

INSTRUCCIÓN METODOLÓGICA

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO





INSTRUCCIÓN METODOLÓGICA

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO



*Al servicio
de las personas
y las naciones*

Los puntos de vista que se expresan en esta publicación son de la autora, y no reflejan necesariamente las opiniones de las Naciones Unidas o del PNUD.

AUTORA:

MSC. ARQ. IBIS MARÍA MENÉNDEZ-CUESTA GONZÁLEZ

EDICIÓN:

LILIAN SABINA ROQUE

DISEÑO GRÁFICO:

GEORDANYS GONZÁLEZ O'CONNOR

DICIEMBRE DE 2015

PRÓLOGO	5
INTRODUCCIÓN	7
MOTIVACIÓN Y ANTECEDENTES	8
DESARROLLO	9
TÉRMINOS Y DEFINICIONES	9
ETAPA DE RETROSPECTIVA Y SITUACIÓN ACTUAL	11
CONTENIDO Y ALCANCE	11
ETAPA DE PROPUESTA	13
CONTENIDO Y ALCANCE	14
ASPECTOS OBJETO DE REGULACIÓN	16
LISTADO DE INDICADORES	21
BIBLIOGRAFÍA	23





PRÓLOGO

ASENTAMIENTOS HUMANOS INCLUSIVOS, SEGUROS, RESILIENTES Y SOSTENIBLES

La resiliencia urbana es la capacidad que tiene una ciudad expuesta a una amenaza para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficaz; lo que incluye la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funciones, así como la articulación y la capacidad de gestión de actores nacionales y locales.

El paso del huracán Sandy por Santiago de Cuba en octubre de 2012 promovió el análisis en torno a la resiliencia urbana, en particular de grandes ciudades. Una reflexión colectiva sobre este tema de impacto directo en el desarrollo sostenible fue abordada al año de ocurrido el evento meteorológico extremo, durante el Taller Internacional sobre Resiliencia Urbana, auspiciado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).

En el encuentro emergieron preocupaciones como: ¿Qué pasaría en La Habana con un fenómeno similar o en Santiago con un sismo? ¿Cómo proteger los avances logrados y minimizar las afectaciones en ciudades? Estas interrogantes evidenciaron la necesidad de priorizar la elevación de la resiliencia urbana de la capital del país y de las cabeceras provinciales de mayor población, considerando la correspondencia existente entre su exposición a los diferentes peligros, las altas densidades de población, y la concentración de valores patrimoniales y culturales, económicos, de servicios, y de infraestructura.

*Con este antecedente el Gobierno cubano, acompañado por el PNUD, formuló el proyecto de cooperación: **Contribución a la elevación de la resiliencia urbana de las principales ciudades de Cuba** (La Habana, Bayamo y Santiago de Cuba). La iniciativa, liderada por el Instituto de Planificación Física, se concibió para fortalecer las capacidades de gestión urbana y reducción del riesgo de desastres de las instituciones y los actores de las ciudades seleccionadas.*

Las acciones de este proyecto guardan relación con los esfuerzos del país para dar cumplimiento a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), aprobados en septiembre de 2015 durante la Cumbre de Desarrollo Sostenible celebrada en la Sede de Naciones Unidas en Nueva York.

El ODS 11 “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, tiene entre sus metas para el 2020, aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres. Se promueve también desarrollar y poner en práctica, en consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles.

Asimismo, el programa de cooperación del PNUD con Cuba, concebido para el periodo 2014-2018, incluye el apoyo a las entidades de gobierno y a sectores claves para que mejoren su capacidad de gestión del riesgo de desastres a nivel territorial. En este contexto, se facilitan estudios, instrumentos y metodologías para la planificación y gestión del riesgo de manera integrada, inclusiva y sostenible, en apoyo de los gobiernos locales y su articulación con las dependencias en el ámbito nacional.

Una de las contribuciones de este proyecto consiste en la actualización y publicación de una serie de Instrucciones Metodológicas, como la que se presenta, las cuales contribuirán a la elaboración de las regulaciones y los planes de ordenamiento urbano. Esta acción complementa otros resultados del proyecto, entre los que destaca el fortalecimiento de las capacidades municipales de planificación, gestión,

y control urbano con medios informáticos y entrenamiento técnico.

Además, la implementación del Catastro Urbano, la actualización de la Metodología del Estado del Fondo Habitacional, la elaboración de indicadores para medir la resiliencia urbana, la actualización de Estudios de Peligro Vulnerabilidad y Riesgo como el sísmico; el desarrollo de una estrategia para el reciclaje de escombros y la realización de proyectos pilotos que contribuyen a la gestión integral de Reducción del Riesgo de Desastres y Urbana. Todo ello posibilitará que las instancias municipales cuenten con medios y material metodológico que oriente su trabajo; así como planes, evaluaciones y estudios actualizados para el logro de ciudades resilientes.



Myrta Kaulard

Representante Residente del Programa
de las Naciones Unidas para el Desarrollo
en Cuba



INTRODUCCIÓN

Históricamente, en todas las culturas, las autoridades han percibido la necesidad de regular el uso del suelo en interés de toda la comunidad o de sus grupos dominantes. En la Cumbre Hábitat II, celebrada en 1996 en Estambul, Turquía, ya el siglo XXI había sido denominado “siglo de las ciudades”, y antes de iniciarse, ya el 50 % de la población era urbana. El desarrollo urbano es tan vertiginoso que requiere de una correcta regulación, de lo contrario los recursos naturales del planeta no serán suficientes para afrontarlo. En la medida que los problemas territoriales y urbanos son más complejos, y su conocimiento más preciso, se han desarrollado diferentes instrumentos de ordenamiento territorial y urbanismo que los ciudadanos han aceptado seguir y respetar como compromiso social y jurídico. Es, por lo tanto, el momento de “coadyuvar a una mayor comprensión sobre la importancia de las regulaciones y normativas urbanas, el fomento de una cultura urbana y la protección del medio ambiente en las ciudades”¹. Esto demandará un empleo eficiente de recursos naturales, un uso racional del suelo urbano, la preservación del medio ambiente y de las muestras más relevantes del patrimonio urbano y natural.

La problemática del creciente desarrollo urbano está asociada al uso de los limitados recursos disponibles para satisfacer las crecientes necesidades sociales, culturales, económicas y ambientales de cada nación o comunidad, en un contexto o soporte físico-espacial que contribuya a su desarrollo sostenible. Esto demanda, en muchos casos, promover el incremento de altas densidades demográficas. De ahí la pertinencia de que en cada momento histórico sea necesario considerar la eficacia, eficiencia y efectividad en la utilización de los recursos destinados a la estructuración físico-espacial de la sociedad y a su expresión morfológica.

Esta situación se acrecienta más en Cuba debido a sus características de insularidad y la importancia de la producción agropecuaria en la generación de alimentos, principal base económica de la mayoría de los municipios del país. El suelo, por lo tanto, posee un alto valor y, al constituir un recurso finito, requiere de un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible. Resulta necesario establecer políticas para su preservación ante actividades que puedan limitar o destruir su potencialidad. Los planes de Ordenamiento Territorial y de Ordenamiento Urbano, según sea el caso, son los instrumentos de planeamiento físico adecuados para conducir y regular su ocupación.

