

Guías de implantación para el Programa de Desarrollo Conjunto de Ciudad Red



Fuente: ATI-Ciudad Red (2006)

Proyecto propuesto por el Programa de Desarrollo Conjunto en Estación Roosevelt



Fuente: Waldemar Alcobas (abril 2007)

Situación actual en predios del Programa de Desarrollo Conjunto



Fuente: Yoana López (febrero 2008)

Aquablue: Proyecto privado cerca de estación Hato Rey en etapa de construcción



Fuente: Yoana López (mayo 2008)

Mientras...

Hallazgos entrevistas:

El Mercado se ha contraído causando que los desarrolladores quieran cambiar la propuesta y quieran rediseñar el proyecto para disminuir el valor de las residencias a \$300,000. Esta situación detiene el progreso y el aumento en patrocinio del Tren Urbano.
Alexis Morales Fresse AMA/ATI (febrero 2008)

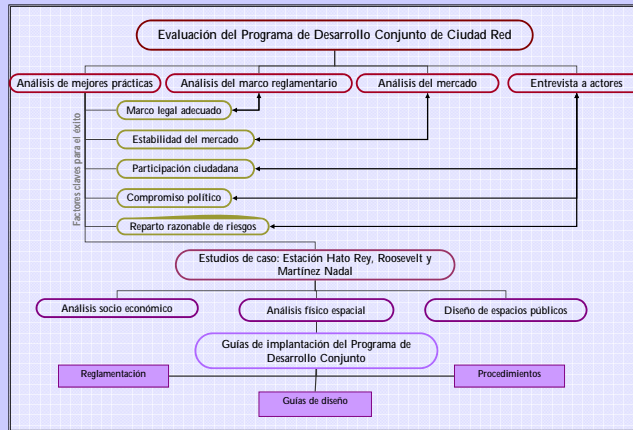
El Programa ha sido tímido en desarrollarse como verdadero desarrollo conjunto en plano de inversionista y socio que se beneficia de las ganancias que genere la inversión y el proyecto por un largo período de tiempo. No se ha hecho por temor a que sea mal visto por opinión pública y temores políticos.
Gabriel Rodríguez-ACT/DTOP (febrero 2008)

Existe poca comunicación entre las instituciones en la adquisición y desarrollo de propiedades. ACT debe ir adquiriendo más propiedades y haciendo un banco de tierra especialmente en las alienaciones futuras del Tren Urbano en donde el valor de la tierra es más bajo.
Federico del Monte-Dpto. de la Vivienda (febrero 2008)

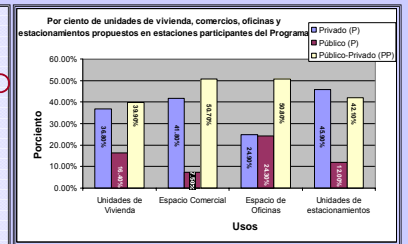
Aunque existe voluntad de implantación por parte de administración actual debería estar entre las prioridades de la ACT como fuente fiscal que subvenga el impacto que tuvo en el fondo de estas instituciones la construcción del Tren Urbano.
Gabriel Rodríguez-ACT/DTOP (febrero 2008)

A la comunidad no se le ha brindado ninguna información ni participación en el proceso de desarrollo de los proyectos. Se están dando permisos y tomando decisiones sin conocer problemas de la comunidad. Ellos pueden hacer una mejor planificación si tuvieran comunicación más directa con residentes.
Raúl González-Asoc. de Residentes de Floral Park (febrero 2008)

Método:



Inventario de proyectos:



Marco regulatorio:

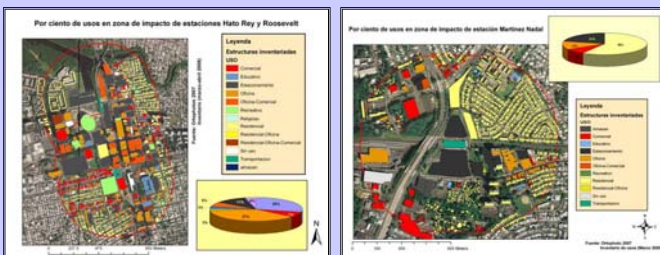
Zonificación euclidiana: Divide el territorio en distritos o zonas a las cuales se les asigna un uso único permitido.

Fuente: Borrador Reglamento 29, ACT/DTOP (24/oct/07)

- No fomenta:
 - Diversidad
 - Los mixtos
 - Altas densidades
 - Escala peatonal
 - Vecindarios caminables
 - Transporte colectivo efectivo

Form Based Codes: Pueden ser utilizados para regular los TODs en la zona de influencia del Tren Urbano

Estudios de caso:



Representación Gráfica de las Alternativas:

- Alternativa A: Programa de Desarrollo Conjunto sin Guías de Implantación que rijan el proceso de planificación en parcelas de la ACT y sin plan ni reglamento aplicable a las Zonas de Influencia del Tren Urbano
- Alternativa B: Intervención de la ACT mediante una junta que revise y endose todo proyecto en los desarrollos privados dentro de la Zona de Influencia del Tren Urbano
- Alternativa C: Guías de Implantación para el Programa de Desarrollo Conjunto, aprobación e implantación de Reglamento en Zonas de Influencia del Tren Urbano y Plan para los Distritos Especiales de Tren Urbano
- Alternativa D: Guías de Implantación para el Programa de Desarrollo Conjunto, aprobación e implantación de Reglamento en Zonas de Influencia del Tren Urbano y Plan para los Distritos Especiales de Tren Urbano en conjunto con una junta en la ACT que revise y endose todo proyecto en los desarrollos privados dentro de la zona de influencia del Tren Urbano



Fuente: Yoana López (Mayo 2008)



Fuente: Yoana López (Mayo 2008)



Fuente: Yoana López (Mayo 2008)



Fuente: Yoana López (Mayo 2008)

Evaluación de las Alternativas:

Objetivos	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C	Alternativa D
Aumento en patrocinio del Tren Urbano	2	2	5	5
Recapturación del aumento en valor de las propiedades por inversión en infraestructura de transporte	2	2	5	5
Fuente de ingreso a la ACT	2	2	5	5
Creación de TODs	1	3	5	5
Mejoras al espacio público	2	3	5	5
Distritos caminables	2	3	5	5
Diversidad de actividades y población	1	2	4	4
Asequibilidad de la vivienda	0	2	4	4
Incentivos a desarrollos en los TODs	0	4	4	4
Participación ciudadana	0	3	5	5
Viabilidad de la alternativa	--	--	--	--
Técnica	4	4	3	2
Social	2	4	5	5
Financiera	4	4	3	2
Total	22	38	58	56

Programación de la Alternativa:

Primera Fase (2008-2013)

Segunda Fase (2014-2019)

- Aprobación del Plan por la JP y/o Municipios
- Aprobación del Reglamento por la JP y ACT
- Revisión y enmiendas a leyes que imposibilitan implantación efectiva del Programa
- Inclusión de sector privado en el proceso
- Inclusión de comunidades en el proceso
- Mejoras a la infraestructura del área
- Adquisición de terrenos para el Programa
- Construcción de proyectos actuales del Programa

- Inclusión de sector privado en el proceso
- Inclusión de comunidades en el proceso
- Desarrollo de futuros programas
- Revisión del Plan
- Revisión del Reglamento
- Revisión de Guías

Fuente: Yoana López (Mayo 2008)

