



14 de abril de 2014

Luis García Pellati
Presidente
Junta de Planificación de PR

Pedro Cardona
Vicepresidente
Junta de Planificación de PR

RE: Observaciones al Plan de Uso de Terrenos – Borrador 2-II-2014 r.1.

Estimados señores:

El Capítulo del Caribe del USGBC (USGBC-CC) está motivado por la visión común de sus miembros de que la transformación hacia la sostenibilidad es posible y necesaria. El Capítulo trabaja continuamente de manera voluntaria para contribuir a esta visión a nivel comunitario, profesional y gubernamental. En este caso, concordamos con la visión que ha establecido la Junta de Planificación de PR (JP) en el Plan de Uso de Terrenos (PUT), la cual va orientada a, *“promover un balance entre el desarrollo, conservación, protección y preservación del ambiente natural, el mejoramiento de la calidad de vida de nuestros ciudadanos y el progreso económico dentro del contexto de un desarrollo sustentable con la ayuda y participación de la ciudadanía”*¹. Por esta razón el Comité Evaluador del PUT de la Junta de Directores del USGBC-CC decide favorecer el Plan, presentado como borrador y documento en desarrollo, ya que entendemos que, en efecto, su visión queda plasmada y que el mismo es importante y urgente para el país.

De manera especial queremos agradecer a la JP por permitirnos ser partes del proceso de comentarios al PUT y por el tiempo y atención individualizada que nos han ofrecido. El proceso de participación ciudadana que ha entablado la JP para el PUT ha sido sin precedentes. El PUT se ha presentado de manera amplia, transparente y accesible a la comunidad. La participación comunitaria es la clave para dirigir cualquier plan de regeneración de áreas, ya que provee el necesario sentido de pertenencia por parte de los usuarios que asegurará la colaboración de todos en el momento de implantación.

A continuación, respetuosamente, sometemos nuestras observaciones fundamentadas por el objetivo único de aportar al desarrollo sostenible del país. Esperamos que tengan éxito en su empresa, y quedamos a sus órdenes para aclarar o trabajar cualquier aspecto que la Junta de Planificación encuentre necesario por parte nuestra.

Agradecidos de antemano por su atención al documento adjunto,

Arq. Cristina Algaze Beato, LEED AP BD
Directora del Comité Evaluador del PUT
Pasada Presidenta
Capítulo del Caribe del US Green Building Council

¹ Prólogo PUT



OBSERVACIONES AL PLAN DE USO DE TERRENOS: BORRADOR 2-II-2014 r.1

El Capítulo del Caribe del U.S. Green Building Council

Entendemos que el USGBC-CC puede ser instrumental en el mejoramiento y preparación final del PUT. El USGBC, por sus siglas en inglés, es el colectivo multidisciplinario de profesionales relacionados a la industria de la construcción, más importante en aspectos de edificios verdes y sostenibilidad, que incluye: arquitectos, ingenieros, planificadores, arquitectos paisajistas, contratistas, desarrolladores, tasadores, abogados, economistas, banca, publicistas, educadores, estudiantes, gobiernos municipal, estatal y federales e instituciones privadas. El USGBC a nivel nacional es la organización sin fines de lucro que ha establecido los parámetros verdes para los edificios, comunidades y operaciones y mantenimiento a través de las guías LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

Localmente, desde el 2005, nos hemos dado a la tarea de impulsar el diseño, construcción y operación de edificios sostenibles en la Región. Durante estos años, hemos conseguido reconocimiento de parte del IRS como corporación sin fines de lucro y hemos cumplido con todos los requisitos a nivel local. Nuestra organización es la coalición más importante en la Región Caribeña que promueve el desarrollo sostenible. Hoy día contamos con 200 miembros aproximadamente y grupos de estudiantes que impulsan estas ideas a través de toda la isla.

Nuestra misión es promover la planificación, diseño, construcción y operación de edificios ambiental y socialmente responsables, costo-efectivos, productivos y saludables para vivir, aprender y trabajar. Esta misión es muy afín con la política pública del Gobierno de PR. Por tanto, y basados en nuestra misión y visión común, sometemos estas observaciones en aras de promover el Puerto Rico que todos queremos. Un Puerto Rico donde el avance económico sea dentro del contexto del desarrollo sostenible que promueve el balance entre lo económico, social y lo ambiental, a largo plazo y para el bien común.