El suelo, como recurso finito, es objeto de demandas competitivas, en ocasiones contradictorias, entre los diferentes actores (individuos y organizaciones) que integran la sociedad, motivados por fines económicos o sociales.

El territorio es el soporte de todas las actividades humanas y debe ser objeto de gobierno por cuanto es motivo de conflictos, entre otras causas por la escasez de suelo, por la competencia por distintos usos sobre un mismo espacio, por su sobreexplotación, por pugnas entre el uso público y el privado, por los conflictos con el semipúblico, por las históricas contradicciones ciudad-campo, etcétera.

Es evidente como el uso del suelo en determinado lugar repercute en costos o beneficios sociales, culturales, ambientales, económicos; para otros actores en otros lugares y para la sociedad en su conjunto. En un contexto social débilmente controlado, los propietarios y usuarios tienen escasos incentivos y pocas restricciones para tener en cuenta los costos y beneficios que ellos les imponen a otros, con determinadas localizaciones de actividades y acciones transformadoras del medio natural y el construido.

¹ José Manuel Fernández Núñez: *Ciudades y regulaciones urbanas*. Grupo para el Desarrollo Integral de la Capital, Ciudad de la Habana, 2002, p.7

En función de paliar las anteriores contradicciones y conflictos se prevé establecer el régimen urbanístico del suelo para alcanzar, con su definición, los siguientes objetivos:

- Proponer los destinos del suelo no urbanizable y la definición de los usos en los suelos urbanizado y urbanizable.
- Vincular el destino y uso del suelo propuesto por el Plan con las regulaciones.
- Definir las facultades y deberes territoriales y urbanísticos de los actores que inciden en el ordenamiento físico-espacial.
- Definir el “balance de áreas” resultante de las propuestas de los planes de Ordenamiento Territorial o de Ordenamiento Urbano.

MOTIVACIÓN Y ANTECEDENTES

En el año 1998 se estableció para todo el país la Instrucción Metodológica Complementaria (IMC) a la Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo del municipio (PGOTU), denominada “Régimen urbanístico del suelo”. Elaborada por el Arq. Enrique Hernández Hernández, del departamento de Planeamiento Municipal del Instituto de Planificación Física, formó parte del conjunto de metodologías que obtuvieron el premio de la Academia de Ciencias de Cuba.

Esta instrucción metodológica ha cumplido a lo largo de estos años una función orientadora de vital importancia, pues el régimen urbanístico del suelo influye y hasta determina en la elaboración de las regulaciones territoriales y urbanísticas, en la zonificación de las facilidades urbanísticas, en la delimitación de los asentamientos humanos y en cualquier actividad de planeamiento en sus diversos ámbitos o escalas.

A pesar de su importancia y papel clave en el ordenamiento de nuestros territorios, en los últimos años se ha estado manifestando cierta confusión a la hora de la aplicación de la IMC. Tales problemas se han evidenciado en las Revisiones Técnicas Nacionales (RTN) de los Planes de Ordenamiento, unas veces porque se tergiversan las indicaciones, algunas porque solo se aplican al suelo actual y no prospectivo, y otras, la mayoría, porque ni tan siquiera se toman en cuenta en la elaboración de los planes. Esta situación repercute, además, en la calidad de la zonificación y elaboración de las regulaciones terri-

toriales y urbanísticas y en la definición de la zonificación de las facilidades urbanísticas, así como en la precisión de las IMC respectivas.

Es precisamente por la situación anterior que se ha decidido retomar la IMC vigente, actualizar el tema en todos los aspectos fundamentales (definiciones, delimitaciones y aspectos objeto de regulación), y realizar las precisiones necesarias. En este sentido, la presente Instrucción Metodológica (IM) se ha trazado el siguiente objetivo: actualizar y precisar el régimen urbanístico del suelo, tanto en su clasificación como calificación, en correspondencia con las nuevas tendencias nacionales e internacionales.



DESARROLLO

TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Con el propósito de conducir y regular la ocupación del suelo, los Planes de Ordenamiento Territorial y de Ordenamiento Urbano proponen la clasificación y calificación del suelo como:

- Integradora de las implicaciones en la ocupación del suelo de las diversas actividades.
- Abarcadora de todo el territorio municipal, tanto para los usos del suelo del territorio rural como de los asentamientos humanos urbanos.
- Enlace entre la situación actual del territorio y las propuestas del Plan.
- Articuladora de las propuestas del planeamiento con las regulaciones para el ordenamiento territorial y urbano de las zonas rurales y los asentamientos urbanos.

En ese sentido, el suelo se clasifica según su régimen urbanístico en: **suelo no urbanizable, suelo urbanizado y suelo urbanizable.**

Suelo no urbanizable

Donde existe un interés del Plan por preservar sus valores ante la urbanización, puede, incluso, condicionar o restringir la delimitación del suelo urbanizado y el suelo urbanizable, dado por el alto valor o compromiso presente. En él se establecen:

- Los destinos del suelo y las zonas del territorio que sirven de base para el establecimiento de las regulaciones.
- Las áreas donde se deba profundizar a través de los Planes Parciales o de los Planes Especiales en interés del Plan.

En este suelo está prohibida la urbanización, lo que no niega la tolerancia para la construcción de infraestructuras, instalaciones y viviendas de forma aislada, necesarias para la explotación de estos territorios.

Suelo urbanizado²

Donde el suelo ha sufrido un proceso de transformación por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones que dificultan la recuperación de sus valores naturales originarios. El término urbanizado se utiliza aquí en un sentido amplio, pues en no pocas ocasiones tendrá poca urbanización. En él se establecen:

- Las zonas en función del uso del suelo, de las regulaciones urbanísticas y de interés del Plan y su programa de actuación, así como para la profundización de los estudios a través de los Planes Parciales o de los Planes Especiales en las zonas que lo requieran.
- Los usos del suelo y sus intensidades, y el establecimiento de características técnicas y magnitudes mínimas referidas a los niveles de equipamiento, espacios públicos y áreas verdes, teniendo en cuenta los potenciales de transformación de usos de solares e inmuebles.

Es necesario tener presente que la clasificación como suelo urbanizado es independiente a la determinación de si un asentamiento es urbano o rural. En este sentido, se establece un asentamiento urbano si:

- a) Cumple una función político-administrativa, es decir, es capital provincial o cabecera municipal.

² En este caso lo que se clasifica es el suelo, independientemente de las otras clasificaciones a las que pudieran estar sometidos los asentamientos.

b) Tiene 2000 o más residentes permanentes, siempre que cumplan con las siguientes nueve características identificativas de las condiciones de vida urbana:

- Trazado de calle y ordenamiento de las edificaciones en correspondencia con las características propias del asentamiento.
- Presencia de espacios públicos, representados por parques, plazas, paseos peatonales, con posibilidades para el descanso, el esparcimiento y el intercambio social permanente.
- Alumbrado público, representado por un sistema de luminarias para dar servicio como mínimo a las vías y espacios públicos principales del asentamiento.
- Presencia de acueducto que sirva a las viviendas de forma interna o extradomiciliaria.
- Sistema de tratamiento de residuales, representado por la existencia de alcantarillado o fosas para la evacuación de los residuales.
- Servicio médico asistencial, representado por hospital, policlínicos o cobertura brindada por la institución del médico de la familia.
- Servicio de educación, a través de la presencia de los centros educacionales en correspondencia con la dimensión poblacional del asentamiento y la política del Ministerio de Educación (MINED) para la población en edad escolar.
- Servicios gastronómicos y comerciales en correspondencia con el volumen poblacional del asentamiento.
- Presencia de servicios de telefonía, correos y telégrafos, así como señales de radio y televisión.

c) También se considera asentamiento urbano a los núcleos con menos de 2000 y más de 200 habitantes que cumplan con todas las características identificativas de las condiciones de vida urbana.

Suelo urbanizable

Aquel que el Plan considera necesario que sea objeto de actuación urbanística dentro de los horizontes temporales con los cuales se trabajan, a fin de asimilar el crecimiento de los asentamientos huma-

nos, la creación de otros nuevos o la urbanización para el desarrollo de actividades sociales o productivas. En él se establecen:

- Las áreas de nuevos desarrollos.
- Las zonas que constituyan unidades urbanísticas y permitan el desarrollo adecuado a través de Planes Parciales y de sus regulaciones, de acuerdo con el interés del Plan General.
- Las zonas para la regulación de usos e intensidades.

La **clasificación** se complementa con la **calificación**, a través de la cual se define:

- En el suelo no urbanizable, los destinos referidos a usos generales del suelo como son: agrícola, pecuario, forestal, yacimientos naturales, áreas de interés turístico (si aún no están en explotación y no está previsto su uso en el horizonte temporal del Plan, para preservarlas de la afectación por otros usos), áreas protegidas, áreas de interés para la defensa, franjas costeras, cuencas superficiales y subterráneas (cuando no forman parte de una urbanización ya consolidada), corredores infraestructurales, accidentes geográficos (furnias, cavernas, acantilados), zonas vulnerables extremas (por sus características geomorfológicas o por eventos naturales o tecnológicos) donde no es posible la urbanización. El Plan avanzará en las definiciones de usos en aquellos casos que lo considere necesario.
- En los suelos urbanizados y urbanizables se llega a un nivel mayor de precisión, se definen los usos referidos a: residencial, producción (incluye industrias, almacenes, agricultura urbana), grandes instalaciones (de salud, educación, deportes, transporte, turística-recreativas), espacios públicos y áreas verdes, servicios comunales (vertederos, cementerios), centros y subcentros de servicios y centros históricos.
- En los tres regímenes se determinan las unidades o sectores de planeamiento en función de establecer las regulaciones necesarias que requieran cada uno de ellos de acuerdo con sus características y con las propuestas del Plan.

ETAPA DE RETROSPECTIVA Y SITUACIÓN ACTUAL

Para esta etapa del Plan se establecen los siguientes objetivos específicos:

- Identificar las áreas con potencialidades y restricciones para la urbanización y la edificación.
- Determinar el balance de área de la situación de partida del Plan.
- Conocer las tendencias de los últimos años en la ocupación del suelo, tanto por las edificaciones como por el emplazamiento de las infraestructuras.

Los aspectos, objeto de aprobación, son los siguientes:

- Las delimitaciones de los asentamientos humanos concentrados que definen el suelo urbanizado.
- Las potencialidades y restricciones del territorio que requieren ser preservadas en el Plan.
- Los compromisos existentes en el territorio con inversiones o proyectos de interés provincial o nacional.

CONTENIDO Y ALCANCE

Es necesario

1 Delimitar el suelo urbanizado ocupado por asentamientos humanos concentrados y otras actividades económicas o sociales establecidas en grandes instalaciones del territorio. Se podrán encontrar diversas conformaciones espaciales de los asentamientos como resultado de diferentes procesos, las que establecen diversas relaciones con su entorno y han de ser consideradas de disímiles formas.

ASENTAMIENTOS TRADICIONALES: Han sido configurados paulatinamente a lo largo del tiempo. Se pueden distinguir algunas partes del asentamiento cuya conformación se ha producido de forma más o menos espontánea, por agrupamiento de edificaciones que han ido conformando calles. En otros casos, las calles y las manzanas han sido trazadas. Aquí se incluyen las ciudades y pueblos, en general los asentamientos comprendidos como urbanos. La configuración puede calificarse de abierta, ya que tiene posibilidades de extensión por simple prolongación de las calles. En principio, es razonable considerar como urbanizadas todas las parcelas localizadas frente a calles, a pesar de que el grado de urbanización de estas no sea del todo evidente. En lo referente a las parcelas perimetrales ubicadas frente a las calles y que constituyen fincas rústicas, será necesario delimitar qué parte de la finca es la que queda servida por la calle y otras infraestructuras técnicas, en función de las edificaciones exis-

tentes, y fijar una franja desde la calle que comprenda la parte considerada urbanizada.

ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS A LO LARGO DE VIALES: Conformados por edificaciones con proximidad entre ellas que permiten identificar el vial como una calle. Son muy comunes a lo largo de las carreteras y se conocen como “urbanizaciones lineales”, “en tiras” o “en franjas”. Esta consideración dependerá del porcentaje de parcelas edificadas en el tramo contemplado, del ancho y de la ocupación de estas por las edificaciones, de la relación o proximidad de las edificaciones entre sí y con el vial, de la superficie y de la estructura del conjunto. El análisis de estos elementos aconsejará si estos terrenos deben considerarse como suelo urbanizado o no, en función de los objetivos planteados por el Plan para estos casos: congelar su crecimiento, consolidar, desarrollar o completar el asentamiento. Será necesario delimitar la profundidad de las parcelas que se puedan considerar suelo urbanizado y el tramo del vial que lo ha generado. Este tipo de ocupación también está presente en las vías de acceso a las ciudades y pueblos, y constituye históricamente su forma de crecimiento, en ocasiones de manera espontánea.

ASENTAMIENTOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN: Proyectos y concebidos como conjuntos que una vez ejecutados no se preveía su crecimiento.

Aquí se incluyen las comunidades agropecuarias, científicas, de localización de la fuerza de trabajo del turismo, militares y otras. En estos casos la delimitación se deberá ajustar a los límites de lo ya ejecutado.

ASENTAMIENTOS PRECARIOS O ESPONTÁNEOS:

Conformados generalmente por edificaciones que han ocupado el suelo de manera espontánea sin definiciones previas de trazados viales, ordenamiento de las edificaciones y carentes total o parcialmente de urbanización.

ASENTAMIENTOS RURALES: Deben ser analizados por el Plan para determinar si es necesario seguir creciendo en viviendas u otras edificaciones, ya sea por interés de la población, los promotores empresariales (UBPC, CPA, CCS, empresas estatales mixtas, etc.) o por interés del planeamiento.

