

GACETA OFICIAL



DE LA REPÚBLICA DE CUBA

MINISTERIO DE JUSTICIA

EDICIÓN ORDINARIA LA HABANA, JUEVES 24 DE NOVIEMBRE DE 2022 AÑO CXX

Sitio Web: <http://www.gacetaoficial.gob.cu/>—Calle Zanja No. 352 esquina a Escobar, Centro Habana

Teléfonos: 7878-4435 y 7870-0576

Número 116

Página 3395

ASAMBLEA NACIONAL DEL PODER POPULAR

GOC-2022-1061-O116

JUAN ESTEBAN LAZO HERNÁNDEZ, Presidente de la Asamblea Nacional del Poder Popular de la República de Cuba,

HAGO SABER: Que la Asamblea Nacional del Poder Popular, en su sesión celebrada el día 21 de diciembre del año 2021, correspondiente al Octavo Período Ordinario de Sesiones de la IX Legislatura, aprobó lo siguiente:

POR CUANTO: La Constitución de la República de Cuba reconoce como uno de los derechos de las personas el disfrute de un medio ambiente sano y equilibrado, promueve su protección y el uso racional de los recursos naturales del país, su estrecha vinculación con el desarrollo sostenible de la economía y la sociedad para hacer más racional la vida humana y asegurar la supervivencia, el bienestar y la seguridad de las generaciones actuales y futuras; defiende la identidad y la cultura cubanas, y salvaguarda la riqueza artística, patrimonial e histórica de la Nación, lo que se asegura con las políticas públicas y las normas del ordenamiento territorial y urbano.

POR CUANTO: El suelo es un espacio físico finito objeto del ordenamiento territorial y urbano, en virtud de lo cual es un recurso que requiere de un uso racional y sostenible.

POR CUANTO: El Decreto 21 “Reglamento sobre la Planificación Física”, de 28 de febrero de 1978, regula los instrumentos de ordenamiento y la localización de inversiones; lo que unido a la aprobación con posterioridad de nuevas normas jurídicas de igual y superior rango, requieren el ordenamiento del marco jurídico y de una norma con rango de Ley, capaz de articular y coordinar las diferentes competencias que inciden sobre el territorio, que regule de forma adecuada las exigencias del planeamiento, la gestión, el control y la disciplina territorial y urbana.

POR TANTO: La Asamblea Nacional del Poder Popular, en el ejercicio de las atribuciones que le están conferidas en el inciso c) del Artículo 108 de la Constitución de la República de Cuba, aprueba la siguiente:

LEY No. 145
**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO
Y LA GESTIÓN DEL SUELO**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1. El ordenamiento territorial y urbano, como políticas públicas, expresan en el espacio las políticas ambiental, económica, social y cultural de toda la sociedad con la cual interactúan para lograr, mediante una adecuada gestión del suelo, el desarrollo sostenible; se implementan mediante el planeamiento y el diseño físico espacial que orienta la actuación de los actores públicos y privados sobre el uso del suelo.

Artículo 2. El ordenamiento urbano procura asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, en correspondencia con los procesos asociados a la urbanización y a su estructuración interna.

Artículo 3.1. El suelo, en el ordenamiento territorial y urbano y su gestión, como recurso finito, se ordena y delimita para servir de soporte a la actividad agropecuaria, forestal y minera, a las edificaciones, las infraestructuras técnicas, el equipamiento y los espacios públicos o se protege de la urbanización y de actividades no afines, según su vocación.

2. La gestión del suelo, como conjunto de procesos e instrumentos jurídicos, administrativos y técnicos, está dirigida a ocupar y utilizar de manera racional y sostenible el suelo para la satisfacción de las necesidades crecientes de la sociedad y su desarrollo.

Artículo 4.1. La acción de urbanizar está en la capacidad de las personas jurídicas de preparar y dotar al suelo de las condiciones mínimas para su utilización.

2. La acción de edificar, en la capacidad de las personas naturales y jurídicas, según corresponda, de utilizar y construir en un suelo determinado.

3. Estas acciones se conceden a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, cuando se hayan cumplido las determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, las normas técnicas de construcción, de prevención de peligros naturales y antrópicos, y de impacto ante el cambio climático.

**CAPÍTULO II
OBJETIVOS Y ALCANCE**

Artículo 5. Son objetivos de esta Ley definir:

1. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, su contenido, ámbito, alcance, instancias de aprobación y su gestión.
2. Las responsabilidades del Consejo de Ministros, los órganos locales del Poder Popular, del Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
3. El régimen jurídico y urbanístico del suelo, con su clasificación y calificación, a partir de la definición de su uso, vocación y destino, con una ocupación y utilización sostenible, equitativa, equilibrada y racional.
4. Los instrumentos para la gestión del suelo que permitan su uso de manera racional y sostenible.
5. Las servidumbres.
6. El catastro nacional y las zonas con regulaciones especiales.