I. OBSERVACIONES GENERALES

Provistas por Plan. Glorynel Ojeda y Arq. Cristina Algaze Beato

Forma

La sostenibilidad está definida por múltiples factores, a múltiples escalas, por lo tanto, la herramienta de trabajo para dirigir un desarrollo sostenible igualmente debe de considerar múltiples componentes, definidos en múltiples escalas, de manera ordenada. Entendemos orden para este fin, como la relación entre las partes. Vemos al PUT como uno de los componentes del Plan Integral de Desarrollo Estratégico Sostenible (PIDES) y, a su vez, vemos que el PUT está compuesto por: un Inventario y Diagnóstico, los Mapas de Clasificación, un Memorial, las Directrices o guías de Ordenación y los procesos de Participación Ciudadana.

La definición de los componentes mediante los cuales el PUT trabajará la sostenibilidad quedan plasmados de manera acertada. En especial, la definición del Suelo Rústico, Áreas Funcionales e Infraestructura y conexiones como los componentes básicos del Modelo de Territorio. Estas son las piezas claves del PUT que, de manera solapada, proveerán un manejo de los activos naturales, sociales y tecnológicos de manera integrada. En adición, la definición de clasificaciones y directrices establecen las pautas hacia la eficiencia y efectividad del uso de nuestros recursos, proveyendo beneficios locales y multisectoriales.

No obstante, estos componentes carecen de una descripción de la manera en que se relacionan entre sí. El valor del



PUT depende de su viabilidad de implantación; por lo tanto, es indispensable que el PUT provea una presentación clara de cómo trabajan entre sí los componentes concernientes para promover la implantación efectiva del mismo. Es en este aspecto de forma y orden, de relación entre las partes, que podemos sugerir lo siguiente:

1. El PUT como componente del Plan de País.

Es importante establecer que el Plan de Uso de Terrenos es la planificación del medio físico donde se desarrolla el plan de país. El plan de país es mucho más abarcador que la definición del uso de la tierra. El plan de país tiene en consideración los aspectos sociales, ambientales y económicos que acompañan el desarrollo y planifica estos ámbitos de forma coordinada.

El propósito general de los poderes concedidos a la Junta de Planificación (JP) es el ser guía del desarrollo integral de Puerto Rico de modo coordinado, adecuado y económico. Para lograr este propósito, entre las funciones principales de la JP, está el preparar, adoptar y recomendar al Gobernador y a la Asamblea Legislativa el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, y preparar y adoptar Planes de Usos de Terrenos. El Plan Integral de Desarrollo Estratégico Sostenible (PIDES-PR), desarrollado por la JP está en vigencia desde el 16 de agosto de 2010, mediante la Orden Ejecutiva OE-2010-038. Este plan establece la visión que guiará el desarrollo de Puerto Rico por los próximos diez (10) años, dejando sin efecto el Plan de Desarrollo Integral del 1979. Dada la importancia y relevancia de este plan, la Junta de Planificación tendrá la tarea de revisar este documento cada diez (10) años, en los años terminando en uno (1), para nutrir la visión de los datos censales más recientes. Este plan, no tan solo definió la visión de Puerto Rico, sino que también los valores, las metas y la misión para el logro de esa visión.

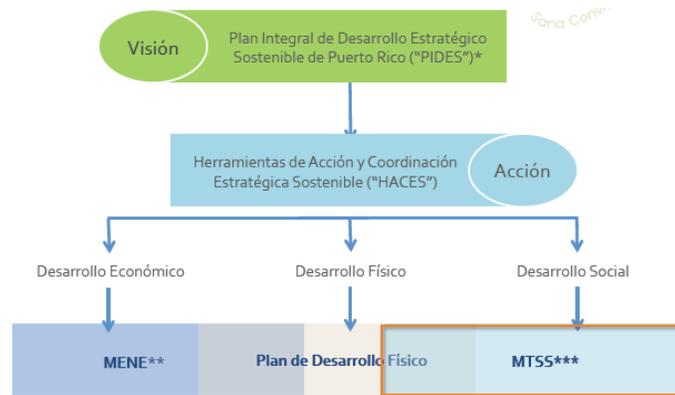
Como Visión de Futuro establece que: “Puerto Rico será un país justo, democrático, sostenible y próspero. Juntos lograremos enaltecer la calidad de vida de cada persona mediante la implantación de un modelo de desarrollo socioeconómico sostenible basado en la educación como piedra angular y apoyado de: una economía globalmente competitiva con sectores locales fuertes en las diferentes industrias como uno de sus ejes principales de desarrollo; un ambiente balanceado entre el desarrollo ordenado y la conservación de nuestros recursos naturales y; un desarrollo social integral basado en el reconocimiento de la familia y la comunidad como las estructuras que apoyarán el desarrollo integral del individuo como ser social”.

Una de las áreas a mejorar del PIDES-PR es la adjudicación de responsabilidades de implantación. Muchas de las metas como esfuerzo conjunto deben ser adjudicadas a otras agencias de gobierno, las cuales en ninguna parte de este documento fueron mencionadas como gestores. El plan es en sí mismo un producto de la planificación, un resultado intermedio entre el proceso de planificación y el proceso de implantación del mismo. El propósito de los planes se encuentra en la previsión, la programación y la coordinación de una secuencia lógica de eventos. Se debe dar claridad sobre lo que se quiere lograr y cómo se va alcanzar, para que el desarrollo pueda ser dirigido. Se requiere una planificación cuidadosa que establezca un análisis comprensivo e integrado. Así, tiene sentido invertir algo de tiempo y energía en el proceso de planificación.

En el PIDES-PR se reconoce los retos de la planificación en Puerto Rico, identificando la desarticulación y desfase entre las estructuras gubernamentales, y sus agendas programáticas como el diluyente del rol y liderato de la JP en la articulación de un plan coherente. Así también, como el gigantismo y desgaste de la estructura gubernamental ha creado un abismo en la manera en que se comunican las agencias.

El PIDES-PR fue el primer paso, para el desarrollo de los otros instrumentos de planificación, conocidos como Herramientas de Acción y Coordinación Estratégica Sostenible (HACES-PR). Para cada pilar de desarrollo identificado en PIDES-PR corresponde un instrumento de planificación, a saber: para el Pilar Económico, el Departamento de Desarrollo Económico diseñó el Modelo Estratégico para la Nueva Economía (MENE); para el Pilar Social, mediante la integración del Sector Gubernamental, el Sector Privado y el Tercer Sector se diseñó el Modelo de Transformación y Superación Social (MTSS) y para el Pilar Físico, la Junta de Planificación está desarrollando el Plan de Usos de Terrenos. Es importante notar que en las Herramientas de Acción y

Coordinación ya desarrolladas (MENE y MTSS), tampoco se establecen los organismos gubernamentales responsables de su implantación y su relación para el logro de estas metas. En la siguiente Ilustración, explica la jerarquía y relación entre el PIDES-PR y las HACES-PR.



Modelo integrado propuesto por el PIDES-PR
Fuente: Fortaleza de Puerto Rico, 2011

Por la manera desintegrada y a destiempo en que se han desarrollado estos planes, se puede prever que los mismos no guardan la mejor relación entre sí. Por esta razón creemos de gran importancia que se establezca una relación complementaria entre las partes. El MENE debe ser el documento de planificación económica que sustente las estrategias y actividades delineadas en el PUT, y vice versa. El PUT debe establecer los factores económicos a analizar tales como, el valor de conservación de recursos a largo plazo, prevención de desastres naturales, adaptación al cambio climático temprana, etc. Factores de conservación y regeneración ambiental deben ser contemplados en los análisis económicos para demostrar la viabilidad económica del Modelo de Territorio establecido en el PUT a largo plazo para el bien común.

El PUT, de manera acertada, ya provee una herramienta económica que viabilizará a corto plazo la fundamental implementación de mitigación de impactos del desarrollo por medio de la expansión de suelos especialmente protegidos sin menoscabar el desarrollo en general. Esta herramienta es de carácter económico, la Transferencia de Derecho de Desarrollo (TDD). La TDD que se propone debe ser vista a la luz del MENE y otros aspectos mas amplios del desarrollo económico del país. Nos parece, a primera impresión que este análisis económico de la TDD a la luz de un marco económico mayor, demostrará resultados positivos que ayudará a que sectores preocupados por la viabilidad económica del PUT encuentren sus respuestas.

2. Claridad en la relación entre los elementos del PUT: el modelo de territorio, los componentes de ordenación, las directrices y las clasificaciones.