GRANDES INSTALACIONES: Separadas de los asentamientos humanos, están destinadas a industrias, almacenes, áreas turísticas, equipamiento sanitario, instalaciones deportivas, de salud, de educación, de aseguramiento del transporte (terminales aéreas, abastecimiento de combustible, paradores, etc.). Han creado una trama o tejido que puede considerarse que han urbanizado el suelo. Estos casos pueden ser contemplados en las previsiones del Plan con el objetivo de producir modificaciones, ampliaciones o mejoras.

2 Paralelamente con la delimitación y clasificación del suelo urbanizado, se establece su calificación, en función de la situación actual. Se pueden delimitar las zonas siguientes:

En función de la problemática y los tipos de intervención urbanística:

RENOVACIÓN. Transformación planificada del medio urbanizado.

REMODELACIÓN. Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.

REANIMACIÓN. Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

REFUNCIONALIZACIÓN. Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

REHABILITACIÓN. A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y las relaciones entre ellos.

COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN. Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

NUEVA URBANIZACIÓN. Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para uso urbano, dotándolo de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

ERRADICACIÓN. Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en un área residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios, o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina que sea erradicada y urbanizada totalmente, o en otros casos, dedicada a áreas verdes, zona de protección y demás usos.

En función del uso:

CENTRO HISTÓRICO.

ZONA RESIDENCIAL.

ZONA INDUSTRIAL O PRODUCTIVA.

ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

CENTROS Y SUBCENTROS DE SERVICIOS.

ZONAS ESPECIALES. Responden a restricciones derivadas de su uso, como son los servicios comunales (cementeros, vertederos, crematorios), aeropuertos, instalaciones militares, entre otras.

Estas zonas son el resultado de la observación detallada del uso del suelo y están determinadas en función de lograr mejoras, pero su idea básica es responder a la lógica del tejido urbano existente para proponer su consolidación, transformación o cambio de uso.

3 Delimitar el suelo no urbanizable teniendo en cuenta las limitaciones para la urbanización, a partir de la determinación de los compromisos actuales, restricciones y potencialidades existentes, entre las que pueden encontrarse:

- La vocación natural del suelo, dada por la calidad agrológica, la topografía, el clima, las posibilidades de riego.
- Potencialidades para el futuro desarrollo turístico.
- El uso del suelo actual y la importancia económica, nivel de compromiso con el consumo, la producción, los servicios, la exportación.
- La estructura administrativa y la tenencia de la tierra.
- La infraestructura de apoyo productivo existente en el territorio y otros.
- Las cuencas hidrográficas tanto superficiales como subterráneas, su vulnerabilidad, grados de afectación.
- Los yacimientos minerales conocidos.
- Las áreas protegidas declaradas y en estudio, así como los ecosistemas frágiles.
- Los focos contaminantes y sus áreas de protección y de influencia.

- Las zonas con peligro de desastres naturales y tecnológicos.
- Las franjas costeras.
- Las áreas comprometidas con proyectos de interés regional o supramunicipal.
- Los sitios de interés patrimonial: arqueológico, arquitectónico, histórico, paisajístico.
- Las áreas de interés para la defensa del país.
- Otros aspectos que el Plan considere de interés incorporar.

4 El balance de áreas describe cómo se encuentra ocupado el suelo en la situación actual, con el siguiente desglose:

- Suelo urbanizado y los distintos usos.
- Suelo urbanizable y los destinos.
- Suelo no urbanizable y los diferentes destinos (agricultura, pecuaria, forestal, minería, otros).

5 Resulta recomendable, además, conocer los ritmos de ocupación del suelo urbanizado en los últimos años y su localización, dimensión y dirección en los diferentes asentamientos.

ETAPA DE PROPUESTA

Una vez aprobada la alternativa de zonificación del territorio y los correspondientes regímenes urbanísticos del suelo, se establecen, para esta etapa del Plan, los siguientes objetivos específicos:

- Proponer los destinos en el suelo no urbanizable y avanzar hasta la definición de los usos en los suelos urbanizado y urbanizable.
- Vincular el destino y uso del suelo propuesto por el Plan con las regulaciones, a través de la identificación y el establecimiento de las distintas unidades territoriales que demandan regulaciones específicas.
- Definir el balance de áreas proveniente de la propuesta del Plan de Ordenamiento.

Los aspectos objeto de aprobación y recomendación están dados fundamentalmente en la zonificación propuesta por el Plan de Ordenamiento en lo referente a:

- Los regímenes de uso: suelo urbanizado, suelo no urbanizable y suelo urbanizable.
- Los destinos y usos dentro de cada uno de los regímenes:
 - En el suelo no urbanizable: agrícola, forestal, pecuario, minero, turístico, área protegida, y otros que entienda necesario establecer el Plan por las características propias del territorio.
 - En el suelo urbanizado y suelo urbanizable: residencial, producción (industria, almacenes y talleres), espacios públicos y áreas verdes, centros y subcentros de servicios, centros históricos y otros usos.
- Las distintas unidades territoriales que demandan diferentes regulaciones.
- El balance de áreas propuesto por el Plan de Ordenamiento.

CONTENIDO Y ALCANCE

A partir de los potenciales, restricciones y tendencias detectados en el diagnóstico (retrospectiva y situación actual), y de las previsiones para el horizonte temporal con que se está trabajando, se proponen:

- Los destinos en el suelo no urbanizable, entendidos como usos más generales. En las propuestas se avanzará en las definiciones de usos de cultivos específicos, en los casos en que se considere necesario.
- Los usos más generales en el suelo urbanizable y en el suelo urbanizado. Tales usos están referidos también de manera general, y si fuera necesario se realizarán definiciones específicas, fundamentalmente en lo concerniente al equipamiento y los servicios: salud, educación, comercio, gastronomía, recreación, cultura, deporte, entre otros.

Ambas determinaciones —clasificación y calificación— deben establecerse con el consenso y la participación de todas las instituciones y organismos implicados (agricultura, medio ambiente, minería, defensa, turismo, gobierno, entre otros).

Para la conformación de estos proyectos es necesario la compatibilización e integración de las propuestas de uso del suelo provenientes de los diferentes temas abordados: hábitat, medio ambiente y desastres, espacios públicos y áreas verdes, sistema de asentamientos humanos, producción.

En la delimitación del suelo no urbanizable se incluye la definición y delimitación de las unidades o sectores de planeamiento establecidas por los Planes Parciales o Planes Especiales, con el objetivo de lograr una ordenación detallada de: cultivos, áreas forestales, infraestructuras técnicas, instalaciones productivas, zonas de articulación urbano-rural, paisajes, áreas protegidas, y en general de todas las áreas que requieran un nivel de profundización que permita el establecimiento de las regulaciones necesarias para un manejo y control efectivo del territorio. Es decir, delimitar dentro de un territorio aparentemente homogéneo las características definitorias de las diferencias territoriales.

En el suelo no urbanizable está prohibida la urbanización, pero no se niega la tolerancia para la construcción de infraestructuras, instalaciones e incluso viviendas de forma aislada, necesarias para la explotación de esos territorios, siempre y cuando se autoricen y cumplan con las regulaciones que establece el Plan.

