán constituir un área con intereses, características y problemas comunes, en los cuales —a través de los mecanismos dispuestos en el Capítulo XVI— se podrán adoptar esquemas de soluciones y propuestas de mejoramiento para promover y desarrollar aquellas obras y mejoras programadas, y servicios que se estimen necesarios.

Por lo tanto, el primer paso para crear un Distrito de Mejoramiento Comercial o una Zona de Mejoramiento Residencial, es crear una Asociación de Distrito Comercial o una Asociación de Ciudadanos, según sea el caso. Estas asociaciones se organizarán como corporaciones sin fines de lucro, y deberán cumplir con las disposiciones del Capítulo XVI y con las ordenanzas municipales aplicables.

Estas Asociaciones tendrán el propósito de buscar alternativas y soluciones a los problemas que afectan el área o sector residencial o comercial de su competencia. Así también, deberán establecer los procedimientos, mecanismos y, en los casos en que se estime apropiado, fijar cuotas para poder llevar a cabo obras, programas y servicios que se acuerde realizar en el área o sector de que se trate.

¹⁵ "Un Distrito de Mejoramiento Comercial es un mecanismo de organización y financiamiento utilizado por propietarios y comerciantes para determinar el futuro de sus áreas detallistas, comerciales e industriales. ..." (*traducción nuestra*), ("Starting and Managing Business Improvement Districts", *New York City Department of Business Services*, p. 2.)

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Luego de constituidas las Asociaciones de Ciudadanos y de Distrito Comercial, deberán presentar al Alcalde su certificado de incorporación, acompañado de la Propuesta de Mejoramiento¹⁶ aprobada por los miembros de la Asociación. La Ley establece que: *"Sólo se admitirán propuestas de mejoramiento para proyectos de obras o mejoras permanentes de uso público para solucionar o atender necesidades urgentes de la población del municipio. Asimismo, todo proyecto de obra o mejora permanente deberá ser conforme a las políticas públicas, Leyes, reglamentos y otros documentos del gobierno central y municipal relacionados con la ordenación territorial y la política pública ambiental."*¹⁷ Las Propuestas de Mejoramiento podrán abarcar, entre otros, pero sin limitarse a los siguientes asuntos:

- Propuestas para obras particulares en solares privados con el consentimiento del dueño y en espacios comunes y públicos, previa autorización de las agencias pertinentes.
- Asignar recursos a programas tales como control y uniformidad de rótulos y anuncios, ornato público, mantenimiento y mejora de fachadas, servicios de vigilancia o recogido de basura, mejoras a las calles, aceras, parques y plazas, incluyendo encintados, iluminación, siembra de árboles, y otras mejoras similares.
- Programa de seguimiento y mantenimiento de las mejoras realizadas por la Asociación.
- Programas y actividades recreativas y culturales para el beneficio de los residentes del sector.

¹⁶ Documento donde se describe el conjunto de obras, programas y servicios acordados por una Asociación para un determinado sector y mediante el cual los dueños o inquilinos de un área residencial o comercial constituidos en Asociación, acuerdan y proponen realizar o sufragar, parcial o totalmente, llevar a cabo dichas obras, programas o servicios para beneficio del área.

¹⁷ Es necesario señalar que este nuevo tipo de mecanismo es limitante porque aparentemente no permite la utilización de fondos para ofrecer servicios esenciales y necesarios, especialmente en el caso de Río Piedras, sino sólo para mejoras permanentes. A largo plazo, parece que será necesario enmendar la Ley para resolver este problema.

Existen pocos estados en Estados Unidos sin legislación que autorice la creación de distritos de mejoramiento comercial (BIDs), uno de ellos es Ohio. Existen cerca de 1,000 BIDs en Estados Unidos y Canadá. Un caso opuesto al de Puerto Rico es el de New Jersey; su legislación autoriza servicios, pero no programas de mejoras capitales. Sin embargo, a pesar de dicha limitación, la Ley de New Jersey tiene muchas otras ventajas, tales como facilitar el proceso de establecimiento de BIDs y minimizar potencialmente la interferencia política en sus operaciones.

La literatura sobre distritos de mejoramiento comercial en Estados Unidos se refiere generalmente a servicios, entre los que incluye también a proyectos de mejoras permanentes y de otros tipos, o establece dos categorías separadas para ambas. De acuerdo a una encuesta realizada en Estados Unidos -a un grupo de 8 BIDs en New York (1993) y otro de 5 BIDs en todos el país (Houston, Philadelphia, New Orleans, Seattle y Denver; 1994)- encontró que utilizan por lo menos la mitad de su presupuesto en limpieza y seguridad. Los BIDs más pequeños tienden a darle un mayor énfasis a: mercadeo, eventos especiales, estacionamiento y atracción de negocios.

El número de BIDs continúa en aumento en Estados Unidos y la comunidad de negocios -pequeños y grandes- sigue apoyándolos financieramente, lo cual tiende a confirmar su aprobación. La International Downtown Association alega "no conocer ciudad alguna de cualquier tamaño en la que un distrito haya sido descontinuado." Se afirma que el secreto de su éxito radica en que: "El juicio comercial está siendo aplicado a hacer distritos comerciales más rentables."

(Ver "Betting on BIDs", Lawrence O. Houstoun, Jr., *Urban Land*, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C., June 1994, p. 13-18.)

Plan de Desarrollo Integral y Rehabilitación de Río Piedras

Las Zonas o Distritos de Mejoramiento sólo deben crearse si se tiene claro qué tipo de obra o acciones se deben llevar a cabo. La Corporación para Río Piedras podría ser la entidad encargada de coordinar los intereses de las Asociaciones de Comerciantes y Residentes, y los del Municipio de San Juan. De tal modo que los fondos disponibles a través del *"Programa de Participación Ciudadana para el Desarrollo Municipal"* sean utilizados en Río Piedras; actualmente el Municipio de San Juan decide qué hacer con ellos porque no existe ninguna Zona o Distrito. Se recomienda que las obras o proyectos sean de tamaño pequeño, de tal modo que no sean irreversibles. Además, la escala permite generar consenso entre los involucrados y presentar acciones que estimulen otras similares.

Agencia coordinadora. La coordinación con las unidades administrativas municipales de los proyectos de obras y mejoras permanentes propuestos por los Distritos de Mejoramiento Comercial y Residencial se harán a través de la División de Asuntos de la Comunidad, del Municipio de San Juan, dirigida por la Sra. Rosa Castro. Además, esta División tiene la función de orientar y asesorar a las Asociaciones de Ciudadanos y a las Asociaciones de Distrito Comercial, así como de administrar el *"Programa de Participación Ciudadana para el Desarrollo Municipal"*.

Recursos. Las Asociaciones de Ciudadanos y las Asociaciones de Distrito Comercial podrán recibir aportaciones, regalías y donaciones de cualquier persona natural o jurídica, de los municipios del Estado Libre Asociado y sus agencias, y del gobierno de los Estados Unidos, así como de los fondos disponibles a través del *"Programa de Participación Ciudadana para el Desarrollo Municipal"*¹⁸ para el desarrollo de obras y mejoras presentadas por la Asociaciones, pero siempre con una aportación de las Asociaciones.

Segmentación de Río Piedras

Río Piedras se puede dividir en varios sectores como un mecanismo para poner en práctica algunos proyectos. Una alternativa es dividir a Río Piedras en las tres grandes áreas: Villa Universitaria, Centro Urbano y Santa Rita. A su vez, se pueden dividir a partir de ciertas actividades predominantes en la actualidad, como sería el sector residencial y el sector comercial.

Se debe promover y coordinar la creación de Distritos de Desarrollo Comercial, primero en el centro urbano de Río Piedras, cuyo carácter es predominantemente comercial e institucional, y posteriormente en el sector de Santa Rita, cuyo carácter actual es eminentemente residencial/hospedaje. Se debe intervenir para reconciliar los usos existentes y que actualmente generan conflicto entre intereses opuestos, residenciales *versus* comerciales, en el Centro. Además, el desarrollo y mejoramiento del sector comercial puede y debe tener un impacto positivo en el residencial y *viceversa*. El estímulo a un mejor balance entre ambos es un factor clave en este esfuerzo.

La segmentación es también un elemento estratégico en los esfuerzos de revitalización y desarrollo de Río Piedras. *"Ningún centro (comercial), de una ciudad ("downtown"), es una entidad homogénea... El reconocimiento a este sencillo hecho es un elemento crítico para el éxito de los esfuerzos de revitalización de dichos centros. ... Por lo general, mientras más cerrado es el foco, mayor es la fuerza y salud del distrito."*¹⁹

¹⁸ *El Programa se financia con los fondos que anualmente asigna la Asamblea Legislativa y con cualesquiera otras aportaciones o programas del gobierno federal y del gobierno central que se consigne al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales para que los distribuya entre los municipios, en la forma dispuesta en el inciso (w) del Artículo 4 de la Ley Núm. 80 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales".*

¹⁹ *"Managing Downtown Revitalization by District", Maureen Atkinson & John Williams, Urban Land, ULI-the Urban Land Institute, Washington, D.C., September 1990, p. 2-6.*

Apéndice V. Evaluación de Experiencias

La Calle Canal de Nueva Orleans, Estado de Lousiana

Una Evaluación de las Estrategias de Revitalización para la Ciudad de Nueva Orleans y el Distrito para el Desarrollo del Centro Urbano²⁰

El Alcalde de Nueva Orleans y el presidente del Distrito para el Desarrollo del Centro Urbano invitaron a un grupo de expertos del *Urban Land Institute* para examinar el papel y las potenciales de revitalización de la Calle Canal. Al grupo se le solicitó que recomendara políticas y estrategias específicas —con énfasis en su implantación— para revitalizar la Calle Canal, históricamente el corazón del comercio al detal de la ciudad, y cumplir con otras importantes metas cívicas de Nueva Orleans.

Aunque existe un Distrito para el Desarrollo del Centro Urbano, se recomendó crear una Junta para la Vigilancia del Desarrollo Económico del Centro Urbano para coordinar a las otras organizaciones existentes (como el distrito de negocios y la zona histórica). La junta está representada por las diversas asociaciones y por la Oficina del Alcalde para Servicios en Río Piedras. También se recomendó crear un Comité para Retención de Negocios, con el fin de retener los negocios localizados en el área, compuesto por un representante de la Cámara de Comercio, uno del Consejo de Negocios y otro de la Banca.

Para implantar las mejoras y desarrollar las oportunidades, se utilizó un subcomité del Distrito para el Desarrollo del Centro Urbano, que se encargaría de crear una Administración Centralizada de Ventas para ayudar a la Calle Canal a competir como un "Shopping Strip" (Franja Comercial). También se creó un programa de incentivos contributivos para los dueños y comerciantes que decidieran participar en el Administración Centralizada de Ventas.²¹ Las recomendaciones del estudio fueron que todo Centro Urbano se coordinara como una sola unidad, bajo la tutela directa del Alcalde, junto (y mano a mano), al liderato de negocios del área. También recomendaron que la regulación de los rótulos estuviese bajo el auspicio de la Asociación de Comerciantes.

Administración Centralizada de Ventas

Aplicando las Técnicas de los Centros Comerciales al Comercio de los Centros Urbanos²²

Hace ya casi una década (1985), el U.S. *Department of Housing and Urban Development* (HUD) y el U. S. *Department of Transportation's Urban Mass Transportation Administration* (UMTA), contrataron con el *International Downtown Association* (IDA), para que le ofreciera asistencia técnica a varias ciudades de los Estados Unidos para desarrollar su capacidad gerencial comercial. El programa HUD/UMTA/IDA demostró que un enfoque gerencial coordinado puede proveer estrategias efectivas para los centros (comerciales), de la ciudad ("Downtown"). Las experiencias de este programa revelaron que existían variaciones en las Administraciones Centralizadas de Ventas de una ciudad a otra. Los elementos principales

²⁰ A Panel Advisory Service Report, ULI- the Urban Land Institute, Washington, D. C., 1989.

