

V FORO URBANO NACIONAL

ZONIFICACIÓN DE FACILIDADES URBANÍSTICAS

Dra. Arq. Ibis María Menéndez-Cuesta González

Instituto de Planificación Física

Dirección de Urbanismo

Enero - 2018

Introducción

- ◉ Urbanizaciones con muchos rasgos en común (urbanismo vernáculo) y a la vez rasgos identitarios que las hacen diferentes unas de otras.
- ◉ Diferencias por el papel que juegan en el SAH. Centros polifuncionales y con función político-administrativa.
- ◉ Hacia el interior de los asentamientos humanos condiciones diferentes, ya sea por su morfología o por el nivel de satisfacción de los servicios (facilidades urbanísticas).
- ◉ Dependientes de esas facilidades está el valor de los inmuebles (suelo y edificaciones).
- ◉ Cada espacio, por ende, tendrá un valor y condiciones diferentes, de ahí la necesidad de zonificar las facilidades urbanísticas.

Antecedentes

- ⦿ Zonificación de las facilidades urbanísticas, realizadas en 1985 en función de la Ley General de la Vivienda.
- ⦿ Zonificación de las facilidades urbanísticas, realizadas en 1996 en función de la Ley 73 del Sistema Tributario, de fecha 4 de agosto de 1994.
- ⦿ Zonificación de las facilidades urbanísticas, realizada en 2005.
- ⦿ Revisión de la metodología para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en el 2010.

Alcance

- Será válida para la totalidad de los asentamientos humanos, urbanos y rurales, concentrados y dispersos.

Facilidades urbanísticas

Conjunto de instalaciones de servicios y de infraestructuras técnicas, así como la morfología y calidad medioambiental que determinan el grado y calidad de la urbanización de un espacio urbano e incrementan el valor del suelo.

Factores a tener en cuenta

- Áreas homogéneas: Resultan de la división del territorio (área geográfica) atendiendo a características económicas y sociales comunes y donde las facilidades urbanísticas son similares.
- Polígonos de características similares: Resultan de la división de las áreas homogéneas en unidades territoriales menores. Estos “polígonos” se clasifican atendiendo a su coherencia urbanística, tipologías constructivas, uso predominante, accesibilidad a los servicios y niveles de equipamiento.

Zonificación de las facilidades urbanísticas



- **Zona 1.** Se corresponde con los asentamientos rurales dispersos, donde el equipamiento social y la infraestructura técnica resultan mínimos, casi inexistentes.



- **Zona 2.** Se corresponde con los asentamientos rurales concentrados, donde aparecen algunos niveles de facilidades urbanísticas, fundamentalmente referidos a los servicios básicos y a las infraestructuras técnicas (abasto de agua y electricidad).



- **Zona 3.** Se corresponde con las periferias urbanas que están alejadas de los centros de servicios y donde se presentan los menores niveles con respecto al equipamiento social y a la infraestructura técnica. En ocasiones presentan condiciones de regulares a malas en el medio ambiente.

Se aplica a todas las periferias en cualquier tipo de asentamiento humano clasificado como urbano.



- **Zona 4.** Se corresponde con las zonas intermedias de las urbanizaciones, convirtiéndose en el anillo de tránsito entre las áreas centrales y las zonas periféricas. Se localizan cercanas a los centros de servicios y en ocasiones contienen los subcentros; los niveles en cuanto a satisfacción de los servicios sociales, equipamiento e infraestructura técnica se consideran entre bien y regular. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.



- ⦿ **Zona 5.** Se corresponde con las áreas centrales de las urbanizaciones, coincidiendo la mayoría de las veces con los centros histórico-tradicionales y de servicios. Es donde se dan los mejores niveles en cuanto a servicios sociales y a la infraestructura técnica, constituyendo centros de servicios a nivel municipal, provincial y hasta regional.
Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.



- **Zona 6.** Se corresponde con repartos o barrios de las urbanizaciones, con alto valor urbano arquitectónico y buena calidad ambiental. En estas se presentan, por lo general, niveles medios en la satisfacción de los servicios o equipamiento social y las infraestructuras técnicas. Se aplica a todos los asentamientos humanos clasificados como urbanos.



- **Zona 7.** Se corresponde con áreas centrales de la urbanización, las que funcionan como centros de servicios, políticos, administrativos y culturales de la nación. Se aplica solo a la capital del país. **Puede referirse a la Habana Vieja** (centro histórico y de servicios), el eje 23 y alrededores (centro cultural), complejo Plaza de la Revolución (centro político-administrativo), centro de negocios Miramar y ejes comerciales de Centro Habana.