Las edificaciones aisladas de menor importancia, en las cuales no se prevén ampliaciones o están admitidas dentro de la tolerancia que se establece para el suelo no urbanizable, no necesitan ser incluidas dentro del suelo urbanizado, y pueden permanecer en la categoría de suelo no urbanizable.

El suelo urbanizable puede clasificarse como “inmediato” y “de reserva”, en función de la inmediatez para su ocupación. Pueden existir situaciones en las cuales todo el suelo urbanizable se declare urbanizable inmediato, debido a la previsión del Plan de ocuparlo completo dentro del período de tiempo que abarca, por lo tanto, reclama ser objeto de un Plan Parcial inmediato.

Es decir, el suelo urbanizable inmediato puede entenderse como aquel donde el Plan considera necesaria una actuación urbanística dentro del horizonte temporal con el cual se está trabajando. A la hora de su delimitación se debe evitar clasificar mayor cantidad de terreno del realmente necesario, debido a las implicaciones de subordinación al planeamiento que tendrían los poseedores de estos terrenos.

Las áreas determinadas por el Plan como suelo urbanizable inmediato se dividirán en unidades de planeamiento. Esto permite, por una parte, procurar el crecimiento por etapas, y por otra, posibilitar diferentes formas de actuar en función de los usos, las tipologías, las tecnologías constructivas, los requerimientos infraestructurales y de urbanización y los inversionistas. En la determinación de estos sectores se buscan áreas para el crecimiento de los asentamientos o para la creación de otros nuevos. Tendrán que contener los elementos que permitan su ordenamiento de manera más general y dejen explícitas sus relaciones con la trama del suelo urbanizado existente (trazado de calles principales, definición de áreas verdes, localización de los servicios

fundamentales, trazados de las infraestructuras principales de carácter superior condicionantes de las formas de ocupación).

Estas unidades de planeamiento pueden ser de:

- **Previa urbanización:** Cuando es necesario implementar toda la urbanización de la zona.
- **Urbanización progresiva:** Cuando la urbanización se irá implementando por etapas, de manera progresiva y de acuerdo con las prioridades.
- **Actuación convenida:** Cuando la ejecución de la urbanización depende de la aprobación de un plan de diversa índole, de la tramitación de un terreno cuya tenencia no es estatal u otras restricciones que implican una negociación.
- **No edificable:** Cuando esa unidad territorial está destinada o su vocación responde a la ubicación de un parque, jardines, franjas de protección de ríos, arroyos y espejos de agua; entre otros espacios, que aunque se pueden urbanizar está prohibida la edificación.

Además, el suelo urbanizable estará sujeto a las siguientes condiciones:

- Las áreas definidas como suelo urbanizable inmediato por el Plan de Ordenamiento deben desarrollarse mediante Plan Parcial para poder ser urbanizadas y edificadas.
- El Plan Parcial establece las reservas de suelo necesarias para viales, espacios libres y equipamiento público que deben ser cedidas al municipio con anterioridad a la urbanización y la edificación del sector.
- La edificación de este suelo debe estar sujeta a la previa o simultánea urbanización del sector.

El suelo urbanizable de reserva será aquel donde se reconocen aptitudes para la urbanización, pero no se considera necesario en base a las previsiones del Plan. No obstante, puede operar como potencial de reserva para ser utilizado si se produjeran crecimientos no previstos, o al canalizar localizaciones de inversiones no consideradas en el Plan y como suelos previstos a ser incorporados en próximas revisiones. Para este tipo de suelo no es necesario atenerse a dimensiones máximas o mínimas y hasta tanto no sean declarados como urbanizables

inmediatos se someten al mismo tratamiento que los suelos no urbanizables; pero teniendo en consideración, al establecer las regulaciones, no permitir usos o destinos que puedan privarlos de sus potenciales para ser urbanizables.

Si el suelo urbanizable de reserva se prevé con el objeto de que pase a suelo urbanizable inmediato en el futuro, a medida que vaya siendo necesaria su urbanización, su determinación tiene el significado de previsión de las siguientes etapas de crecimiento de las áreas urbanizadas, es decir, debe delimitarse también con criterios de necesidades y posibilidades, similares a las utilizadas para la determinación del suelo urbanizable inmediato, aunque con menor precisión, ya que se trata de una previsión más lejana en el tiempo.

En cuanto a cómo determinar la cantidad de suelo urbanizable realmente necesaria, no existe una receta universal, estará en dependencia de situaciones concretas en cada territorio e, incluso, en cada asentamiento. Pueden ser distintas las densidades de población previstas, las cantidades de población pronosticadas pueden variar en cierto grado, las demandas de áreas productivas por el desarrollo económico pueden ser diversas, pueden existir áreas con determinados grados de urbanización o de parcelación que, a la hora de la delimitación de los suelos, sea más conveniente clasificarlos como urbanizable y no como urbanizado, con el objetivo de actuar sobre ellas a través de la ordenación; inversamente, pueden existir parcelas edificables declaradas dentro del suelo urbanizado por interés del Plan. Por último, puede que el Plan no declare áreas de suelo urbanizable, ya que resulta más conveniente consolidar áreas de suelos declarados como urbanizados que ofrecen potenciales para asimilar el crecimiento previsto.

El suelo urbanizable no está previsto solamente para la edificación de viviendas, en dicho crecimiento también se contempla la edificación de industrias, almacenes, explotación turística, instalaciones de servicios, tanto técnicos como sociales y otros.

En el suelo urbanizado, para el desarrollo de la gestión, el Plan definirá áreas:

- **Áreas edificables:** Aquellas donde puede procederse directamente a la edificación, conforme a

lo previsto por el Plan, ya que están creadas todas las condiciones de urbanización; o a la ejecución de acciones constructivas de ampliación, remodelación y conservación sobre áreas edificadas.

- **Áreas edificables de urbanización progresiva:** Aquellas cuyo destino edificable, conforme al Plan de Ordenamiento, aparece sujeto a la aprobación de un proyecto, ya sea de urbanización, reurbanización o completamiento; y al progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas incluidas en el Plan.

- **Áreas de actuación convenida:** Aquellas cuyo destino edificable aparece sujeto a un proceso de conciliación y negociación por la tenencia del suelo.
- **Áreas no edificables:** Aquellas destinadas por el Plan a espacios libres, parques, franjas forestales de protección de ríos, arroyos y espejos de agua, dentro del suelo urbano; áreas deportivas al aire libre, entre otros usos de interés general que no recomiendan su edificación.

ASPECTOS OBJETO DE REGULACIÓN

El establecimiento del Régimen Urbanístico del suelo precisa, mediante la determinación de las unidades territoriales de la clasificación y calificación, el marco de referencia para la elaboración de las regulaciones, tanto territoriales como urbanísticas, como se expresa a continuación:

Suelo no urbanizable

El objetivo de regular este tipo de suelo es el de preservarlo de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores. En este sentido debe regularse:

- Régimen de uso de modo global tanto para el predominante como para los complementarios.
- Acciones constructivas, condicionales infraestructurales y arquitectónicas para las edificaciones dispersas.
- Condicionales derivadas de la protección al medio ambiente.
- Restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial.