7. Los actores que intervienen en el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, participación y comunicación, responsabilidades y deberes.
8. La inspección, el control y la disciplina territorial y urbana.
9. Las responsabilidades y deberes de los organismos de la Administración Central del Estado y de otras entidades.

Artículo 6. Las disposiciones de la presente Ley se aplican a todo ejercicio de planificación del desarrollo que implique modificaciones físico espaciales en el uso y ocupación del territorio, actividades constructivas como edificaciones, infraestructuras técnicas, servicios y otras que lo ocupen o tengan incidencia sobre él, realizadas tanto por personas jurídicas como naturales, en el marco de sus competencias.

Artículo 7. Esta Ley se orienta a procurar la efectividad de los derechos constitucionales, en particular los siguientes:

1. Derecho a la propiedad relacionada con el suelo.
2. Derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable.
3. Derecho a un medio ambiente sano y equilibrado.
4. Derecho a la participación ciudadana.

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS QUE RIGEN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 8.1. El ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, a los efectos de esta Ley, se rigen por los principios siguientes:

- a) Sostenibilidad: promueve el manejo eficiente y racional de los recursos teniendo en cuenta las dimensiones espacial, ambiental, económica, social y cultural para la satisfacción de las necesidades de las presentes y futuras generaciones;
- b) resiliencia: capacidad de los territorios y asentamientos humanos expuestos a peligros de cualquier naturaleza para resistir, absorber, mitigar, 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 gestión de los actores nacionales y locales;
- c) autonomía local: derecho y capacidad efectiva para ordenar, gestionar y controlar el desarrollo económico y social del territorio en beneficio de sus habitantes, articulado con las determinaciones de los niveles superiores;
- d) coherencia: las decisiones territoriales de los órganos locales del Poder Popular se corresponden con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, y tienen en cuenta políticas nacionales y sectoriales, en armonía con las realidades ambientales, económicas, sociales y culturales propias de cada territorio;
- e) participación: sobre la base de la concertación, la cooperación y la corresponsabilidad de todos los actores de manera activa; lo que incluye capacitación, deliberación, valoración, priorización y aporte de información para la toma de decisiones por los órganos locales del Poder Popular y el control del cumplimiento de lo decidido, de manera independiente y sin necesidad de formar parte de la administración pública o de organizaciones profesionales, políticas y de masas;
- f) equidad territorial: las decisiones que se adopten en relación con el territorio contribuyen a garantizar a las personas naturales y jurídicas igualdad de oportunidades, en especial la atención a los grupos vulnerables, con el fin de aprovechar

las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios de diferente jerarquía, donde prima el interés general sobre el particular para lograr justicia social;

- g) equilibrio territorial: consolida, diversifica y potencia las actividades económicas, en armonía con las potencialidades y ventajas comparativas de cada territorio, lo que garantiza un hábitat seguro y saludable;
- h) distribución equitativa: pone los beneficios derivados de operaciones sobre el suelo al servicio del interés general; las utilidades derivadas de las recalificaciones del suelo y de una mayor edificabilidad concedida por el planeamiento se revierten en la sociedad en su conjunto;
- i) enfoque ecosistémico: incorpora la valoración de los bienes y servicios ambientales, las soluciones naturales y otras medidas de adaptación basadas en los ecosistemas; y
- j) preservación del patrimonio: protege el patrimonio cultural y natural existente, asegura que se conserve para presentes y futuras generaciones, es fuente de identidad cultural y cohesión social, y un activo económico que impulsa el desarrollo sostenible.

2. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, para la consecución de estos principios, establece la estrategia comunicacional que proceda.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN INSTITUCIONAL PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO Y LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 9. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo:

1. Exige, a quienes corresponda, el control de la implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Participa en las decisiones en materia de promoción de la inversión y emite criterios vinculantes sobre la compatibilidad de los proyectos de interés nacional con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
3. Promueve acciones de participación ciudadana que fortalezcan los procesos descentralizados de ordenamiento territorial y urbano.
4. Somete a consulta de los organismos de la Administración Central del Estado, entidades nacionales y al representante del Gobierno Central en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda.
5. Contribuye a una activa gestión del suelo para los procesos de transformación del territorio.
6. Ofrece a las personas jurídicas los servicios técnicos y jurídicos, según corresponda, asociados al ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo en el ámbito de su competencia.
7. Participa con el Ministerio de Economía y Planificación en la presentación y aprobación del plan de la economía de los distintos sectores, según la periodicidad establecida en el país, donde verifica el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.

Artículo 10. Corresponde a las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, lo siguiente:

1. