Categoría: Trámites de Planificación Física
Creado: Viernes, 13 Marzo 2020 00:12 - Última actualización: Miércoles, 28 Julio 2021 16:11
Escrito por Equipo de Producción Nacional
Visto: 1472

~~Orientaciones para los trámites a realizar por la población ante la Dirección Municipal de~~ Planificación Física, aprobados en el Decreto Ley No. 322 de 2014

Los trámites que se relacionan a continuación se solicitan en las Oficinas de Gestión de Trámites de las Direcciones Municipales de la Vivienda (OGTV) correspondientes, ante el funcionario de Planificación Física que allí radica, y de no existir estas, en el Departamento de Trámites a la Población de las propias Direcciones Municipales de Planificación Física (DMPF).

DEPARTAMENTO DE TRÁMITES

Cualquier modificación del proyecto se consulta a la DMPF antes de ejecutarse la obra.

Asignación de terrenos estatales **?**

Disposición Jurídica: Resoluciones No. 54 y 55/14 del IPF

Las personas que desean construir una vivienda pero no cuentan con un solar para ello, deben presentarse en la Dirección de Planificación Física de su Municipio

Documentos a presentar: Escrito de solicitud y su fundamentación, nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio, lugar de localización, composición del núcleo familiar y declaración jurada de que no posee otra vivienda ni sea superficiario de un solar para construir una vivienda por esfuerzo propio.

La Dirección Municipal de Planificación Física eleva la solicitud al Consejo de Administración Municipal que es quien la aprueba mediante Acuerdo. Con el Acuerdo del Consejo de Administración Municipal, el o los beneficiados, realizan el pago por concepto de terreno, en la sucursal bancaria del lugar donde se encuentre este.

Término: 60 días para el pago del solar en la sucursal bancaria.

Después la persona beneficiada presenta en la Dirección Municipal de Planificación Física el comprobante de pago del solar para obtener la Resolución que reconoce el Derecho Perpetuo de Superficie.

Término: 50 días hábiles a partir de la presentación del comprobante bancario.

Los solares a entregar tendrán una dimensión entre 80 y 150 m^2.

La asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales que previamente sean autorizadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) correspondiente y se legaliza ante la DMPF.

Phoca PDF

~~Una vez recibido el Acuerdo del CAM, se realiza el pago por concepto de terreno, en la~~ sucursal bancaria del lugar donde se encuentre este.

Se establecen como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales las siguientes:

a. Haber sido afectado por desastres;
b. necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
c. casos sociales y albergados;
d. los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros; y
e. por interés económico-social: se aplica en cumplimiento de políticas económicas y sociales del país, a los efectos de asentar fuerza de trabajo y garantizar el desarrollo económico del territorio en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

También para solucionar déficit de viviendas, problemas de hacinamiento y convivencia, y otros relacionados con el estado técnico-constructivo de la vivienda.

El régimen jurídico de las parcelas y solares yermos estatales que se asignen es en concepto de podrá ser otorgado Derecho Perpetuo de Superficie, y pa varias personas naturales para construir sus viviendas en una misma edificación y a una persona natural para construir una vivienda unifamiliar.

Certificado de Habitable **?**

Disposición jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF / Gaceta Oficial No. 40 Extraordinaria de 5 de septiembre de 2014

Los trámites se solicitan en la Oficina de Gestión de Trámites de las Direcciones Municipales de la Vivienda.

Cuando se termina una obra amparada por una Licencia de Construcción, la persona natural presenta en la Dirección Municipal de Planificación Física el documento del Derecho Perpetuo de Superficie, propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea, en el caso de nuevas construcciones, y título de propiedad de la vivienda según sea el caso, la Licencia de Construcción y un sello de timbre de $5.00.para realizar su solicitud.

Phoca PDF

~~Después que la Dirección Municipal de Planificación Física comprueba que la obra se realizó~~ de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados, y todo expresamente señalado en la Licencia de Construcción otorgada, emite un Certificado de Habitable que se presentará ante Notario para Obtener o Actualizar el título mediante escritura Pública.

Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con, al menos tres locales: habitación, baño y cocina, superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados y demás requisitos de habitabilidad que están establecidos. En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. El resto de la obra se continúa como una ampliación y una vez terminada se emite un nuevo Certificado de Habitable que se presentará ante Notario para Obtener o Actualizar el título mediante escritura Pública.