Este tipo de suelo estará conformado por:

- **Edificaciones dispersas:** se regulará lo relacionado con las áreas vinculadas a edificaciones, distancia entre ellas, número de viviendas agrupadas, distancia hasta caminos e infraestructuras en general, así como su coherencia con las edificaciones existentes y otros. Entre las edificaciones que deben ser objeto de regulación se encuentran:

- Las viviendas para familias relacionadas directamente con la actividad productiva o de servicios, localizadas de forma aislada o dispersa, de manera tal que no constituyan un nuevo asentamiento concentrado no previsto en el Plan.
- Los pozos de hidrocarburos, minas y canteras, tanto a cielo abierto como subterráneas.
- La infraestructura comunal, con los cementerios, vertederos de todo tipo, de basura, de escombros, depósitos de chatarra, y otros.
- Industrias, talleres y almacenes que por ser peligrosos o nocivos no pueden ubicarse en suelo urbanizado o urbanizable. Pueden encontrarse industrias muy contaminantes, polvorines.
- Instalaciones de servicio público: escuelas, unidades militares, establecimientos de salud, instalaciones deportivas y recreativas, centros penitenciarios y de rehabilitación, entre otros.
- Instalaciones turísticas: instalaciones de uso turístico, localizadas de forma aislada, tales como alojamientos, merenderos, cafeterías, miradores.
- Instalaciones de apoyo a la infraestructura: subestaciones eléctricas, instalaciones vinculadas a presas, canales y conductoras de agua; instalaciones relacionadas con oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible; instalaciones de telecomunicaciones.
- Instalaciones de transporte: Estaciones y paraderos de ómnibus y ferrocarril; aeropuertos;

servicentros; cafeterías, restaurantes y puestos de venta; estaciones de peaje; básculas; instalaciones para el mantenimiento; plantas asfálticas, entre otras.

- Instalaciones agropecuarias: Almacenes de productos agrícolas, fertilizantes e insumos en general; talleres y parqueos de maquinarias, secaderos, molinos, despulpadoras, centros de acopio, estaciones de bombeo, pistas e instalaciones de la aviación agrícola, aserraderos, instalaciones pecuarias, tales como vaquerías, cebaderos, cochiqueras, granjas avícolas, cuniculas, centros equinos, instalaciones apícolas, entre otras.
- Campamentos: Para albergar fuerza de trabajo dedicada a actividades vinculadas con la explotación productiva de los territorios, con actividades de la construcción, de la defensa, la educación, la recreación, etcétera.
- Otros de aparición casuística en el territorio.
- En el caso de las instalaciones dispersas que conforman el suelo no urbanizable, debe quedar bien claro que no generan tejido urbano pues se trata de instalaciones puntuales. En caso de constituir instalaciones que generen trama urbana, el Plan debe considerar urbanizable aquellos suelos donde se prevé su localización; y urbanizado si las instalaciones ya existieran.
- Recurso tierra: En este recurso se deben delimitar los siguientes destinos:
 - Franja costera: Acorde al Decreto Ley de Protección Costera, donde se regulan los usos permisibles.
 - Área de interés turístico: Su delimitación responde al área con potencial para este destino y se regula el uso principal y los complementarios o admitidos. No se permite ninguna acción constructiva sobre ella sin un Plan de Ordenamiento aprobado.
 - Área de valores naturales protegidos, paisajísticos, relevantes: Su delimitación responde a aquellas áreas cuyo valor es objeto de la preservación de actividades que puedan transformarlas, por lo tanto se regularán los usos y acciones permitidos. En el caso de áreas decla-

radas oficialmente como protegidas se regularán de acuerdo con el Decreto Ley de Áreas Protegidas.

- Área de yacimientos naturales: Su delimitación comprende al recurso existente y las regulaciones estarán en función de establecer su uso, preservar la calidad del medio ambiente y establecer la solicitud de propuesta de labores a realizar para rehabilitar los suelos afectados de su entorno y paisaje. Para las regulaciones inherentes a ellos se tendrá en consideración la Ley de Minas.
- Área de interés para la defensa: Su delimitación responde a los intereses y restricciones que imponen las áreas previstas para la defensa y se regulará su uso principal y los complementarios o admitidos.
- Área agropecuaria y forestal: Su delimitación responde a la capacidad agrológica de los suelos (I, II, III y IV) y en función de esta se regulará el uso principal y los complementarios o admitidos. En el caso de la actividad silvicultural se tendrá en cuenta la Ley Forestal.
- Accidentes geográficos: Aquellas irregularidades de la superficie de la tierra con elevaciones o depresiones bruscas, quebrados, escarpes, asperezas y breñas.
 - Pueden ser artificiales, hidrográficos, marítimos, naturales, orográficos, submarinos, o topográficos.
- Recurso agua: Está integrado por las cuencas subterráneas y las superficiales. En ellas se regulará el uso y destino del recurso agua y su zona de protección. En el caso de los ríos se delimitará la zona inundable por eventos naturales extremos y se establecerán regulaciones para el uso de estas áreas. Para los embalses y presas se regularán las áreas aguas abajo en cuanto a su uso y destino.
- Infraestructura técnica: Incluye los sistemas de ferrocarril, vialidad, acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad, comunicaciones, oleoductos, gasoductos, otros; y comprende los de uso municipal, regional o nacional.

En todos los casos se regulará su zona de protección o servidumbre, los usos permitidos en ellas,

como instalaciones de apoyo a la red. La legislación ramal establece la mayor parte de estas regulaciones, y se deben completar con aquellas resultantes de su impacto y compatibilización con los usos previstos y los efectos en el territorio.

De acuerdo con la red podrán existir casos en que no se permitan otras instalaciones en la zona de protección o servidumbre, por ejemplo, las líneas eléctricas de alta tensión. También se pueden presentar instalaciones tales como estaciones, paraderos de ómnibus, servicentros, cafeterías, restaurantes, taller de reparaciones, estación de bombeo, tanque elevado o apoyado, planta potabilizadora y de tratamiento, subestación eléctrica, banco de transformadores o cámara de transformación, etcétera.

- Medio Ambiente: De acuerdo con los resultados obtenidos en el diagnóstico del Plan General de Ordenamiento Territorial en cuanto a las afectaciones medioambientales al suelo, el agua y el aire; y las propuestas del mismo Plan, se emitirán las regulaciones necesarias para evitar, mitigar o eliminar su repetición o surgimiento en estas y otras áreas.

Igualmente se regularán:

- Las áreas vulnerables ante ocurrencia de desastres, inundaciones, movimientos sísmicos, penetraciones del mar, deslizamientos de tierra, etcétera.
- La recuperación paisajística de las áreas ocupadas por yacimientos minerales, por etapas y una vez concluida su explotación, vertimiento de residuales sólidos y líquidos (agrícolas, industriales, domésticos).
- Las zonas de protección sanitaria de fuentes de abasto de agua superficiales y subterráneas, yacimientos y reservas minerales, reservas naturales, industrias y otras instalaciones que generan contaminación, y vertederos y cementerios.