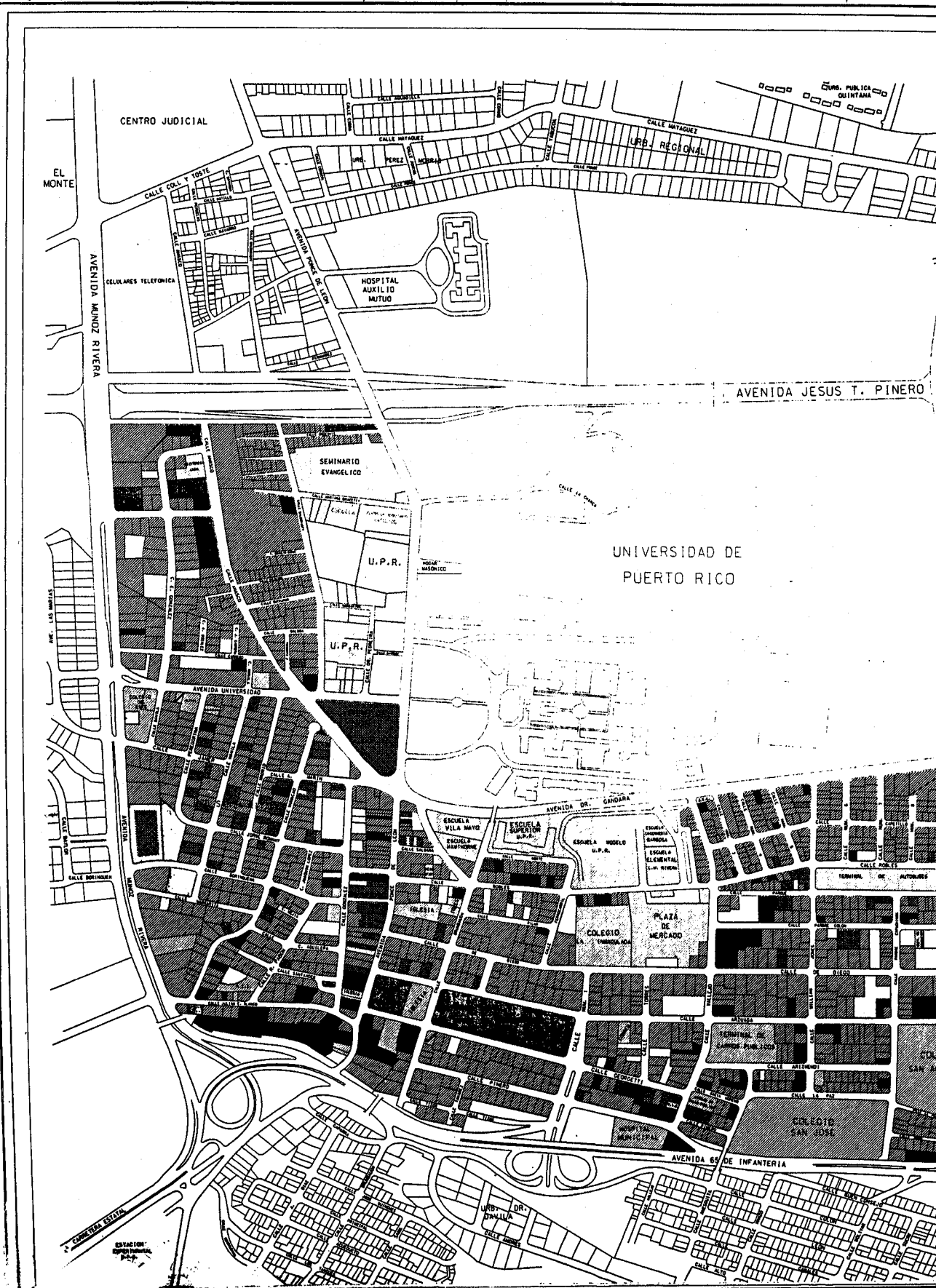
²¹ En el caso de Río Piedras, hay que analizar si es viable otorgar incentivos mediante una reducción en la contribución sobre la propiedad y/o a través de las patentes municipales.

²² "CRM Applying Shopping Center Techniques to Downtown Retailing", Jack R. Stokvis & James A. Cloar, *Urban Land*, ULI- the Urban Land Institute, Washington, D.C., April 1991, p. 7-11

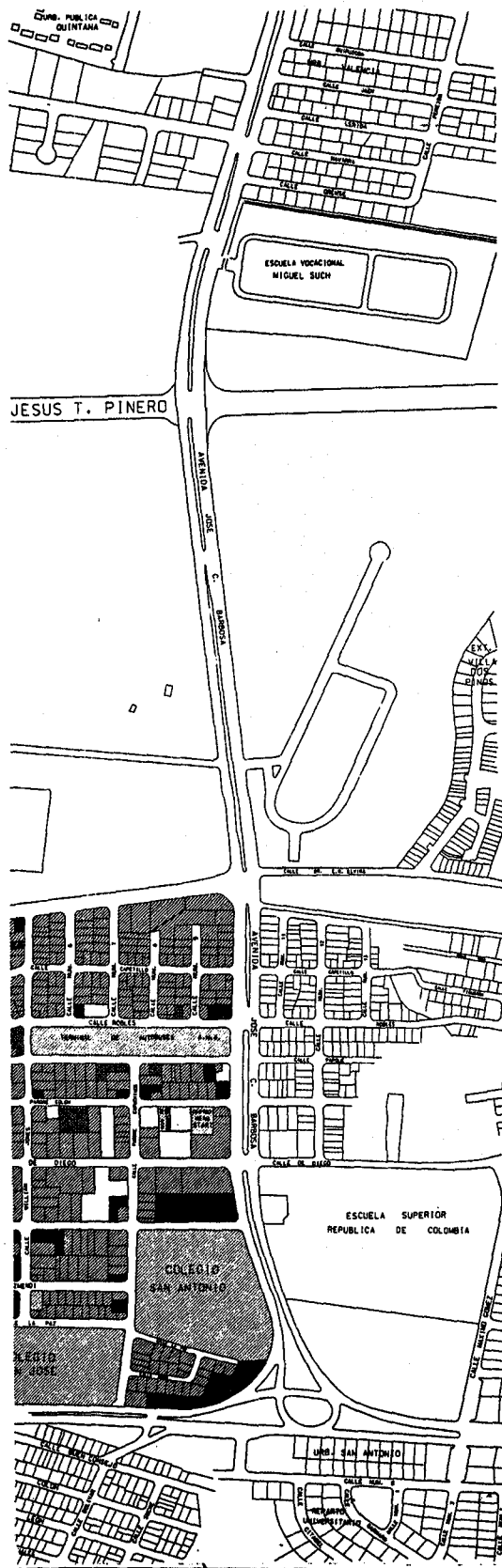
más importantes para el éxito de un centro comercial son la administración y los alquileres, no su ambiente controlado y cerrado, ni su amplia capacidad de estacionamiento. Esa experiencia exitosa ha sido aplicada a los centros urbanos comerciales, mediante la Administración Centralizada de Ventas, y reconoce la importancia de estrategias modernas de ventas al detal y de alquileres.

Algunos de los ejemplos más notables de la aplicación de la Administración Centralizada de Ventas son: Oak Park, Illinois; Neenah, Wisconsin; Seattle, Washington; y Hartford, Connecticut. Este último es un ejemplo de que se puede comenzar con tan sólo una cuadra crítica y luego expandirlo a otras áreas. La ventaja de esta estrategia es que permite comenzar un área pequeña que facilite la organización y búsqueda de consenso, lo cual también permite ir refinando el proceso en la marcha. También permite que el éxito alcanzado sirva para estimular su expansión a otras áreas. Uno de elementos más importantes es que las condiciones que se persigan alcanzar fomenten operaciones comerciales exitosas, junto a un ambiente atractivo y lleno de vida.

**Mapas y Planos
Esquemas y Diagramas
Posibles Desarrollos Conceptuales**



PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS



LEYENDA

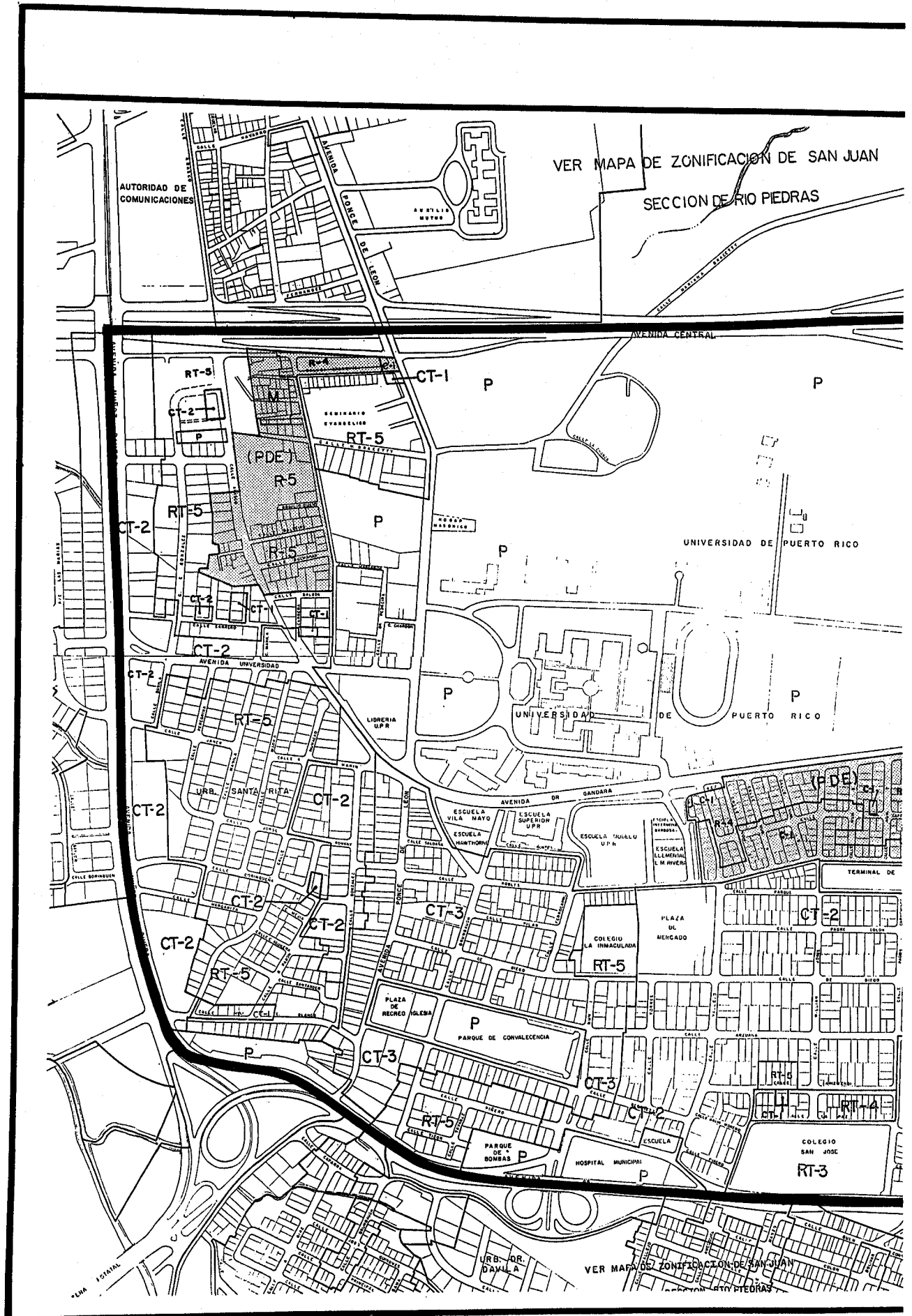
- ESTACIONAMIENTO
- LOTES VACANTES
- EDIF. VACANTES
- PLAZAS PUBLICAS
- RESIDENCIAL
- HOSPEDAJE
- COMERCIAL
- MIXTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL)
- INSTITUCIONAL

USOS EXISTENTES

USOS EXISTENTES

Los usos existentes, delimitados en el área de estudio reflejan que la actividad comercial predominante ocurre a lo largo de la Calle de Diego, Avenida Ponce de León y Avenida Muñoz Rivera. El uso residencial, se concentra mayormente en la Urbanización Santa Rita, Capetillo y el Sector Blondet. El uso institucional se encuentra bastante esparcido por los sectores de Río Piedras teniendo mayor presencia la Universidad de Puerto Rico en el lado noreste del área de estudio.

ESCALA: 1:9527



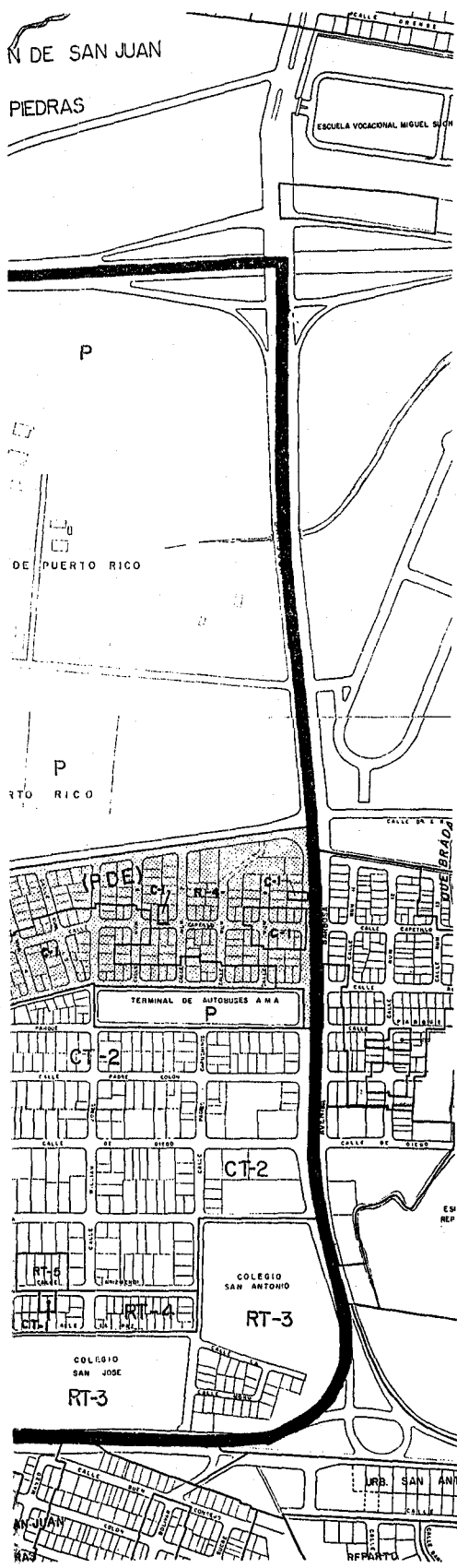
PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

Zonificación Especial

El propósito de esta zonificación especial es poder cumplir con los objetivos principales delineados para la rehabilitación, recuperación y desarrollo del área de planificación integral de Río Piedras: como primer instrumento de intervención se introduce el Distrito Turístico para, mejorar su imagen, aumentar rentabilidad, reforzar su presencia a nivel metropolitano.