Término: 30 días hábiles a partir de la presentación de la solicitud

Valor del servicio $25.00 - Valor del sello $5.00

Descripción, tasación, medidas y linderos ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF / Decreto-Ley No. 322/2014

El Dictamen de Descripción, tasación, medidas y linderos se emite para rectificar o actualizar títulos de propiedad por:

- Error en la dirección de la vivienda.
- No coinciden las medidas o limites reales de su vivienda con lo expresado en el título.
- No coincide la descripción de los locales que conforman la vivienda con lo descrito en el título.
- No describen en el título las áreas exteriores (jardín al frente, pasillo lateral, patio de tierra y patio cementado).
- Cambios en la distribución interior de la vivienda, que no llevan permiso porque provocan cambios estructurales a la vivienda.
- Se ejecutaron construcciones que no violan las regulaciones arquitectónicas, ni urbanas pero lo ejecutaron sin permiso.
- Otros.

Para esta solicitud las personas naturales presentan ante el funcionario de Planificación Física

Phoca PDF

~~la titularidad del inmueble y levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de~~ tasación (Documento Técnico) elaborado por el Arquitecto de la Comunidad.

Después que se realiza la visita al lugar para verificar y rectificar lo existente con lo que se refiere en el Documento Técnico antes mencionado, se emite un Dictamen Técnico para que se presente en la Dirección Municipal de la Vivienda o en Notaria según sea el caso.

Término: 20 días hábiles.

Tarifa: Sello de timbre por valor de $5.00.

Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos **?**

LITIGIOS Y RECLAMACIONES EN TORNO A SOLARES YERMOS, DERECHO PERPETUO DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y LINDEROS

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF / Gaceta Oficial No. 40 Extraordinaria de 5 de septiembre de 2014

Cuando se produzca un conflicto en torno a solares yermos, Derecho Perpetuo de Superficie o medidas y linderos, la persona afectada promoverá el proceso por escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame y los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicita, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse o por medio de comparecencia ante el funcionario de Planificación Física (OGTV), quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, aportando cualesquier pruebas de que intente valerse.

Este trámite se sustancia cumpliendo el procedimiento previsto en la norma y una vez concluido se dicta resolución resolviendo el asunto; quien no esté conforme establecerá Recurso de Apelación ante el Tribunal Provincial Popular en el término de 30 días hábiles siguientes a la fecha de notificación.

Término: 60 días hábiles.

Phoca PDF

Solares yermos de propiedad personal ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 55 / 2014 del IPF

Cesión entre particulares: Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares por donación o compraventa, a favor de personas que los necesiten para edificar su vivienda, deben presentarse a la Dirección Municipal de Planificación Física mostrando la propiedad del terreno y con escrito de solicitud que refleje las generales de las partes: dirección donde está ubicado y acto que pretende realizar. La Dirección Municipal de Planificación Física verifica que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y lo elevan a la Dirección Provincial de Planificación Física para su aprobación mediante resolución.

Término: 35 días hábiles, 15 para la DMPF y 20 para la DPPF.

Tarifa: Sello de timbre por valor de $5.00.

Compraventa, donaciones y permuta con el Estado ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF / Decreto-Ley No. 322/2014

Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la Dirección Municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

Documentos a presentar: Título que acredite la propiedad del terreno, la Certificación de Dominio y Gravamen del Registro de la Propiedad.

El propietario puede, además, ofrecer en venta al Estado el terreno de su propiedad.

La solicitud del trámite se presenta ante el funcionario de Planificación Física.

Término: 35 días hábiles.

Phoca PDF

Cesión de uso de azotea ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF

Los propietarios de viviendas interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas presentan Título de propiedad y escrito de solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física con las generales de las partes, definiendo el acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea, dirección donde esté ubicada la vivienda y especificar si se cede todo o una parte. Si es en parte, definir el área a ceder.

Además, deben presentan Dictamen Técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad), croquis que refleje el área a ceder de la azotea, título acreditativo de la propiedad de la vivienda y sello de timbre correspondiente.

La Dirección Municipal de Planificación Física verifica que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y lo elevan a la Dirección Provincial de Planificación Física para su aprobación mediante resolución.

En el caso de Edificios Multifamiliares, deberá contar con el consentimiento escrito de todos los titulares residentes en los mismos y, además, cumplir con las Regulaciones establecidas en la Resolución No. 4 de 1991 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda.

Término: 60 días hábiles.

Tarifa: Sello de $5.00.

Certificado de Regulaciones Urbanas ?

Phoca PDF

Categoría: Trámites de Planificación Física
Creado: Viernes, 13 Marzo 2020 00:12 - Última actualización: Miércoles, 28 Julio 2021 16:11
Escrito por Equipo de Producción Nacional
Visto: 1472

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014

Las Regulaciones urbanas le sirven a las personas para:

- Conocer las características del solar donde se ubica la vivienda.
- Presentarlas al Arquitecto de la Comunidad para solicitar el proyecto o croquis según sea el caso

La persona interesada presenta su solicitud ante el funcionario de Planificación Física junto con el título de propiedad de la vivienda, azotea o solar.

Término: 10 días hábiles posteriores a su solicitud

Tarifa: Sello de timbre por valor de $5.00.

TRÁMITES RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD CATASTRO E INFORMACIÓN.

Entrega de Certificaciones Catastrales Rurales **?**

- Certificación de tierras ociosas y de trasmisión de dominio
- Certificación por personas naturales y jurídicas para cualquier otro interés sobre la tierra

---

TRÁMITES QUE REALIZA EL DEPARTAMENTO DE INVERSIONES DPPF

» Definir los indicadores que integraran el Sistema de Información del Organismo, como parte del Sistema de Información del Gobierno, en su esfera de competencia.
» Certificados de Micro localización
» Áreas de Estudios
» Actas de Aprobación de Ingeniería Básica
» Actas de Revisión de Proyectos y Certificados de Licencias Definitivas
» Certificados de Habitables Utilizables
» Certificados de Regulaciones y otros que se consideren necesarios a nivel provincial.

Phoca PDF

Categoría: Trámites de Planificación Física
Creado: Viernes, 13 Marzo 2020 00:12 - Última actualización: Miércoles, 28 Julio 2021 16:11
Escrito por Equipo de Producción Nacional
Visto: 1472

Licencias de construcción ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014 del IPF

La persona solicita Licencia de Construcción cuando quiere construir o arreglar su vivienda (remodelación, reconstrucción, obra nueva o ampliación).

Para solicitar Licencia de Construcción la persona interesada debe presentar ante la Dirección Municipal de Planificación Física el documento del Derecho Perpetuo de Superficie, propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea, en el caso de nuevas construcciones, y título de propiedad de la vivienda en su caso acompañado del proyecto elaborado por el Arquitecto de la Comunidad o la certificación técnica del proyecto en caso que haya sido elaborado por otro personal facultado, a partir del Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales que emitió la Dirección Municipal de Planificación Física con anterioridad. Una vez revisado y aprobado el proyecto se procede a emitir la Licencia de Construcción.

Para la construcción de vivienda por esfuerzo propio en fincas rústicas, propiedad de un pequeño agricultor, además de lo anterior se acompaña autorización del Ministerio de la Agricultura y visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

Cualquier modificación del proyecto se consulta a la DMPF antes de ejecutarse la obra.

Término para la revisión del proyecto: 30 días hábiles posteriores a su entrega.

Término para emitir la Licencia de Construcción: 30 días hábiles posteriores a la revisión del proyecto aprobado.

Autorización de obra ?

Disposición Jurídica: Resolución No. 54 / 2014

La persona solicita Autorización de obra cuando desea:

Phoca PDF

- Construir una cerca perimetral, cisterna o fosa.
- Modificar su fachada.
- Impermeabilización total de la cubierta de la vivienda.
- Pintura o reparación del repello en exteriores cuando la vivienda este ubicada en zona declarada monumento nacional y vías principales o se trate de edificios multifamiliares.

Para solicitar Autorización de Obra en la Dirección Municipal de Planificación Física debe presentar el título de propiedad de la vivienda, croquis o proyecto de lo que va a construir, debidamente acotado, elaborado por el Arquitecto de la Comunidad o por un familiar

Término: 15 días hábiles posteriores a su entrega.

