



**VI. APLICACIÓN GENERAL
DE LOS ELEMENTOS
GENERALES DE LA
ESTRATEGIA A LAS
COMUNIDADES**

VI. APLICACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS GENERALES A LAS COMUNIDADES DEL DISTRITO

Las estrategias generales discutidas en el capítulo anterior se desarrollaron a partir del acercamiento a los problemas identificados en el diagnóstico desde varias escalas: la región, el Distrito, la comunidad. Cada una de estas escalas supone soluciones a los problemas de Distrito, en ocasiones distintas y hasta contradictorias. Las estrategias generales armonizan los contenido de estas tres escalas. En este capítulo, se presenta la aplicación de las estrategias generales a la escala comunitaria.

Se parte de la premisa de que hay unas intervenciones básicas requeridas para lograr un cambio en el Distrito, que dirija su desarrollo hacia la consecución de la visión, las metas y objetivos discutidos en el Capítulo IV. Todas las obras relacionadas al medio ambiente natural, infraestructura, y la transportación (exceptuando el tranvía a nivel regional), así como las estrategias de realojo y vivienda



Figura VI.-1:

Comunidades en el Distrito Especial del Caño Martín Peña

NOTA: Las propuestas que ilustra este Plan para áreas ubicadas fuera de los límites del Distrito no tienen carácter normativo.

de reemplazo, y de desarrollo social y económico, se consideran intervenciones básicas requeridas que deben encaminarse prioritariamente.

Entre ellas se encuentra el dragado y canalización del Caño Martín Peña, con su franja de conservación y el Paseo del Caño. Vinculadas al dragado están varias intervenciones con la infraestructura, el reaolajo de cientos de familia y el desarrollo de proyectos de vivienda en el Distrito. Las obras de infraestructura propuestas abren la posibilidad al dragado y al desarrollo de nueva vivienda, además de proveer la base para atender las necesidades más apremiantes, con impacto en el medio ambiente urbano. Las estrategias de desarrollo social y económico buscan lograr un desarrollo integrado, mediante el fortalecimiento del capital social, de manera que las intervenciones de carácter físico-espacial vayan de la mano con una mejor calidad de vida y la superación eventual de la pobreza.

Es importante destacar que las propuestas contenidas en este capítulo deben enmarcarse en las

estrategias generales y políticas rectoras contenidas en los Capítulos IV y V de este Plan para el Distrito.

Estrategia físico-espacial

Para cada comunidad se señalan las características principales de la morfología urbana, la condición, tipo y usos de las estructuras, y el espacio público, incluyendo la red vial. Se presenta el Plan de Usos de Terrenos ilustrado con las intervenciones de índole físico-espacial recomendadas a tenor con las Guías normativas de reforma urbana.

Las propuestas se explican de dos formas. Primero, se diferencian las intervenciones de acuerdo a su nivel de prioridad, destacando las intervenciones básicas requeridas, que son imprescindibles e impostergables. Las otras intervenciones constituyen una propuesta complementaria para aprovechar las oportunidades y atender las situaciones que puedan surgir, requiriendo consulta con la comunidad previo a su implantación. En segundo término, se diferencian las intervenciones de acuerdo a la secuencia temporal en la que deben implantarse. La mayor parte de las intervenciones básicas requeridas se deben iniciar en el

corto plazo, es decir, en los primeros cinco años de implantación de este Plan para el Distrito, de manera que se pueda dar paso al proyecto de dragado y canalización del Caño. El mediano plazo cubre el período entre seis y diez años de comenzada la implantación de este Plan y el largo plazo cubre el período de entre once y quince años.

Este capítulo discute además las intervenciones propuestas sobre la red vial en cada comunidad, así como las propuestas sobre la estructura parcelaria y sobre el paisaje urbano. Las propuestas sobre la estructura parcelaria se refieren a las nuevas parcelas que resultan de las intervenciones sobre la red vial. Se señalan las parcelas que presentan oportunidades de redesarrollo. Las propuestas sobre el paisaje urbano están dirigidas a crear una percepción agradable del lugar. Propician y requieren la interacción armónica entre los componentes naturales y los construidos.

Para algunas comunidades, el Plan detalla las propuestas más significativas mediante dibujos esquemáticos tridimensionales, detalles de emplazamiento y secciones transversales de calles.

Las intervenciones básicas propuestas para cada comunidad la dotan con los siguientes elementos:

- *Red vial*: Jerarquización clara de las vías e intersecciones principales; acceso vehicular adecuado; conexión entre barrios; integración con vías regionales; eliminación de callejones; fomento del caminar y el ciclismo; y acceso al transporte colectivo.
- *Infraestructura*: Acceso a servicios y a infraestructura eléctrica, de alcantarillado sanitario y pluvial, y de agua potable.
- *Plazas y áreas recreativas*: Inserción y/o rehabilitación de espacios públicos (plazas y parques); inserción espacio público a orillas del Caño (mínimo uno por comunidad); creación de canchas y/o parque(s) de pelotas; ambiente peatonal ; reconocimiento y manejo adecuado de los recursos naturales.
- *Instituciones cívicas y dotaciones*: Mejoras y reorganización de las escuelas existentes, reconocimiento de las instituciones existentes como lugares de jerarquía dentro de la estructura

urbana, e inserción de estructuras de uso institucional.

- *Morfología urbana*: Parcelación de terrenos; homogeneidad en tamaño y forma de bloques urbanos; densidad similar en los bloques; eliminación de estructuras al interior de la manzanas; eliminación de estorbos públicos y ocupación de solares baldíos; desarrollos de uso mixto a lo largo de las vías principales; nuevos desarrollos con escala compatible con lo existente; estructuras que complementan y definen la calle y las plazas; diversidad de escalas y tipologías de vivienda.
- *Vivienda*: Oferta de vivienda de reemplazo para las familias que deban ser realojadas y al menos un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, por comunidad.

Estrategia de vivienda

Esta estrategia parte del supuesto de que todos los residentes de cada comunidad deben residir en viviendas adecuadas, decentes y sanas, y que estén a su alcance. Aprovecha las oportunidades de autogestión y

participación comunitaria en la planificación y construcción de la vivienda, a través de organizaciones sin fines de lucro y de empresas comunitarias.

En esta sección, se presentan alternativas para el desarrollo y financiación de vivienda de reemplazo para las familias afectadas por procesos de realojo, y para los nuevos hogares. Para esto, se toman en cuenta las condiciones existentes en cada comunidad, las preferencias de realojo, las oportunidades y recursos disponibles para construir nuevas unidades de vivienda, y la capacidad económica de los residentes para adquirirlas. Se identifican oportunidades de realojo dentro de la misma comunidad o del Distrito para toda la población afectada que quiera permanecer en el área, evitando así el desplazamiento involuntario.

Los cálculos que se presentan por cada comunidad consideran los datos de las familias e individuo, u hogares, que serán impactados por realojo para dar paso a las intervenciones básicas requeridas. Para estimar el número de hogares impactados, se multiplicó el número de estructuras afectadas por el

Tabla VI.1: Financiación de unidades de vivienda de reemplazo requeridas para atender el 50% de las familias a ser realojadas como resultado de las intervenciones básicas requeridas y el escenario a corto plazo

Programa de financiación *	Número de unidades de vivienda a financiar por comunidad								Total
	Bo. Obrero Oeste	Bo. Obrero San Ciprián	Bo. Obrero Marina	Buena Vista Santurce	Parada 27	Las Monjas	Buena Vista Hato Rey	Israel-Bitumul	
El Combo: dos unidades, una para dueño y otra para inquilino, usando ley 124.	16	62	80	100	35	64	100	70	527
Créditos Contributivos para inquilinos. “LIHTC”	-	11	30	40	-	60	50	70	261
Vivienda para dueños: Home, CDBG y La Llave de Tu Hogar	-	20	42	27	-	50	38	148	325
Sección 202: para envejecientes	5	10**	42	40	10**	30	20	80	217
Total de unidades de vivienda propuestas a corto plazo	21	93	194	207	35	204	208	368	1,330

NOTAS: *La financiación de estos programas sería complementado con los fondos de adquisición y realojo.

** Estos fondos se utilizan en combinación con otros programas.

factor de 1.287 hogares¹. Para estimar el número de unidades de vivienda de reemplazo que deben

construirse, se multiplicó el total de hogares afectados por realojo, por el porcentaje de hogares que mostraron preferencia de permanecer en el Distrito en caso de

realojo, según en el Censo 2002. Este número se eleva a un 50%, para prever los hogares nuevos. Por ende, los escenarios en cada comunidad proponen proveer nueva vivienda para un 50% de las familias y hogares afectados.

¹ El factor de 1.287 proviene del documento “Estudio de Realojo”, preparado en 2003 por Estudios Técnicos, Inc. para CMA-

UNIPRO y encomendado por la Autoridad de Carreteras y Transportación.

Tabla VI-2 Unidades de vivienda a constuirse en el Distrito, y estimado de costos

Comunidad	Dueños residentes		Inquilinos		Total	
	# de unidades	Costo	# de unidades	Costo	# de unidades	Costo
Barrio Obrero Oeste	9	\$900,000	12	\$1,200,000	21	\$2,100,000
Barrio Obrero San Ciprián	41	\$4,100,000	52	\$5,200,000	93	\$9,300,000
Barrio Obrero Marina	110	\$11,000,000	109	\$10,900,000	219	\$21,900,000
Buena Vista Santurce	109	\$10,900,000	98	\$9,800,000	207	\$20,700,000
Parada 27	19	\$1,900,000	16	\$1,600,000	35	\$3,500,000
Las Monjas	50	\$5,000,000	154	\$15,400,000	204	\$20,400,000
Buena Vista Hato Rey	128	\$12,800,000	80	\$8,000,000	208	\$20,800,000
Israel-Bitumul	241	\$24,100,000	127	\$12,700,000	368	\$36,800,000
Total	707	\$70,700,000	623	\$62,300,000	1,330	\$133,000,000

A base de estos datos, se analiza si la demanda de vivienda de reemplazo se satisface por las propuestas para el desarrollo de nueva vivienda y rehabilitación de la vivienda existente para la comunidad.

Un gran porcentaje de hogares impactados por realojo tienen ingresos bajos, por lo que se han identificado programas y mecanismos que provean fondos o subsidios para abaratar el costo de la vivienda y ayudar a las familias a pagar los costos mensuales sean arrendamientos o hipotecas. El costo de construcción de cada unidad de vivienda se estima en \$100,000. Todas las familias e individuos que sean realojados tienen beneficios económicos que les permiten acceder a una vivienda de reemplazo, de acuerdo con los parámetros establecidos por las leyes y reglamentos vigentes. Los fondos de realojo deben utilizarse para financiar la vivienda de reemplazo, esté ubicada en el Distrito o no.

Para propósitos de planificación y programación, se ha llevado a cabo el ejercicio de discutir otros mecanismos de financiación y programas

de vivienda, a base de los ingresos disponibles de los residentes de cada comunidad, según el Censo 2002. Para estimar la capacidad económica de las familias e individuos para contribuir a la adquisición o al alquiler de una vivienda, se tomó en cuenta la regla de HUD de que ningún hogar debe invertir más de 30% de sus ingresos en gastos de la vivienda. El Capítulo V.2 discute una gama de programas para responder a las diferentes necesidades de las familias. La Tabla VI-1 establece el número de unidades de vivienda de reemplazo que deben desarrollarse bajo cada programa de financiación, por comunidad, para satisfacer la demanda provocada por las intervenciones básicas requeridas y otras propuestas que deben iniciarse a corto plazo. La Tabla VI-2 detalla las unidades a desarrollarse para dueños y para inquilinos, y el costo estimado. La Tabla VI-3 contiene las unidades de vivienda a rehabilitar por comunidad.

Estrategia de desarrollo social y económico

Para cada comunidad se presentan estrategias particulares según sus características sociales y económicas, atendiendo los asuntos más apremiantes

que plantearon los residentes. La atención de los problemas de índole social y económica de una comunidad rebasa sus límites físicos, por lo que en muchos casos se requieren intervenciones considerando un ámbito mayor. Por tanto, la viabilidad de algunas estrategias requiere la participación de más de una comunidad o de todo el Distrito.

En los primeros cinco años de implantación, el corto plazo, se debe enfatizar el sentar las bases organizativas que harán posible llevar a cabo proyectos de relativa complejidad. Habrá que crear y consolidar las redes de apoyo y sobre todo, crear confianza entre el liderato de las organizaciones y los residentes del Distrito, y entre éstos y los actores externos. Cada comunidad debe enfocarse inicialmente en fortalecer y consolidar sus organizaciones comunitarias, y en atraer e incorporar otros sectores para trabajar en conjunto.

En los aspectos económicos, en el corto plazo la pieza crucial será el establecimiento de Programa de Desarrollo de Empresas y Capacitación para el Empleo bajo la entidad rectora. Sin embargo, para que estos esfuerzos a nivel distrital tengan éxito, se requiere de

organizaciones por comunidad fuertes que apoyen a los empresarios comunitarios y a los que buscan empleo. Los procesos de cambio son amenazantes y estos participantes requerirán de todo el apoyo que sus pares le puedan proveer.

El corto plazo es también el período donde mayor impacto tendrá el desplazamiento sobre los residentes. Es de crucial importancia que las organizaciones comunitarias desarrollen los instrumentos organizativos para generar el apoyo personal y comunitario que van a requerir los afectados por los procesos de realojo y para asegurarse que sus derechos están protegidos.

El mediano plazo es el periodo de la consolidación, partiendo de la evaluación de los resultados obtenidos para ajustar la implantación de las estrategias. Hay que confirmar el nivel de consolidación que se ha alcanzado en la visión y en la voluntad de los ciudadanos y las organizaciones de base comunitaria en el Distrito. El proceso de análisis y reflexión sobre los logros y el costo e implicaciones de las acciones tomadas. Esto incluye evaluar el nivel de

satisfacción de la comunidad, y establecer estrategias para lidiar con los conflictos no anticipados y los problemas con el proceso de implantación, retrasos, resistencia al cambio y problemas de toda índole que son naturales en los procesos de cambio.

El largo plazo es el período de la expansión, si se han atendido bien los retos de los plazos anteriores. Con la experiencia y el apoyo de los éxitos alcanzados, con el poder que brinda una visión consolidada y unas instituciones comunitarias de apoyo sólidas, estará en condiciones el Distrito para despegar definitivamente hacia el logro de su Visión.

Tabla VI-3: **Rehabilitación de viviendas por comunidad**

Comunidad	Corto plazo	
	Núm. de unidades	Costo*
Barrio Obrero Oeste	60	\$800,000
Barrio Obrero San Ciprián	24	\$720,000
Barrio Obrero Marina	32	\$960,000
Buena Vista Santurce	58	\$1,740,000
Parada 27	10	\$300,000
Las Monjas	27	\$810,000
Buena Vista Hato Rey	41	\$1,230,000
Israel-Bitumul	63	\$1,890,000
Total	315	\$9,450,000

* Costo: \$30,000 por unidad por rehabilitación moderada.



Foto del año 2002

Barrio Obrero Oeste



Placita Barceló



Foto del año 1936

VI.1 BARRIO OBRERO OESTE

La comunidad Barrio Obrero Oeste es el sector residencial más antiguo del Distrito. Su desarrollo fue planificado y diseñado con el equipamiento social y de infraestructura, para la década del veinte. Este proyecto fue auspiciado por el gobierno para proveer una opción de vivienda accesible a la clase trabajadora y como vivienda de reemplazo para familias que fueron realojadas de Puerta de Tierra. Constituyó un precedente en la planificación urbana de Puerto Rico.

La comunidad está delimitada al norte por la avenida Borinquen, al sur por la avenida Rexach, al este por la calle Cortijo y al oeste por la Avenida Ponce de León.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Por su origen, Barrio Obrero Oeste exhibe una morfología urbana distinta al resto de las comunidades del Distrito. Las estructuras se organizan en bloques muy definidos, y conforman una textura urbana homogénea, estando las estructuras de mayor tamaño

ubicadas hacia la avenida Borinquen. La trama urbana es continua al interior de la comunidad, se integra bien a los sectores colindantes al norte y al sur, y presenta interrupciones hacia el este y el oeste. No hay callejones al interior de la comunidad. El análisis de masas urbanas revela la existencia de solares vacantes.

La única plaza del sector se ubica en la periferia norte de la comunidad. Hay una cancha de baloncesto al interior del Colegio Padre Berríos. Al interior de la comunidad, el espacio público se caracteriza por tener aceras continuas en la mayor parte de las calles, aunque sin arborización,

Del total de 737 estructuras inventariadas, el 58% en Barrio Obrero Oeste está en buen estado. Sólo se identificaron 26 estructuras en ruinas. Predomina el hormigón como material único de construcción, seguido por la combinación de hormigón, madera y zinc. El 56% de las estructuras tienen un piso de alto, y el 33% tiene dos plantas.

Los usos residenciales predominan, ubicándose los comercios a lo largo de las vías principales.

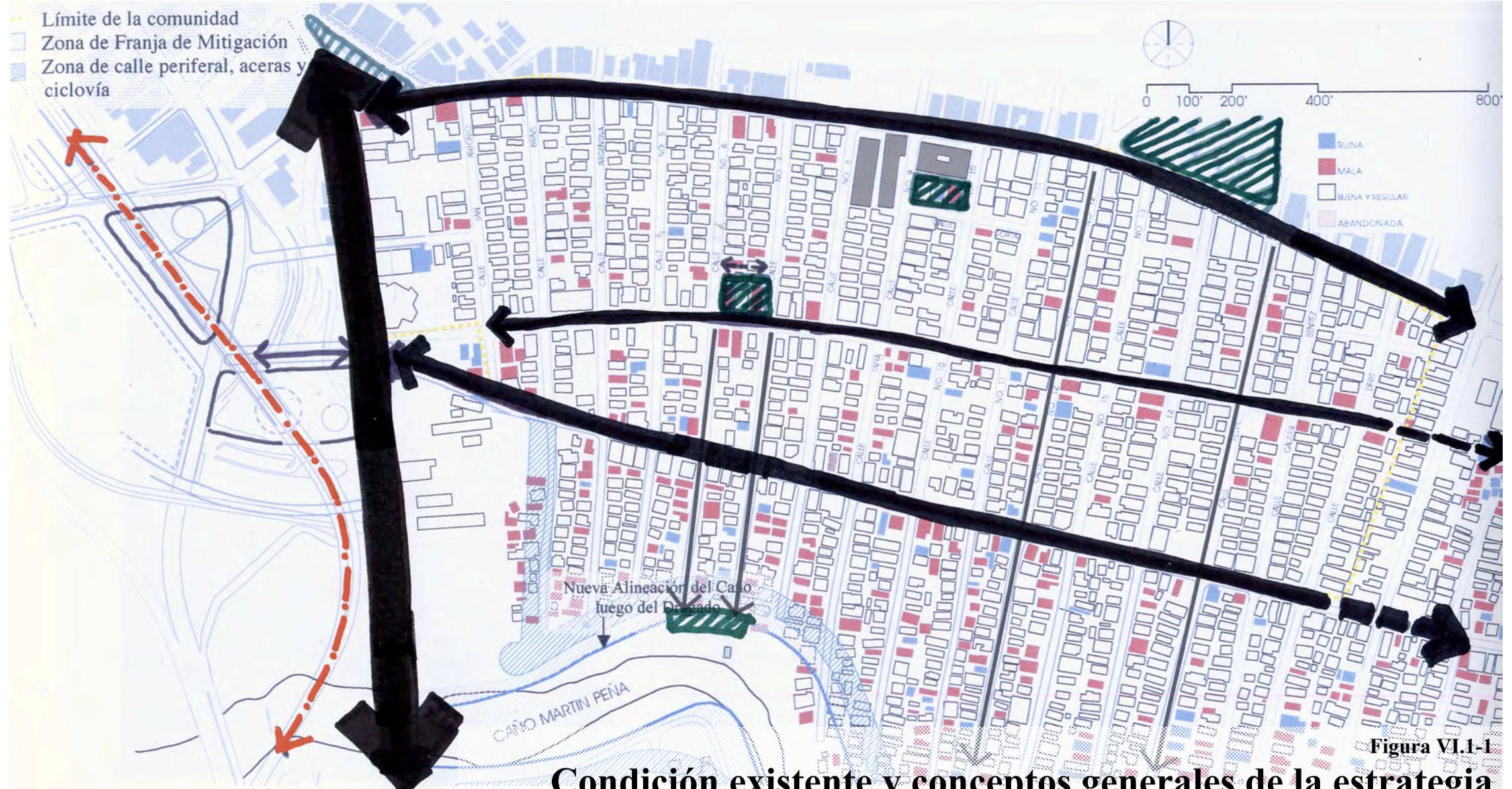


Figura VI.1-1

Condición existente y conceptos generales de la estrategia Barrio Obrero Oeste



Barrio Obrero Oeste

Entre las estrategias específicas para Barrio Obrero Oeste se provee una plaza en un lugar céntrico y accesible de la comunidad que sirva como lugar de encuentro y establezca un núcleo para reforzar la identidad del sector. La extensión de los corredores este-oeste persigue una mayor integración al contexto urbano. Las intervenciones en el espacio público refuerzan la red peatonal y los accesos al sistema de transporte colectivo.