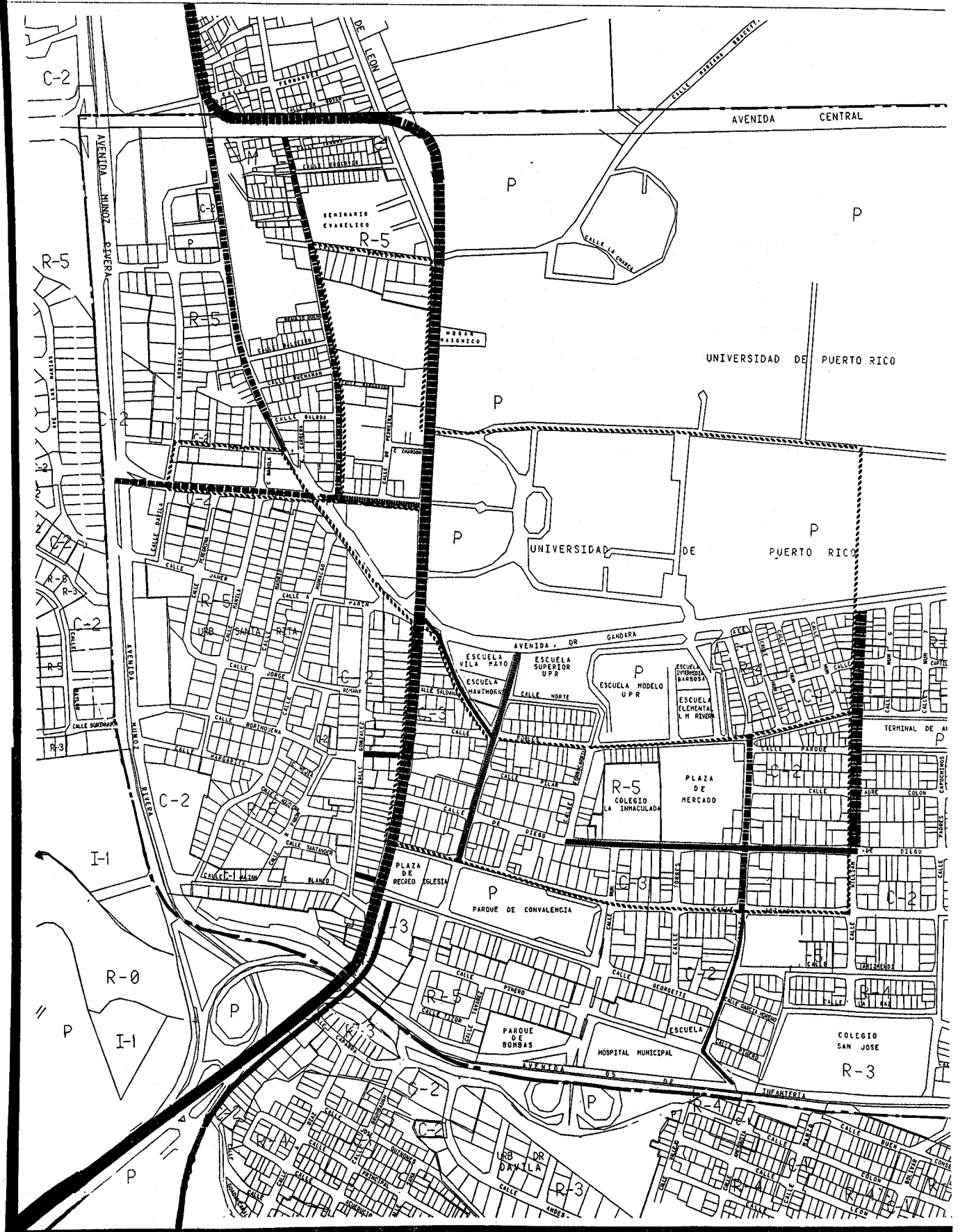
ZONIFICACION

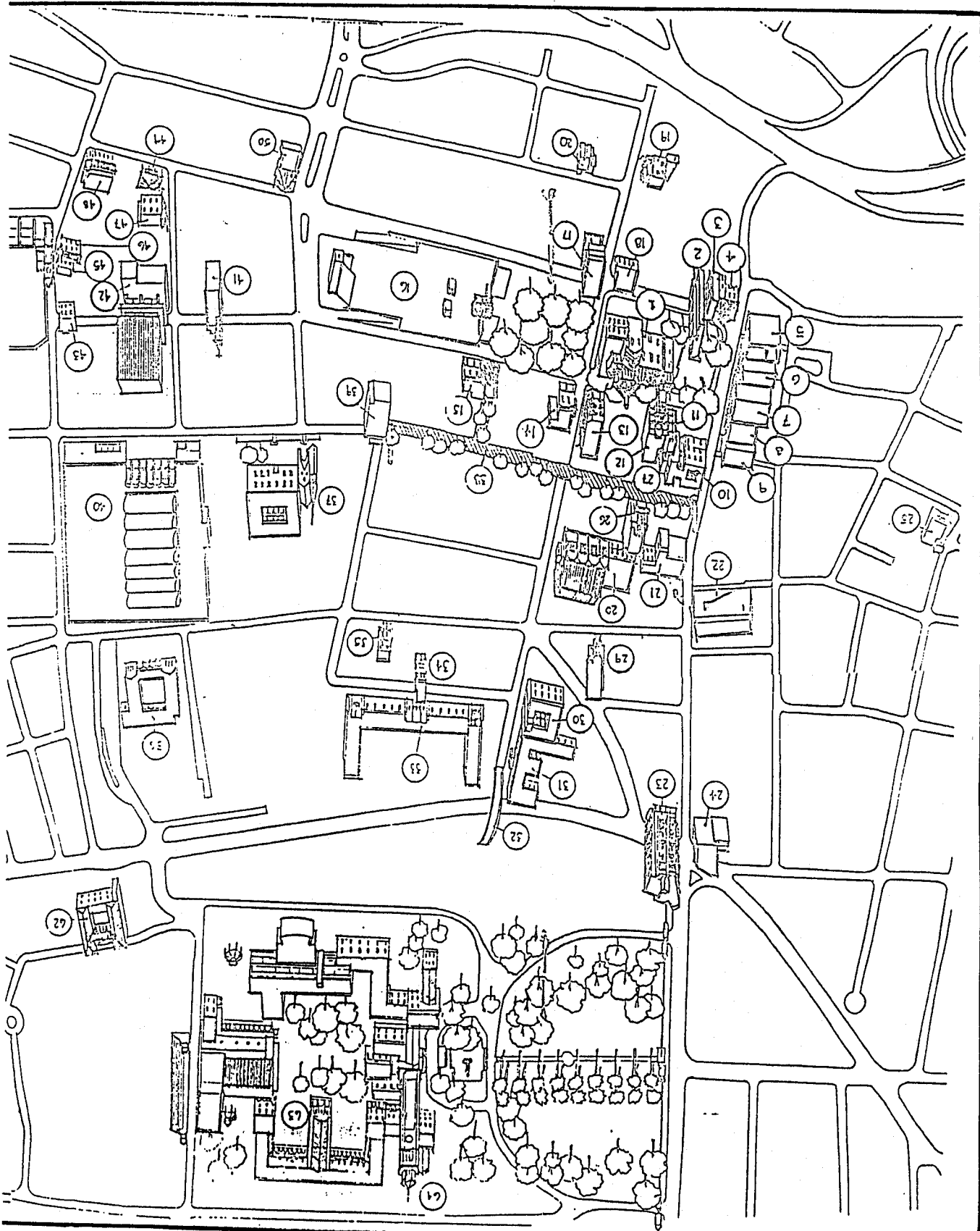
— LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO





JUNTA DE PLANIFICACION





COMPLEX DE PLANTILLO

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

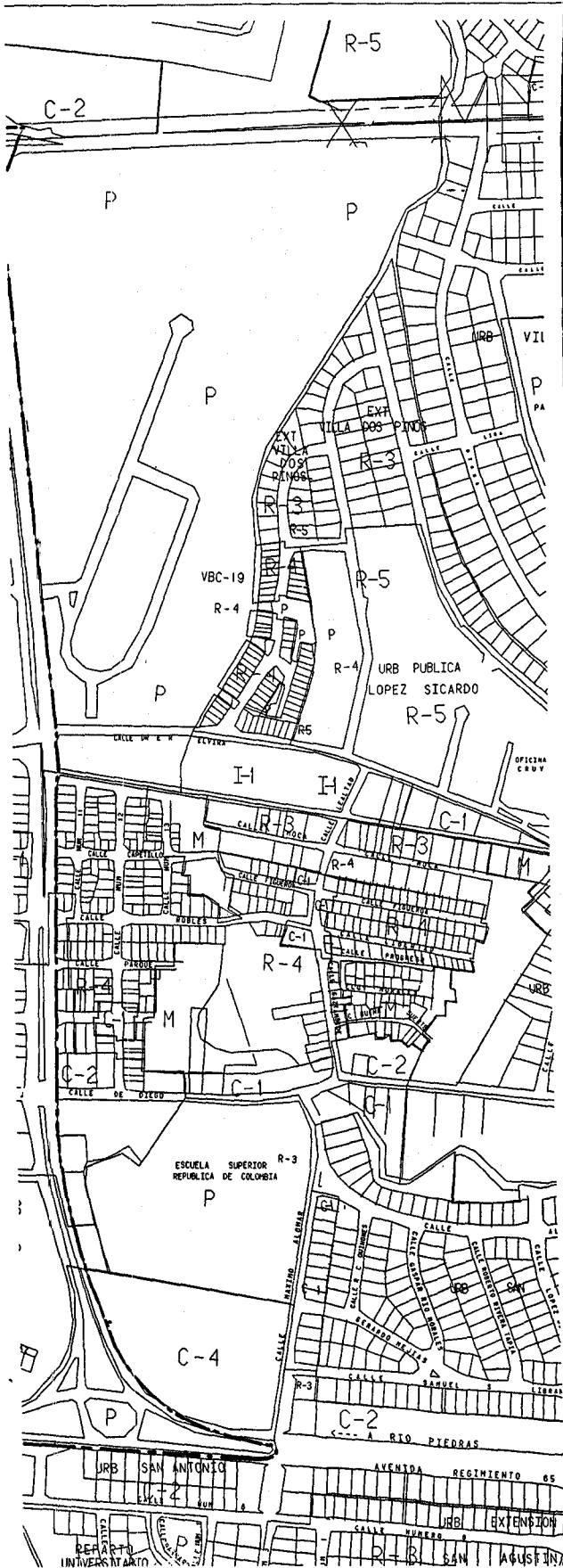
PLAN VIAL PROPUESTO

-  TREN URBANO
-  CALLE PRINCIPAL 20.60 METROS
AVE. UNIVERSIDAD
-  CALLE PRINCIPAL 20.60 METROS (LARGO PLAZO)
-  BOULEVAR CON SECCION DE 24.00 METROS
-  PASEO PEATONAL
-  ENSANCHE CALLE DE ACCESO AL CASCO
-  TROLLEY
-  CALLE PRINCIPAL SECCION ESPECIAL 18 METROS

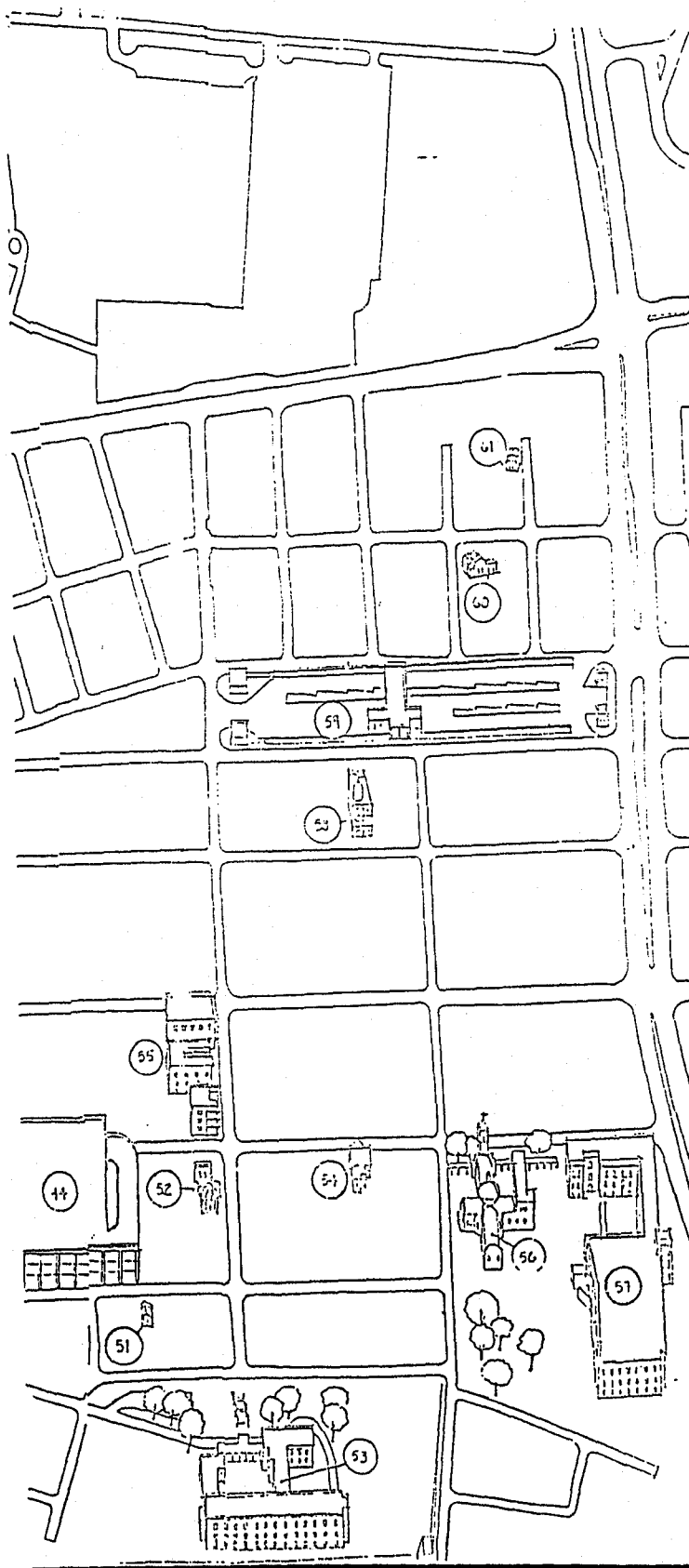
PLAN VIAL

PLAN VIAL

Con el Plan Vial para el sector de Río Piedras se propone una red de vías y un sistema de transportación que mejoraría grandemente las condiciones de acceso y salida del área central de Río Piedras. Para lograr este propósito se propone la clasificación de ciertas calles como vías colectoras además, mediante su ensanche, re-alineamiento y/o prolongación de las mismas.



PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS



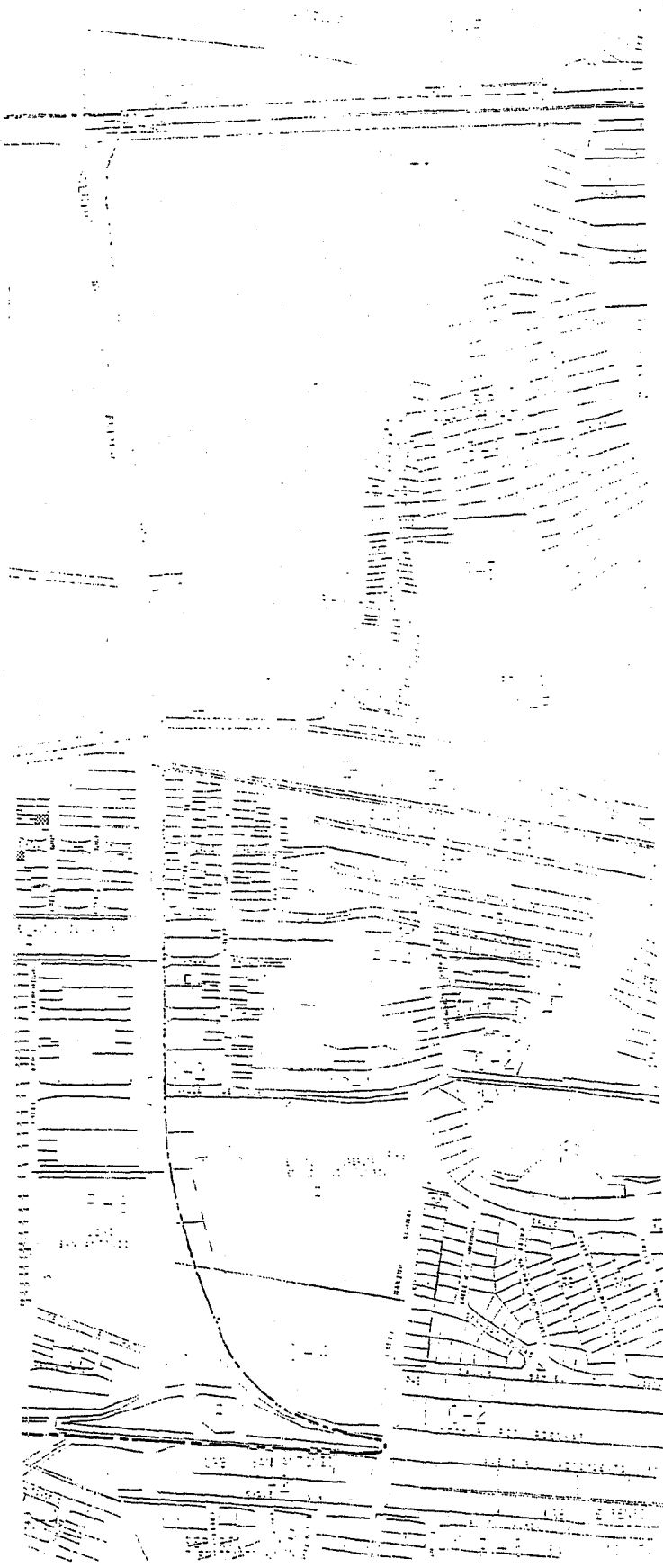
1. Iglesia Parroquial Nuestra Señora del Pilar
2. Edificio Los Chinitos
3. Casa Soler, antes de los Castillos
4. La Casona
5. Edificio Farmacia Modelo
6. Edificio Joglar
7. Antiguo Casino Español de Río Piedras
8. Antigua Farmacia del Carmen
9. Edificio Villamil
10. Edificio Ovando
11. Edificio Margarita
12. Edificio Ruiz de Valls
13. Antiguo "Aguadilla en Río Piedras", lugar Tiroteo 1936
14. Casa Romani
15. Edificio residencial - comercial
16. Estacionamiento La Convalecencia
17. Cuartel de Policía
18. Edificio Antuñano
19. Casa Urbanización García Ubarri, Calle Brumbeugh
20. Casa Urbanización García Ubarri, Calle Piñero
21. Antigua Casa Alcaldía
22. Cine Paradise, antes Teatro Nuevo
23. Edificio La Torre
24. Edificio La Gran Parada
25. Casa Urbanización Santa Rita, Calle Humacao
26. Antiguo Cine Martí
27. Casa Joglar - Paseo de Diego
28. Iglesia Bautista de Río Piedras
29. Casillo Rojo - Funeraria Escardillo
30. Escuela Nataniel Hawthorne
31. Escuela Rafael Vili Nisyo
32. Puente
33. Escuela Superior de la Universidad de Puerto Rico
34. Edificio de apartamentos, Calle Norte
35. Edificio de apartamentos, Calle Noble
36. Escuela Luis Muñoz Rivera
37. Iglesia y Colegio La Milagrosa
38. Paseo De Diego
39. Antiguo Cine Atenas
40. Plaza del Mercado
41. Iglesia Evangélica Unida
42. Edificio multipiso - Correo Federal
43. Casa de dos pisos - Barrio Capetillo
44. Terminal de Carros Públicos Juan Palerm
45. Edificio comercial - residencial, Calle Vallejo
46. Edificio comercial - residencial, Calle Vallejo
47. Antigua Logia Masónica Luz del Cosmos
48. Edificio comercial - residencial enruído
49. Edificio comercial
50. Antigua casona
51. Casa pequeña Barrio Capetillo
52. Antigua casona con apartamento
53. Colegio San José
54. Casona
55. Edificio de apartamentos Art - Deco
56. Iglesia San Antonio
57. Colegio San Antonio
58. Centro Islámico de Puerto Rico
59. Terminal de Autobuses Capetillo
60. Casa
61. Casitas gemelas
62. Antigua Residencia de Señoras de la Universidad
63. El Cuadrángulo
64. Torre de la Universidad

RELACION DE SITIOS DE INTERES DEL CASCO ANTIGUO DE RIO PIEDRAS



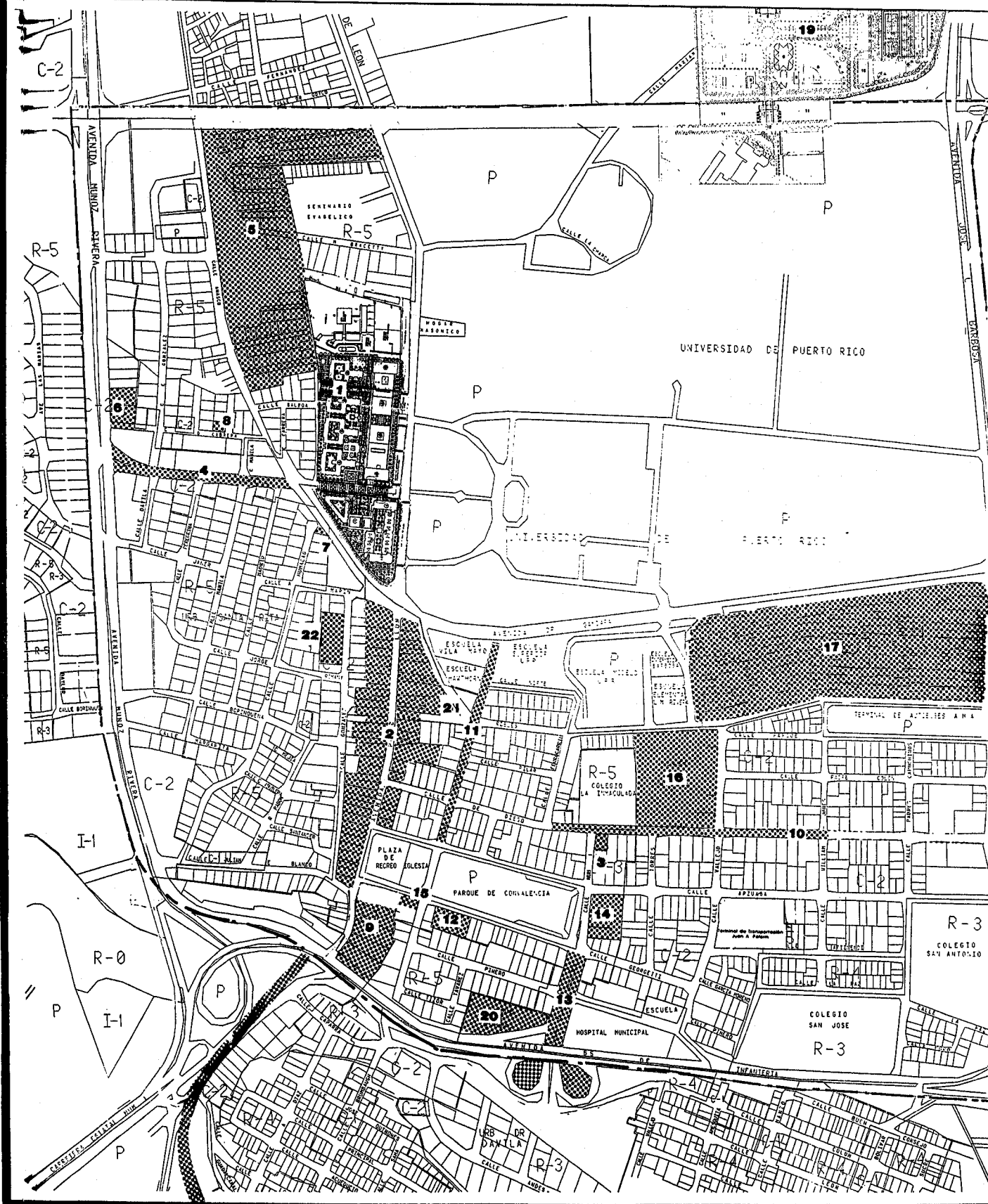
**PLAN
DE DESARROLLO
INTEGRAL Y
REHABILITACION DE
RIOPIEDRAS**

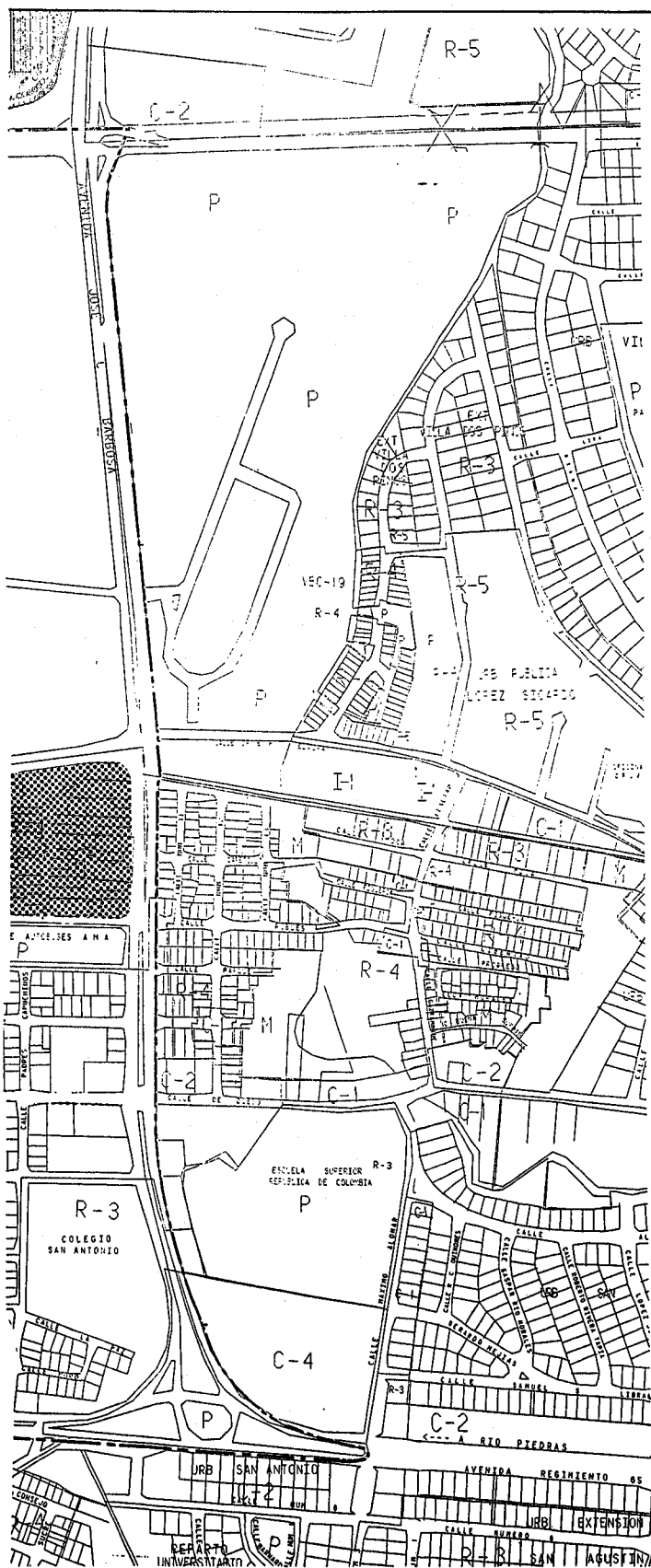
PRE-DESIGNACION DE SITIOS HISTORICOS





JUNTA DE PLANIFICACION





PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

PROYECTOS RECOMENDADOS
 APROBADO
 MUNICIPALES

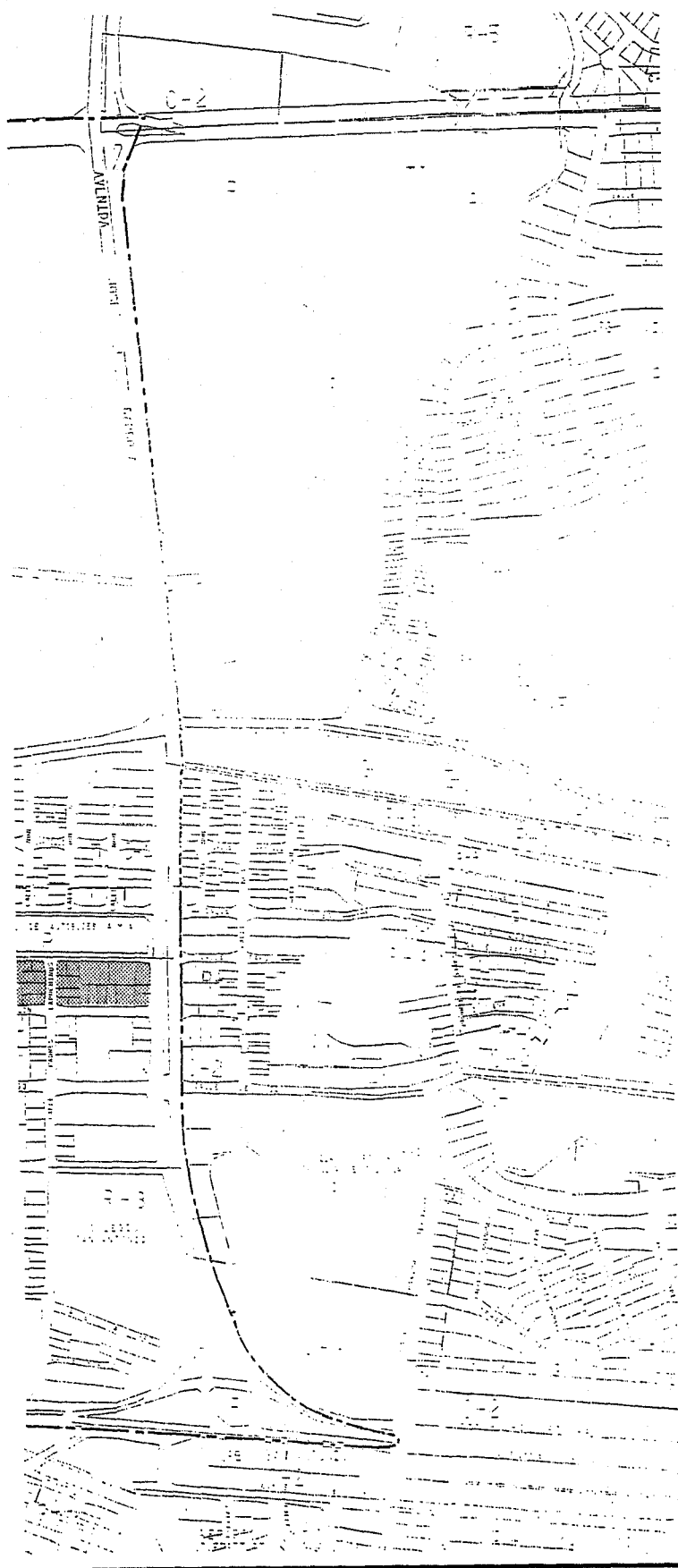
1. PLAZA UNIVERSITARIA
2. AREAS DE POSIBLE IMPACTO POR TREN URBANO
3. EDIFICIO DE USO MIXTO (CALLE NUM. 1, ESQ. CALLE DE DIEGO)
4. AVE. UNIVERSIDAD
5. PLAN DE DESARROLLO ESPECIAL (SECTOR BLONDET)
6. REMODELACION EDIFICIOS AVE. MUÑOZ RIVERA, ESQ. AVE. UNIVERSIDAD
7. AREA REC. PASIVA CALLE HUMACAO (SANTA RITA)
8. ESTACIONAMIENTO CALLE DOMINGO CABRERA, ESQ. JOSEFA CABRERA Y AREA DE RECREACION PASIVA
9. ESTACIONAMIENTO MUNICIPAL PARA CARROS PUBLICOS
10. PASEO PEATONAL AVE. DE DIEGO (COMPLETAR)
11. PASEO PEATONAL CALLE BRUMBAUGH
12. EDIFICIO DE USOS MIXTOS (COMERCIAL - ESTACIONAMIENTO-VIVIENDA) - CALLE GEORGETTI
13. DISEÑO PAISAJISTA ENTRADA AL PUEBLO DESDE LA AVE. 65 DE INFANTERIA POR CALLE NUMERO 1
14. EDIFICIO USOS MIXTOS CALLE ARZUAGA, ESQ. CALLE NUMERO 1
15. REHABILITACION ESTRUCTURA HISTORICA (BIBLIOTECA MUNICIPAL)
16. REMODELACION PLAZA DEL MERCADO RIO PIEDRAS
17. PLAN DE DESARROLLO ESPECIAL (SECTOR CAPETILLO)
18. PASEO PEATONAL - PASEO BIBLIOTECA JARDIN BOTANICO UPR
19. NATATORIUM OLIMPICO
20. ESTACIONAMIENTO PUBLICO (CALLE TIZOL)
21. ESTACION INTERMODAL
22. ESTACIONAMIENTO CALLE GONZALEZ

PROYECTOS ESPECIFICOS RECOMENDADOS

PROYECTOS RECOMENDADOS

El desarrollo y rehabilitación de Río Piedras está íntimamente ligado a la realización de ciertos proyectos que ayuden a la revitalización económica, físico-espacial y social del sector. El estudio ha logrado identificar ciertos proyectos que están dirigidos a alcanzar estos propósitos.

ICN

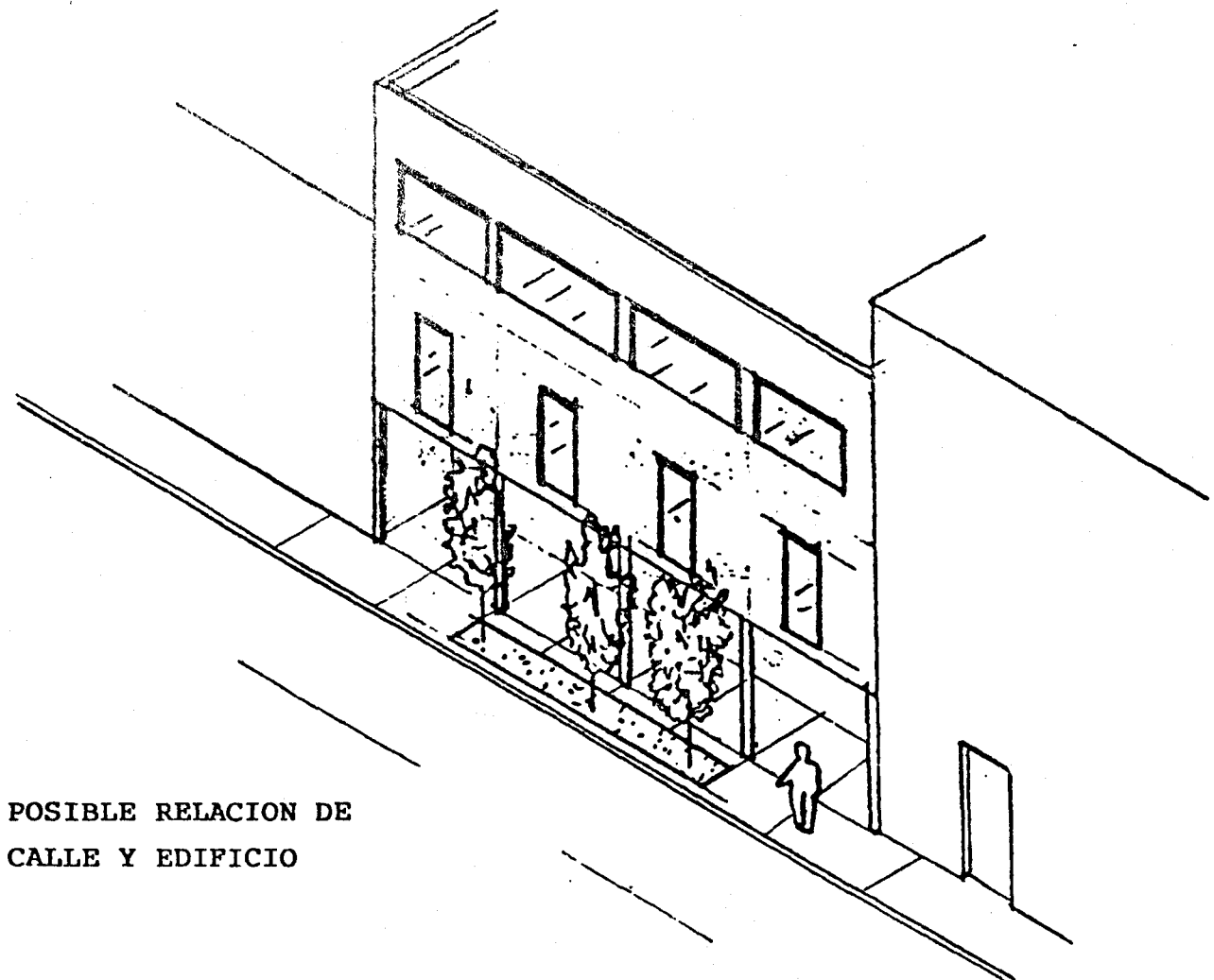
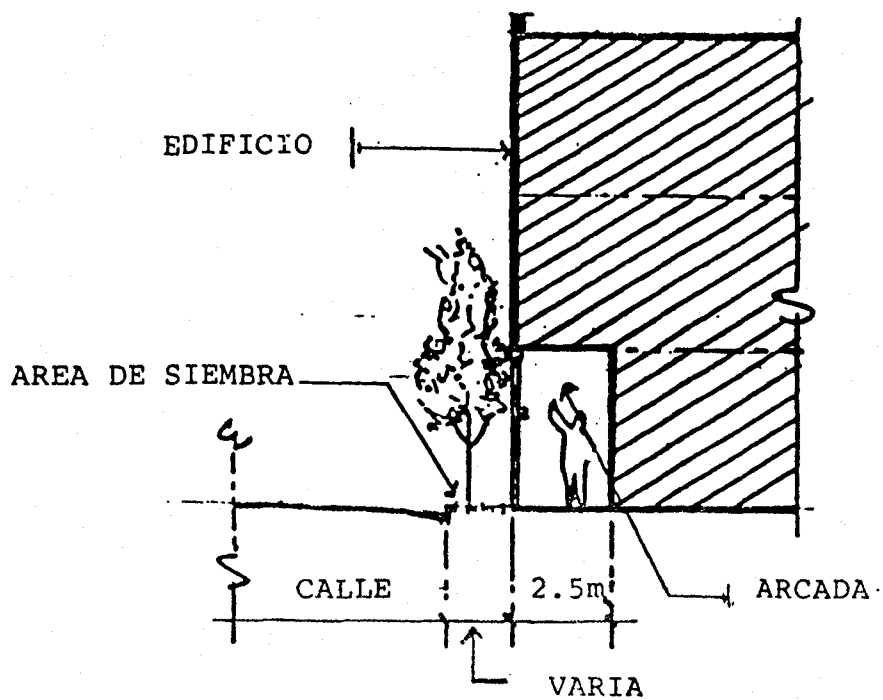