Sugerimos presentar los componentes del PUT de una manera en que se entienda a simple vista la relación clara que hay entre ellos. El PUT debe incluir en lenguaje explícito la descripción de todo tipo de relación que pueda haber entre sus partes. Sugerimos incluir una representación del esqueleto del PUT a modo de organigrama gráfico, nutrido por listados simples. El PUT debe establecer las relaciones entre los elementos constituyentes de manera que sean de “uso fácil y amigable”. El PUT sufre de complejidad, no de lenguaje ni de contenido, pero de la relación entre sus partes y elementos.

3. Al igual que se establece una armonización entre planes municipales existentes y las clasificaciones propuestas en el PUT, se debe establecer con la misma claridad la relación entre planes sectoriales nuevos solicitados por el PUT y planes existentes. Sugerimos realizar un inventario de planes y documentos existentes que contengan estrategias que sean dependientes o interdependiente a la implantación del PUT. El



documento se debe alimentar de la investigación, los análisis y el conocimiento desarrollado por años. Algunos documentos de particular interés pueden ser; el Informe del Consejo de Cambio Climático de Puerto Rico, el Plan de Mitigación Multirriesgos de Puerto Rico, el “Puerto Rico 2040 Long Range Transportation Plan”, entre otros. Del mismo modo, se debe identificar las agencias con las que se debe establecer coordinación para desarrollar e implantar el PUT. Al definir la relación entre planes existentes y nuevos se deben de establecer parámetros de congruencia. Un ejemplo de ello sería el siguiente criterio para la elaboración de planes sectoriales: *el desarrollo del plan sectorial se reduce a la adopción del plan vigente relacionado, si aplica, revisado a la luz del PUT, para enmendar toda aquella directriz que necesite mayor restricción e incluir aquellas no provistas en el plan existente.* Este tipo de relación minimiza redundancias y duplicación de esfuerzos.

4. **El PUT pasará a ser un documento de referencia histórico para nuestro país.** Para que el legado del mismo quede claramente plasmado, observamos que en los Capítulos que forman la Base del Modelo de Territorio se enriquecerían como documento académico con las referencias de las fuentes de los datos utilizados para elaborar el mismo. Igualmente los mapas deberían tener referencia en el escrito.

Implantación

Creemos que el mayor valor del PUT, no es en el Plan mismo, sino en su capacidad de ser efectivamente implantado por todas las partes concernidas. El PUT tiene que ser responsable de establecer con claridad la metodología de implantación de sus objetivos. Para viabilizar su efectividad sugerimos definir lo siguiente:

1. **¿Quién? y ¿Cuándo?** Establecer asignación de responsabilidades y marco de tiempo para ejecutarlas. Aclarar el *quien* y el *cuando* de manera clara y concisa.
2. **Indicadores de Sostenibilidad.** El PUT debe proveer parámetros de desempeño (indicadores de logro) que no menoscaben su carácter flexible e intemporal. Para ello los parámetros deben ser específicos, pero no prescriptivos. Por ejemplo, el PUT podría establecer en el ámbito de energía lo siguiente: *Aumentar 5% eficiencia energética total por área funcional cada 2 años basado en una comparación de consumo con respecto a métricas establecidas por Plan Sectorial relacionado;* otra sugerencia sería, solicitarle específicamente al Plan Sectorial que establezca el ritmo de aumento en conservación energética en lugar de establecerlo en el PUT directamente. Otro ejemplo, en cuanto a inundaciones: *El país ha llegado a su capacidad máxima de pavimentación impermeable, todo desarrollo en áreas urbanas, urbanizables, programado o no programado, debe proveer un manejo de escorrentías en el cual su descarga pluvial sea igual o mejor a su condición pre-desarrollo en cuanto a volumen, velocidad y calidad.*

II. OBSERVACIONES PARTICULARES AL PUT

Contenido

Los objetivos de ordenación que atiende el PUT deben ser visionarios y de vanguardia para que el mismo propicie verdaderamente un camino de cambio y no uno de status quo. Vemos una carencia en el contenido del documento de establecer las pautas que detonará cambio de paradigmas.

Algunas sugerencias a continuación provistas por la Arq. Cristina Algaze Beato:

1. **Capítulo 4: Cambio Climático**

Sugerencia: Impactos ambientales como Bases del Modelo Territorial.

El Capítulo debe abordar otros importantes impactos ambientales como bases del Modelo Territorial, en adición al cambio climático; por ejemplo, demanda y contaminación de las aguas, extracción insostenible de materia



prima propiciada por el consumismo, emisión de contaminantes y utilización de materiales tóxicos, salud y bienestar, etc. Muchos de estos temas están de una manera u otra trabajados e implícitos en el PUT, pero entendemos que deben ser parte de las Bases del Modelo Territorial para mantener consistencia en el documento.

2. Tópico III: Iniciativas Territoriales para el Bienestar y la Renovación.

Sugerencia: Los techos existentes de áreas urbanas como recurso y suelo a ordenar. Los techos existentes deben ser tratados como un posible suelo clasificado con potencial agrícola, de generación energética, de regeneración ambiental y urbana y con gran potencial de desarrollo, independiente del uso del edificio que alberga. Los techos existentes deben de contar con su propio Plan Sectorial que reconozca su valor y los regule. Las directrices del Plan Sectorial de techos urbanos como suelos para el desarrollo debe incluir; definición de Derechos de acceso al Sol (tanto privados como públicos, y que a la misma vez no interfiera con los derechos a la reforestación urbana), definición de su potencial de desarrollo, etc.

3. Tópico III: Iniciativas Territoriales para el Bienestar y la Renovación.

Sugerencia: Parámetros en suelos urbanos y suelos urbanizables que mitiguen la degradación ambiental generada por la operación y la infraestructura de los ambientes construidos.

Es en la infraestructura de operación de edificios y comunidades en donde se origina la degradación ambiental, local y regional, incluso global. El PUT debería presentar, bajo el objetivo de mitigación ambiental, directrices urbanísticas que planifiquen para una infraestructura eficiente y regenerativa. El PUT debe dirigir aspectos de construcción, sin establecer parámetros cuantitativos, tales como: manejo de escorrentías, inserción de áreas recreativas urbanas, mitigación de efecto isla de calor, mitigación de contaminación lumínica nocturna, disminución de consumo de agua potable, disminución de descargas sanitarias, reuso de estructuras existentes, reuso de materiales, reciclaje de materiales residuales, uso de materiales con características de conciencia ambiental, uso de materiales de baja energía incorporada, eficiencia energética, generación energética, manejo de refrigerantes, calidad del aire interior, minimizar contaminantes ambientales tales como: VOC's, mercurio, urea-formaldehídos, hongos, etc.

4. Capítulo 13: Infraestructura de Transportes, Comunicaciones y Energía.

Sugerencia: Estos temas deben ser Capítulos independientes por su gran complejidad y su gran impacto en el Uso de los Suelos.

5. Capítulo 13: Infraestructura de Transportes, Comunicaciones y Energía.

Sugerencia: Conservación Energética como fundamento de la Generación Energética.

La conservación energética debe ser prioridad ya que esta debe fundamentar a las consecuentes iniciativas de generación energética. La conservación debe tener un Plan Sectorial único que establezca aspectos como: definición de métricas para consumos actuales y futuros, definición de Programas de Demanda por área funcional, estrategias de valoración que incentive consumos mínimos, estrategias bioclimáticas en edificios y desarrollos nuevos, entre otros. La conservación ya está parcialmente implantada mediante el Energy Conservation Code adoptado en el 2011, no obstante, la visión general de conservación debe ser parte de las directrices del PUT para que el país se dirija siempre a sobrepasar los códigos mínimos adoptados y pueda lograr economías mayores, como por ejemplo, con la implantación de programas de demanda por área funcional o sector.

6. Capítulo 14: Agua.

Sugerencia: Agua de lluvia como recurso hídrico para minimizar consumos.

Puerto Rico, por su condición climática actual, y para la adaptación a los cambios climáticos por venir, la cosecha de agua de lluvia debe de entenderse como un recurso hídrico tan importante como ríos y acuíferos. Los planes sectoriales deben reconocer la implantación de cosecha de agua de lluvias como instrumento viable en PR para minimizar demanda de agua potable, inundaciones, etc.

7. Capítulo 15: Desperdicios Sólidos.



Sugerencia: Planificar para Materiales Residuales y su Reincorporación como parte del Banco de Recursos del País.