Suelo urbanizado

Resulta el más complejo de abordar por las regulaciones. Es necesario analizar la diversidad existente en el tejido urbano, dada tanto por sus características como por sus niveles de urbanización, incluyendo áreas que no necesariamente están pro-

gramadas para ser transformadas pero desempeñan determinadas funciones en la estructura urbana.

De acuerdo con las definiciones del Plan General se distinguen:

- Áreas edificables, donde puede procederse directamente a la edificación.
- Áreas edificables de urbanización progresiva, cuyo destino aparece sujeto a la aprobación de un proyecto de urbanización y al progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas incluidos en él.
- Áreas no edificables, destinadas a espacios públicos u otros usos que no recomiendan su edificación.
- Áreas edificables de urbanización convenida.

En este tipo de suelo se regularán:

- Asentamientos humanos concentrados (rural y urbano).
- Grandes edificaciones, cuando son dispersas, generan trama urbana y no se consideran dentro de los no urbanizables:
 - Campamentos
 - Instalaciones agropecuarias
 - Instalaciones de transporte y apoyo a la infraestructura
 - Infraestructura comunal
 - Instalaciones turísticas
 - Instalaciones de servicio público
 - Industrias, talleres y almacenes

Suelo urbanizable

Dentro de este suelo se distingue el de uso inmediato y el de reserva. En el suelo urbanizable de uso inmediato se trata de establecer las condicionales a tener en cuenta en los Planes Parciales en los distintos sectores. Este suelo está compuesto por:

- Áreas de previa urbanización en las cuales la edificación está condicionada a la ejecución de las infraestructuras que conforman la propia urbanización.
- Áreas de urbanización progresiva cuya ocupación aparece sujeta a la aprobación de un proyecto de urbanización y al progresivo cumplimiento de los requisitos y etapas incluidos en él.
- Áreas no edificables, como en el suelo urbanizado, destinadas a espacios públicos u otros usos que no recomiendan su edificación.

En el suelo urbanizable de reserva, cuyo plazo de urbanización no es previsible, no es necesario establecer regulaciones con el mismo nivel de detalle que en el de uso inmediato, pero este debe regularse

de forma tal que no pierda su condición de urbanizable por la ocupación incontrolada por edificaciones o infraestructuras.

TABLA RESUMEN DE ESTA TEMÁTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO NO URBANIZABLE	SUELO URBANIZADO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
	<input type="checkbox"/> COMPROMETIDO <input type="checkbox"/> ORDINARIO	<input type="checkbox"/> EDIFICABLE <input type="checkbox"/> DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA <input type="checkbox"/> DE ACTUACIÓN CONVENIDA <input type="checkbox"/> NO EDIFICABLES	<input type="checkbox"/> AGROPECUARIO <input type="checkbox"/> FORESTAL <input type="checkbox"/> EXTRACTIVO <input type="checkbox"/> TURÍSTICO <input type="checkbox"/> PROTEGIDO <input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA <input type="checkbox"/> DEFENSA
CALIFICACIÓN DEL SUELO	DESTINOS Y SU APROVECHAMIENTO	USOS, INTENSIDADES, ALTURAS	
USOS, INTENSIDADES, ALTURAS	<input type="checkbox"/> AGROPECUARIO <input type="checkbox"/> FORESTAL <input type="checkbox"/> EXTRACTIVO <input type="checkbox"/> TURÍSTICO <input type="checkbox"/> PROTEGIDO <input type="checkbox"/> INFRAESTRUCTURA <input type="checkbox"/> DEFENSA	<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL, ALMACENES Y TALLERES <input type="checkbox"/> SERVICIOS SOCIALES <input type="checkbox"/> ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS <input type="checkbox"/> SERVICIOS COMUNALES <input type="checkbox"/> COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <input type="checkbox"/> OTROS	

Expresión

La expresión del Plan abarca los mapas, memorias y tablas de la situación actual y de la etapa denominada Propuesta del Plan o Propuesta de Ordenamiento. Se reflejarán aquellos elementos que sean objeto de aprobación en cada una de las etapas.

MAPAS

Se realizarán mapas municipales en las escalas 1:50 000, 1:25 000; y mapas urbanos en 1:5000, 1:2000, y en otras escalas que se considere necesario, en ambos casos.

En la etapa de situación actual se reflejará:

Suelo no urbanizable

- El uso del suelo y la tenencia actual.
- Las potencialidades y las restricciones del territorio, tales como: áreas protegidas, zonas vulnerables por el peligro de desastres naturales o tecnológicos, yacimientos naturales, topografía y otros.
- El suelo edificado ocupado por el universo de los asentamientos humanos dispersos y otras edificaciones sociales o productivas, que por su forma de asociación no generan trama urbana.

- Los compromisos con trazados y localizaciones de importancia provincial o nacional.

Suelo urbanizado

- Delimitación de los perímetros de los asentamientos humanos concentrados (ya sean urbanos o rurales).
- Zonificación de los usos.
- Identificación de las zonas funcionales, según uso, estructura y morfología.
- Identificación de las potencialidades de superficies utilizables.

En la Etapa de Propuesta se reflejará:

Suelo no urbanizable

- Los destinos del suelo y las zonas del territorio que sirven de base para el establecimiento de las regulaciones.
- Las áreas que en interés del Plan se deban profundizar a través de los Planes Parciales o de los Planes Especiales.

Suelo urbanizado

- Las zonas en función del uso del suelo, de sus regulaciones y del interés del Plan y su Programa de Actuación, así como para la profundización de los estudios a través de los Planes Parciales o de los Planes Especiales en las zonas que lo requieran.
- Los usos del suelo: residencial, hábitat, productivo, espacios públicos y áreas verdes.
- Establecimiento de características técnicas y magnitudes mínimas referido a los niveles de equipamiento, espacios públicos y áreas verdes; teniendo en cuenta los potenciales de transformación de uso de solares e inmuebles.

Suelo urbanizable

- Las áreas de nuevos desarrollos.
- Las zonas que constituyen unidades urbanísticas que permitan el desarrollo adecuado de los Planes Parciales en función del uso del suelo, de sus regulaciones y del interés del Plan.
- Las zonas para la regulación de usos e intensidades.

MEMORIAS

Para la situación actual se expresarán de forma sintética los principales problemas relacionados con la ocupación del suelo del territorio, tanto a escala de todo el municipio como en los asentamientos humanos.

En la Etapa de Plan o de Propuesta, la memoria contendrá la argumentación de las diferentes alternativas planteadas, para valorar sus aspectos positivos y negativos. También contendrá la argumentación de la zonificación formulada en el Plan General en lo referente a los destinos y usos dentro de cada uno de los regímenes y las distintas unidades territoriales que demandan diferentes regulaciones territoriales y urbanísticas.

Por otra parte, debe aparecer un listado de los indicadores que expresen el balance de área por regímenes, destinos y usos; tanto de la situación actual como de la propuesta del Plan. A continuación una tabla resumen de los indicadores a utilizar.

LISTADO DE INDICADORES

TABLA RESUMEN DE INDICADORES

N.º	IDENTIFICACIÓN (UM=ha)	CLASIFICACIÓN		CAPTACIÓN		UNIDAD TERRITORIAL	
	CONCEPTOS	BÁSICO	PLAN	DIRECTA	INDIRECTA	MUNICIPIO	ASENTAMIENTO
1	SUPERFICIE TOTAL	X			CATASTRO NAC.	X	
2	Tierra firme	X			CATASTRO NAC.	X	
3	Cayos	X			CATASTRO NAC.	X	
4	SUELO NO URBANIZABLE	X	X	DMPF		X	
5	Superficie agrícola	X	X	DMPF		X	
6	Superficie pecuaria	X	X	DMPF		X	
7	Superficie instalaciones dispersas	X		DMPF		X	
	Viviendas	X		DMPF		X	
	Pozos de hidrocarburos, minas y canteras	X		DMPF		X	
	Infraestructura comunal	X		DMPF		X	
	Industrias, talleres y almacenes	X		DMPF		X	
	Servicios públicos	X		DMPF		X	
	Instalaciones turísticas	X		DMPF		X	
	De apoyo a la infraestructura	X		DMPF		X	
	Instalaciones de transporte	X		DMPF		X	
	Instalaciones agropecuarias	X		DMPF		X	
	Campamentos	X		DMPF		X	
	Otras	X		DMPF		X	
8	Superficie forestal	X	X	DMPF		X	
9	Superficie áreas protegidas	X	X	DMPF		X	
10	Superficie franja costera	X		DMPF		X	
11	Superficie de interés turístico	X	X	DMPF		X	
12	Superficie de yacimientos naturales	X	X	DMPF		X	
13	Superficie de interés para la defensa	X	X	DMPF		X	
14	Superficie accidentes geográficos	X		DMPF		X	
15	Superficie acuosa	X	X	DMPF		X	

N.º	IDENTIFICACIÓN (UM=ha)	CLASIFICACIÓN		CAPTACIÓN		UNIDAD TERRITORIAL	
	CONCEPTOS	BÁSICO	PLAN	DIRECTA	INDIRECTA	MUNICIPIO	ASENTAMIENTO
16	Superficie de corredores infraestructurales	X	X	DMPF		X	
17	Superficies vulnerables	X	X	DMPF		X	
18	Superficie para recuperación paisajística	X	X	DMPF		X	
19	Superficies de protección sanitaria	X	X	DMPF		X	
20	SUELO URBANIZADO	X	X	DMPF		X	X
21	Superficie total de asentamientos humanos concentrados	X	X	DMPF		X	X
22	Superficie asentamientos urbanos	X	X	DMPF		X	X
23	Superficie asentamientos rurales	X	X	DMPF		X	X
24	Superficie asentamientos precarios	X	X	DMPF		X	X
25	Superficie centros históricos	X	X	DMPF		X	X
26	Superficie centros de servicios	X	X	DMPF		X	X
27	Superficie subcentros de servicios	X	X	DMPF		X	X
28	Superficie zonas residenciales	X	X	DMPF		X	X
29	Superficie zonas industriales o productivas	X	X	DMPF		X	X
30	Superficie espacios públicos y áreas verdes	X	X	DMPF		X	X
31	Superficie zonas especiales	X	X	DMPF		X	X
32	Superficie grandes instalaciones dispersas	X	X	DMPF		X	
33	Superficie solares yermos	X	X	DMPF		X	X
34	Superficie agricultura urbana	X	X	DMPF		X	X
35	Superficie accidentes geográficos	X		DMPF		X	X
36	Superficie de otros usos urbanos	X	X	DMPF			X
37	SUELO URBANIZABLE		X	DMPF		X	X
38	Suelo urbanizable inmediato		X	DMPF		X	X
39	Suelo urbanizable de reserva		X	DMPF		X	X
40	Superficie propuesta para nuevos asentamientos		X	DMPF		X	X



BIBLIOGRAFÍA

- Colectivo de autores: *El precio del suelo urbano. Primer acercamiento*. Instituto de Planificación Física, 2010.
- Colectivo de autores: *Estudio de ordenamiento urbano, reparto Los Pinos, Boca de Camarioca*. Instituto de Planificación Física, Dirección Provincial de Planificación Física de Matanzas, Dirección Municipal de Planificación Física de Cárdenas, julio 2012.
- Colectivo de autores: *Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo*. Departamento de Planeamiento Municipal, Instituto de Planificación Física, La Habana, octubre, 2000.
- Colectivo de autores: *Zonificación según usos, y art. de los patios, Ord. No. 3.861 y 3.933. Municipalidad de Lomas de Zamora*, agosto, 1983.
- Hernández Hernández, Enrique: “Guía para la elaboración del Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo”, en: *Instrucción Metodológica Complementaria Régimen Urbanístico del Suelo*. Departamento de Planeamiento Municipal, Instituto de Planificación Física, La Habana, noviembre, 1998.
- *Zonas homogéneas y polígonos de los asentamientos: Aguada de Pasajeros, Rodas, Palmira, Lajas, Cruces, Cumanayagua y Abreu* (informe). Dirección Provincial de Planificación Física de Cienfuegos.
- Menéndez-Cuesta González, Ibis María: *Instrucción Metodológica Complementaria. Perfeccionamiento de las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo*. Dirección de Urbanismo, Instituto de Planificación Física, 2009.
- _____: *Instrucción Metodológica. Zonificación de las Facilidades Urbanísticas*. Dirección de Urbanismo, Instituto de Planificación Física, 2013.
- _____: *Instrucción Metodológica. Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo*. Dirección de Urbanismo, Instituto de Planificación Física, 2013.
- *Metodología para la zonificación de los asentamientos poblacionales según las facilidades urbanísticas*. Departamento de Planeamiento Municipal, Instituto de Planificación Física, La Habana, enero, 1996.
- *Metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*. Instituto Nacional de Cartografía y Geodesia.
- *Zonificación de las facilidades urbanísticas de las ciudades*. Instituto de Planificación Física, JUCEPLAN, La Habana.

El desarrollo urbano es tan vertiginoso que requiere de una correcta regulación, de lo contrario los recursos naturales del planeta no serán suficientes para afrontarlo. Esta situación se acrecienta más en Cuba debido a sus características de insularidad y la importancia de la producción agropecuaria en la generación de alimentos. El suelo, por lo tanto, posee un alto valor y, al constituir un recurso finito, requiere de un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible.

En función de paliar las anteriores contradicciones y conflictos se prevé establecer un régimen urbanístico del suelo a través de instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico que se encarguen de definir los destinos del suelo, la definición de sus usos y el balance de áreas, resultante de las propuestas de los planes de Ordenamiento Territorial o de Ordenamiento Urbano como instrumentos de planeamiento físico adecuados para conducir y regular su ocupación.



ESTE MATERIAL SE REALIZÓ EN EL MARCO DEL PROYECTO PNUD: "CONTRIBUCIÓN A LA ELEVACIÓN DE LA RESILIENCIA URBANA DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DE CUBA"



Al servicio de las personas y las naciones