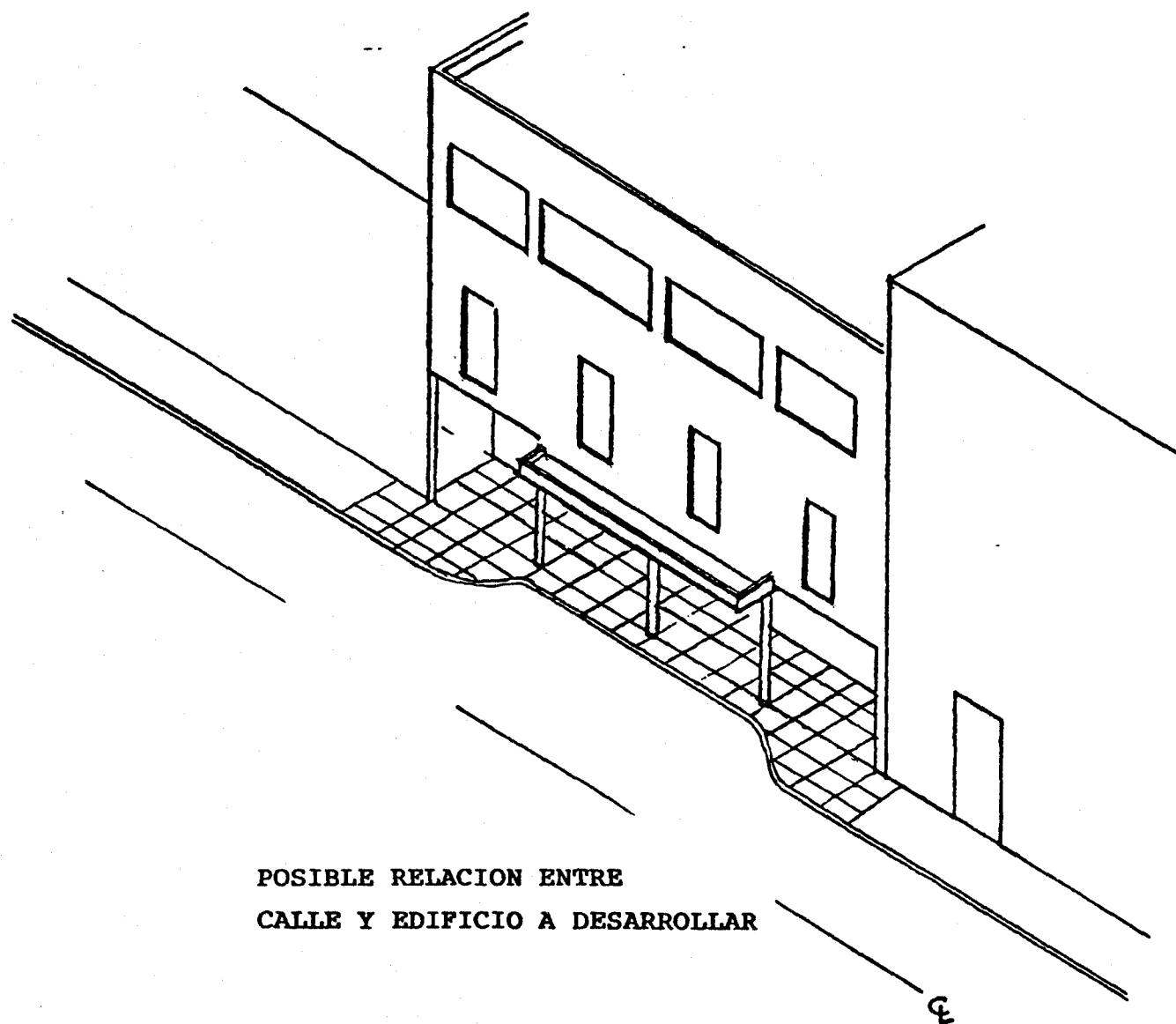
**PLAN
DE DESARROLLO
INTEGRAL Y
REHABILITACION DE
RD PIEDRAS**

**PROYECTOS INTERVENCION
ESPECIAL POR BLOQUE
Y PROYECTOS DE ENSANCHE**

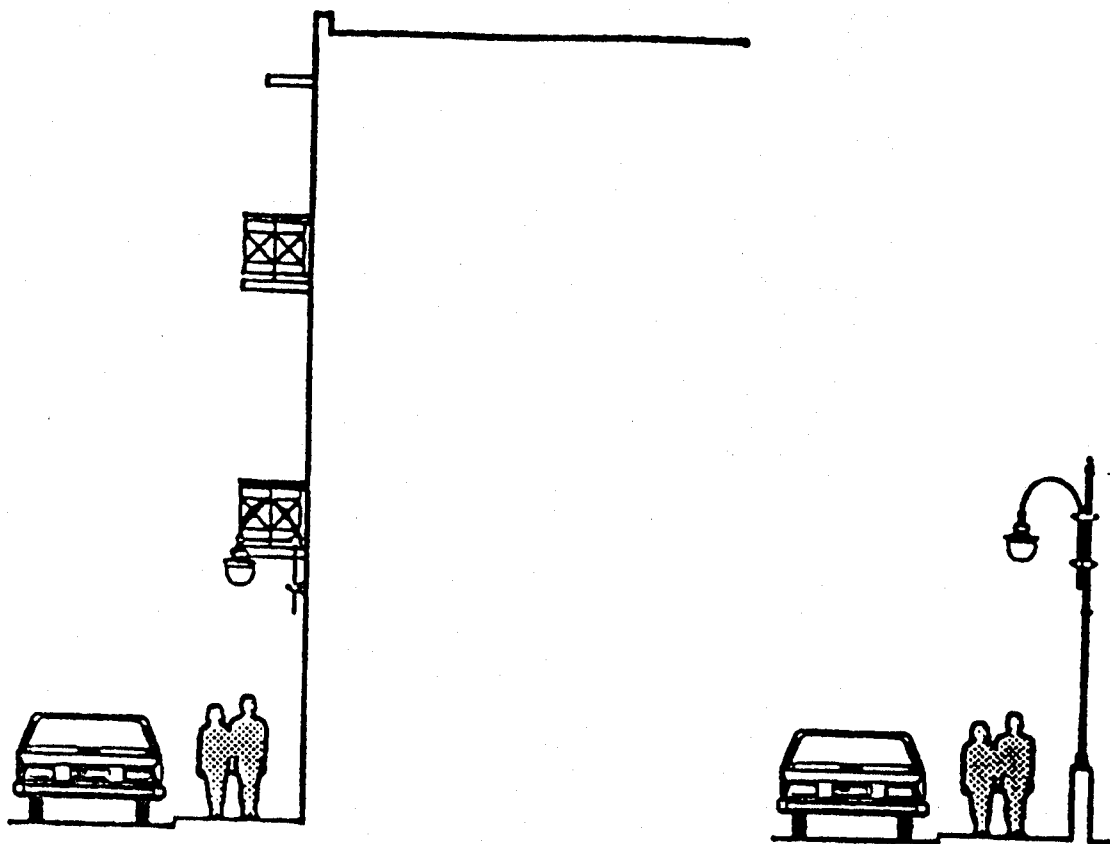
PLANIFICACION



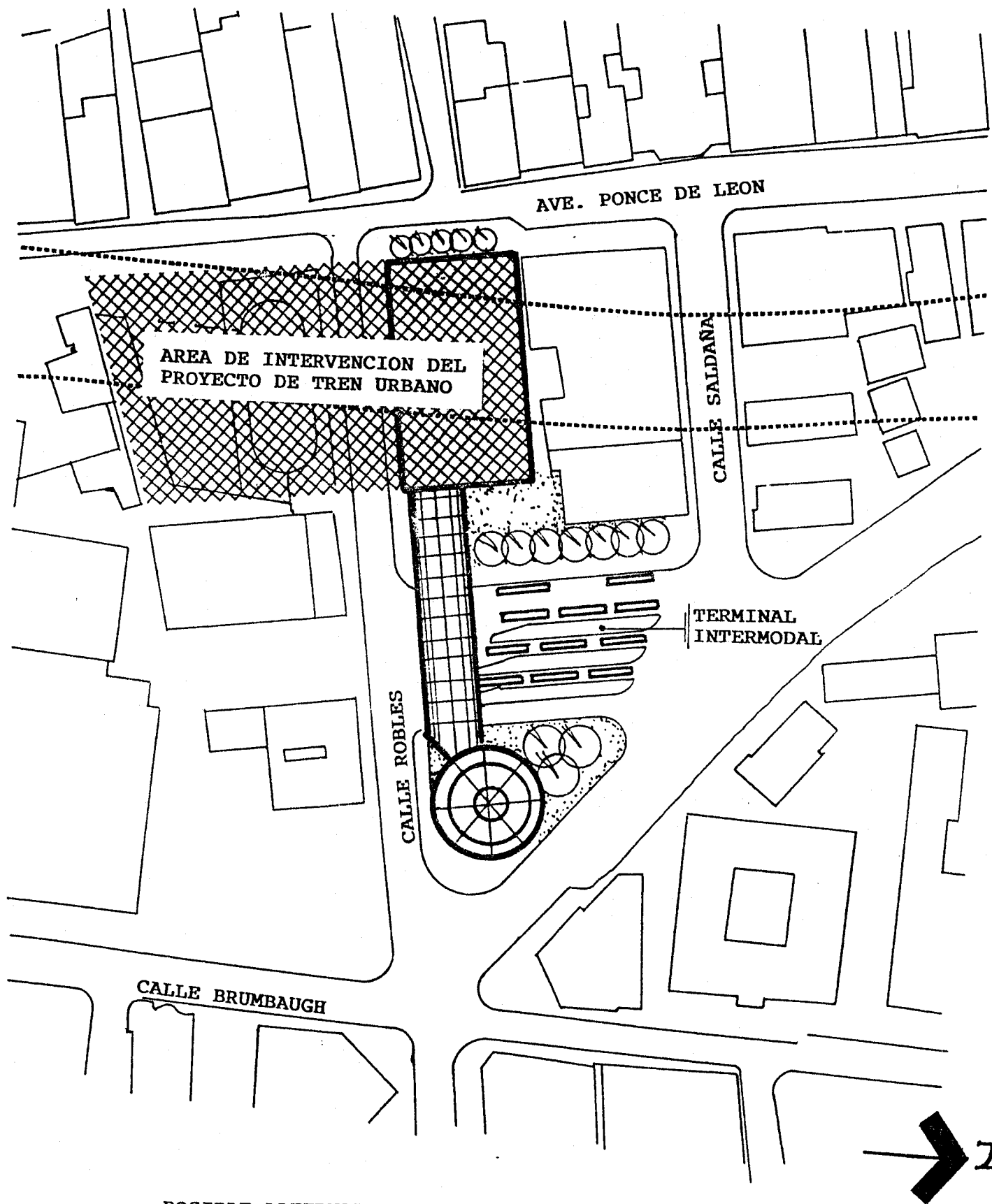




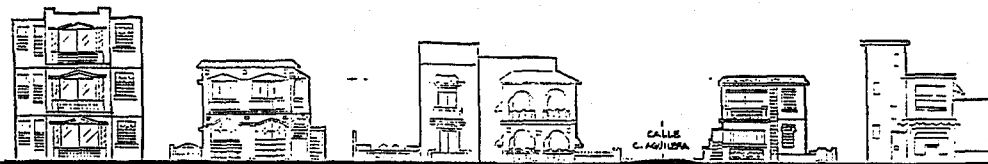
POSIBLE RELACION ENTRE
CALLE Y EDIFICIO A DESARROLLAR



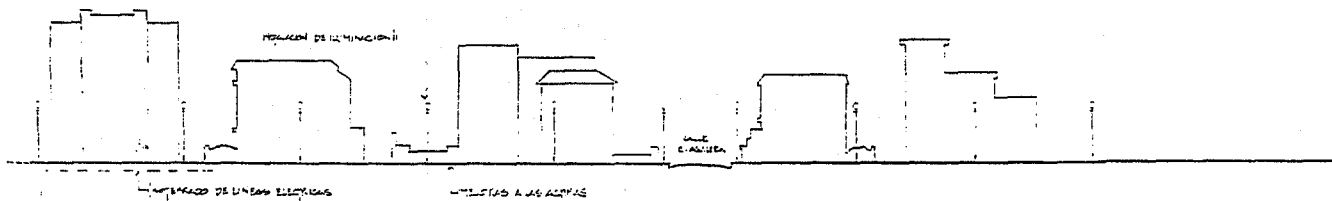
POSIBLE RELACION DE UBICACION DE LUMINARIAS
RESPECTO A LAS ACERAS Y EDIFICIOS



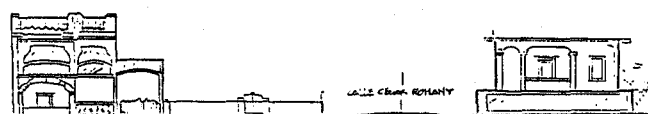
POSIBLE ALTERNATIVA DE TERMINAL INTERMODAL PROXIMO
A LA SALIDA DEL TREN URBANO



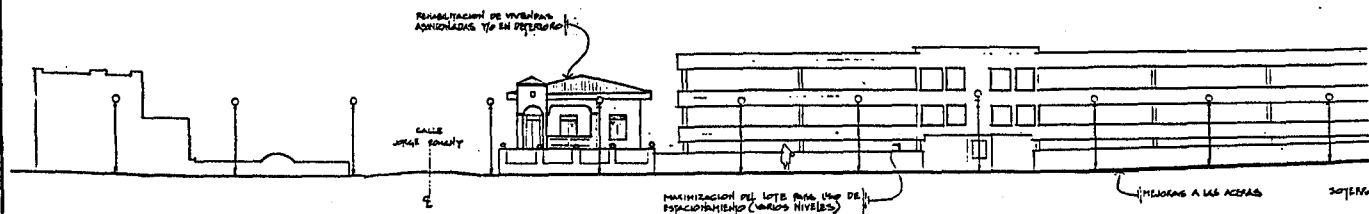
CALLE GONZALEZ-(PARCIAL) - CONDICION EXISTENTE



CALLE GONZALEZ - POSIBLES INTERVENCIONES EN EL ASPECTO FISICO

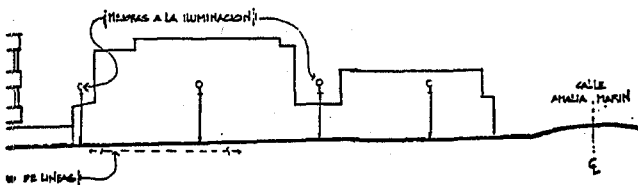
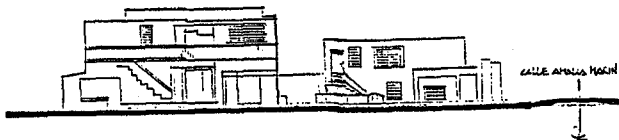
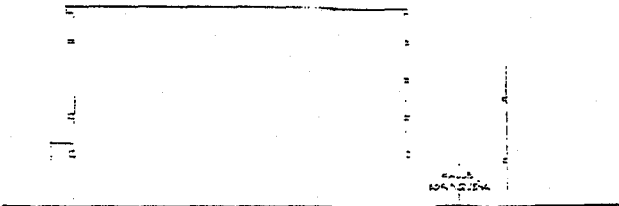
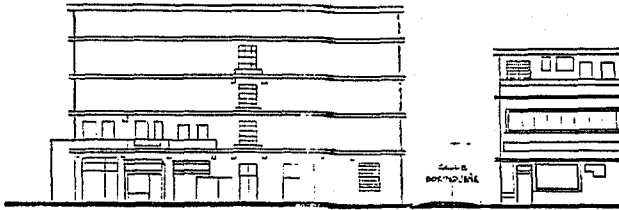


CALLE GONZALEZ-(PARCIAL)-CONDICION EXISTENTE

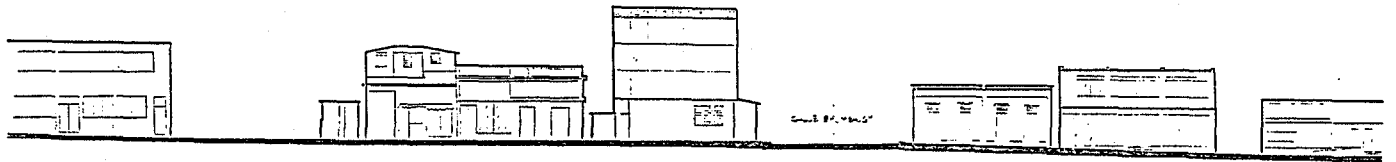
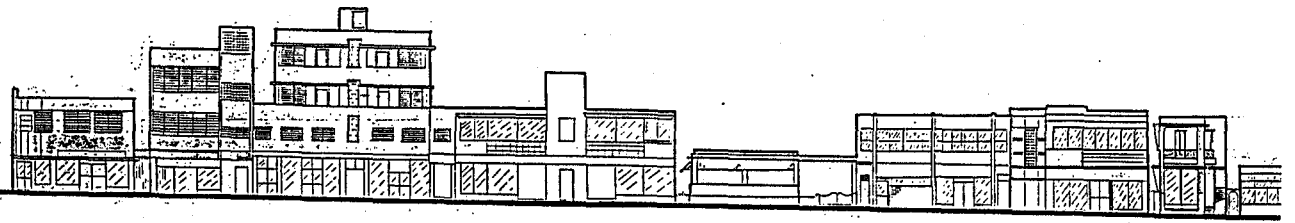


CALLE GONZALEZ - POSIBLES INTERVENCIONES EN EL ASPECTO FISICO

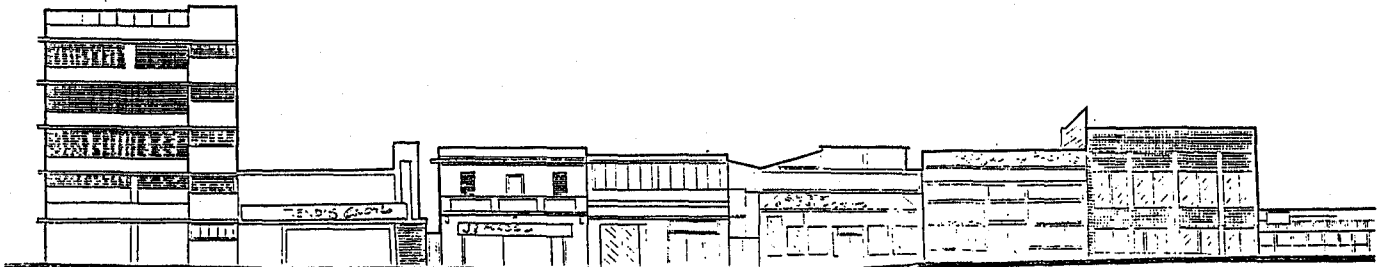
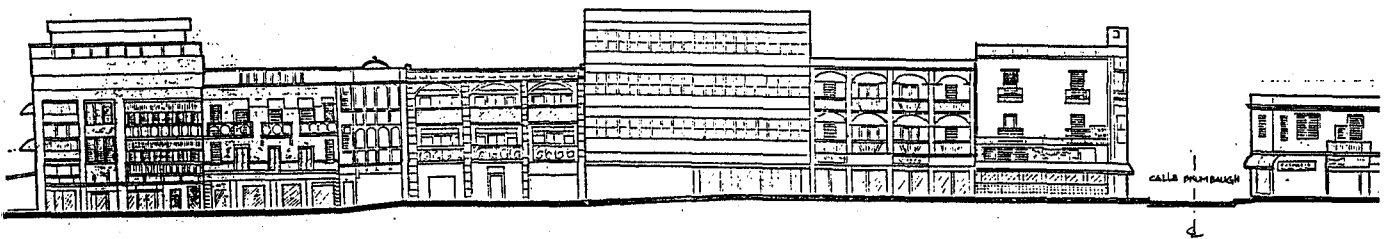
PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS



CALLE GONZALEZ: POSIBLES INTERVENCIONES

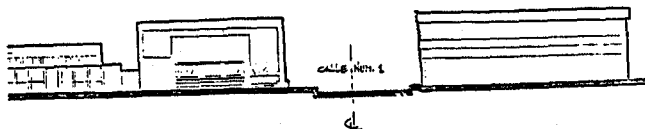
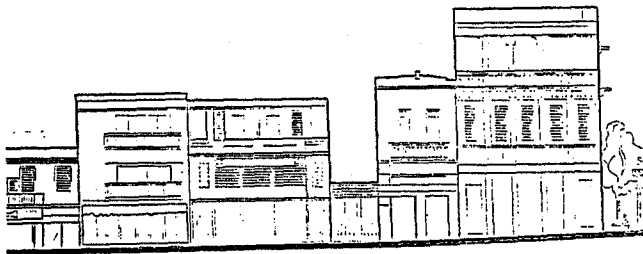
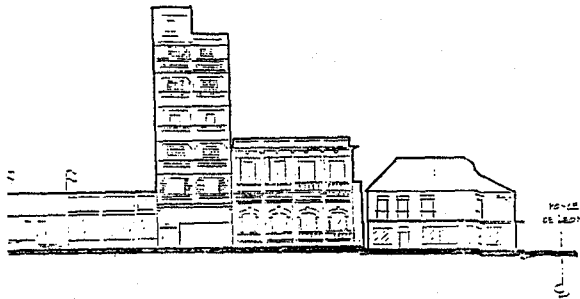
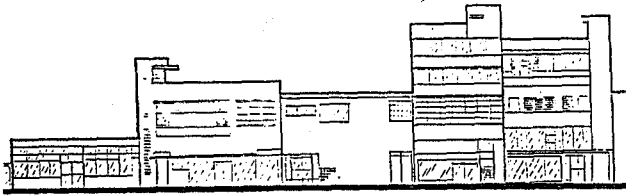


CALLE GEORGETTI-SUR (PARCIAL)

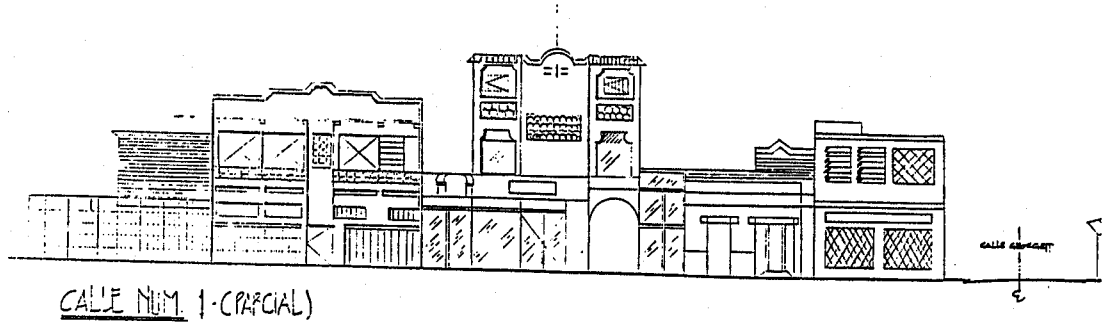


CALLE ARZUAGA-NORTE (PARCIAL)

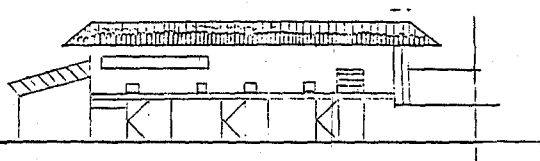
**PLAN
DE DESARROLLO
INTEGRAL Y
REHABILITACION DE
RIO PIEDRAS**



CONDICION EXISTENTE: CALLE ARZUAGA, CALLE GEORGETTI

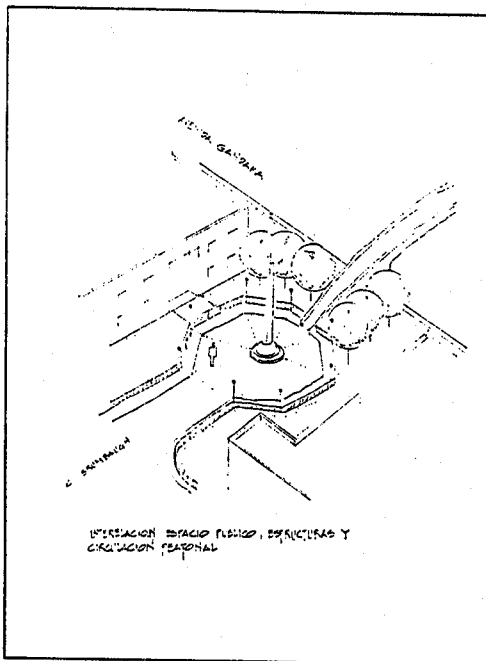
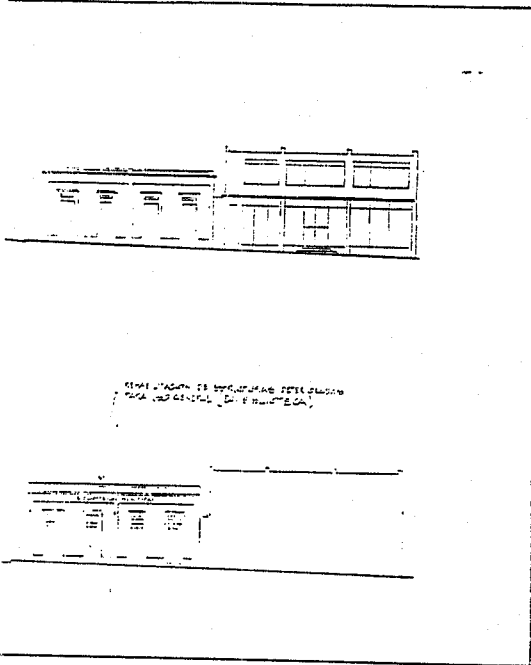


**PLAN
DE DESARROLLO
INTEGRAL Y
REHABILITACION DE
RIO PIEDRAS**



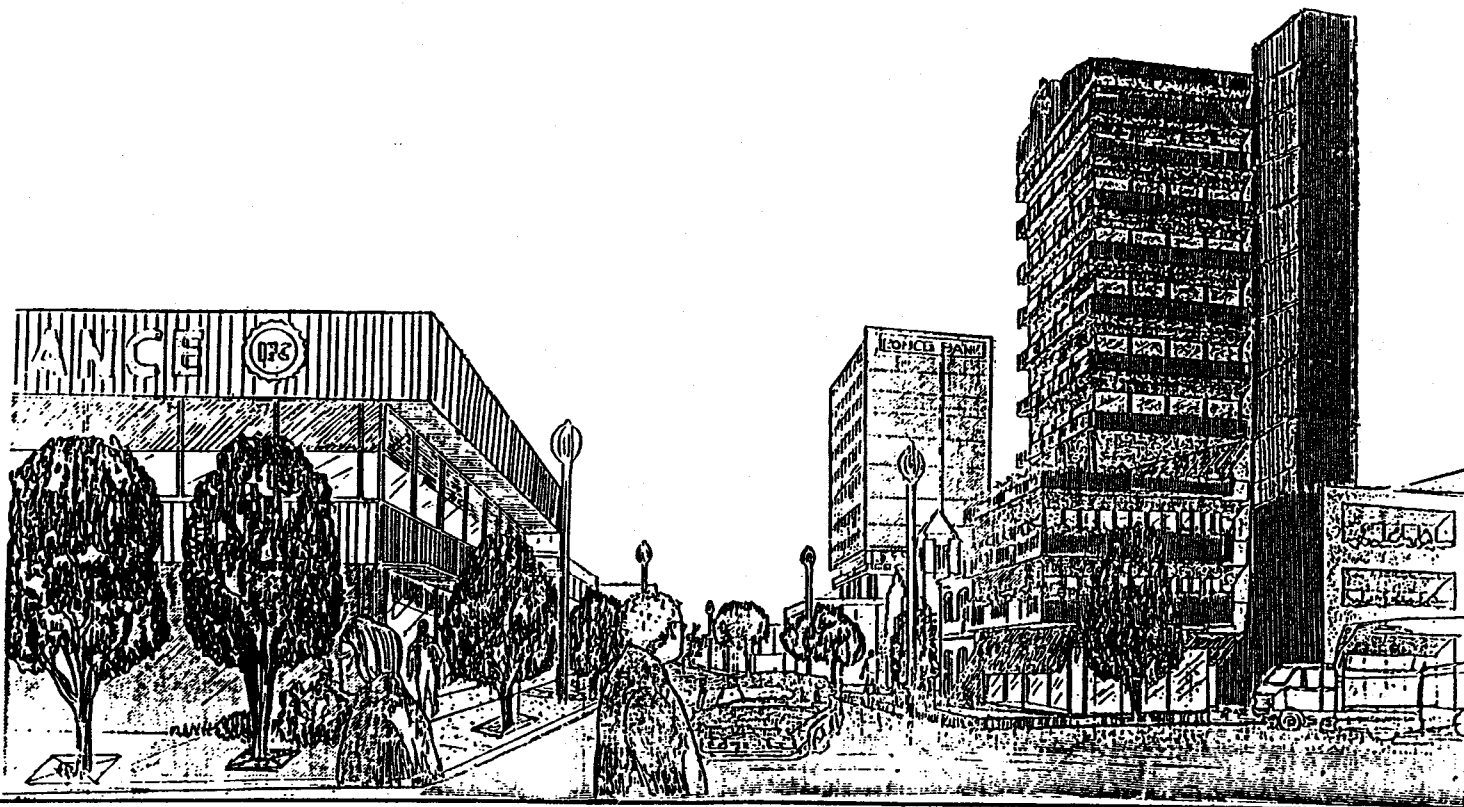
**CONDICION EXISTENTE:
CALLE NUM. 1 Y
AVE. PONCE DE LEON**

PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL Y REHABILITACION DE RIO PIEDRAS

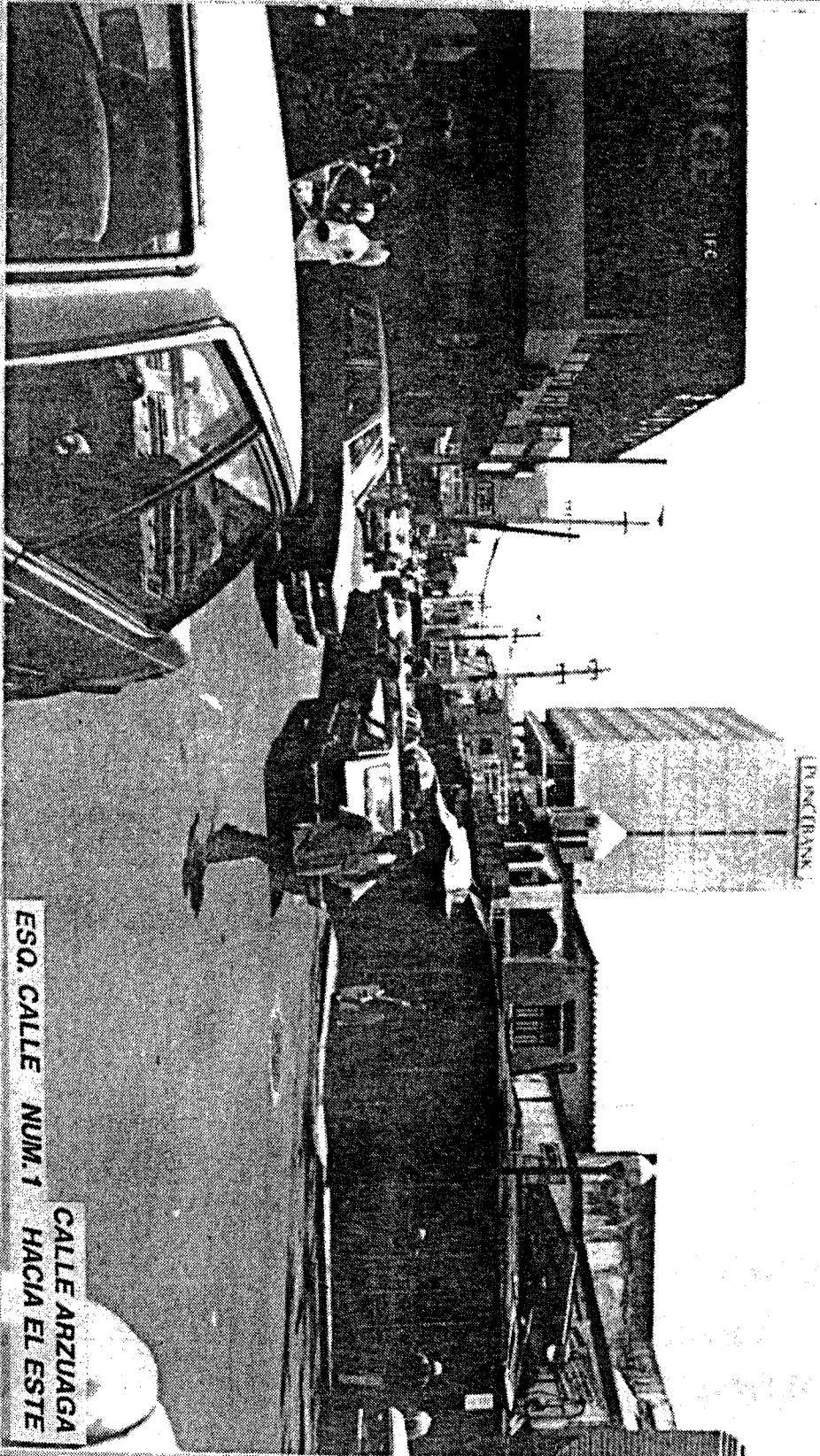


POSIBLES INTERVENCIONES ASPECTO FISICO

**PLAN
DE REHABILITACION
INTEGRAL DE
RIO PIEDRAS**



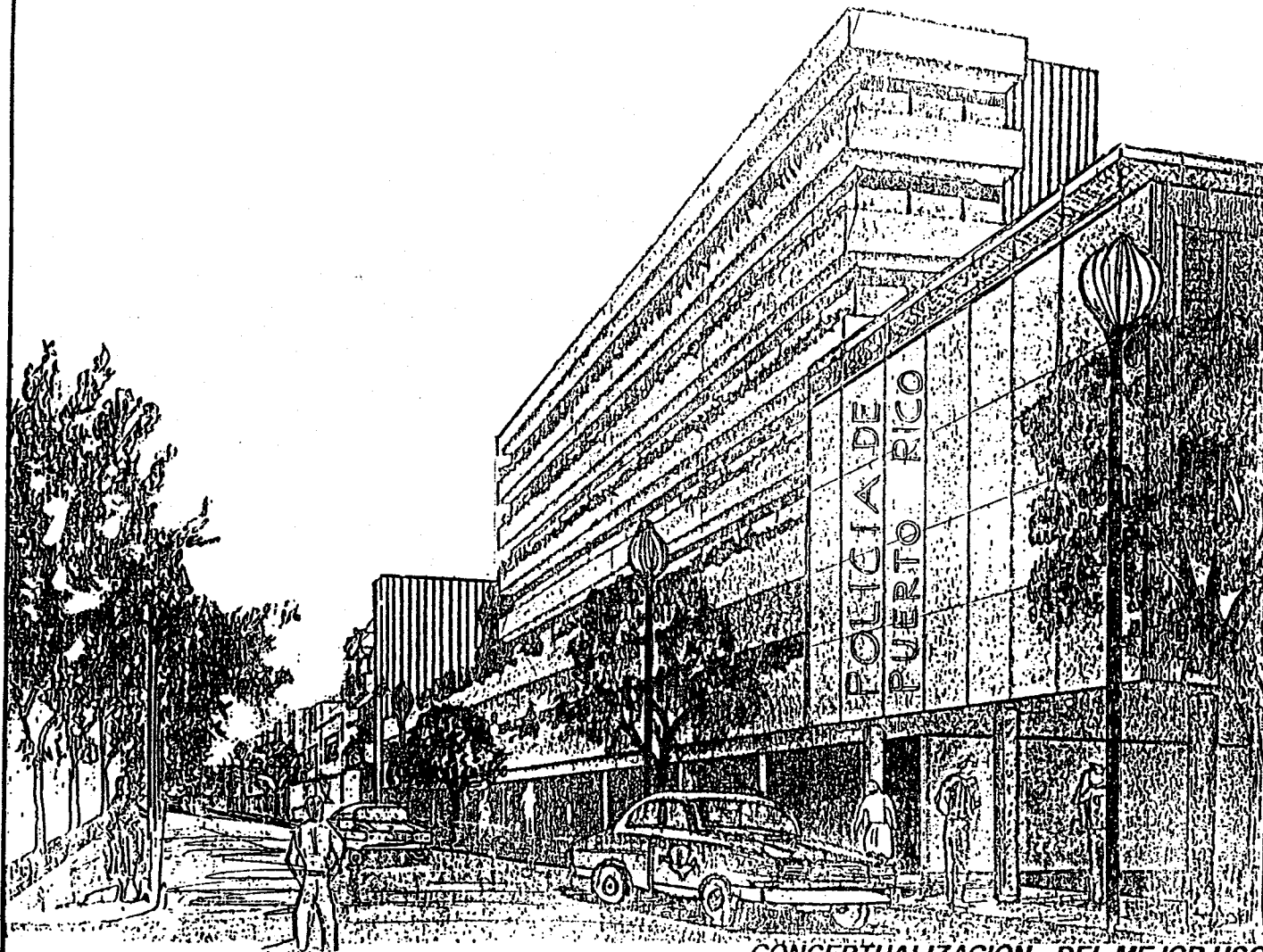
**CONCEPTUALIZACION DEL MEJOR USO
DEL TERRENO EN LA CALLE ARZUAGA
ESQ. CALLE NUM.1 HACIA EL ESTE**



ESQ. CALLE NUM. 1

CALLE ARZUAGA
HACIA EL ESTE

**PLAN
DE REHABILITACION
INTEGRAL DE
RIO PIEDRAS**



**CONCEPTUALIZACION DEL MEJOR USO
DEL TERRENO EN LA CALLE GEORGETTI
ESQ. BRUMBAUGH HACIA EL ESTE**

COPIA DE ESTE DOCUMENTO PUEDE OBTENERSE EN:

**JUNTA DE PLANIFICACION
CENTRO DE INFORMACION Y SERVICIOS
(CIS)**

**CENTRO GUBERNAMENTAL MINILLAS
EDIFICIO NORTE, PISO 12
TEL. 723-6200, Ext. 4239**

**APARTADO 41119
SANTURCE, PUERTO RICO 00940-9985**

PRECIO POR COPIA: \$12.00