Este Capítulo debe ser completamente revisado desde sus fundamentos. El simple hecho de llamar desperdicios a la 'basura' ya limita la posibilidad de entenderlos como nutrientes y recursos para nuevos productos y sistemas. El término debe proveer para una visión mas amplia. Sugerimos llamar al Capítulo: *Materiales Residuales para su Reincorporación como parte del Banco de Recursos del País*. Consecuentemente, se deben redactar directrices para Planes Sectoriales que lleven al país a lo que conocemos como Basura Cero, o mejor dicho, a un Uso de Cíclico de los Materiales y Recursos. Algunas directrices para ello podrían ser: establecer un 'fase out' de bolsas plásticas y botellas de agua; establecer sinergias industriales para que residuos de una manufactura sean nutrientes de otras industrias emergentes; incentivos para el desarrollo de industrias emergentes nutridas por materiales reciclados; etc. Las estrategias de manejo de materiales tipo vertederos y/o incineradores 'waste to energy', no deben formar parte de los objetivos del PUT como maneras de manejo de residuos, ya que ambas son insostenibles y altamente perjudiciales al ambiente, la salud y un desarrollo económico a largo plazo. El plan debe proveer para un 'fase out' de vertederos o posibles incineradoras, encaminado una realidad de Basura Cero, o, Uso Cíclico de Materiales.

8. Agricultura (General)

Sugerencia: Definición de una Agricultura Sostenible como la agricultura a la que se refiere el PUT.

Se debe de entender la agricultura en los diferentes ámbitos del PUT bajo unos parámetros nuevos que permitan que la misma se desarrolle como una industria verdaderamente sostenible, a diferencia de su tendencia histórica de tipo monocultivo. Establecer directrices que atiendan factores como: minimizar el uso químicos añadidos que terminan como contaminantes del alimento, aguas y suelo; maximizar la biodiversidad en los cultivos para el balance biótico que beneficia en cuanto a la prevención de plagas y la disminución de utilización de fertilizantes químicos; propiciar agricultura en espacios, inclusive urbanos o controlados para maximizar la producción en la menor cantidad de territorio posible; estrategias de cultivo que eviten erosión y sedimentación; etc.

Algunos comentarios adicionales a continuación provistos por el Ing. Carlos Oquendo:

1. Capítulo 2: Población y Territorio

Comentario: En esta fotografía del momento histórico que vive nuestro país podemos ver con claridad nuestra composición familiar, la necesidad de convivir con nuestros padres y abuelos por un período de tiempo mayor al promedio en otra época. Un país donde se polariza el desarrollo urbano versus el resto de las zonas con pocas utilidades; las zonas de actividad comercial-industrial versus la agricultura y los sectores de alto valor ecológico sienten la tensión de una filosofía obsoleta tratando de sobrevivir a los cambios globales. Todo esto es el producto de una planificación desequilibrada por no contar con una herramienta como la que ofrece el modelo que propone el Plan de Uso de Terrenos.

2. Capítulo 3: Economía y Territorio

Comentario: Es importante la reflexión sobre la globalización versus el modelo económico obsoleto que estamos aplicando. Nos visualizamos como grandes, pero no producimos lo suficiente como para colocarnos en el mapa mundial. Tenemos ciertos talentos y capacidades, pero no maximizamos su potencial. Contamos con mano de obra diestra en tecnología, pero no proponemos inventos que nazcan en nuestro país. Esa contradicción cultural que incide en lo socio-económico debe tomar un giro drástico, antes de que otros países sigan posicionándose como líderes en asuntos que, por nuestra posición estratégica en lo geográfico y en lo transcultural, no estamos aprovechando.

3. Capítulo 5: Principales retos en la ordenación del territorio

Comentario: La realidad es que nuestro país se encuentra en el momento más oportuno para transformar nuestro modelo de país desde sus bases. Esto no significa la eliminación total de nuestra idiosincrasia, sino la canalización correcta de nuestro potencial sobre las bases de una sociedad que cuenta con unas capacidades que



aún no han sido desarrolladas a plenitud. Un cambio en nuestro enfoque de cómo nos vemos a nosotros mismos hoy debe ayudarnos a lograr vernos con mayor claridad en el futuro.

4. **Capítulo 7: Modelo Territorial del PUT**

Comentario: Este capítulo es uno de los más importantes del documento porque trata de definir los niveles de entendimiento y trato que se le debe dar al nuevo modelo territorial ante los retos que tenemos hoy y los que probablemente tengamos que enfrentar en el futuro. Si logramos estratificar bien los componentes del PUT podremos entregarles una herramienta de prosperidad y bienestar poderosa a nuestros hijos y a los hijos de nuestros hijos.