Tabla VI.1.1: Barrio Obrero Oeste: Intervenciones básicas requeridas

1	Inserción de plaza en la avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7.
2	Construcción de estructura de uso institucional en la avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm. 7.
3	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada.
4	Mejoras a la avenida Rexach: <ul style="list-style-type: none"> - Soterrado de línea eléctrica de 115Kv - Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica - Ensanche y arborización de aceras - Estacionamiento paralelo a ambos lados - Mobiliario urbano
5	Inserción de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o redesarrollo de las existentes, a lo largo de la avenida Rexach.
6	Mejoras a la avenida A: <ul style="list-style-type: none"> - Soterrado de infraestructura - Arborización de aceras y mobiliario - Estacionamiento paralelo - Desarrollos de uso mixto



Figura VI.1-2

Plan de usos del terreno: Barrio Obrero Oeste

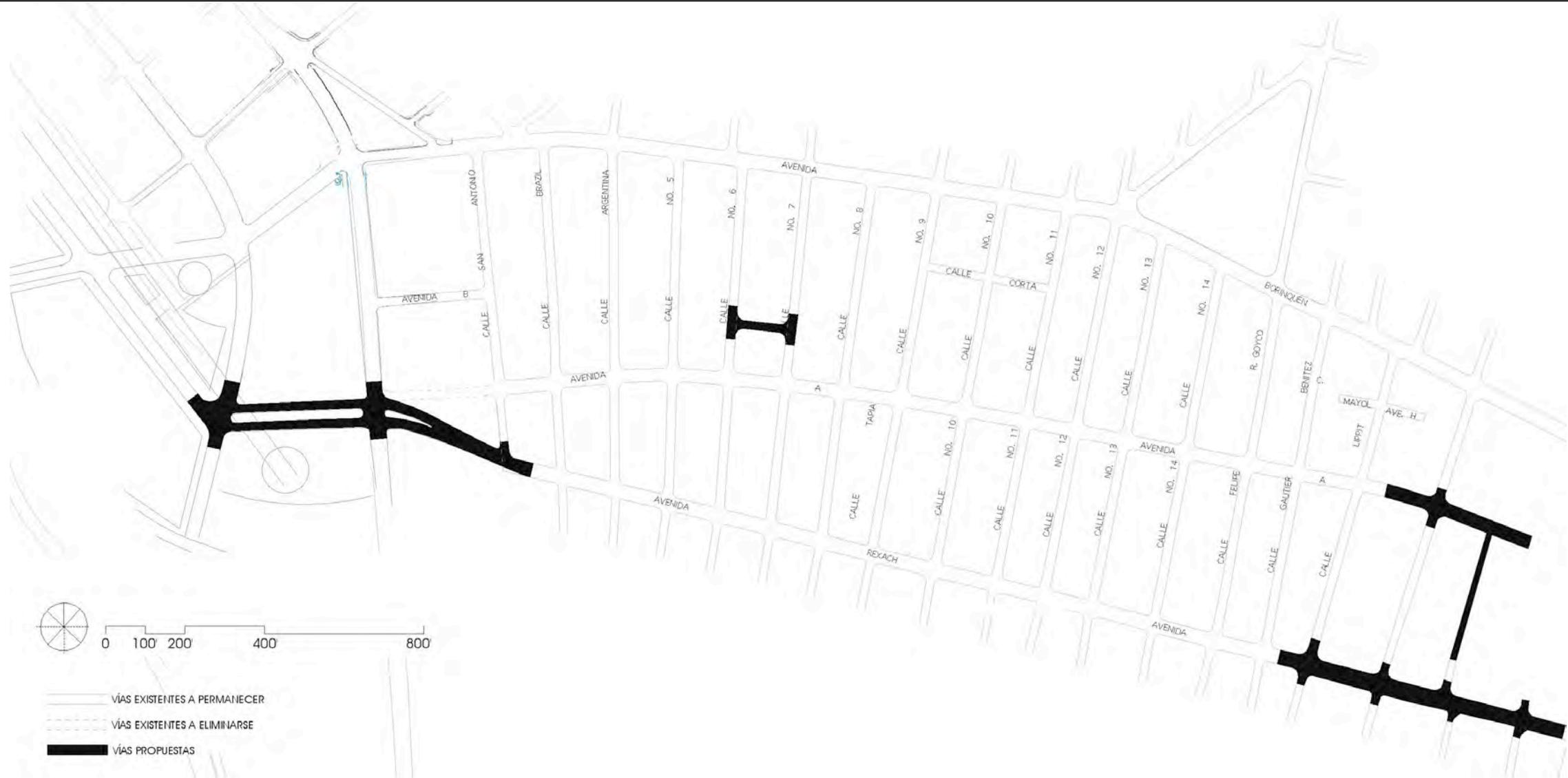


Figura VI.1-3
Obra pública / Red vial - Barrio Obrero Oeste

Red vial

Las intervenciones de mayor envergadura propuestas ocurren principalmente en los bordes de la comunidad. La apertura de la avenida Rexach hasta la avenida Fernández Juncos para dar acceso directo a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano se complementa con mejoras a las aceras, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo en esa vía. Hacia el este, se propone el ensanche de la sección de calle de la avenida Rexach, para proveer uniformidad. Estas mejoras contribuyen a hacer viable un sistema de transporte colectivo de escala local que provea acceso eficiente al sistema de escala regional.

Se contempla además continuar hacia el este las mejoras proyectadas por el Tren Urbano para mejorar el ambiente peatonal de la avenida Borinquen. La extensión de la avenida A hacia el este y la culminación del eje de esta vía en la escuela Albert Einstein promueve mayor permeabilidad y acceso a las comunidades contiguas a Barrio Obrero. Al

interior de la comunidad se propone además mejorar el ambiente peatonal de esta avenida mediante arborización, soterrado de líneas, demarcación de estacionamiento paralelo y mobiliario urbano. Se inserta una calle entre las calles existentes Núm. 6 y Núm 7 para definir la plaza y proveer para el desarrollo de un edificio de carácter institucional al norte de la misma.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Como resultado de la extensión de la avenida A hacia el este y el cierre del acceso de la avenida A hacia la Ponce de León, se crea la parcela 2, de unos 2,3m²(Figura VI.1-4). Allí se propone el desarrollo de un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada. Las parcelas 3 y 4 se crean para definición de la nueva plaza en la

avenida A, entre las calles Núm. 6 y Núm 7, y son para uso institucional de escala comunitaria.

Paisaje Urbano

Se recomienda la siembra sistematizada de árboles para así establecer una secuencia espacial en la comunidad y una red peatonal que conecte los espacios públicos de carácter comunitario con los espacios públicos de una escala mayor, como lo es la Plaza Barceló. Esta red peatonal provee una conexión hacia la plaza de agua a insertarse en Barrio Obrero Marina y el Paseo del Caño norte. Además, se refuerzan los ejes que conectan la comunidad con los sistemas de transporte colectivo y las avenidas de importancia local y regional, logrando una mejor integración entre comunidad y entorno.

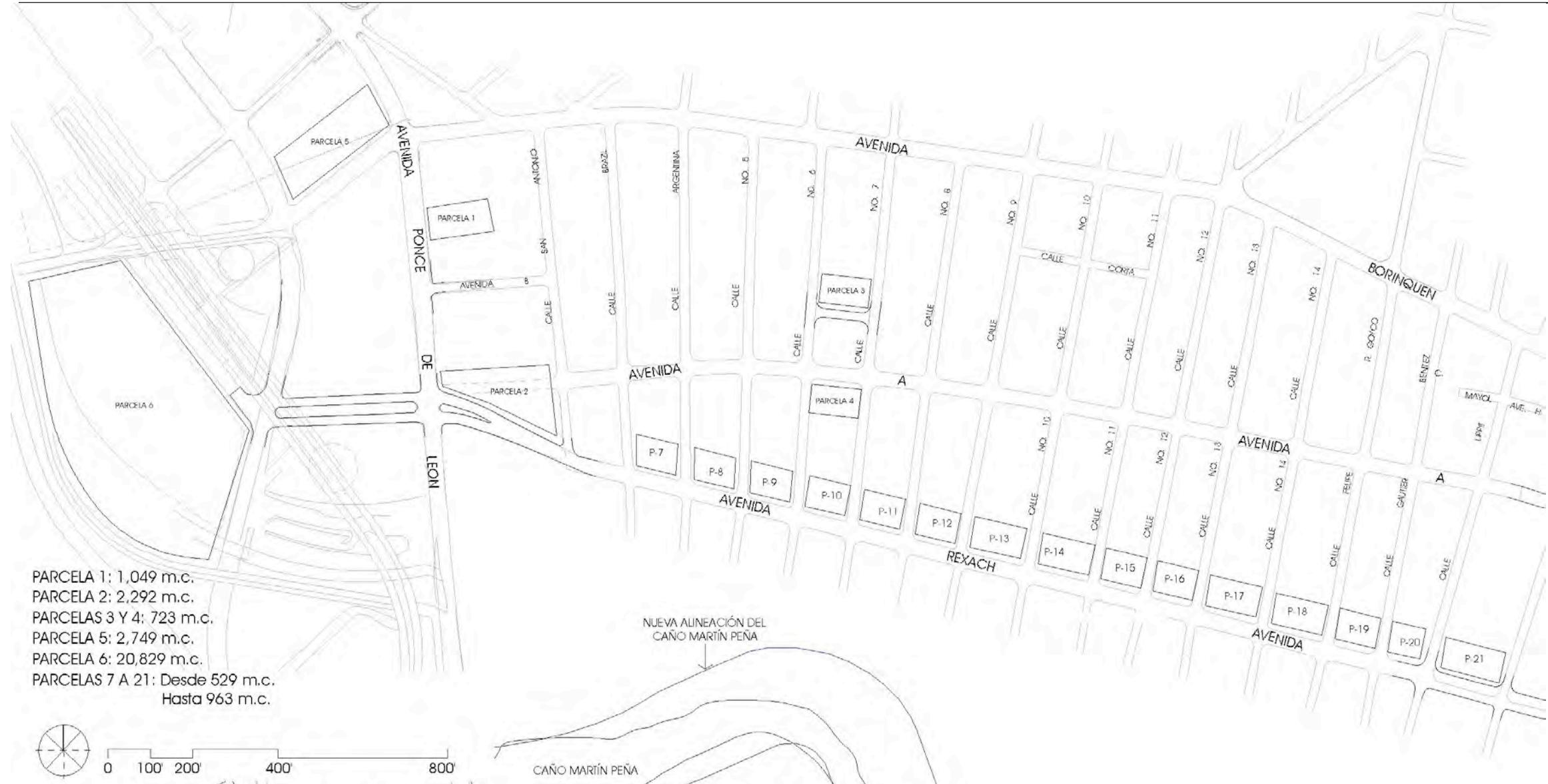


Figura VI.1-4

Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Oeste

Intervención a corto plazo

La intervención a corto plazo incluye los proyectos a ser iniciados dentro de los primeros cinco (5) años. La mayor parte de éstas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115Kv, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.
- *Mejoras a la avenida A* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano,

iluminación y estacionamiento paralelo. Además, se desarrollarán aquellos lotes vacantes y con estructuras en ruinas y mala condición a lo largo de la misma, con estructuras de uso mixto.

- *Inserción de plaza* en la avenida A, entre las calles Núm 7 y Núm. 8, sustituyendo conjunto existente de estructuras en ruina y mala condición.
- *Construcción de edificio de carácter cívico* en la avenida A, frente a la plaza.
- *Inserción de plaza y área recreativa* en la calle Corta, frente al Colegio Padre Barríos y detrás del Centro de Servicios Comunitarios, sustituyendo estructuras en mala condición.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

- Desarrollo de las parcelas del Tren Urbano para estructuras de uso mixto y vivienda para familias con ingresos mixtos.
- Arborización de ejes peatonales en dirección norte-sur: calle Núm. 9 entre la avenida A y la avenida Borinquen, calle Núm. 7, parte de la calle Núm. 6 frente a la nueva plaza.
- Desarrollo de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, al norte de la avenida Rexach y al oeste de la calle San Antonio.



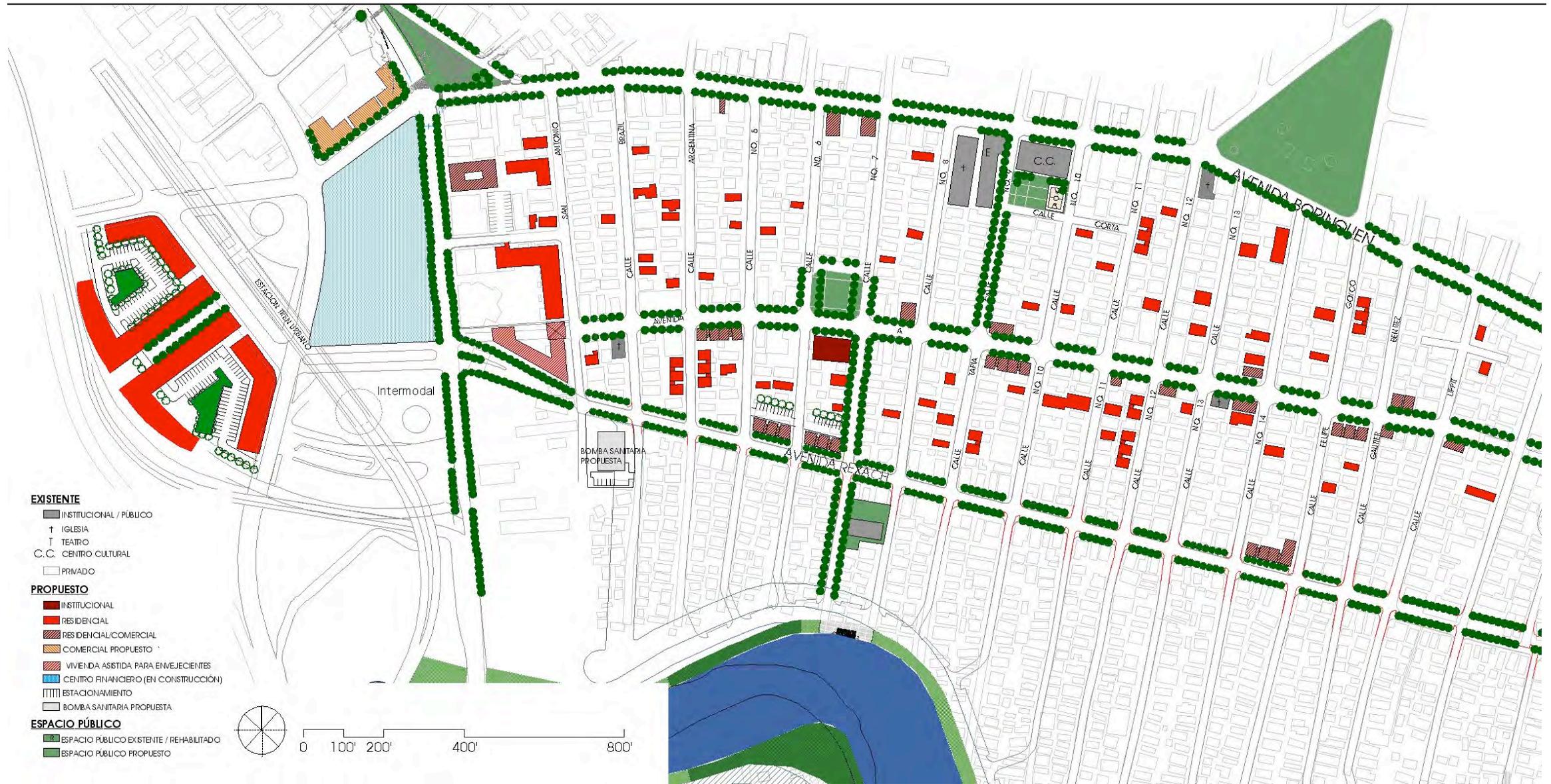


Figura VI.1-6

Intervención a corto plazo - Barrio Obrero Oeste

Intervención a mediano plazo

La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos cinco a diez años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

Las intervenciones recomendadas a mediano plazo son:

- Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach. Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.
- Continuar desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida A.
- Desarrollo de estructura al norte de la plaza propuesta entre las calles Núm 6 y Núm. 7..





Figura VI.1-7

Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero Oeste

Intervención a largo plazo

La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- Completar desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida A. Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación o la construcción de segundas y terceras plantas en estructuras existentes.
- Completar la definición de las plazas propuestas a corto plazo mediante el redesarrollo de las estructuras de vivienda.
- Arborización de calles de la comunidad que conectan directamente con la Placita Barceló en la avenida Borinquen.



Condición actual de la avenida A



Condición existente



Soterrado de líneas y ensanche de aceras

Figura VI.1-9

Mejoras propuesta a la Avenida A Barrio Obrero Oeste



Desarrollo Estructuras Uso Mixto



Mobiliario Urbano y Siembra de Árboles

Mejoras Avenida A Barrio Obrero Oeste

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Barrio Obrero Oeste cuenta con una población de 2,552 personas, con un promedio de 2.59 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 951 unidades de vivienda ocupadas y otras 110 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 44.3% están ocupadas por dueños y un 55.7% están ocupadas por inquilinos, lo que constituye una muy alta proporción de unidades de vivienda alquiladas.

El 15.1% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada cuatro hogares (23.6%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 38.6 % viven solas. Hay problemas de hacinamiento y muchas viviendas de un solo cuarto.

Un 51.8% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 58.1% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes

dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$463 por mes.

Oportunidades y recursos

- La comunidad de Barrio Obrero Oeste cuenta con un liderato comprometido. Existen dos organizaciones comunitarias; el Centro de Desarrollo Cultural Afroantillano (TACUAFAN) “Arturo Schomburg” y Barrio Obrero Trabaja Inc.
- Esta comunidad se ha caracterizado históricamente por una ocupación residencial para familias de la clase obrera, y hay un gran sentido de identidad.
- Tiene los terrenos más aptos para el desarrollo de vivienda en el Distrito.
- El proyecto de mejoras y ensanche de la avenida Rexach crea nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.
- En general, las viviendas están en buenas condiciones, y los dueños de las estructuras tienen tenencia de terreno.
- Hay buen acceso al sistema de transportación colectiva, particularmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.

Condiciones Limitantes

Las condiciones limitantes de la comunidad Barrio Obrero Oeste son la escasez de solares vacantes y de viviendas diseñadas para personas que viven solas incluyendo inquilinos.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 29.9% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 1.5% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 31.4% de los hogares

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, 41 hogares deberán ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, esto implica que deben construirse un mínimo de trece unidades de vivienda a corto plazo.

Para acomodar a las nuevas familias en formación y a otras personas que pudieran cambiar de opinión en términos de su preferencia de realojo, se construirá un mínimo de ocho unidades adicionales, para un total de veintidós unidades de vivienda nueva.

Ese número representa 50% de los impactados por realojo en Barrio Obrero Oeste. Tomando en cuenta el alto porcentaje de inquilinos en la comunidad, se planifica construir nueve unidades para dueños residentes y doce unidades para los inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Oeste propone la construcción de 74 unidades de vivienda a corto plazo. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios comerciales a construirse en la comunidad en los corredores principales. Además, se propone incluir unidades de vivienda asequible a la población del Distrito en la zona de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Es decir, habrá suficientes oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en el Distrito.

Financiación

El costo total estimado para la construcción de 21 unidades de vivienda sería de \$2,100,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explica un esquema de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Oeste.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir ocho estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 16 unidades a un costo de \$1,600,000, o \$200,000 por estructura.

Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Se propone obtener un estimado de \$500,000 en fondos del Programa 202 para financiar la construcción de por lo menos cinco de las unidades propuestas para las personas de edad avanzada.



Habrá que identificar fondos adicionales tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, de los distintos programas del sector público y privado.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Barrio Obrero, incluyendo la porción oeste y la de San Ciprián, es la comunidad de mayor población del Distrito. Su población aumentó en un 2.8% entre 1990 y el 2000. Baluarte de la cultura popular del país, esta comunidad ha sido protagonista en el desarrollo de numerosas figuras del ambiente artístico y cultural de la Isla.

El 63.3% de los residentes de Barrio Obrero (incluyendo Oeste y San Ciprián) señalaron ser de Puerto Rico y un 29.9% originarios de la República Dominicana. De acuerdo al Censo del Caño 2002¹ Barrio Obrero tiene el porcentaje más alto de residentes dominicanos. En el Distrito el 73.1% señaló ser puertorriqueño y el 20.9% dominicano.

En promedio, los residentes de esta comunidad llevan 24 años residiendo en ella, y un promedio de 17 viviendo en la misma casa, indicadores de estabilidad a pesar del gran número de inmigrantes.

Barrio Obrero contiene el sector comercial más vital del Distrito, localizado a lo largo de la avenida Borinquen. Este sector comercial sirve también a todo un amplio sector compuesto de comunidades de trabajadores que quedan al norte y al este del Distrito, en particular Villa Palmeras y la Península de Cantera. Esta avenida ofrece variada oferta de negocios que incluye tipos de comercios que no se encuentran en otras comunidades del Distrito. De acuerdo al Censo de Negocios 2002, Barrio Obrero tiene el 35% de todos

los negocios en el Distrito. Sin embargo, de éstos solamente el 25% de los propietarios son residentes del Distrito.

Se deriva del Censo 2002 que aunque los residentes de Barrio Obrero participan activamente en el grupo laboral (48.3%), la mayoría se dedican a oficios relacionados con la economía informal. Predominan los oficios de construcción, seguido por servicios domésticos y ama de llaves. El 70.6% de los hogares tienen un ingreso mensual de \$833 o menos y el 47.9% de los residentes no tienen cuarto año de escuela superior.

Los problemas identificados

- Nadie en el grupo consultivo² de Barrio Obrero Oeste, opinó que la comunidad está unida, es segura o está bien organizada. Ellos manifestaron que la economía subterránea tiene una presencia importante en la misma.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:

1. El trasiego y consumo de drogas, seguido por la poca escolaridad, el desempleo y la falta de actividades recreativas.
 2. La falta de estacionamientos.
 3. Los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario.
 4. Muchos de los residentes tienen problemas respiratorios y, en particular, de asma.
 5. Las casas abandonadas, en mal estado y con problemas de comején.
- Para el año 2000, 16.7% de la población de Barrio Obrero Oeste tenía 65 años o más. De éstos el 63% tenía algún tipo de impedimento.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Barrio Obrero Oeste es el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene “mística”.
- Barrio Obrero Trabaja, Inc. es la organización comunitaria que representa a Barrio Obrero Oeste en el G-8. También tiene agrupaciones y

¹ El Censo del Caño 2002 no ha cifras separadas para Barrio Obrero Oeste y Barrio Obrero San Ciprián.

² La discusión de diagnóstico con los grupos consultivos se desarrolló a finales de 2002 e inicios de 2003.

organizaciones de índole cultural, tales como el Taller Tacuafán.

- Es una comunidad construida originalmente en forma planificada, diseñada con su equipamiento social y de infraestructura.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo.
- Tiene una pujante economía comercial en la porción que le corresponde de la avenida Borinquen y el potencial de desarrollar la porción de la avenida Rexach más cercana al Tren Urbano.
- Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.

Estrategias de desarrollo

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad.
 2. Jóvenes: Su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad.

3. Comerciantes: Organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad.

- La cultura como recurso para crear unidad entre los miembros de la comunidad y en el Distrito, atraer e interesar a los jóvenes, aglutinar apoyo externo y atraer fuentes de fondos
- Despliegue de actividades para enfrentar problemas sociales:
 1. Jóvenes y niños: Enfrentar la deserción escolar con actividades deportivas y recreativas, adquisición de destrezas, desarrollo de liderazgo, experiencias de trabajo, alternativas de cuidado y actividades después del horario escolar, incluyendo tutorías, comunicación de valores y orgullo de pertenencia a su comunidad, desarrollo de autoestima, entre otros similares.
 2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con
 3. impedimentos. Evaluar la viabilidad de servicios de ama de llaves, de enfermería práctica, alimentación y atención a las

condiciones higiénicas del hogar para los envejecientes, impedidos y enfermos.

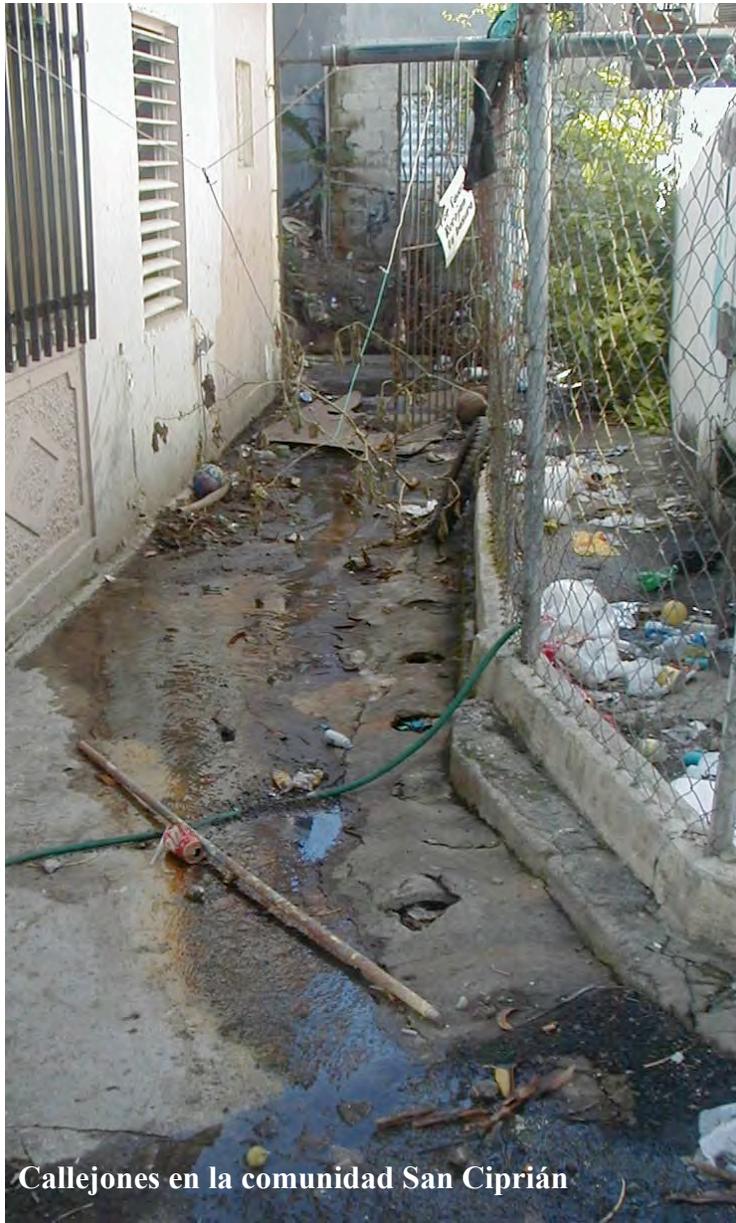
4. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
5. Talleres para policías que atienden la comunidad y coordinación con la policía estatal y municipal para la provisión de servicios en la comunidad.
 - Emprendimientos conjuntos con empresas externas al Distrito para lograr participar del desarrollo comercial alrededor de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.
 - Creación de empresas comunitarias de construcción dirigidas a reparar, rehabilitar y construir viviendas de reemplazo para los residentes del Distrito que serán realojados por la implantación de este Plan y para atender los problemas con las viviendas de los residentes de la comunidad.

- Creación y fortalecimiento de empresas comunitarias relacionadas con servicios requeridos por la actividad comercial de la comunidad y el Tren Urbano.
- Creación de un programa con los negocios en operaciones para lograr el cumplimiento de las leyes ambientales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanisterías), mejorar la disposición de desperdicios sólidos, la disposición de grasas y aceites.
- Participación en el del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, para que éste adquiriera los solares vacantes y estructuras en mala condición o estado ruinoso, facilitando su redesarrollo.
- Organización y coordinación de actividades culturales y recreativas para generar una mística comunitaria y para el Distrito.



Foto del año 2002

Barrio Obrero San Ciprián



Callejones en la comunidad San Ciprián

VI.2 BARRIO OBRERO SAN CIPRIÁN

A pesar de ser considerado parte de Barrio Obrero, este sector tiene otro origen. Lejos de ser una comunidad planificada, el sector San Ciprián surge de la parcelación de fincas privadas y del asentamiento espontáneo, por desplazados del huracán San Ciprián que azotó la Isla en 1932, sobre terrenos que se usaban como cementerio de animales. La porción al este del sector San Ciprián, que es parte de esta comunidad, se desarrolló de forma más organizada y cuenta en gran medida con sistemas de infraestructura.

La comunidad está delimitada al norte por la avenida Borinquen, al sur por la avenida Rexach, al este por la avenida Borinquen y al oeste por la calle Cortijo.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

La morfología urbana de Barrio Obrero San Ciprián exhibe tres tipos de textura. El sector San Ciprián, ubicado entre las calles Cortijo y Webb, se distingue tener un conjunto de estructuras

desarticulado, al interior de una gran manzana, con una trama urbana compuesta de callejones y calles sin salida en pésimas condiciones. Las aguas usadas discurren por los callejones, y hay gran acumulación de escombros y estructuras en ruinas. Las estructuras del sector central se organizan en bloques muy definidos, y conforman una textura y una trama urbana homogénea, integrada a los sectores al norte y al sur. Las estructuras asociadas a las escuelas Haydée Rexach y Albert Einstein hacia el este, son de edificación aislada y de mayor tamaño.

No existen corredores intermedios en dirección este-oeste, lo que aísla la comunidad de Barrio Obrero Oeste y de la avenida Barbosa. No hay plazas y una de las dos canchas de baloncesto está asociada a la escuela. En general, cuando hay aceras éstas no tienen continuidad, están en malas condiciones e interrumpidas por postes y rótulos. Prácticamente, no hay arborización en el espacio público.





Foto aérea 1936



Escuela Manuel Boada

Del total de 569 estructuras inventariadas, el 48% está en buen estado. Se identificaron 40 estructuras en ruinas, la mayor parte ubicadas al final del callejón El Nene. Predomina el hormigón como material único de construcción, seguido por la combinación de hormigón, madera y zinc. El 50% de las estructuras tiene un piso de alto, y el 32% tiene dos plantas. Las edificaciones de cuatro y cinco plantas ocurren a lo largo de las avenidas Borinquen y Barbosa, y los lotes vacantes en la avenida Rexach. Las escuelas se ubican en los bordes, carecen de jerarquía y de accesos peatonales adecuados.

Entre las estrategias específicas para Barrio Obrero San Ciprián se reorganiza el sector San Ciprián, se proveen dos plazas en lugares céntricos y accesibles como lugares de encuentro y ordenadoras del espacio, y se prolonga la avenida A para lograr una mayor integración al contexto urbano. Estas intervenciones proveen mayor jerarquía y mejores accesos a los edificios institucionales, refuerzan la red peatonal y el sistema de transporte colectivo.

Tabla VI.2-1: Intervenciones básicas requeridas

1	Reorganización del sector San Ciprián <ul style="list-style-type: none"> – Extensión avenida A hasta calle Webb – Extensión y ensanche calles San Ciprián y El Nene – Inserción de plaza – Reorientación de escuela Manuel Boada y biblioteca – Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada
2	Urbanización terrenos alrededor escuelas Albert Einstein y Haydé Rexach
3	Redesarrollo avenida Barbosa
4	Mejoras a la avenida Rexach: <ul style="list-style-type: none"> – Soterrado de línea eléctrica de 115Kv – Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica – Ensanche y arborización de aceras – Estacionamiento paralelo a ambos lados – Mobiliario urbano
5	Estación de bombas Barbosa como parte de la infraestructura de alcantarillado sanitario.

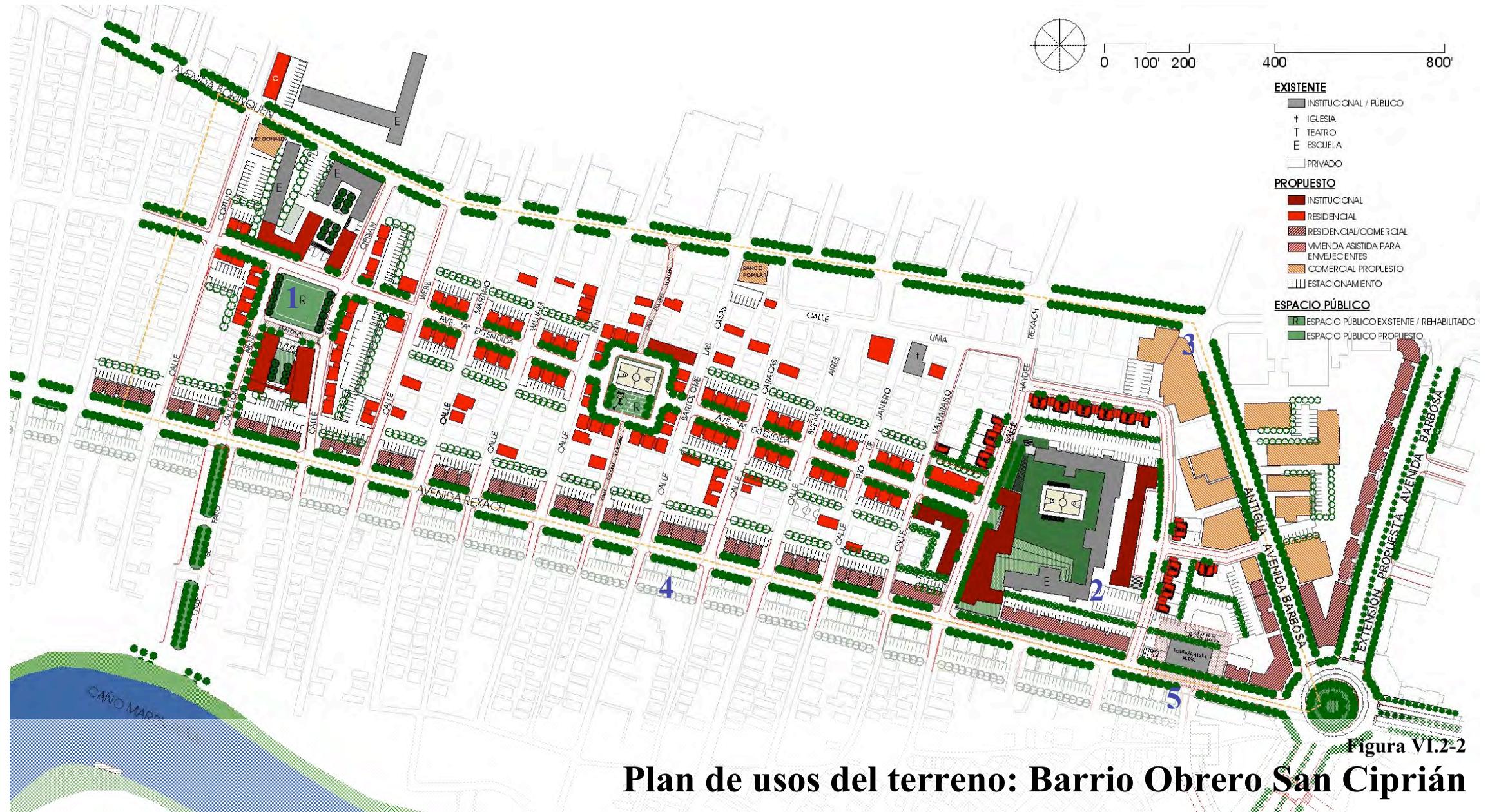


Figura VI.2-2
Plan de usos del terreno: Barrio Obrero San Ciprián

Red vial

Se interviene con la red vial en la periferia de Barrio Obrero San Ciprián con el ensanche de la avenida Rexach desde la calle Lippitt hacia el este y culminando en una rotonda en su intersección con la avenida Barbosa. Al proveer uniformidad a la sección de calle, esta intervención mejora el acceso de los residentes al sistema de transporte colectivo, y especialmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Las mejoras a esta vía incluyen soterrado de líneas de comunicaciones y eléctricas, aceras cómodas, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo. Se propone además continuar las mejoras de realce al espacio público en la avenida Borinquen.

Al interior de la comunidad, se establece un nuevo eje este-oeste que tiene el efecto de permitir mayor permeabilidad y acceso a las comunidades continuas. La extensión de la avenida A culminando en los terrenos de las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach refuerza la comunicación interna en la

comunidad y acorta el tamaño de los bloques existentes. Esta acción se complementa con la inserción de varias calles alrededor de las escuelas mencionadas, permitiendo la urbanización de estos terrenos y un acceso adicional a la avenida Barbosa. Como complemento a la inserción de plazas, se proponen nuevas calles alrededor de ellas, para demarcarlas claramente.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach y la avenida A, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Se crean nuevas parcelas alrededor de las plazas para demarcar el espacio.

La intervención propuesta en el sector San Ciprián requiere la reparcelación del espacio. La nueva parcela 36 se destina al proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, y en la parcela 35 se propone el desarrollo de la nueva biblioteca y el acceso a la escuela Manuel

Boada (Figura VI.2.4).

Para hacer viable el proyecto de urbanización de los terrenos asociados a la escuela Albert Einstein, se segrega la parcela actual para crear siete lotes nuevos. Se reduce el espacio que ocupan las escuelas a la parcela 46, con un área de 12,000m²; suficiente para acomodar las estructuras actuales y nuevos edificios. Se propone el uso residencial en las parcelas 45, 48 y 49 y usos mixtos en las parcelas 47 y 50. La estación de bombas para el sistema de alcantarillado sanitario se ubica en la parcela 15.

Paisaje Urbano

Se recomienda la siembra sistematizada de árboles para establecer una secuencia espacial y una red peatonal que conecte las nuevas plazas entre sí y demarque el acceso a las escuelas Haydée Rexach y Albert Einstein, y a la escuela Manuel Boada. Esta red peatonal provee una conexión por la nueva calle El Nene hacia la plaza de agua a insertarse en Buena Vista Hato Rey. y el Paseo del Caño norte.