Clasificación de los asentamientos y tipos de zonas

<i>Niveles de asentamientos</i>	<i>Tipos de zonas</i>
Metrópolis (La Habana)	3, 4, 5 y 6 y 7
Ciudades principales e intermedias	3, 4, 5 y 6
Asentamientos urbanos (cabeceras municipales)	3, 4, 5 y 6
Otros asentamientos urbanos (franja de base urbana)	3, 4 y 5
Asentamientos rurales concentrados	2
Asentamientos rurales dispersos	1

Factores a considerar

● Nivel en el SAH	10%
● Conectividad	10%
● Accesibilidad	10%
● Economía	20%
● Infraestructura	20%
● Equipamiento	15%
● Medio ambiente	15%
● Total	100%

Nivel de jerarquía

Niveles de asentamientos	Coeficiente =20
Metrópolis	20
Ciudades principales	17
Ciudades intermedias	14
Asentamientos urbanos (pueblos cabeceras municipales)	11
Otros asentamientos urbanos (franja de base urbana)	8
Asentamientos rurales concentrados	5
Asentamientos rurales dispersos	2

Conectividad

- Conectividad vial: aérea, marítima, automotor, ferroviario. Si posee las 4 es muy buena, 3 y 2 califica como buena, 1 regular y ninguna conectividad como mal.
- Facilidades de transportación: Referido a la existencia o no de transporte colectivo para el traslado y a la periodicidad de los viajes. Combinando ambos elementos califica como bueno, regular o mal.
- Ubicación geográfica: La cercanía a vías importantes de carácter nacional, regional o local, y el impacto que esto produce en el buen funcionamiento del SAH, determinará que se determine como buena, regular o mal.



Accesibilidad

- La accesibilidad será una forma de evaluar la calidad de vida de la población residente en la zona, considerándose el acceso a los servicios de nivel superior ubicados en su mayoría en el centro o en los subcentros de servicios. Se tendrán en cuenta tanto el acceso vehicular como el peatonal, así como la presencia del transporte público en sus diversas modalidades. Se definen para su evaluación tres rangos, los que están en dependencia de la distancia peatonal entre la zona y el centro o subcentro, así como el tiempo de demora en un vehículo a partir del momento de subir al mismo. Para que un espacio sea accesible, debe serlo tanto peatonal como vehicularmente.



Economía

- Se refiere a la atracción que puede ejercer un asentamiento sobre otro por poseer una base económica fuerte, estar cerca de polos turísticos, zonas portuarias, industriales, sitios declarados patrimonio de la humanidad, entre otros generadores de fuente de empleo, que propician el alza del valor del suelo.

En este sentido se podrán evaluar como más favorecidos, menos favorecidos, y más desfavorables.



Infraestructura

- Viales: La valoración será en función de la pavimentación y su estado, utilizando los rangos de bueno, regular y malo. Este último se aplicará cuando no exista pavimento o esté en muy malas condiciones.
- Electricidad: El análisis se realiza fundamentalmente en función del nivel de iluminación pública y se toma en cuenta la existencia y estado de la red. Se evalúa en total, parcial o inexistente.
- Comunicaciones: El nivel de satisfacción en las comunicaciones está en dependencia de la existencia y estado de la red, evaluando la presencia del servicio privado, servicio público o si son zonas de silencio. Se evalúa en total, parcial o inexistente.



- Acueducto: El nivel de satisfacción en el servicio de acueducto está en dependencia de la existencia y estado de la red. Se evalúa en total si se cuenta con el servicio como tal, y en buen estado técnico; parcial debe entenderse como una solución particular para la zona o parte de esta, o porque la red está en mal estado y no funciona adecuadamente; o inexistente en el caso de que no exista el servicio como tal.



- Alcantarillado: El nivel de satisfacción en el servicio de alcantarillado está en dependencia de la existencia y estado de la red. Se evalúa en total si se cuenta con el servicio como tal, y en buen estado técnico; parcial debe entenderse como una solución particular para la zona o parte de esta, o porque la red está en mal estado y no funciona adecuadamente; o inexistente en el caso de que no exista el servicio como tal.



- Drenaje: El nivel de satisfacción en el servicio de drenaje está en dependencia de la existencia y estado de la red. Se evalúa en total si se cuenta con el servicio como tal, y en buen estado técnico; parcial debe entenderse como una solución particular para la zona o parte de esta, o porque la red está en mal estado y no funciona adecuadamente; o inexistente en el caso de que no exista el servicio como tal.
- Gas: La valoración de este servicio es casuística, y se tendrá en cuenta su tenencia como una facilidad de la zona sólo si cubre un área notable.



Equipamiento

Los servicios a evaluar serán:

- Básicos: Comercio y gastronomía (bodega, lechería, carnicería, placita, cafetería de alimentos ligeros), salud (consultorio del médico de familia, farmacia turno normal), educación (escuela primaria) y recreación (áreas deportivas). Se considerará como alto 6 servicios o más, medio entre 3 y 5 y bajo menos de 3 servicios.
- Medios: Comercio y gastronomía (cafetería con comida, mercados industriales, artesanales y agropecuarios), salud (policlínicos, farmacia turno normal), educación (círculo infantil, secundaria básica), servicios personales (peluquería, barbería, receptora de calzado) y cultura recreación (áreas deportivas, cine, teatro, casas de cultura, centros nocturnos, galerías de arte, museos). Se considerará como alto 8 servicios o más, medio entre 4 y 6, y bajo menos de 3 servicios.
- Superior: Se considerará como alto el servicio brindado conformando centros de ciudad, medio cuando es brindado en los subcentros o zonas de animación, y bajo cuando se presenta de manera aislada.



Medio ambiente

Los elementos a considerar serán la tipología urbanística, estado de la edificación, ecología y contaminación

- La tipología urbanística se determinará a partir de las condiciones urbanísticas existentes, es decir, separación entre edificios, privacidad, existencia de jardines, parterre, arbolado, forma de ocupación y utilización del suelo. A menor COS se asocian mejores condiciones ambientales. Se evaluará de buena, regular y mala.
- El estado de la construcción se cuantifica por el tipo constructivo predominante y el estado técnico. Se evaluará de buena, regular y mala.



- El ambiente ecológico de la zona será visto según el análisis de la calidad del microclima (ventilación e iluminación natural), el paisaje, la topografía, el drenaje, entre otros. Se evaluará de buena, regular y mala.
- En el caso de la contaminación se evaluará ya sea sónica, atmosférica, al agua o los suelos. Se evaluará de alta cuando es intensa o tiene varios tipos; media cuando hay un solo tipo de contaminación con cierto grado de intensidad; y baja cuando hay un solo tipo de contaminación con pocas consecuencias.



Método de evaluación

- Zonificación del asentamiento

- Cualificación de las zonas

Zona/tipo asenta- miento	La Habana	Ciudades principa- les	Ciudades interme- dias	Asenta- mientos urbanos (pueblos cabeceras municipales)	Otros asenta- mientos urbanos (franja de base urbana)	Asenta- mientos rurales concen- trados	Asenta- mientos rurales disper- sos
Zona 1	2.8	2.8	2.8	2.3	1.3	1.0	0.7
Zona 2	3.8	3.5	3.5	2.5	1.8	1.3	1.0
Zona 3	4.8	4.5	4.0	3.0	2.0	1.5	
Zona 4	5.8	5.5	5.0	3.5	2.3		
Zona 5	6.5	6.0	5.5	4.5	3.5		
Zona 6	7.5	7.0	6	5			
Zona 7	9						

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: Zonificación según usos, y art. de los patios, Ord. No. 3.861 y 3.933. Municipalidad de Lomas de Zamora. Agosto de 1983
- ◉ Informe Zonas homogéneas y polígonos de los asentamientos: Aguada de Pasajeros, Rodas, Palmira, Lajas, Cruces, Cumanayagua y Abreus. 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
- ◉ Menéndez-Cuesta González, Ibis María: Instrucción Metodológica Complementaria. Régimen Urbanístico del Suelo. Dirección de Urbanismo-Instituto de Planificación Física. 2012 (EN PROCESO)
- ◉ Menéndez-Cuesta González, Ibis María: Instrucción Metodológica Complementaria. Regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo. Dirección de Urbanismo-Instituto de Planificación Física. 2012 (EN PROCESO)
- ◉ Metodología para la zonificación de los asentamientos poblacionales según las facilidades urbanísticas. Departamento de Planeamiento Municipal, Instituto de Planificación Física. La Habana. Enero de 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