5. **Capítulo 10: Ordenación de la segunda residencia y de los recursos turísticos**

Comentario: El PUT debe ser más ilustrativo en este renglón a la hora de ofrecer un espectro de posibilidades de desarrollo. Nos parece que es un área que no ha sido estudiada lo suficiente y probablemente pudiera ofrecer mayor contenido para permitir que los sectores y áreas aprovechen el consejo del PUT como guía. El ofrecer mayor cantidad de modelos turísticos de ninguna manera cierra las puertas a otros modelos o ejemplos de desarrollo en ese sector.

6. **Capítulo 12: Necesidades de Vivienda y cuantificación de suelo residencial**

Comentario: Lo más importante de este Capítulo no está escrito. Debe existir un monitoreo real de la creación de nuevas viviendas y un sistema de recopilación de datos para identificar la ocupación de un inventario de propiedades residenciales. Para ello se necesitará de la cooperación de varias fuentes de información que estén relacionadas con el mercado de bienes raíces y la industria de la construcción, así como la continua revisión de las municipalidades y el Departamento de Vivienda para asistir cada territorio en el censo de unidades en las distintas clasificaciones según las escalas de poder adquisitivo y el tipo de vivienda. Esta compilación debe ser manejada por la JP per compartida con cada uno de los participantes para que puedan opinar sobre las tendencias y presentar posibles soluciones para encaminar que lo planificado se cumpla en el término deseado. Debe existir un mecanismo que nos permita confirmar la data recibida de un sector y de otro para no entrar en contradicciones ni duplicidad de datos. Se puede estructurar una guía para la cuantificación de viviendas. Si esto no ocurre los planes de ensanche seguirán siendo objetos vulnerables a la manipulación, por no tener fuentes que confirmen y corroboren el método.

7. **Capítulo 19: Armonización de los planes municipales**

Comentario: Es un capítulo importante porque entra de lleno a identificar las demarcaciones de las Áreas Funcionales, Sectores, presenta por primera vez (que yo recuerde) como documento oficial las Áreas de Armonización y todo este diagrama de relaciones entre los sitios y sus suelos. Lo que nos preocupa es cómo podemos asegurarnos de que los municipios comenten adecuadamente la designación de los suelos y que esto se traduzca en una actividad “sinérgica” entre todos los sectores de nuestra sociedad. Este tema debe ser uno de alta sensibilidad y de un trato muy serio y lleno de transparencia, por lo que requiere alta discusión para validar las designaciones que se propone en la JP. Una vez este asunto esté aprobado es mucho más difícil refutar o argumentar cualquier aspecto no cubierto adecuadamente por el instrumento de planificación de referencia.

8. **Capítulo 20: Delimitación de Areas Funcionales**

Comentario: Este capítulo al igual que el anterior debería ser de los más comentados del PUT, dado que afecta directamente la estratificación del proceso y los distintos niveles de administración del plan, así como la unificación de recursos geológicos y geográficos.

9. **Capítulo 22: Clasificación del suelo por el pUT**

Comentario: Entendemos que las Transferencias de Derechos de Desarrollo deben utilizarse solamente para áreas que realmente están muy débiles y este es el único recurso viable para promover desarrollo sustentable.

10. **Capítulo 23: Normas de Aplicación del PUT-DOT**



Comentario: Nos parece que el PUT logrará iniciar una nueva era en la planificación de nuestro país si logramos la debida participación multi-sectorial en la manera en que el documento plantea los modelos, las expectativas de sinergia, desarrollo sustentable, manejo adecuado de los recursos, anexión estratégica (no política) de municipios y sectores, la estratificación del modelo territorial, la conceptualización holística del plan y la integración de una visión global ante los retos locales que enfrentamos en el Puerto Rico de hoy.

Todo lo anterior son observaciones y sugerencias hechas desde el punto de vista de un grupo de profesionales interesados en los edificios verdes y la sostenibilidad y de ciudadanos interesados en el desarrollo del país. Por favor, utilicen las sugerencias como una muestra de la efectividad del documento presentado por la JP y como una lista simple de puntos por atender. El desarrollo a profundidad de cada uno de los comentarios o sugerencias conlleva un trabajo mayor que el aquí presentado. Un analisis mas profundo podría ser parte de los ejercicios de revisión del PUT por parte de la JP para definir el determinante final de su inclusión o no en el PUT.