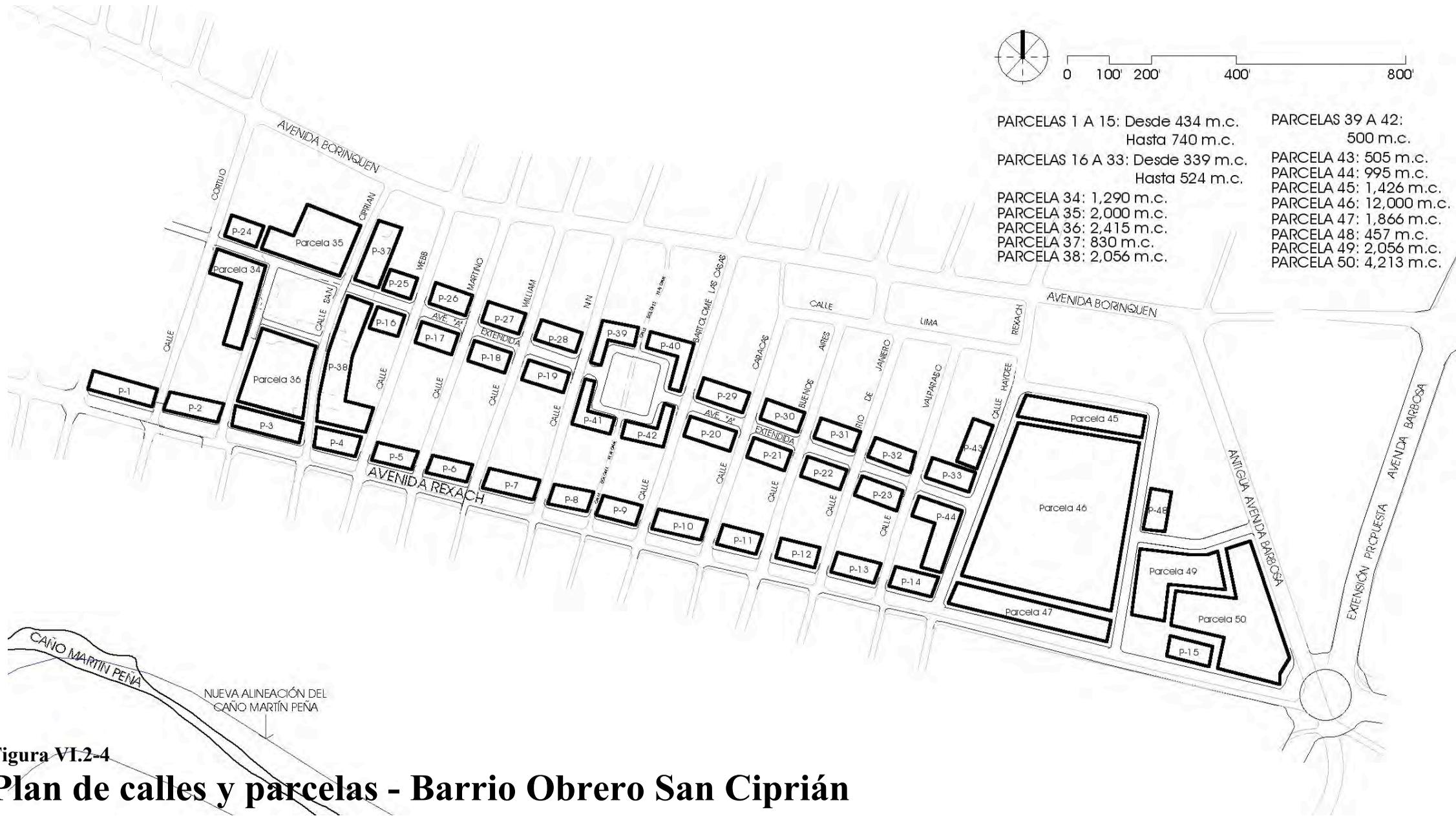
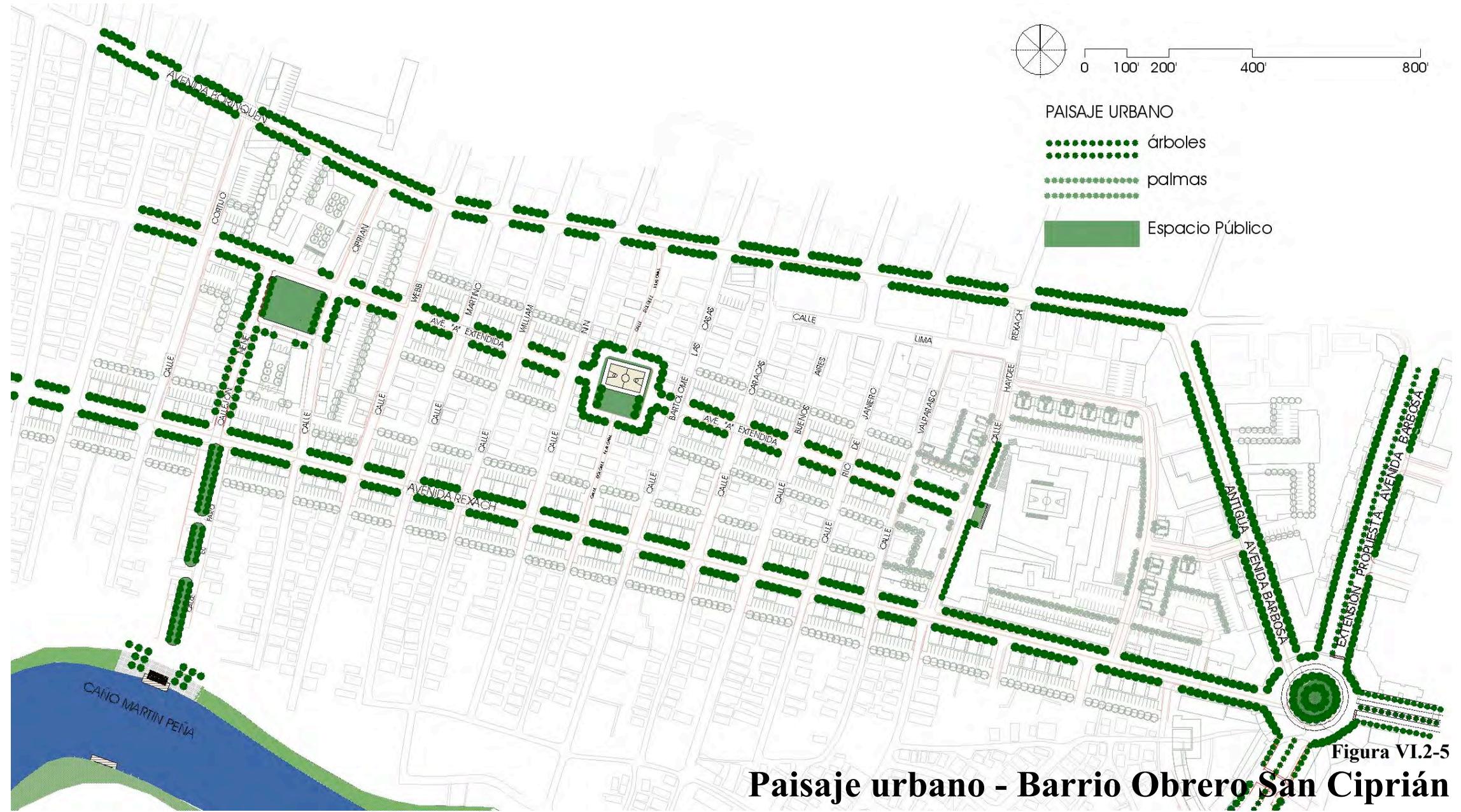


Figura VI.2-4
Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero San Ciprián



Intervención a corto plazo

La intervención a corto plazo incluye los proyectos a ser iniciados dentro de los primeros cinco (5) años. La mayor parte de éstas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- *Reorganización de sector San Ciprián*, mediante la extensión de la avenida A hasta la calle Webb, el desarrollo de una biblioteca que demarque un nuevo acceso a la escuela Manuel Boada desde la comunidad, la inserción de una plaza al sur de esta escuela, y el desarrollo de nueva vivienda en hilera. Al sur de la plaza, se propone un proyecto de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada, complementado por un centro de cuidado de niños.
- *Ensanche de la avenida Rexach al este de la calle Lippit*, proveyendo aceras con área de siembra, mobiliario urbano e iluminación adecuada, en

incluyendo el soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Es necesario soterrar la línea de 115Kv, para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) en las parcelas que resulten de las intervenciones en San Ciprián y en los terrenos de la escuela Albert Einstein. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.

- *Reubicación de estructuras comerciales que están retiradas de la avenida Borinquen* con el fin de continuar el frente urbano en dicha avenida, ubicando los estacionamientos en la parte posterior de las estructuras.
- *Urbanización de los terrenos de la escuela Albert Einstein*, mediante el trazado de nuevas calles, la segregación de la parcela, el desarrollo de viviendas en hilera y dúplex, edificios de uso mixto hacia las avenidas Rexach y Barbosa, y la

estación de bombas Barbosa. Se propone además reordenar las escuelas, separando los accesos a ambas, e insertando una nueva estructura hacia la calle Haydée Rexach como culminación de la avenida A, así como estacionamiento,

- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.
- *Rotonda en la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Rexach*. Las estructuras que se desarrollen a su alrededor deben reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano.
- *Mejoras a la avenida Borinquen*, incluyendo ensanche de aceras, arborización, estacionamiento paralelo, mobiliario urbano y luminarias.

Intervención a mediano plazo

La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos cinco a diez años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

Las intervenciones recomendadas a mediano plazo son:

- *Inserción de estructuras de uso mixto* (comercial en la primera planta y residencial en las plantas superiores) con estacionamiento en la parte posterior, en las parcelas que resulten del ensanche de la avenida Rexach.
- *Mejoras a la calle Dolores* como vía de uso exclusivamente peatonal.
- *Inserción de plaza en la calle Dolores*, delimitada por nuevas calles de acceso vehicular a su alrededor, conectando con las calles Nin y Bartolomé Las Casas.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en

estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.



Intervención a largo plazo

La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- *Extensión de la avenida A* entre la calle Webb y la calle Haydée Rexach.
- *Desarrollo de estructuras de uso residencial a lo largo de la avenida A*, aprovechando las oportunidades que genere su extensión hacia el este y sustituyendo o rehabilitando estructuras en mala condición y ruinas.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach*, ya sea por la sustitución de estructuras existentes o por la construcción de segundas y terceras plantas.
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de avenida Barbosa existente.*



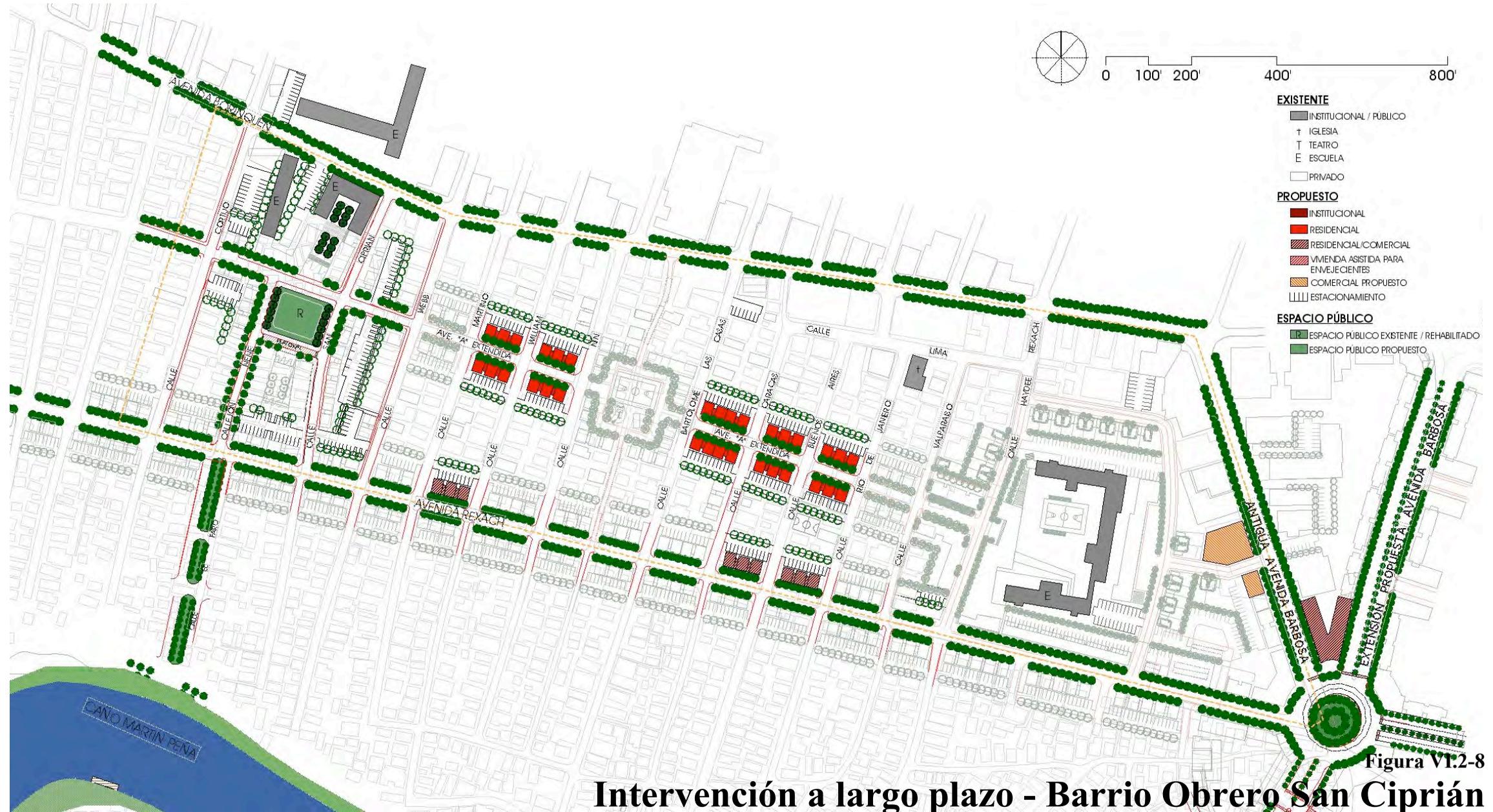


Figura VI.2-8
Intervención a largo plazo - Barrio Obrero San Ciprián



Condición Existente
Sector San Ciprián



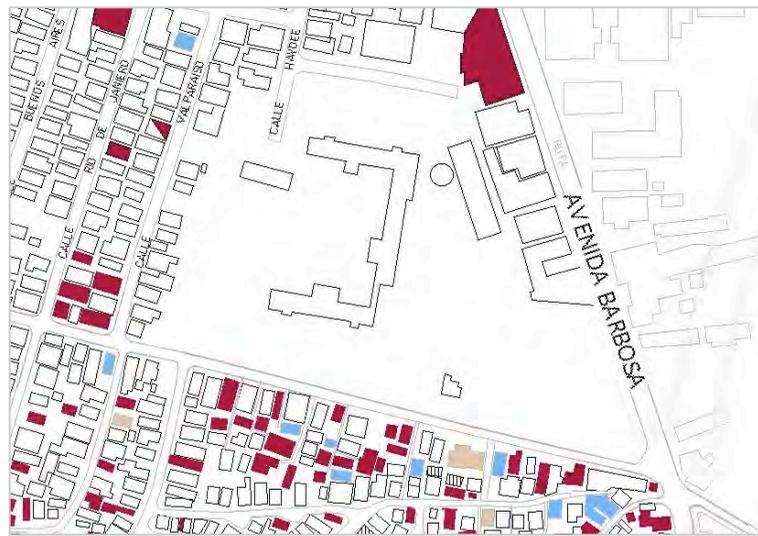
Condición Existente sobre Propuesta
Sector San Ciprián



Condición Propuesta
Sector San Ciprián

Figura VI.2-9

Intervención propuesta para el sector San Ciprián



Condición existente/ Escuela Albert Einstein

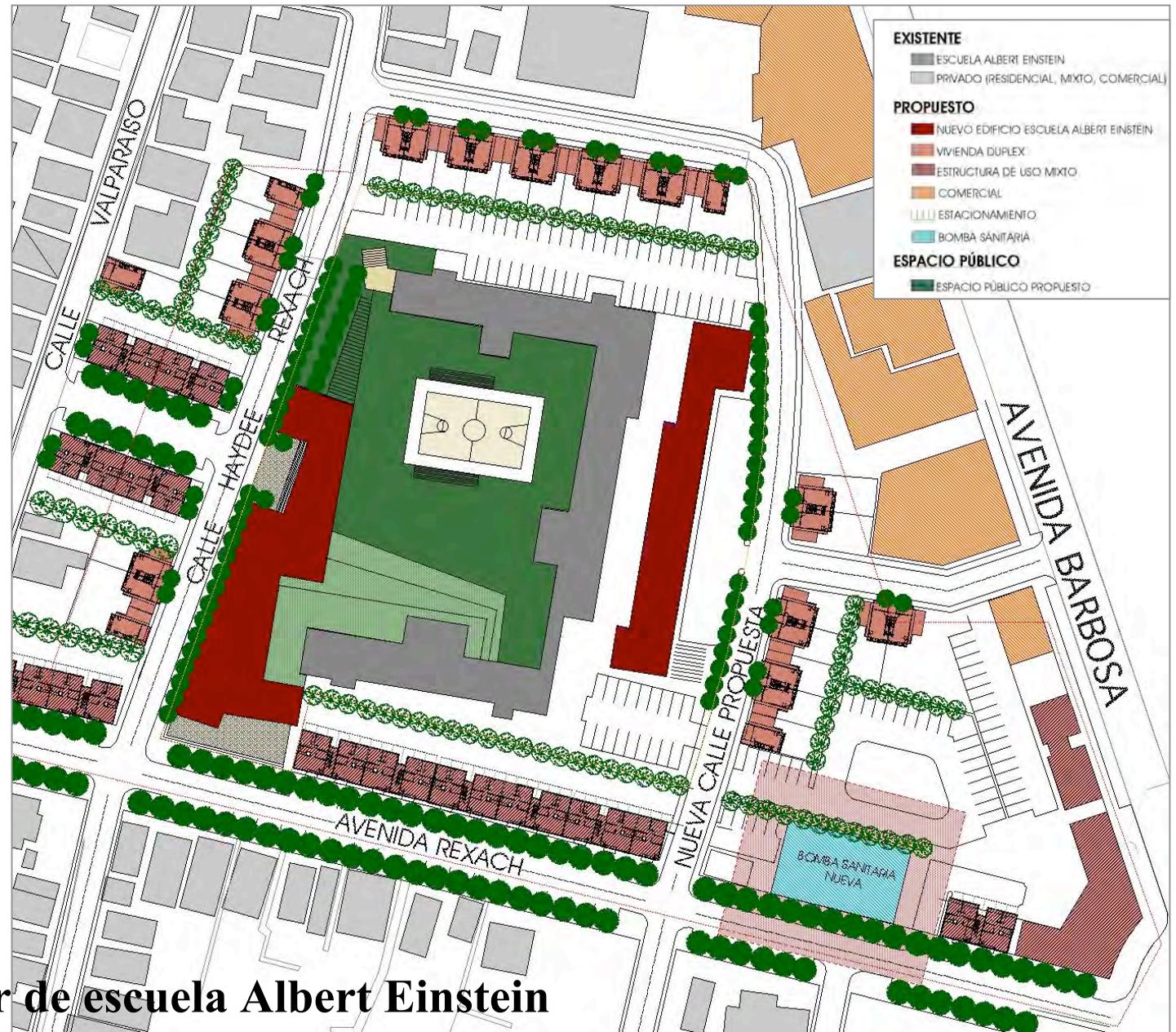


Figura VI.2-11

Urbanización de terrenos alrededor de escuela Albert Einstein

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

La comunidad Barrio Obrero San Ciprián, exhibe unas condiciones de vivienda muy críticas en el sector San Ciprián, donde ubicaba el viejo cementerio de animales. Resulta esencial atender la precaria condición existente en este sector.

De acuerdo al Censo 2000, el total de la población en esta comunidad es de 1,636 personas con 2.59 personas por hogar. Existen 662 unidades de vivienda ocupadas y 88 unidades vacantes. De las unidades ocupadas, un 44.3% están ocupadas por dueños y un 55.7% están ocupadas por inquilinos, lo que constituye una muy alta proporción de unidades de vivienda alquiladas.

El 15.1% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada cuatro hogares (23.6%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 38.6 % viven solas.

Un 51.8% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 58.1% de los

hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$474 por mes.

Oportunidades y recursos

- La comunidad de Barrio Obrero San Ciprián cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo el grupo de las Damas Salesianas, Inc.
- Hay un alto sentido de pertenencia con la comunidad.
- Existen dentro de la comunidad algunos solares vacantes.
- Los terrenos vacantes de la Escuela Albert Einstein proveen una excelente oportunidad para la inserción de viviendas.
- Hay acceso a transportación, comercio y servicios.

Condiciones limitantes

La condición limitante que enfrentan los residentes de Barrio Obrero San Ciprián es la poca



Sector San Ciprián

oportunidad para vivienda temporera mientras se desarrolle la manzana de San Ciprián.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 31.4% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 1.5% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 31.4% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, 144 estructuras habitadas por 185 hogares deberán ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, esto implica que deben construirse un mínimo de 58 unidades de vivienda a corto plazo.

Para acomodar a las nuevas familias en formación y a otras personas que pudieran cambiar de opinión en términos de su preferencia de realojo, se construirá un mínimo de 35 unidades adicionales, para un total de 93 unidades de vivienda nueva. Ese número representa 50% de los impactados por realojo

en Barrio Obrero San Ciprián. Tomando en cuenta el alto porcentaje de inquilinos en la comunidad, se planifica construir 41 unidades para dueños residentes y 52 unidades para los inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero San Ciprián propone la construcción de 147 unidades de vivienda a corto plazo. Esto incluyen 61 unidades en los terrenos asociados a las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach, así como el redesarrollo del sector San Ciprián. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios comerciales a construirse en la comunidad en los corredores principales. Es decir, habrá suficientes oportunidades de realojo para aquellos que quieran quedarse en el Distrito.