Tarifa: Sello de timbre por valor de $5.00.

No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación (enchapar baños y cocinas existentes, reparación o sustitución de repello interior o exterior, reparación de grietas en paredes, reparación de paredes exteriores de madera, sustitución de tanques de agua sin modificar las instalaciones hidráulicas, sustitución o reparación de falso techo, sustitución de rejas por otra similar, reparación parcial de la carpintería exterior)que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para:

a. Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que impliquen un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada;
b. Construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales
c. Construcción de piscinas.

Se puede otorgar Licencia de Construcción siempre que cumpla con las Regulaciones Urbanas para la construcción de ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas, asociadas a la vivienda.

INFORMACIÓN PARA REALIZAR TRÁMITES DE INVERSIONES

Para las personas jurídicas: **?**

Phoca PDF

- ~~La solicitud de Macrolocalización para inversiones constructivas nominales y~~ Programas de Inversiones Nacionales se realiza únicamente en el Instituto de Planificación Física, sito en Avenida Independencia No. 2420 entre Línea de Ferrocarril y Calle 100, Municipio Boyeros, Habana.
- Las solicitudes de Áreas de Estudio, Microlocalización, Autorizaciones de Obra o de Construcción, Licencia de Obra, Certificado de Utilizable, las realizará en las Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física donde este enclavada la inversión o acción constructiva que va a realizar.
- Los usufructuarios de tierras estatales ociosas otorgadas por el Decreto Ley 300, representados por la entidad estatal correspondiente, solicitarán en las Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física correspondiente, el Certificado de Regulaciones, Licencias de Obra y el Certificado de Utilizable para la construcción de las Bienhechurías que requiera.

Información para las personas naturales: ?

- Para efectuar la colocación de carteles, toldos y similares, solicitará la Autorización correspondiente en la Dirección Municipal de Planificación Física.
- El Departamento de Inversiones de Las DMPF al amparo del Decreto 327/2014 Analizan, tramitan, orientan y controlan los estudios de Certificados de Microlocalización, Áreas de Estudios, Actas de Aprobación de Ingeniería Básica, Actas de Revisión de Proyectos y Certificados de Licencias Definitivas, Licencias de Obras, Certificados de Habitables - Utilizables, Autorizaciones, Certificados de Uso de Suelo y de Regulaciones, Dictámenes Técnicos, Numeración de Edificaciones, Aval de Cambio de Usos, Certificados de Medidas y Linderos, Copias de Documentos y otros que se consideren necesarios a nivel municipal.
- En las DMPF no existen Departamentos de Inversiones, la actividad la realizan técnicos del Departamento de Ordenamiento o del Departamento de Trámite y Atención a la Población según decisiones tomadas por los Directores de las DMPF.

TARIFA PARA TRÁMITES DE PERSONAS NATURALES ?

Phoca PDF

Disposición Jurídica: Decreto-Ley No. 322/2014 / Gaceta Oficial No. 40 Extraordinaria de 5 de septiembre de 2014 Licencia de Construcción para viviendas

» Obras nuevas de hasta 60m totales - Valor del servicio $55.00-Valor del sello $10.00
» Obras nuevas de 60 a 80m totales - Valor del servicio $75.00-Valor del sello $15.00
» Obras nuevas de más de 80m totales - Valor del servicio $95.00 -Valor del sello $15.00
» Ampliación y remodelación hasta 60m totales - Valor del servicio $35.00-Valor del sello $10.00
» Ampliación y remodelación de 60 a 80m totales - Valor del servicio $55.00Valor del sello $15.00
» Ampliación y remodelación de más de 80m totales - Valor del servicio $75.00-Valor del sello $15.00
Certificado de habitable - Valor del servicio $25.00 - Valor del sello $5.00
Autorización de obra - Valor del servicio $20.00 - Valor del sello $5.00
Certificado de Regulaciones Urbanas - Valor del sello $ 5.00

ORIENTACIONES

Orientaciones a los usufructuarios para construir bienhechurías **?**

DECRETO-LEY NO. 300 Y FAVORECER EL MANEJO SOSTENIBLE DE LAS TIERRAS

Las edificaciones, instalaciones u otras obras necesarias o útiles para la adecuada atención y protección a los cultivos, animales y plantaciones; la conservación y el mejoramiento de los suelos y las cosechas para aumentar la producción agropecuaria.

Bienhechuría: Las edificaciones, instalaciones u otras obras necesarias o útiles para la adecuada atención y protección a los cultivos, animales y plantaciones; la conservación y el mejoramiento de los suelos y las cosechas para aumentar la producción agropecuaria.

Los usufructuarios que estén interesados en construir, reconstruir, remodelar o ampliar bienhechurías en las tierras que reciben en usufructo lo solicitan a la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

La constitución del usufructo se formaliza mediante un contrato escrito entre la entidad estatal

Phoca PDF

~~que tiene la administración de las tierras ociosas y el solicitante, previa aprobación de la~~ entrega por el Delegado o Director Municipal de la Agricultura.

El Delegado o Director Municipal de la Agricultura, según corresponda, donde se encuentre ubicada la tierra, controla la ejecución del Contrato de Usufructo por las partes que subscriben.

Documentos se deben solicitar

1. Certificado de Regulaciones para Bienhechurías. Deben presentar: Contrato de Usufructo y Certificado de Tenedor Inscripto.
2. Licencia de Obra para Bienhechurías. Deben presentar: Contrato de Usufructo, Certificado de Regulaciones y Proyecto Ejecutivo (memoria descriptiva y planos, 2 copias).

Bienhechurías que requieren Proyecto Ejecutivo
. Viviendas.
. Almacenes de productos químicos.
. Cochiqueras.
. Vaquerías.
. Naves para ganado menor.
. Otras que generen contaminación.

Entidades que realizan los Proyectos Ejecutivos

. Arquitecto de la Comunidad.
. Proyectos de Vivienda.
. Empresa de Proyectos de la Agricultura (ENPA):Almacenes, Cochiqueras, Vaquerías y Naves. 3. Certificado de Utilizable. Deben presentar: Contrato de Usufructo, Certificado de Tenedor Inscripto y Licencia de Obra.

Avala que la bienhechuría terminada cumple con todos los requisitos del proyecto aprobado, por lo que ha sido declarada utilizable.

No se puede poner en funcionamiento o explotación ninguna bienhechuría sin el Certificado de Utilizable.

Plazo para la entrega de los documentos solicitados a la DMPF es de hasta treinta (30) días hábiles a partir de la solicitud de cada uno.

Orientaciones sobre el Decreto –Ley No. 322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de la Planificación Física **?**

Phoca PDF

Disposición Jurídica: Decreto 327/2014

Los trámites que se relacionan a continuación se solicitan en la Oficina de Gestión de Trámites de las direcciones municipales de la Vivienda (OGTV) correspondientes ante el funcionario de Planificación Física que allí radica, y, de no existir estas, en el Departamento de Trámites a la Población de las propias direcciones municipales de Planificación Física (DMPF).

Las personas interesadas en construir viviendas por esfuerzo propio en terrenos estatales deberán presentar su solicitud y fundamentación, relacionando además nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio, lugar de localización, composición del núcleo familiar, así como declaración jurada de que no posee otra vivienda, ni es superficiario de una parcela o solar yermo para construir una vivienda por esfuerzo propio.

Las DMPF realizan las mismas funciones descritas anteriormente de la DPPF pero a nivel de su competencia, es decir a nivel municipal.

Para solicitar cualquier servicio técnico a la Dirección Provincial o las Direcciones Municipales de Planificación Física al amparo del Decreto 327/2014" Reglamento del Proceso Inversionista en Cuba", los inversionistas deben primeramente firmar el contrato entre su entidad y la nuestra, debiendo entregar junto a la proforma del contrato los siguientes documentos:

- Certifico del jurídico de su entidad, donde se hace referencia a la creación de la entidad, objeto social, las cuentas, etc.
- Resolución o Acuerdo (este último, si es CCS, CPA, etc.) de nombramiento del director y donde se haga referencia quien está autorizado a firmar contrato.
- Resolución de nombramiento del inversionista directo (Pueden nombrarse más de un inversionista), que de hecho son los que estarán autorizado a realizar los trámites de prestación de servicio con las Direcciones de Planificación Física.
- Llenar todas las casillas de la ficha de clientes que se entrega junto con el contrato, no puede venir nada sin llenar.

Todos estos documentos deben venir correctamente firmados y con el cuño de la entidad.

Después de cumplir con estos aspectos, es necesario definir qué tipo de servicio debe prestarse, según las ideas preliminares y tarea técnica que tiene que presentar el inversionista. (Estos estudios basados en la identificación de necesidades, en la obtención de los datos del mercado; desarrollo y determinación de la estrategia, así como los objetivos de la inversión; todo esto es tarea del inversionista).

Phoca PDF

Regulaciones urbanísticas comunes ?

Las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades.

Cada localidad posee sus regulaciones propias, por tanto todas las personas naturales y jurídicas deben cumplir las regulaciones urbanísticas en cualquier interacción con la ciudad o su medio circundante. Es obligación del Estado y las personas naturales y jurídicas efectuar y controlar las acciones constructivas, atendiendo al desarrollo sostenible y equilibrado de las construcciones de cualquier naturaleza.

Para toda modificación se solicitará a la entidad competente las regulaciones urbanísticas y la autorización de construcción. Para tener una mejor comprensión de lo que usted puede hacer en su inmueble, debe solicitar asesoría especializada en las Direcciones Municipales de Planificación Física (DMPF), pues las regulaciones específicas pueden ser diferentes entre una edificación y otra contigua.

- Se prohíbe el uso de jardines y espacios públicos (parques, aceras, calles, áreas deportivas, portales de uso público) para otros usos: parqueos, trabajo por cuenta propia, construcción de escaleras, ampliaciones de inmueble y otros. Serán limitadas las construcciones en estas áreas, solamente las necesarias para dar servicio a las edificaciones, como son: cisterna, casetas para pozos, equipos de bombeo, fosas sépticas, etcétera y para la satisfacción de los servicios inherentes a estos espacios públicos.

En cada tramo de calle se tienen que respetar las alineaciones predominantes, y el tipo y dimensiones de los portales y jardines, cuando éstos sean característicos de la zona.

- El cierre de balcones y terrazas techadas está condicionado al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 . No en todos los tipos de edificios se permiten el cierre de balcones, igualmente dependerá de su ubicación en la ciudad.
 . Cuando el cierre se realice con elementos que estén acorde con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.
 . Cuando el cierre respete los muros y barandas existentes, apoyándose sobre los muros o por detrás de las barandas, dejándolas expuestas al exterior y permitiendo la total transparencia original.
 . Cuando el cierre se realice siguiendo lo concebido en un proyecto único para todos los residentes, que tenga en cuenta la tipología de la edificación, debidamente aprobado por la

Phoca PDF

entidad autorizada, además de la conformidad escrita de cada propietario.

- En las fosas no se permitirá la introducción de las aguas pluviales, ni las sobrantes de riego. Solo debe verter en las fosas las aguas albañales y los desechos sólidos provenientes de baños, vertederos y tragantes de pisos de las edificaciones o viviendas.

- Se prohíbe romper los contenes y aceras para crear accesos a garajes o parqueos particulares o estatales, u otros tipos de accesos vehiculares o peatonales.

En todos los casos las soluciones serán desmontables y evitarán la creación de nuevas barreras arquitectónicas que limiten la movilidad y accesibilidad de la población.

- Se prohíben las modificaciones de fachada (transformaciones de puertas y ventanas, entrepisos que se ven desde el exterior e incorporación de balcones).

- Los cercados por el frente y laterales, cuando dan a calles, solo pueden tener una altura de 1,50 m y hasta 2,00 m cuando son interiores de la manzana.

La forma, los materiales y la altura de los cercados estarán en dependencia de la zona en que se encuentren. Por el frente garantizarán una transparencia del 60% obligatoria, así como por los laterales y fondo cuando esto sea imprescindible para garantizar la iluminación y ventilación natural de las edificaciones.

En las DMPF que no existen Departamentos de Inversiones, realizan las mismas funciones descritas anteriormente de la DPPF pero a nivel de su competencia, es decir a nivel municipal.

Trámites en Línea

Dictamen técnico

Regulaciones urbanas

Habitable Utilizable

Licencia de Obra

Phoca PDF