Financiación

El costo total estimado para la construcción de 93 unidades de vivienda sería de \$9,300,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explica un esquema de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Oeste.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 31 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 62 unidades a un costo de \$6,200,000, o \$200,000 por estructura.

Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Se propone obtener un estimado de \$1,000,000 en fondos del Programa 202 para financiar la



Sector San Ciprián

construcción de por lo menos 10 de las unidades propuestas para las personas de edad avanzada.

Se pueden usar fondos de créditos contributivos federales para financiar la construcción de 11 unidades de vivienda para inquilinos, a un costo de \$1,000,000. Bajo este programa, los inversionistas privados aportan el 70% del costo total, o \$770,000. Habrá que financiar el resto con fondos del sector del público o con fondos rotativos.

Se propone financiar otras 20 unidades para dueños residentes que accedan a una hipoteca asequible por un monto total de \$50,087 por unidad de vivienda. El dueño pagaría \$300 al mes a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300 tendrán que recibir un subsidio o donativo. Algunas fuentes de financiamiento incluyen los fondos por concepto de realojo y el programa La llave de Tu Hogar, combinado con programas federales como HOME. Habrá que identificar fondos adicionales tanto para financiar la construcción como para los dueños e inquilinos que necesitan subsidios, de los distintos

programas del sector público y privado.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Barrio Obrero San Ciprián opinó que la comunidad está unida pero entienden que no es segura y tampoco está bien organizada.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:
 1. Las inundaciones por problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario es por mucho el de mayor preocupación.
 2. La condición de los callejones entre la calle San Ciprián y la calle Cortijo, la cantidad de casas abandonadas y de basura acumulada en dicho sector.
 3. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad por robos y crímenes.
 4. Problemas con negocios que no son

compatibles con los usos residenciales, tales como talleres de ebanistería, de hojalatería y pintura y actividades industriales.

5. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas.

- Para el año 2000, 12.1% de la población de Barrio Obrero San Ciprián tenía 65 años o más. De éstos el 62% tenía algún tipo de impedimento.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Barrio Obrero San Ciprián al igual que Barrio Obrero Oeste, participa de ser el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene “mística”.
- La comunidad tiene un liderato comprometido y activo.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, con destrezas mercadeables y experiencia de trabajo.

- Tiene una pujante actividad comercial en la porción que le corresponde de la avenida Borinquen y el potencial de desarrollar la porción de la avenida Rexach más cercana a la avenida Barbosa.
- Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano a través de la conexión de la avenida Rexach con la Ponce de León.

Estrategias de desarrollo

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad
 2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
- El servicio social a la comunidad como recurso

para crear unidad entre los miembros de la comunidad para aglutinar apoyo externo, para atraer fuentes de fondos, particularmente para el sector de envejecientes, e impedidos.

- Atención a problemas sociales:
 1. Integración de los jóvenes al liderato comunitario.
 2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con impedimentos.
 3. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
- Trabajo con los dueños de negocios en la comunidad para crear las condiciones que les faciliten cumplir con los controles ambientales o les permita su relocalización a espacios identificados en la sección de los aspectos físico espaciales de este Plan.



Foto del año 2002

Barrio Obrero Marina



Condición de la comunidad al borde del Caño

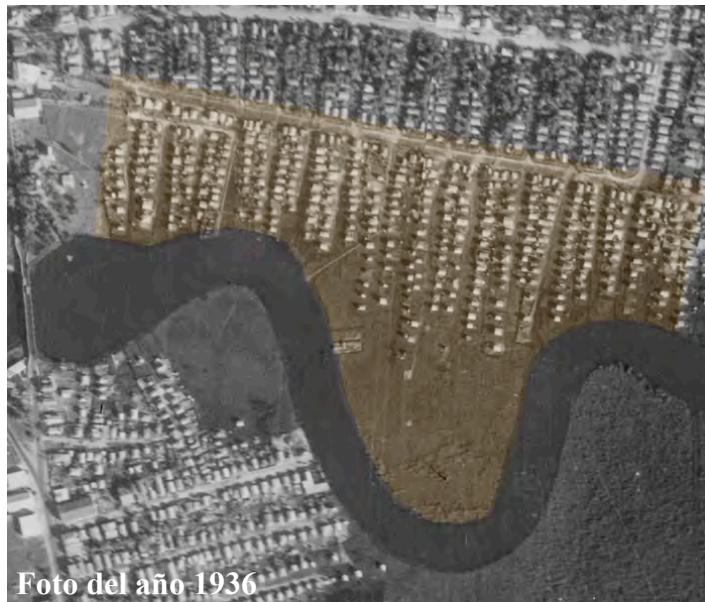


Foto del año 1936

VI.3 BARRIO OBRERO MARINA

Acomodada en un gran meandro que forma el Caño Martín Peña y con aspecto de península, encontramos a Barrio Obrero Marina. Esta comunidad toma su nombre de los terrenos que tenía la Marina de Guerra de los Estados Unidos en el sector. La avenida Rexach, comunicaba mediante una línea férrea el campamento militar Las Casas. Esta comunidad no planificada tiene sus inicios en la inmigración masiva de trabajadores desplazados de la ruralía, Las improvisadas y precarias viviendas se fueron alineando a lo largo de las calles proyectadas hacia el sur, desde el Barrio Obrero original (Oeste).

Con una excelente ubicación, la comunidad está delimitada al norte por la avenida Rexach, al sur por el Caño, al este por la calle Núm.15 y al oeste por la avenida Ponce de León.

ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Barrio Obrero Marina se caracteriza por una textura densa, con estructuras ordenadas en hileras bastante definidas, y pocas estructuras al interior de las

manzanas. Su trama es extrovertida y consiste en calles estrechas que se prolongan desde Barrio Obrero Oeste hacia el sur culminando en el Caño y formando manzanas bastante largas. Más allá de la avenida Rexach, no hay permeabilidad ni circulación en dirección este-oeste, lo que la aísla de su entorno y dificulta el acceso a servicios básicos. No hay infraestructura de alcantarillado sanitario.

La comunidad carece de plazas. Hay dos canchas de baloncesto, una de las que está a orillas del Caño. Generalmente, las aceras son estrechas y continuas, carecen de arborización y se interrumpen con postes.

De las 663 estructuras inventariadas, sólo el 29% está en buen estado. Se encontraron 49 ruinas y 150 estructuras en mala condición. El 41% de las estructuras es de hormigón, y el 26% combina el hormigón con madera y zinc. Predominan las estructuras de una planta y los usos residenciales. La escuela Santiago Iglesias Pantín ubica en el extremo oeste, y no cuenta con accesos adecuados. Al norte y al sur de esta escuela hay dos parcelas vacantes.

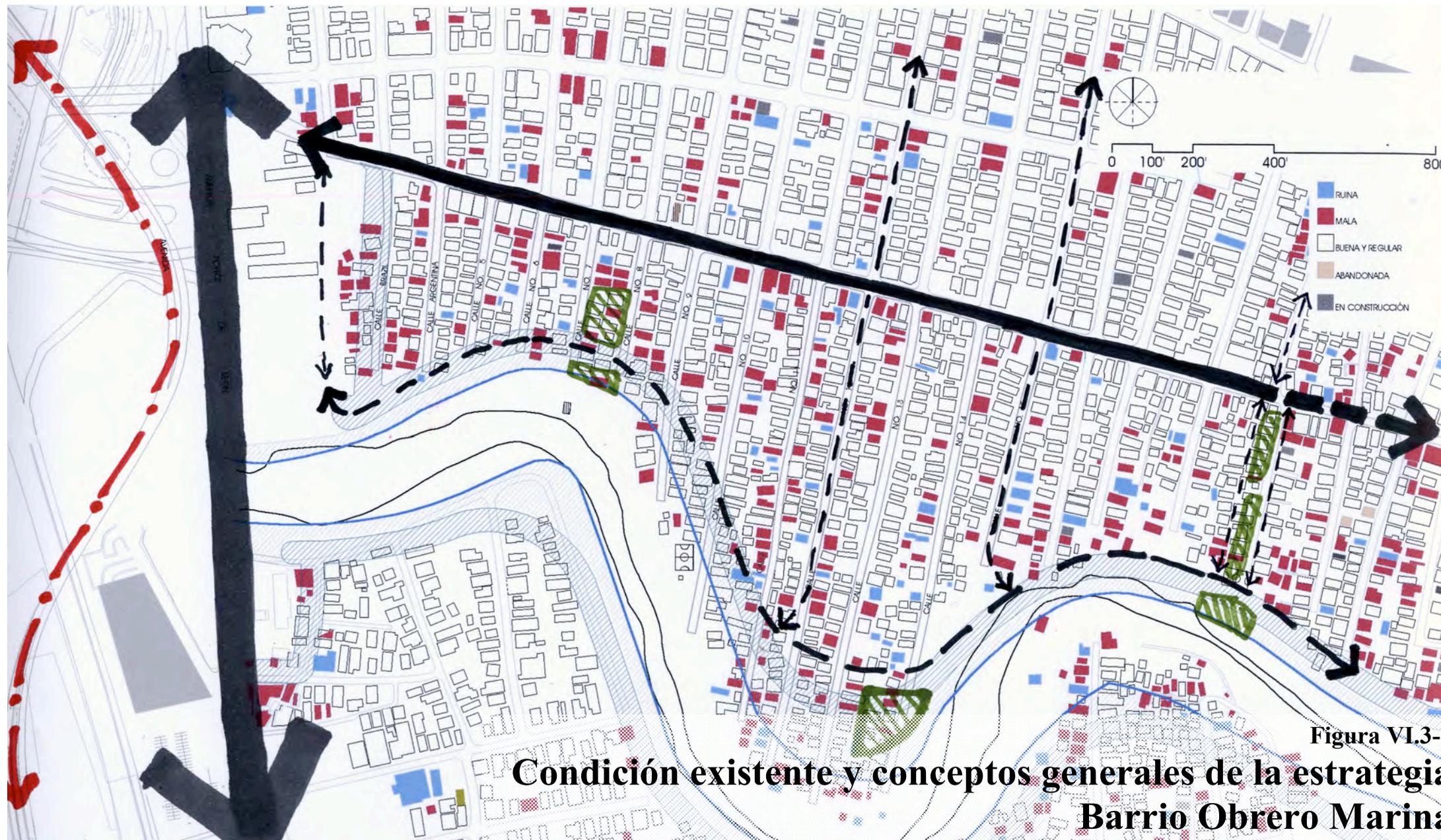


Figura VI.3-1

Condición existente y conceptos generales de la estrategia Barrio Obrero Marina



Condición de la comunidad hacia el Caño



Terrenos vacantes avenida Ponce de León

Las estrategias propuestas para Barrio Obrero Marina están dirigidas a establecer un borde claro entre la comunidad y el Caño, y entre el tipo de desarrollo característico de la avenida Ponce de León y la comunidad. Se provee circulación vial en la parte sur de las manzanas, lo que resulta en mayor permeabilidad este-oeste y comunicación entre manzanas y con la comunidad Buena Vista Saturce.

Se proveen una plaza y una plaza de agua en un lugar accesible de la comunidad que sirva como lugar de encuentro y establezca un núcleo para reforzar la identidad del sector. Además, se propone un área recreativa al sur, junto a un puente-parque peatonal que cruza sobre el Caño hacia la comunidad Las Monjas. Las intervenciones en el espacio público refuerzan la red peatonal y los accesos al sistema de transporte colectivo.

Las propuestas en Barrio Obrero Marina incluyen aprovechar las oportunidades existentes para insertar viviendas. Para implantar las mejoras, se requiere atender los problemas de infraestructura.

Tabla VI.3-1: Barrio Obrero Marina: Intervenciones básicas requeridas

1	Paseo del Caño Norte y extensión de la calle San Antonio al sur.
2	Inserción de plaza y plaza de agua entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.
3	Reorganización y mejoras, incluyendo nuevas estructuras, a la escuela Santiago Iglesias Pantín.
4	Mejoras a la avenida Rexach e inserción de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o redesarrollo de las existentes:
5	Mejoras al Centro <i>Head Start</i>
6	Desarrollo de terrenos vacantes en la avenida Ponce de León para uso mixto
7	Centro comunal al norte de la plaza, entre las calles Núm. 7 y Núm. 8.
8	Centro de desarrollo de empresas en la intersección de la avenida Rexach y Ponce de León.
9	Inserción de vivienda en solares vacantes u ocupado por ruinas y estructuras en mal estado
10	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada



Figura VI.3-3
Obra pública / Red vial - Barrio Obrero Marina

Red vial

Las intervenciones de mayor envergadura propuestas ocurren principalmente en los bordes de la comunidad. La apertura de la avenida Rexach hasta la avenida Fernández Juncos, para dar acceso directo a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, se complementa con mejoras a las aceras, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo en esa vía. Hacia el este, se propone el ensanche de la sección de calle de la avenida Rexach, para proveer uniformidad. Estas mejoras contribuyen a hacer viable un sistema de transporte colectivo de escala local que provea acceso eficiente al sistema de escala regional.

La inserción del Paseo del Caño o vía periferal delimita claramente los bordes del espacio construido con respecto a la franja de conservación y el Caño, permitiendo acceso a todos a este cuerpo de agua para su disfrute. Mejora significativamente el flujo vehicular al interior de la comunidad, lo que permite acceso a los servicios públicos de recogido de basura y atención de emergencias. Provee una conexión este-

oeste para fomentar una mayor integración al interior de la comunidad y con comunidades vecinas. Esta calle incluye un paseo de bicicletas, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano.

El Paseo del Caño no conecta con la avenida Ponce de León, de manera que mantenga una escala armónica con el contexto. Al extender la calle San Antonio hacia el sur, se provee un borde claro entre la tipología de edificación que debe responder a la avenida Ponce de León, y la comunidad. La red vial propuesta articula la intersección de las calles existentes con el Paseo del Caño.

Se inserta una calle entre las calles Brasil y Argentina con el objeto de delimitar la manzana que albergará las estaciones de bomba del sistema de alcantarillado sanitario, de la zona residencial.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida Rexach, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto. Se crean tres nuevas parcelas entre la

avenida Ponce de León y la nueva calle San Antonio para permitir el desarrollo de los lotes al norte y al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín. Esta intervención ayuda a definir los bordes de la comunidad.

Se definen además las parcelas para ubicar las estaciones de bombas (parcela 5) y para el desarrollo de vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada (parcelas 6 y 7).

Paisaje Urbano

Mediante la siembra sistematizada de árboles, se refuerza la red peatonal que conecta las plazas y áreas recreativas de Barrio Obrero Marina con las propuestas al norte y se refuerzan corredores de acceso al sistema de transporte colectivo. Se inserta una plaza entre las calles Núm. 7 y Núm.8 y un área recreativa al sur de las calles Núm. 13 y Núm. 14.

La más importante intervención sobre el paisaje urbano, es sin embargo el desarrollo del Paseo del Caño, que promueve la integración de la comunidad al paisaje natural.

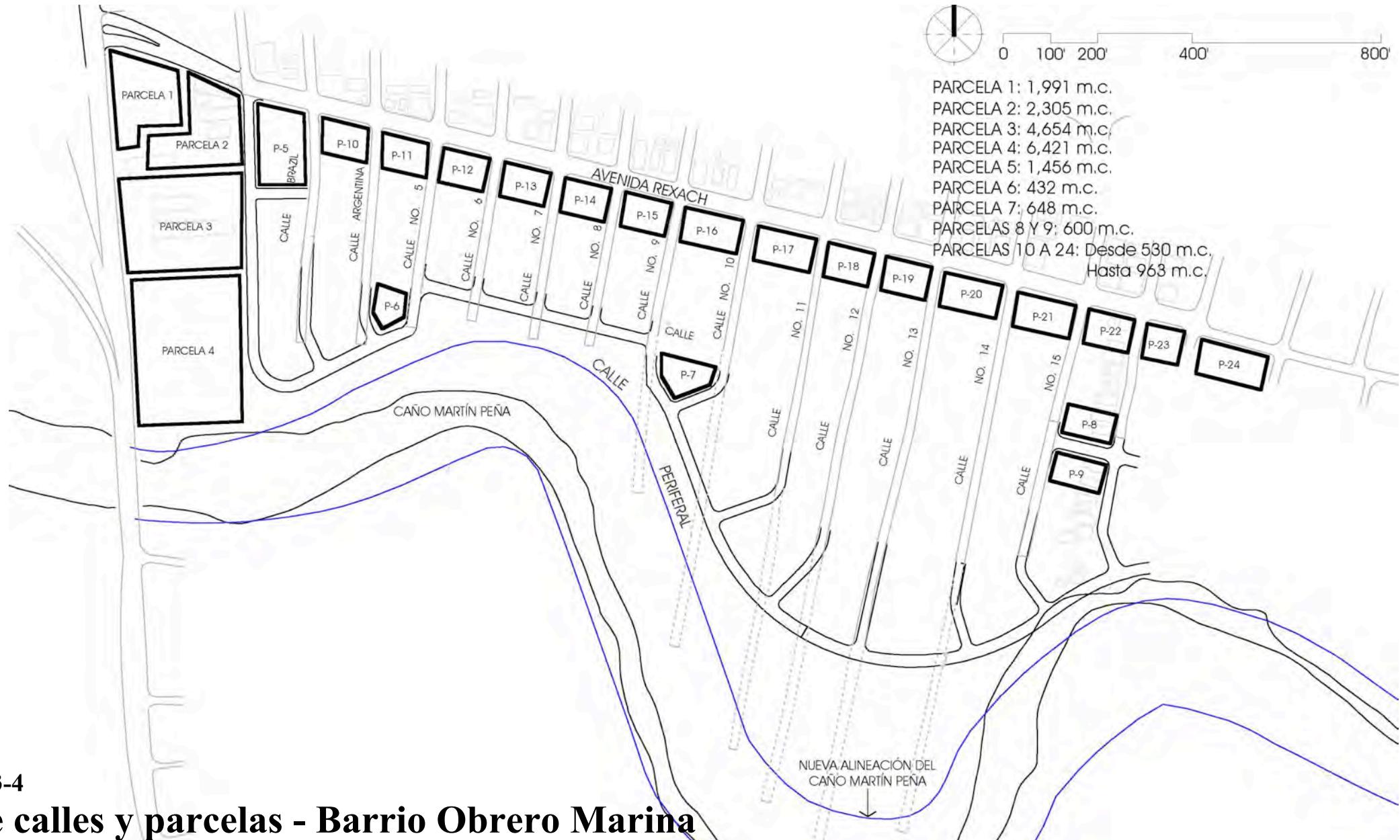


Figura VI.3-4
 Plan de calles y parcelas - Barrio Obrero Marina

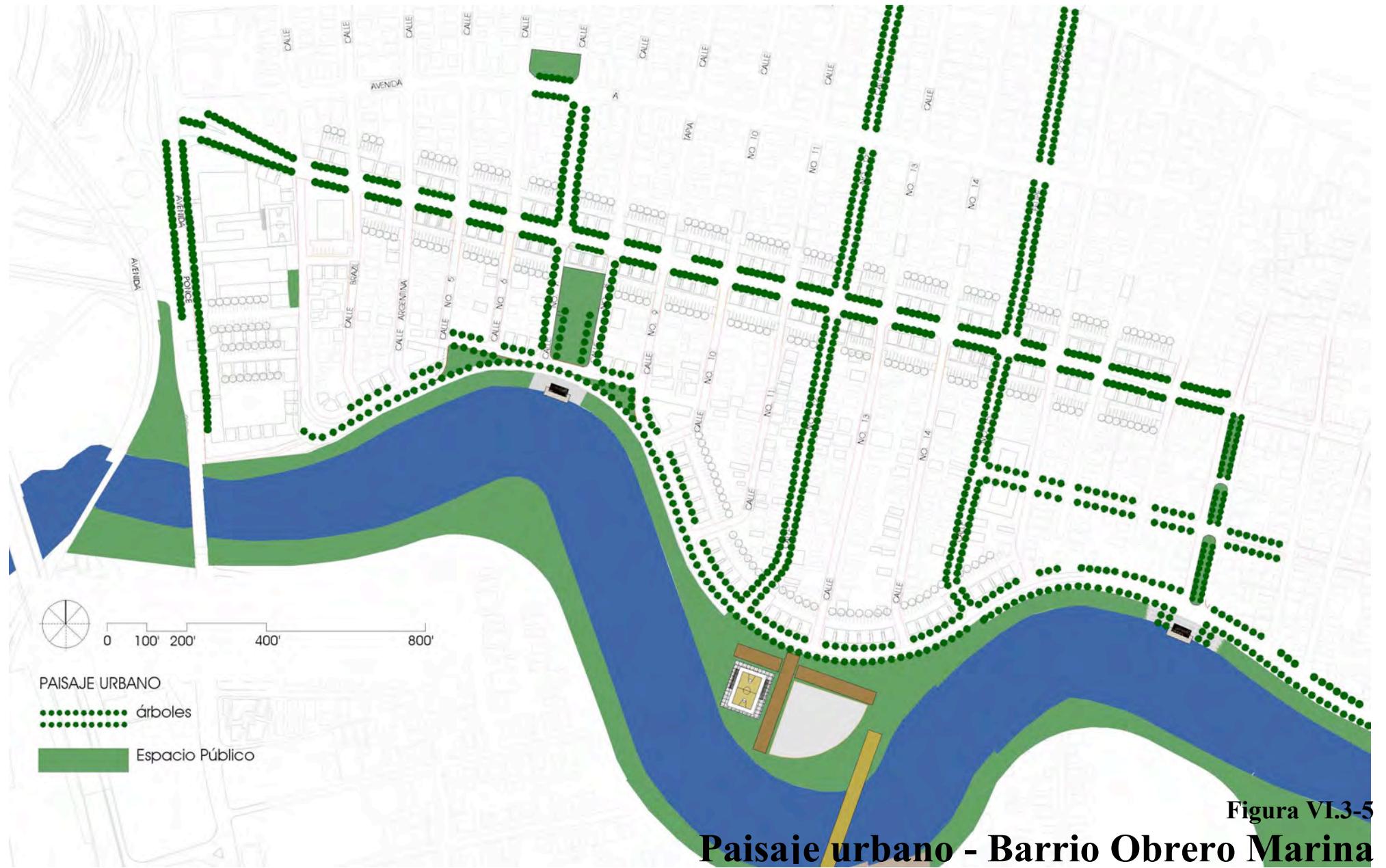


Figura VI.3-5
Paisaje urbano - Barrio Obrero Marina

Intervención a corto plazo

La intervención a corto plazo incluye los proyectos a ser iniciados dentro de los primeros cinco (5) años. La mayor parte de éstas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- *Paseo del Caño* al norte de la franja de conservación asociada a este cuerpo de agua, con calle en dos direcciones, aceras, ciclovía, arborización, mobiliario urbano.
- *Extensión de la calle San Antonio* hasta el Paseo del Caño.
- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115Kv, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial en las

plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.

- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera. Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.
- *Reorganización y mejoras a la escuela Santiago Iglesias Pantín y el Head Start*, mediante la inserción de estructuras y estacionamiento al sur, y demarcación clara de su acceso desde la comunidad.
- Arborización y mejora de las calles norte-sur que conectan directamente con la Plaza Barceló y con la plaza de agua propuesta.
- *Desarrollo de vivienda con servicios de apoyo* para personas de edad avanzada, entre las calles

Argentina y Núm. 5, y entre las calles Núm. 9 y Núm. 10.

- *Desarrollo de los terrenos de la avenida Ponce de León* al norte y al sur de la escuela Santiago Iglesias Pantín, con usos mixtos.



Ejemplo de calle culminando en el Caño



Figura VI.3-6
Intervención a corto plazo - Barrio Obrero Marina

Intervención a mediano plazo

La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos cinco a diez años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

- *Inserción de plaza de agua* en el borde del canal del Caño, entre las calles Núm. 7 y Núm 8.
- *Inserción de área recreativa* con cancha de baloncesto y parque de pelota al sur de la calle Núm. 13.
- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.

Inserción de plaza al sur del centro comunal, entre las calles Núm. 7 y Núm.8.



Proximidad de la comunidad a una de las estaciones del Tren Urbano



Figura VI.3-7

Intervención a mediano plazo - Barrio Obrero Marina

Intervención a largo plazo

La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.





Figura VI.3-8
Intervención a largo plazo - Barrio Obrero Marina

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Barrio Obrero Marina cuenta con una población de 1,622 personas, con un promedio de 2.65 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 610 unidades de vivienda ocupadas y otras 94 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 56.9% están ocupadas por dueños y un 43.1% están ocupadas por inquilinos.

El 13.8% de las personas tienen 65 años o más. Casi uno de cada tres hogares (30.2%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 25.9 % viven solas.

Un 54.5% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 60.4% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$289 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$465 por mes.

Debido al proceso de ocupación del territorio, hay falta de titularidad sobre el terreno.

Oportunidades y recursos

- La comunidad Barrio Obrero Marina cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo Residentes Unido de Barrio Obrero Marina, Inc.
- La comunidad se encuentra cerca de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, y otros servicios y comercio, y se beneficiará de los desarrollos propuestos para el área, incluyendo los solares adyacentes a norte del Puente Martín Peña.
- El proyecto de mejoras y ensanche de la avenida Rexach crea nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.
- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña presenta una oportunidad para resolver los problemas vinculados a la tenencia de la tierra.

Condiciones limitantes

Las principales condiciones limitantes en Barrio Obrero Marina son la falta de terrenos disponibles para redesarrollar, la falta de infraestructura de alcantarillado sanitario y los problemas con el resto de las instalaciones de infraestructura, la escasez de solares

vacantes y la pobre condición del suelo, que hace difícil y costoso el desarrollo de proyectos de vivienda.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 9.9% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 41.15% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 53.3% de los hogares

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarán 301 estructuras ocupadas por 387 hogares que deben ser realojados. Siguiendo la política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, así como para las familias en formación. Esto implica que deben construirse un mínimo de 194 unidades de vivienda a corto plazo. De éstas, 110 unidades son para dueños residentes y 84 para inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Marina propone la construcción de 201 unidades de vivienda a corto plazo, 84 unidades a mediano plazo y 30 unidades a largo plazo, para un

total de 315 unidades de vivienda. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios de uso mixto a construirse a lo largo de la avenida Rexach. Los fondos generados por la venta de locales comerciales pueden usarse para financiar la vivienda en los pisos superiores.

Además, se propone incluir unidades de vivienda asequible a la población del Distrito en la zona de la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano, donde se han identificado alrededor de seis cuerdas de terreno para uso mixto. Estos desarrollos deben ser para una población de ingresos mixtos, con vivienda de interés social. Específicamente, Tren Urbano proyecta el desarrollo de entre 400 y 450 unidades de vivienda en la parcela B, y en la parcela que ubica al lado de Hogar Crea. Al menos 10% de estas unidades deben destinarse a familias con recursos limitados.

Financiación

El costo total estimado para la construcción de 194 unidades de vivienda sería de \$19,400,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se

explican cuatro programas de financiación de la vivienda para Barrio Obrero Marina.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 40 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (2 unidades, uno para el dueño, otro para el inquilino) para un total de 80 unidades a un costo de \$8,000,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo, bajo programas como La Llave para tu Hogar. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Para las personas de edad avanzada se propone construir 42 unidades de vivienda con servicios de apoyo, a un costo estimado de \$4,200,000. En este

caso, se propone utilizar el Programa Federal 202 que provee el 100% de los costos de construcción. Para los dueños-residentes se construirán 42 unidades de vivienda en hileras o tipo *walk-up*, a un costo de \$4,200,000. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$50,087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Las familias que reciban dinero por concepto de realojo deben utilizarlo para financiar la vivienda de reemplazo. Para los inquilinos se propone construir 30 unidades de vivienda en solares dispersos utilizando el Programa Federal de Créditos Contributivos (*LIHTC*). Del costo total de \$3,000,000 los inversionistas privados invertirán el 70% o \$2,100,000. Habrá que obtener fondos adicionales, potencialmente del programa HOME o CDRG, o del fondo rotativo.



ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

El Censo 2000 reflejó una pérdida poblacional de 4.4%, en relación a los niveles del año 1990, para Barrio Obrero Marina. El 73.6% de sus residentes se identificaron como puertorriqueños y un 20.6% señalaron ser originarios de la República Dominicana, muy similar a la proporción del Distrito. En promedio, los residentes llevan 28 años viviendo en la comunidad y 18 años habitando la misma casa, indicadores de una gran estabilidad comunitaria.

El 69.5% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. El 55.9% de los residentes no tiene cuarto año de escuela superior. Sin embargo, el 53.6% de la población de 16 años o más participó activamente de la fuerza laboral. Las ocupaciones más comunes son los oficios, tales como mantenimiento, servicios domésticos y servicios secretariales.

Barrio Obrero Marina tiene el 7% del total de negocios del Distrito, la mayor parte de los cuales se ubican en la avenida Rexach y en el 52% de los cuales

el dueño era residente del Distrito. Los negocios de expendio de bebidas alcohólicas y de ventas de comestibles y comida constituyeron la mayoría de los tipos de negocios en esta comunidad. Los negocios dedicados a mecánica, venta y reparación de gomas, hojalatería y pintura y electromecánica constituyen un sector importante de actividad comercial de esta comunidad.

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Barrio Obrero Marina opinó principios de 2003 que la comunidad está unida pero entienden que no es segura y necesita organizarse mejor.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:
 1. Las inundaciones por problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario.
 2. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad por robos y crímenes.



Pobres condiciones del alcantarillado pluvial genera problemas de inundaciones en Barrio Obrero Marina. Foto 2002

3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas particularmente para niños.
 4. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas.
- Para el año 2000, 13.8% de la población de Barrio Obrero Marina tenía 65 años o más.

- De acuerdo al Censo 2000, Barrio Obrero Marina tiene la proporción mayor de personas con ingresos sobre los \$50,000 y también manifiesta el incremento mayor de población en este nivel de ingresos en todo el Distrito entre 1990 y el 2000. Esta es una posible señal de gentrificación. Este proceso puede dispararse con la revitalización del sector circundante a la Estación Sagrado Corazón del Tren Urbano y la rehabilitación del Caño.
- Se estima que un 43% de los hogares serán afectados por el dragado, la obra de infraestructura, la reorganización de manzanas y otros proyectos relacionados a la implantación de este Plan.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Barrio Obrero Marina conforma junto a las comunidades vecinas el centro cultural del Distrito con mayor proyección nacional. Tiene un gran poder de convocatoria en el país, sobre todo en el ambiente de la música popular, en el cual tiene “mística”.

- La comunidad tiene una organización comunitaria, Residentes Unidos de Barrio Obrero Marina, Inc. es la organización que la representa en el G-8.
- Hay un fuerte sentido de identificación comunitaria y fuertes lazos de solidaridad entre vecinos.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo. La mayoría de los dueños de sus negocios residen en el Distrito.
- Tiene un excelente servicio de transportación pública que se verá reforzado con su cercanía a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano.
- Su sector comercial puede verse favorecido por su proximidad a la Estación Sagrado Corazón y la conexión nueva de la avenida Rexach con la Ponce de León.

Estrategias de desarrollo

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad

2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
 - Atención a problemas sociales:
 1. Integración de los jóvenes
 2. Servicios y vivienda asistida para las personas de edad avanzada y las personas con impedimentos.
 3. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
 - Trabajo con los dueños de negocios en la comunidad para crear las condiciones que les faciliten cumplir con los controles ambientales, o les permita su relocalización a espacios

identificados en la sección de los aspectos físico espaciales de este Plan.

- Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.
- Junto a Las Monjas, desarrollar el Centro Interpretativo del Caño Martín Peña.
- Creación de empresas de residentes de mantenimiento para dar servicio al Tren Urbano, a los edificios de oficina en su entorno y a la Universidad Sagrado Corazón.
- Creación de empresas de residentes dirigidas a proveer servicios de transportación pública, mudanzas y servicios de mecánica a los que proveen estos servicios en el Distrito.
- Proteger la comunidad de los procesos de gentrificación que pueden estar próximos a desatarse en esta comunidad:
 1. Asociación de dueños de propiedades que, entre otras cosas, fomente la inscripción en el Registro de la Propiedad de servidumbres que

protejan los usos residenciales de las propiedades en la comunidad.

2. Participación en el del Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, para hacer viable la tenencia colectiva de la tierra; adquirir los solares vacantes y estructuras en mala condición o estado ruinoso, facilitando su redesarrollo; y establecer programas que viabilicen la compra de propiedades a las personas de edad avanzada y personas que interesen vender. Se pueden incorporar estrategias como la de las hipotecas reversibles y otras dirigidas a compensar a los residentes por el aumento en el valor de sus propiedades que dejen de percibir por retener las mismas en usos residenciales comunitarios.





Foto del año 2002

Buena Vista Santurce



Calle Principal



Foto aérea del año 1936

VI.4 BUENA VISTA SANTURCE

Buena Vista Santurce se desarrolló mediante asentamientos espontáneos, por los cientos de familias que emigraron del campo hacia la ciudad en busca de mejores condiciones de vida y ocuparon terrenos cenagosos y manglares. Por tanto, exhibe pobre condiciones en su infraestructura, incluyendo la falta de alcantarillado sanitario.

La comunidad está delimitada al norte por la avenida Rexach, al sur por el Caño Martín Peña, al este por la calle Núm. 16 y al oeste por la avenida Barbosa.

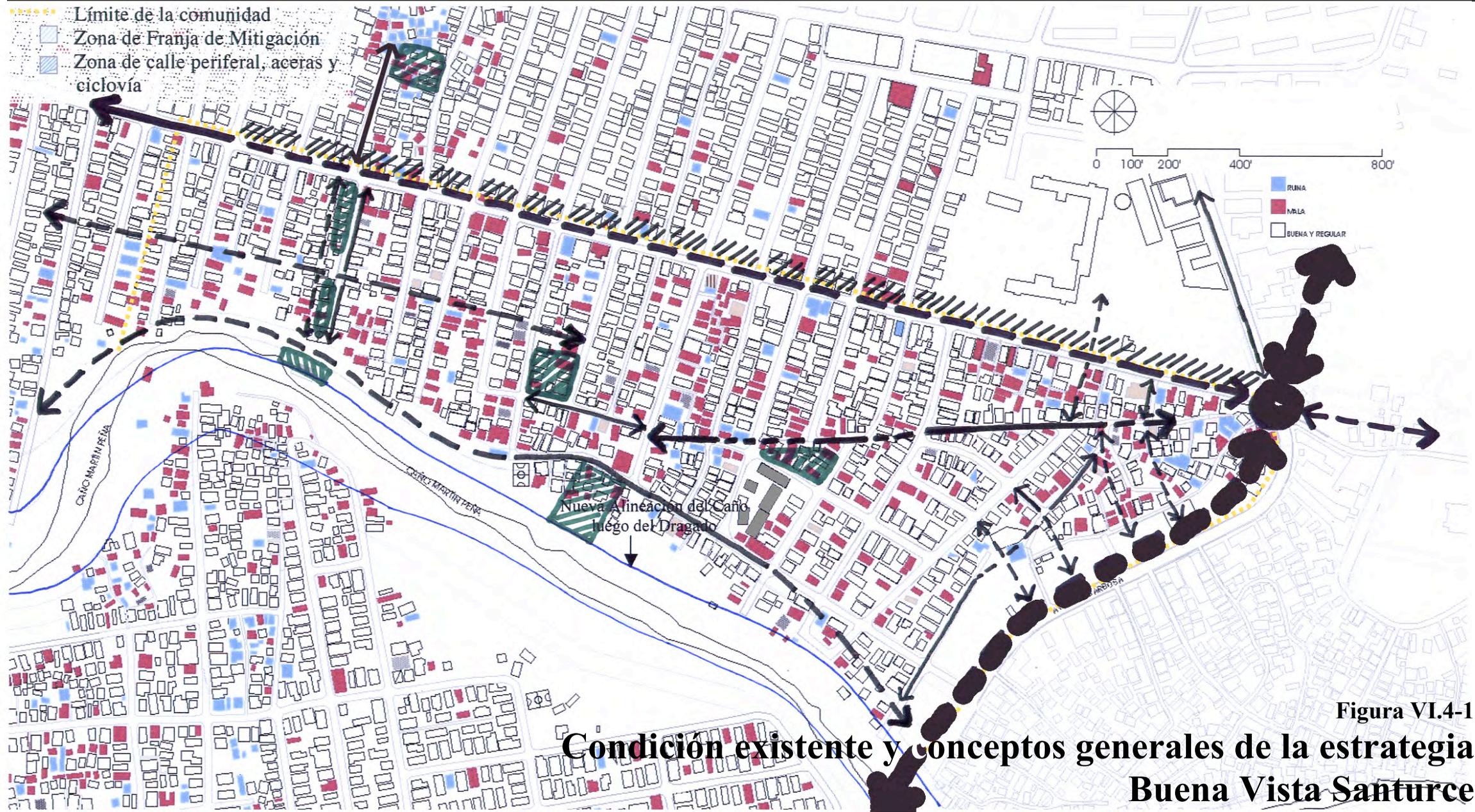
ESTRATEGIA FÍSICO-ESPACIAL

Buena Vista Santurce presenta una textura urbana densa, con dos modalidades. En el oeste, las estructuras se organizan en hileras para definir bloques. Hacia el sur y al este, las estructuras son más dispersas y desordenadas. Muchas manzanas tienen estructuras en su interior. Las estructuras de mayor tamaño ocurren hacia las avenidas, habiendo algunas de edificación aislada en la Barbosa. La trama carece

de continuidad. Hay calles que mueren en el Caño que no se conectan entre sí. La calle Principal es un corredor este-oeste, con estructuras a ambos lados que no permiten la visual hacia el Caño. Existen numerosos callejones y calles sin salida, y que dificulta el acceso a servicios. El análisis de masas urbanas destaca una diagonal. No hay permeabilidad hacia el este y el oeste. Toda la comunidad está en zona inundable.

La comunidad carece de plazas. Hay dos canchas de baloncesto, una de las que está a orillas del Caño. Generalmente no hay aceras, y cuando las hay, son estrechas y discontinuas, carecen de arborización y se interrumpen con postes.

De las 1,099 estructuras inventariadas, sólo el 26% está en buen estado. Se encontraron 58 ruinas y 252 estructuras en mala condición. El 31% de las estructuras es de hormigón, y otro 26% combina el hormigón con madera y zinc. Predominan las estructuras de una planta y los usos residenciales. La escuela Jaime Rosario Baéz está ubicada en un lugar céntrico.





Comercios existentes en la avenida Rexach

Las estrategias generales para Buena Vista Santurce incluyen crear una vía de importancia local que ayude a ordenar el espacio y mejorar la circulación, proveer mayor permeabilidad hacia Barrio Obrero Marina y la avenida Borinquen, proveer plazas y áreas recreativas, mejorar el acceso a los sistemas de transporte colectivo, identificar oportunidades para el desarrollo de vivienda, reordenar las manzanas que exhiben número significativo de estructuras en su interior y establecer una red peatonal clara. Además, se propone crear un frente hacia el Caño Martín Peña, para el disfrute de todos. Se resuelve además la intersección entre las calles Rexach y Barbosa mediante una rotonda. Esta estrategia requiere el dragado del Caño y mejoras a la infraestructura.

Tabla VI.4.1: Buena Vista Santurce: Intervenciones básicas requeridas

1	Paseo del Caño Norte
2	Mejoras a la avenida Rexach: <ul style="list-style-type: none"> - Soterrado de línea eléctrica de 115Kv - Soterrado de infraestructura de comunicaciones y eléctrica - Ensanche y arborización de aceras - Estacionamiento paralelo a ambos lados Mobiliario urbano
3	Inserción de nuevas estructuras de uso mixto y rehabilitación o redesarrollo de las existentes, a lo largo de la avenida Rexach.
4	Inserción de plaza al norte de la escuela, entre las calles Buenos Aires y Núm. 4
5	Reorganización de la escuela Jaime Rosario Baéz
6	Centro comunal en la calle Núm. 4
7	Vivienda con servicios de apoyo para personas de edad avanzada
8	Inserción de vivienda en solares vacantes u ocupado por ruinas y estructuras en mal estado
9	Redesarrollo avenida Barbosa
10	Inserción de plaza y plaza de agua entre las calles William y Bartolomé Las Casas.
11	Inserción de calle diagonal S. Antonio de Asís y desarrollo de viviendas a ambos lados.



Figura VI.4-2
Plan de usos del terreno - Buena Vista Santurce

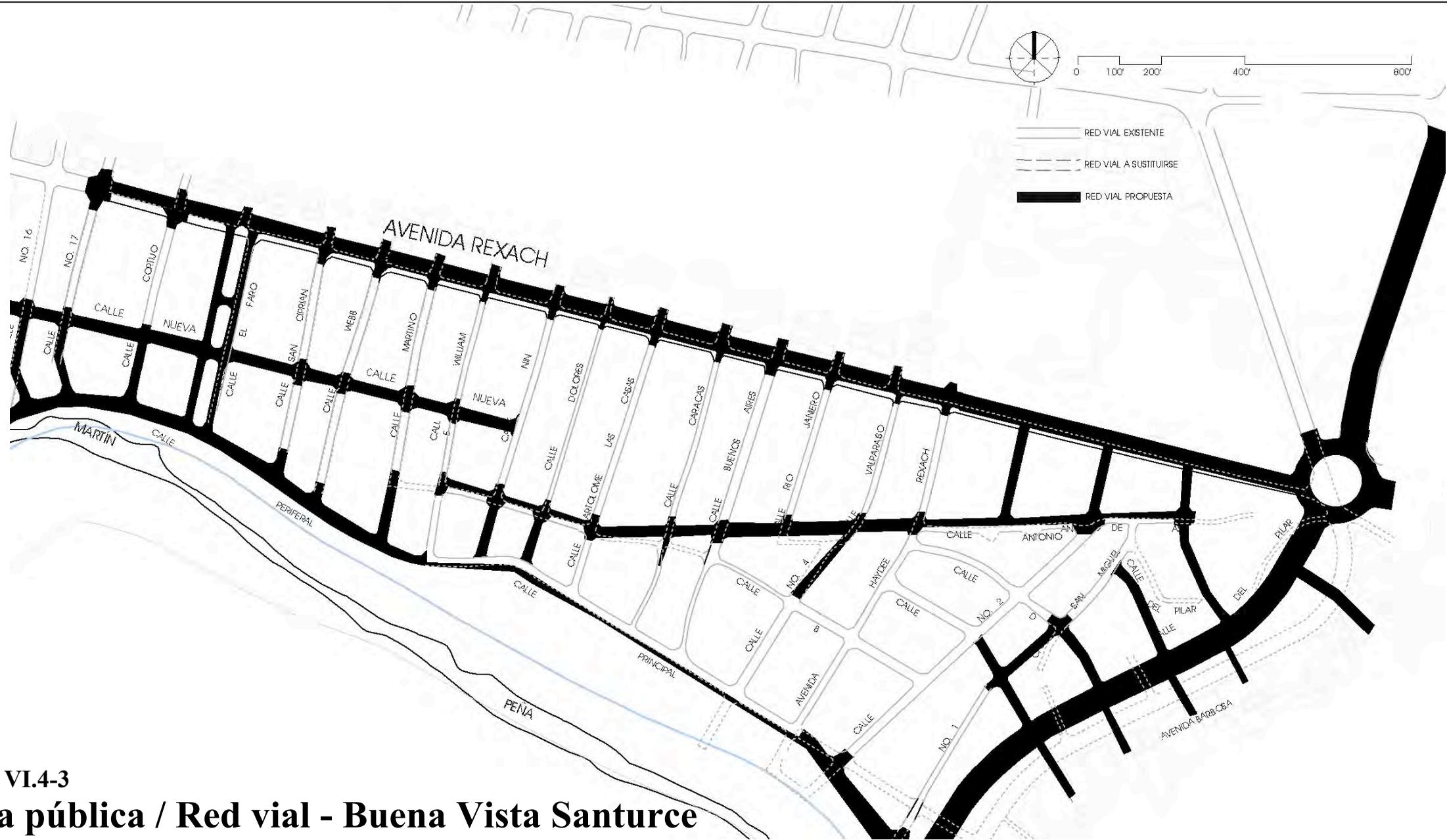


Figura VI.4-3
Obra pública / Red vial - Buena Vista Santurce

Red vial

Se interviene con la red vial en la periferia de Barrio Obrero Buena Vista Santurce con el ensanche de la avenida Rexach desde la calle Lippitt hacia el este y culminando en una rotoda en su intersección con la avenida Barbosa. Al proveer uniformidad a la sección de calle, esta intervención mejora el acceso de los residentes al sistema de transporte colectivo, y especialmente a la estación Sagrado Corazón del Tren Urbano. Las mejoras a esta vía incluyen soterrado de líneas de comunicaciones y eléctricas, aceras cómodas, arborización, mobiliario urbano y estacionamiento paralelo. Además, se insertan nuevas calles que conectan la comunidad con la avenida Barbosa, y se realinea esa avenida.

La inserción del Paseo del Caño o vía periferal delimita claramente los bordes del espacio construido con respecto a la franja de conservación y el Caño, permitiendo acceso a todos a este cuerpo de agua para su disfrute. Mejora significativamente el flujo vehicular al interior de la comunidad, lo que permite acceso a los servicios públicos de recogido de basura y

atención de emergencias. Provee una conexión este-oeste para fomentar una mayor integración al interior de la comunidad y con comunidades vecinas. Esta calle incluye un paseo de bicicletas, aceras generosas, arborización y mobiliario urbano.

Al interior de la comunidad, se propone una calle diagonal para ordenar el espacio, aprovechando la calle entrecortada San Antonio de Asís. Esta intervención permite el desarrollo de nueva vivienda e infraestructura. Aprovechando las estructuras al interior de las manzanas en mal estado, se propone un bulevar en la calle Abelardo Díaz Alfaro, que conecta con la plaza en el sector San Ciprián al norte y con la plaza de agua al sur. Se inserta además una calle en dirección este-oeste entre las calles William y la Bartolomé Las Casas. Se sugiere la posibilidad de insertar la calle nueva hacia la comunidad Barrio Obrero Marina.

Parcelación

Los cambios propuestos a la parcelación actual proveen oportunidades para el desarrollo de proyectos. Éstos ocurren principalmente a lo largo de la avenida

Rexach y la avenida Barbosa, donde se propone la inserción de estructuras de uso mixto, y de la calle diagonal San Antonio de Asís. Se propone además la reparcelación en el lado norte de la calle principal, para proveer un frente al Caño y permitir el desarrollo de vivienda. Se crean nuevas parcelas alrededor del área recreativa entre las calles Nin y William.

Paisaje urbano

Mediante la siembra sistematizada de árboles, se refuerza la red peatonal que conecta las plazas y áreas recreativas de Buena Vista Santurce con las propuestas al norte y se refuerzan corredores de acceso al sistema de transporte colectivo. Se inserta una plaza entre las calles Buenos Aires y Núm.4 y entre las calle Dolores y Bartolomé Las Casas.

La más importante intervención sobre el paisaje urbano, es sin embargo el desarrollo del Paseo del Caño, que promueve la integración de la comunidad al paisaje natural. Aquí, se proponen dos plazas de agua, una al final del bulevar Abelardo Díaz Alfaro, y otra entre las calles William y Dolores.

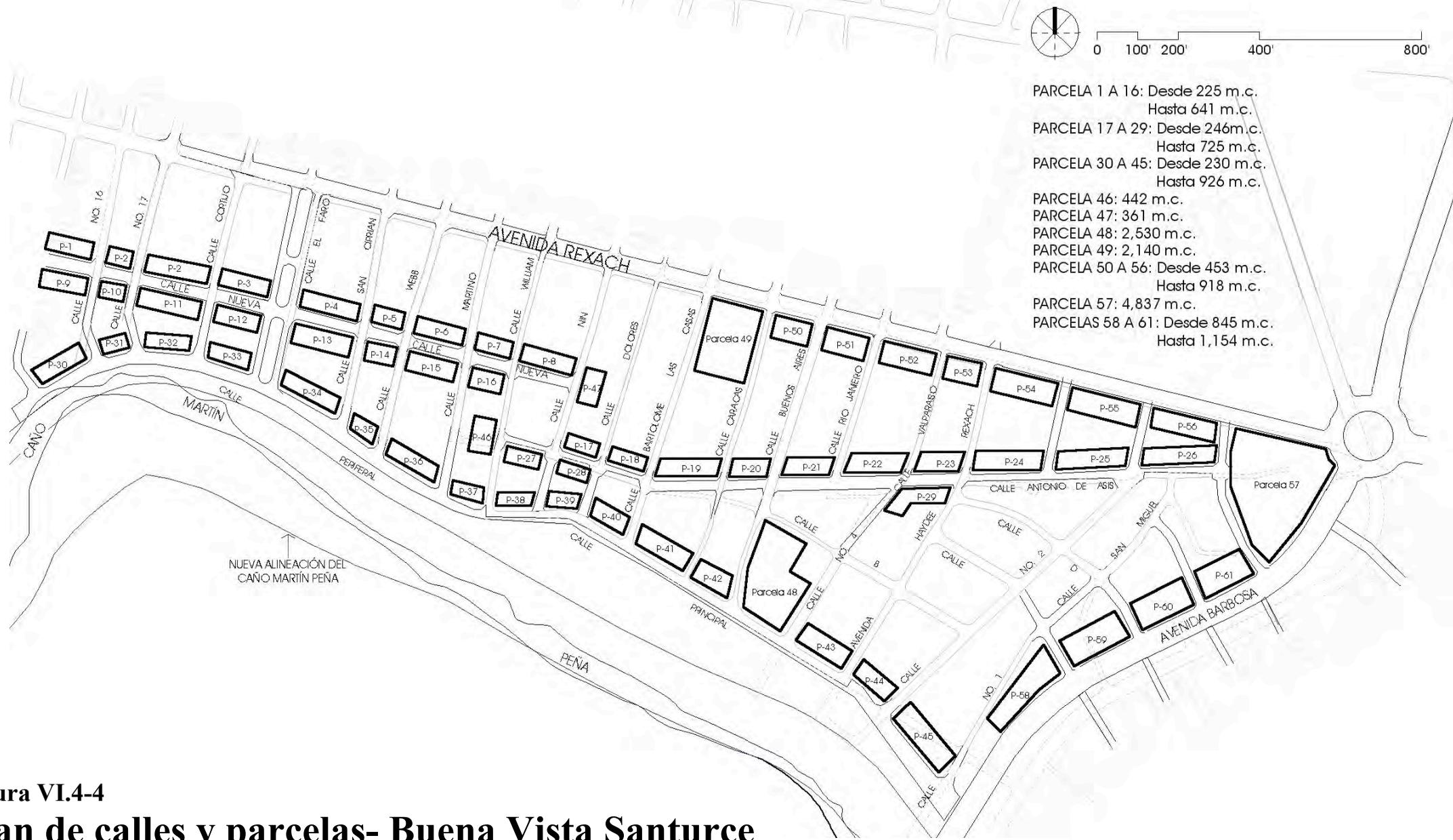


Figura VI.4-4
Plan de calles y parcelas- Buena Vista Santurce

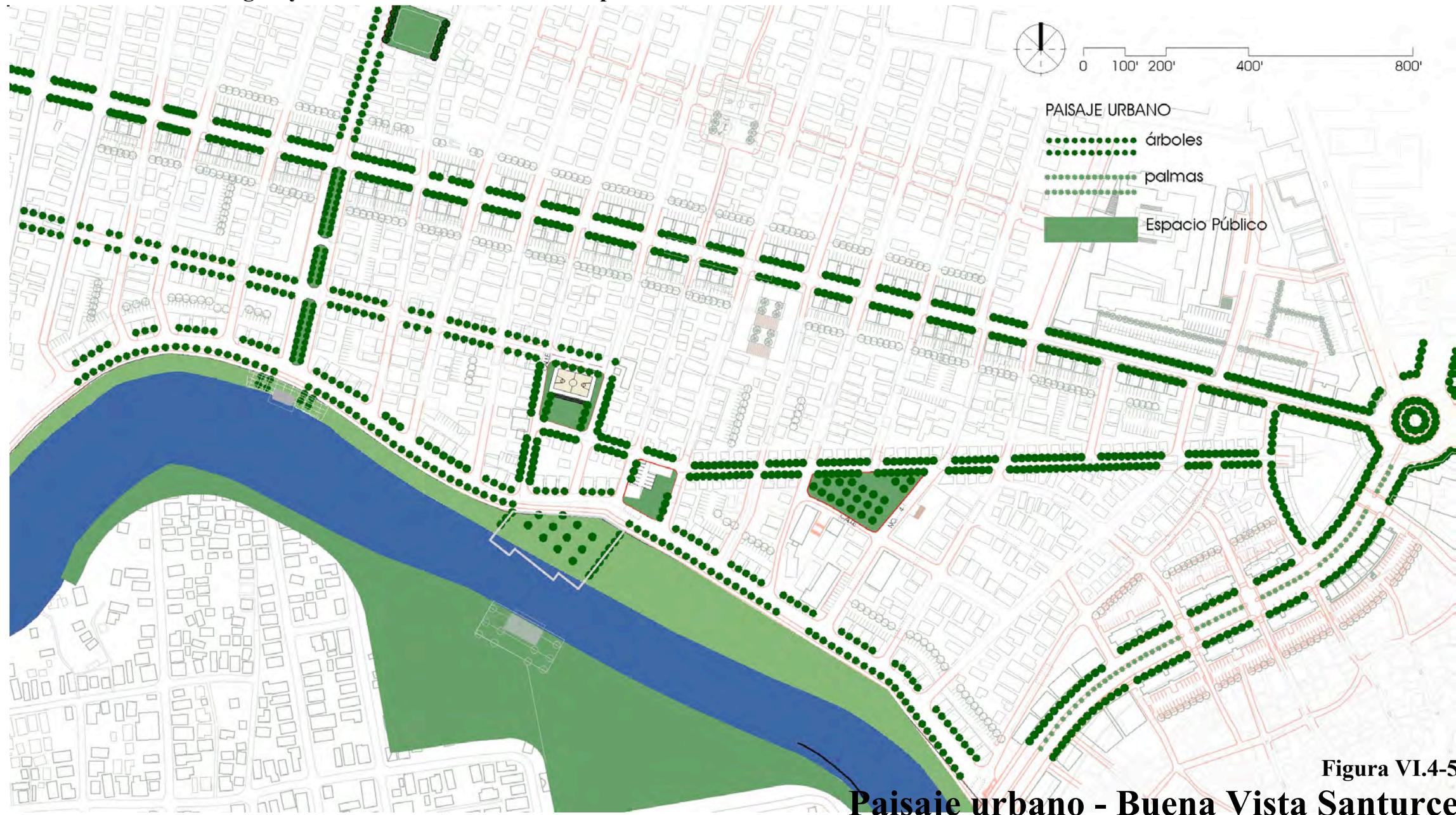


Figura VI.4-5
Paisaje urbano - Buena Vista Santurce

Intervención a corto plazo

La intervención a corto plazo incluye los proyectos a ser iniciados dentro de los primeros cinco (5) años. La mayor parte de éstas son intervenciones necesarias que complementan los trabajos de dragado y sus componentes y de mejoras a la infraestructura de la comunidad. Dichas intervenciones se describen a continuación:

- *Inserción de una plaza* entre las calles Buenos Aires y Valparaíso, al norte de la escuela.
- *Paseo del Caño* al norte de la franja de conservación asociada a este cuerpo de agua, con calle en dos direcciones, aceras, ciclovía, arborización, mobiliario urbano.
- *Mejoras a la avenida Rexach* mediante ensanche de aceras, área de siembra, mobiliario urbano, iluminación, soterrado de líneas eléctricas y de comunicaciones, y estacionamiento paralelo. Esto incluye el soterrado de la línea de 115Kv, necesario para hacer viable el redesarrollo en el área. Se propone la inserción de estructuras de uso mixto (comercial en la primera planta y residencial

en las plantas superiores) en los lotes vacantes y en reemplazo de estructuras en estado ruinoso. Los nuevos edificios deben tener estacionamiento de acceso común en la parte posterior.

- *Rotonda en la intersección de la avenida Barbosa con la avenida Rexach.* Las estructuras que se desarrollen a su alrededor deben reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano.
- *Resaltar la calle diagonal San Antonio de Asís implícita como calle de importancia comunitaria,* culminando con la iglesia existente en la calle Bartolomé Las Casas, Se propone resaltar la importancia como hito urbano de este edificio añadiendo una torre o campanario y proveyendo una plaza en la misma manzana.
- *Inserción de nueva vivienda* en lotes vacantes y en sustitución de estructuras en mala condición y en estado ruinoso, a identificarse en el momento de la intervención. Cuando haya solares contiguos con estas características, se construirán casas en hilera.

Cuando sea viable, se rehabilitarán estructuras en mala condición.

- *Reorganización y mejoras a la escuela Jaime Rosario Baéz,* para permitir un patio central y añadir nuevas estructuras.
- *Desarrollo de varios proyectos de vivienda con servicios de apoyo* para personas de edad avanzada, entre las calles Bartolomé Las Casas y Caracas, las calles Núm. 15 y Núm. 16, y en la calle Núm. 4, frente a la nueva plaza.
- *Realineación de la avenida Barbosa* y desarrollo de uso mixto (comercios en primeras plantas y residencial en niveles superiores), que respondan urbanamente mediante sus accesos peatonales y sus fachadas a tan importante avenida. Estacionamientos en parte posterior de las estructuras.
- *Desarrollo de bulevar en la calle Abelardo Díaz Alfaro* mediante ensanche hacia el oeste, culminando en la plaza de agua.



Figura VI.4-6
Intervención a corto plazo - Buena Vista Santurce

Intervención a mediano plazo

La intervención a mediano plazo recoge aquellos proyectos que se recomienda iniciar en los próximos cinco a diez años. Los mismos complementan e integran aquellas propuestas comenzadas a corto plazo.

- *Inserción de plaza de agua* en el borde del canal del Caño, entre las calles William y Dolores.
- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach y la avenida Barbosa.* Este tipo de desarrollo puede llevarse a cabo tanto por la sustitución de estructuras en mala condición como por la rehabilitación de estructuras existentes o la construcción de segundas y terceras plantas.
- *Continuar el desarrollo de estructuras de uso residencial en la calle diagonal San Antonio de Asís.* Las estructuras pueden ser en hileras o dúplex.
- *Inserción de estructura respondiendo al área de la rotonda Barbosa-Rexach,* que sirva de apoyo la concepción de la rotonda como lugar urbano

importante. La forma y emplazamiento de la estructura a desarrollarse deberá reforzar la geometría de la rotonda para definir el espacio urbano en la misma. Para esta estructura se programa un centro de servicios médicos y de enfermería que sirva a ésta y a las demás comunidades de Distrito.

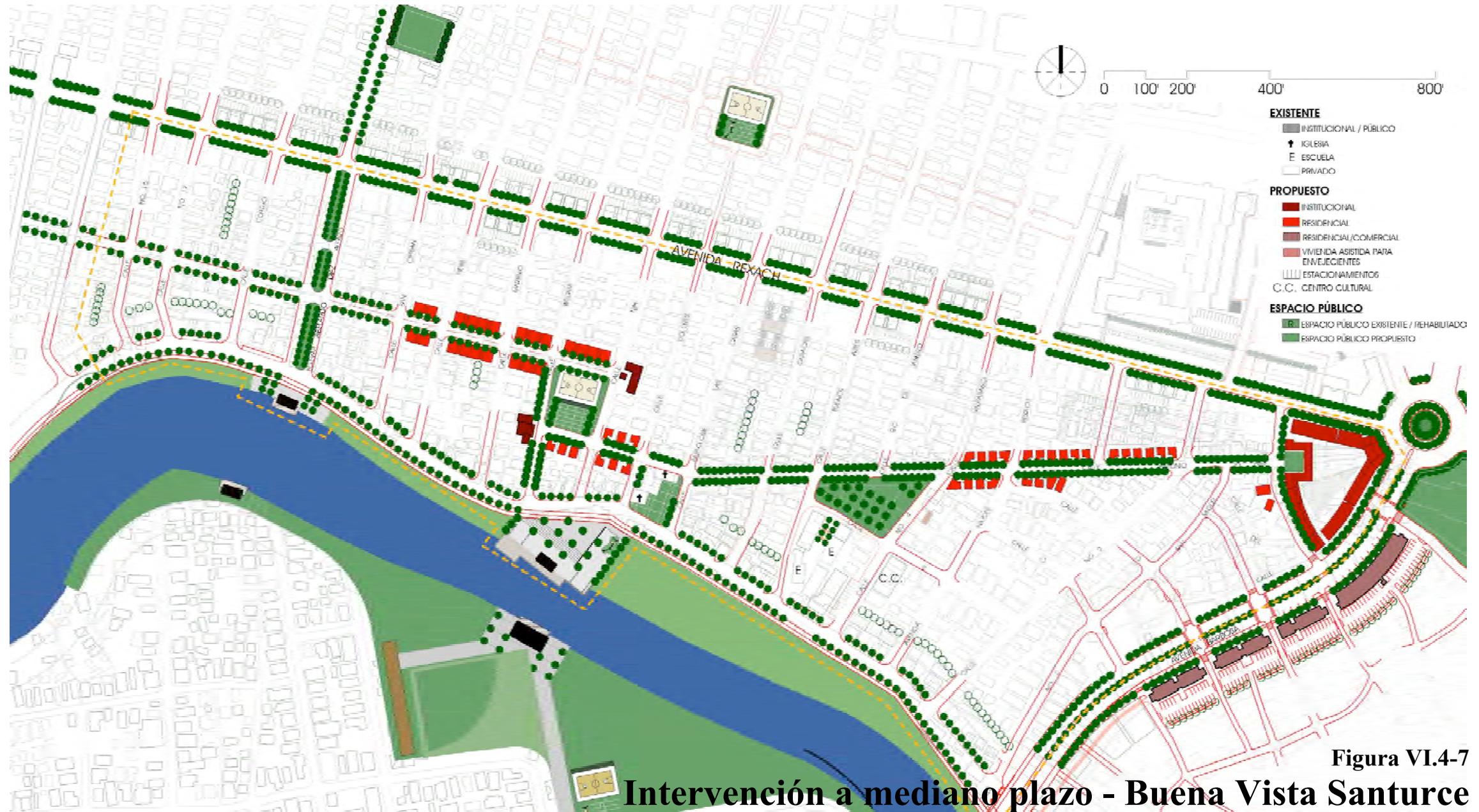
- Insertar un área recreativa con cancha de baloncesto y plaza, entre las calles Martinó y William.



Condición actual de los talleres de mecánica en la avenida Rexach.



Ejemplo de estructura propuestas que albergan talleres para la avenida Rexach y la avenida Barbosa.



Intervención a largo plazo

La propuesta a largo plazo constituye una guía de desarrollo para la comunidad, con obras complementarias a las básicas requeridas que completan el desarrollo deseado. Su ejecución iniciaría en un plazo de entre once y quince años. Concretamente, se recomienda:

- *Desarrollo de estructuras de uso mixto (residencial y comercial) a lo largo de la avenida Rexach, ya sea por la sustitución de estructuras existentes o por la construcción de segundas y terceras plantas.*
- *Desarrollo de estructuras de uso mixto a lo largo de avenida Barbosa existente.*
- *Inserción de calle nueva entre las calles Núm. 15 y William. Desarrollo de estructuras de vivienda a ambos lados.*



Condición urbana propuesta para talleres a desarrollados

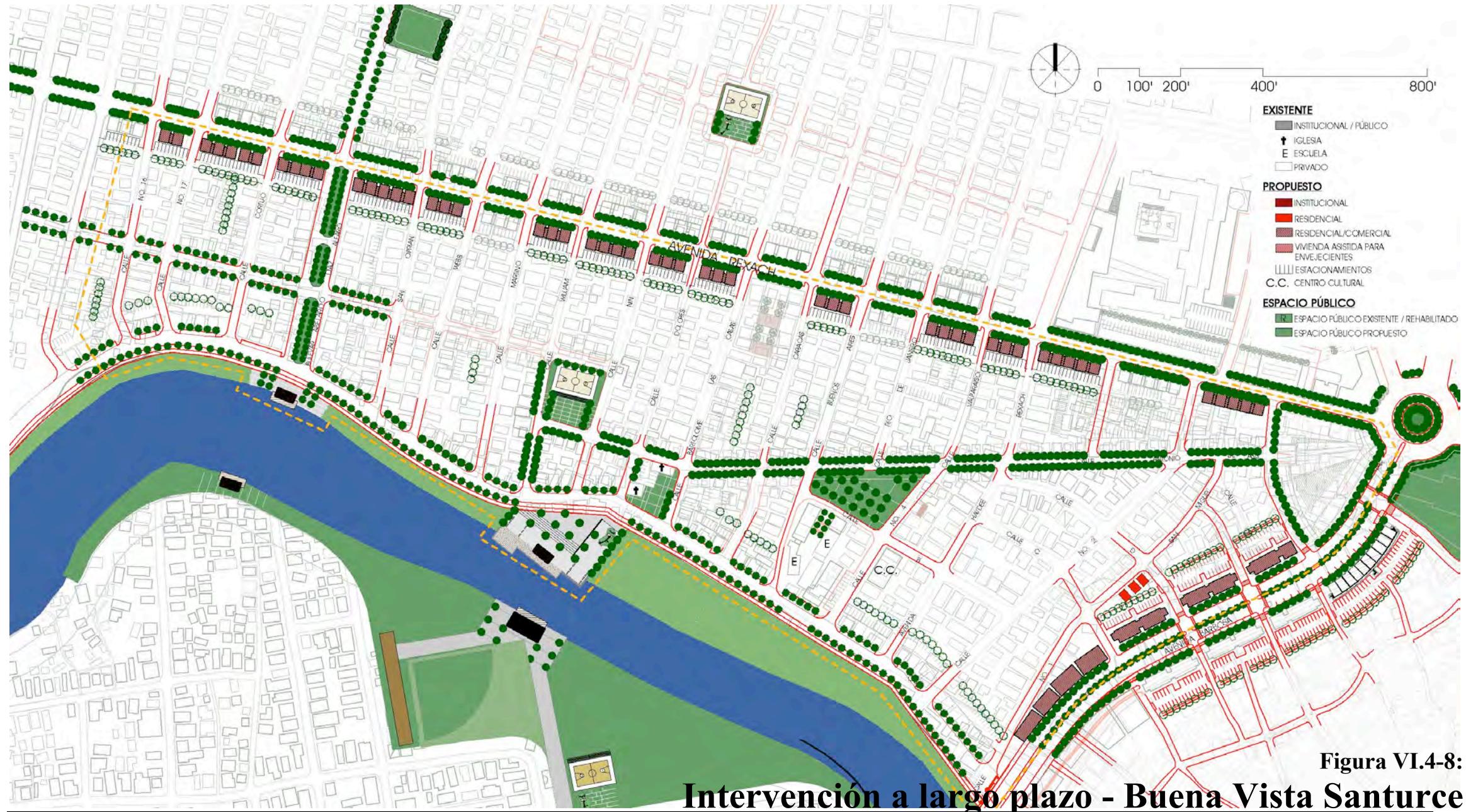


Figura VI.4-8:
Intervención a largo plazo - Buena Vista Santurce

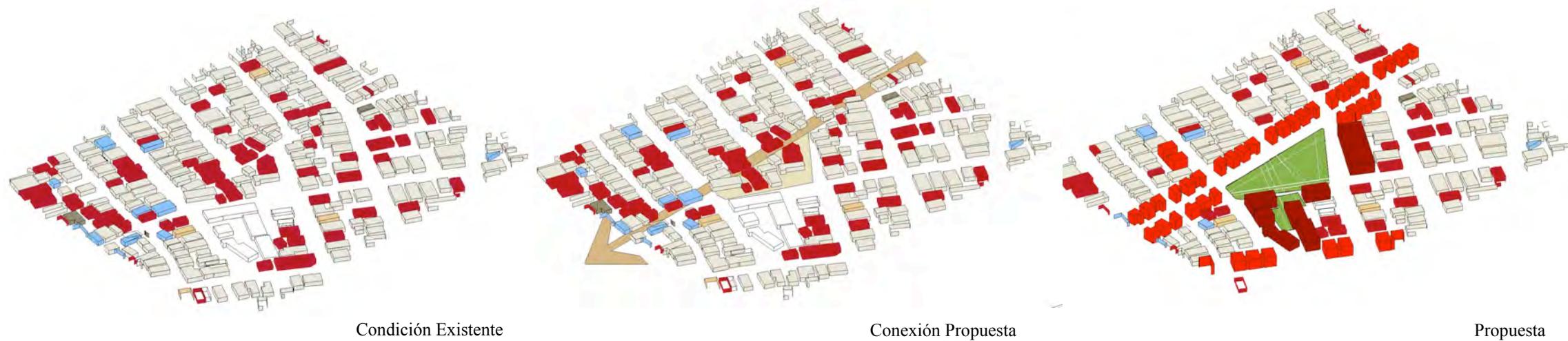


Figura VI.4-9
Condición propuesta calle diagonal - Buena Vista Santurce



Condición Existente



Figura VI.4-10
Condición Propuesta - Buena Vista Santurce

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

Según el Censo Federal 2000, Buena Vista Santurce cuenta con una población de 3,342 personas, con un promedio de 2.73 personas por hogar. Existen en la comunidad unas 1,224 unidades de vivienda ocupadas y otras 201 unidades vacantes. De las unidades de vivienda ocupadas, un 52.3% están ocupadas por dueños y un 47.7% están ocupadas por inquilinos.

El 11% de las personas tienen 65 años o más. Más de una cuarta parte de los hogares (28.5%) está compuesto por personas que viven solas, y de los hogares con una población de 65 años o más, 25.1 % viven solas.

Un 54% de los hogares tiene ingresos menores de \$10,000 al año. Además, un 63.5% de los hogares se encuentra bajo el nivel de pobreza. Según el Censo 2002, los inquilinos actualmente están pagando un alquiler promedio de \$250 por mes, y los residentes dueños que hacen pagos hacia la vivienda pagan un promedio de \$389 por mes.

Debido al proceso de ocupación del territorio, hay falta de titularidad sobre el terreno.

Oportunidades y recursos

- Esta comunidad se distingue por un alto sentido de pertenencia. El 74.1% de los residentes que indicaron su preferencia en permanecer en el Distrito, según el Censo 2002.
- La comunidad se beneficia de la accesibilidad a transportación, comercio y servicios.
- La comunidad de Buena Vista Santurce cuenta con un liderato comprometido y organizado bajo la Asociación Buena Vista Santurce, Inc., y Our Big Future, Inc. y Jóvenes en Acción.
- Los proyectos de mejoras y ensanche de la avenida Rexach, realineación de la avenida Barbosa e inserción de la calle diagonal San Antonio de Asís crean nuevas oportunidades para la inserción de vivienda.
- Se encuentra cerca de los terrenos de la Escuela Albert Einstein.

- El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña presenta una oportunidad para resolver los problemas vinculados a la tenencia de la tierra.

Condiciones Limitantes

Las principales condiciones limitantes en Buena Vista Santurce son la escasez de terrenos vacantes, la falta de infraestructura de alcantarillado sanitario y los problemas con el resto de las instalaciones de infraestructura, y la pobre condición del suelo, que hace difícil y costoso el desarrollo de proyectos de vivienda. Hay mucha necesidad de reorganizar manzanas.

Realojo

Según el Censo 2002, de enfrentar un proceso de realojo un 29.9% de los hogares prefiere quedarse en la comunidad y un 46.2% en cualquier comunidad del Distrito, para un total de 74.1% de los hogares.

Se estima que como resultado de la intervención básica requerida y otros proyectos a desarrollarse a corto plazo, se afectarán 322 estructuras ocupadas por 414 hogares que deben ser realojados. Siguiendo la

política rectora de proveer oportunidades de realojo en el Distrito a las familias que así lo prefieran, así como para las familias en formación. Esto implica que deben construirse un mínimo de 307 unidades de vivienda a corto plazo. De éstas, 108 unidades son para dueños residentes y 99 para inquilinos.

Vivienda de reemplazo

La estrategia de desarrollo físico espacial para Barrio Obrero Marina propone la construcción de 208 unidades de vivienda a corto plazo, 55 unidades a mediano plazo y 129 unidades a largo plazo, para un total de 399 unidades de vivienda. Es decir, se identifican oportunidades de realojo para todos los que quieran permanecer. Puesto que no todas las nuevas unidades de vivienda estarán listas simultáneamente, será necesario identificar oportunidades para el desarrollo de vivienda temporera. Se propone que esto ocurra en las viviendas propuestas como parte de la urbanización de los terrenos asociados a las escuelas Albert Einstein y Haydée Rexach. Se planifica para proveer viviendas en los pisos superiores de los edificios de uso mixto a construirse a lo largo de la

avenida Rexach. Los fondos generados por la venta de locales comerciales pueden usarse para financiar la vivienda en los pisos superiores.

Además, la realineación de la avenida Barbosa y el redesarrollo de los terrenos resultantes a ambos lados proveen una oportunidad de insertar vivienda en los pisos superiores de las estructuras. Se propone construir viviendas tipo dúplex y en hileras a lo largo de la nueva calle diagonal San Antonio de Asís.

El nuevo Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña ayudará a resolver los problemas relacionados con la tenencia de la tierra.

Financiación

El costo total estimado para la construcción de 207 unidades de vivienda sería de \$20,700,000, basado en que el costo de construcción de una vivienda es de \$100,000. A manera de ejemplo, a continuación se explican cuatro programas de financiación de la vivienda para Buena Vista Santurce.

Para los dueños e inquilinos se pueden construir 50 estructuras del tipo que hemos denominado “El Combo” (2 unidades, uno para el dueño, otro para el

inquilino) para un total de 100 unidades a un costo de \$10,000,000, o \$200,000 por estructura. Como mecanismo de financiación se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$87,565 por estructura, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años, y a la vez recibiría \$225 mensuales del inquilino. Habrá un déficit. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo, bajo programas como La Llave para tu Hogar. Este ejemplo no incluye los fondos que recibe la familia por concepto de realojo, dinero que se tiene que utilizar hacia la compra de una vivienda de reemplazo.

Para los dueños-residentes se construirán 27 unidades de vivienda en hileras o tipo *walk-up*, a un costo de \$2,700,000. Como mecanismo de financiación



se presume que algunos de los dueños pueden asumir una hipoteca razonable de unos \$50,087 por unidad de vivienda, pagando \$300 al mes, a una tasa de interés de 6% por 30 años. Los dueños que no puedan pagar \$300, según este ejemplo, tendrían que recibir un subsidio o donativo. Las familias que reciban dinero por concepto de realojo deben utilizarlo para financiar la vivienda de reemplazo. Para los inquilinos se propone construir 40 unidades de vivienda en solares dispersos utilizando el Programa Federal de Créditos Contributivos (*LIHTC*). Del costo total de \$4,000,000 los inversionistas privados invertirán el 70% o \$2,800,000. Habrá que financiar el resto con el fondo rotativo propuesto, un préstamo del sector público, o fondos del sector privado. Para las personas de edad avanzada se propone construir 40 unidades de vivienda con servicios de apoyo, a un costo estimado de \$4,000,000. En este caso, se propone utilizar el Programa Federal 202 que provee el 100% de los costos de construcción.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO SOCIAL Y ECONÓMICO

Buena Vista Santurce es una de las comunidades del Distrito que más ha ganado población. De acuerdo al censo para el año 2000 esta comunidad observó un incremento poblacional de 6.8% en comparación a la cifra registrada en 1990. El 69.4% de los residentes de Buena Vista Santurce se identificaron como puertorriqueños y un 25.9% señalaron ser originarios de la República Dominicana. Para el Distrito el 73.1% señaló ser puertorriqueño y el 20.9% de la República Dominicana.

En promedio, los residentes de esta comunidad llevan 25 años viviendo en la misma y un promedio de 19 años habitando la misma casa, indicadores de una comunidad estable.

En términos de escolaridad, el 53.8% de los residentes de Buena Vista Santurce no tiene cuarto año de escuela superior. El 68.4% de los hogares en esta comunidad tiene un ingreso mensual de \$833 o menos. La tasa de participación en la fuerza laboral de la población de 16 años o más es de 50%. Las

ocupaciones más comunes son los oficios, y la construcción es el más común en esta comunidad, seguido por los servicios domésticos y los de mantenimiento.

Los negocios ubicados en Buena Vista Santurce representan el 13.7% del total de negocios en el Distrito. De éstos, el 62% de los dueños eran residentes del mismo. Esta comunidad es la que tiene la mayor proporción de dueños de negocios como residentes del Distrito.

Los problemas identificados

- El grupo consultivo de Buena Vista Santurce opinó en 2003 que la comunidad está unida pero entienden que no es muy segura y necesita organizarse mejor. La mayoría entiende que la comunidad sobrevive gracias a la economía subterránea.
- Los problemas identificados por el grupo consultivo y la asamblea de comunidad son los siguientes:
 1. Las inundaciones, los problemas con el alcantarillado pluvial y sanitario y la baja

presión de agua fueron señalados como sus tres problemas principales.

2. El trasiego y consumo de drogas y los problemas de seguridad.
 3. Falta de actividades recreativas y culturales y falta de áreas recreativas.
 4. Señalaron un problema grave de deserción escolar.
 5. Puntualizaron el serio problema de personas mayores que viven solas y en condiciones infrahumanas.
 6. En relación a la vivienda, señalaron problemas de titularidad, casas abandonadas y estructuras deterioradas
- Para el año 2000, 11.0% de la población de Buena Vista Santurce tenía 65 años o más. De acuerdo al Censo 2002, el 13.9% de las personas fuera del grupo laboral están enfermos o tienen impedimentos.
 - Se estima que un 33% de los hogares serán afectados por el dragado, la obra de infraestructura,

la reorganización de manzanas y otros proyectos relacionados a la implantación de este Plan.

- El sector comercial en la avenida Barbosa se ha visto fuertemente afectado por la realineación de esta vía y la construcción del nuevo puente sobre el Caño Martín Peña.

Potencialidades, recursos y oportunidades

- Buena Vista Santurce es una comunidad muy estable y vital con una actividad social y económica en que predomina el residente.
- Buena Vista Santurce, Inc. es la organización que representa a la comunidad en el G-8 junto a Our Big Future, Inc, Líderes Jóvenes en Acción.
- Buena Vista Santurce tiene un fuerte sentido de identificación comunitaria y fuertes lazos de solidaridad entre vecinos.
- Tiene una población económicamente activa que participa de la fuerza laboral, tiene destrezas mercadeables y experiencia de trabajo. La mayoría de los dueños de sus negocios residen en el Distrito.
- Tiene dos frentes de avenida importantes para el desarrollo de un sector comercial de empresas de

residentes vigoroso, a lo largo de la Barbosa y la Rexach.

Estrategias de Desarrollo con apoyo de la entidad rectora

- Fortalecimiento organizativo e integración
 1. Consolidación de la organización comunitaria representativa de la comunidad.
 2. Jóvenes: su organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
 3. Comerciantes: organización e integración como parte de la organización representativa de la comunidad
- Estructuración de servicios de apoyo a los residentes afectados por el realojo.
- Atención a problemas sociales:
 1. Integración de los jóvenes
 2. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.

3. Servicios y atención a madres solteras.
4. Talleres para el desarrollo del apego seguro y empatía; para evitar el maltrato en el hogar, de resolución de conflictos, para evitar el maltrato en el hogar y aprender el correcto ejercicio de la paternidad, entre otros similares.
5. Estructuración de un programa de apoyo para los dueños de negocios en la comunidad ,para crear las condiciones que les faciliten lidiar con el proceso de realojo producto de la implantación de este Plan para el Distrito, y prepararse para aprovechar las oportunidades de negocios que crean los cambios físicos en la comunidad.



Fábrica de muebles en Buena Vista Santurce.

6. Programas con las escuelas para incrementar la escolaridad entre la fuerza laboral, la capacitación en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.
7. Creación de programas especiales para evitar la deserción escolar, integrar a los jóvenes desde muy temprano a posibilidades de entrada en el mundo de trabajo.



La comunidad tiene una variedad de negocios.

en destrezas mercadeables y el fomento del auto-empleo y el establecimiento de empresas.

8. Creación de programas especiales para evitar la deserción escolar, integrar a los jóvenes desde muy temprano a posibilidades de entrada en el mundo de trabajo.
9. Creación de una coalición entre comerciantes para establecer el Centro de Distribución de Alimentos del Distrito.



Los negocios relacionados al expendio de alimentos y bebidas alcohólicas son numerosos en la comunidad.
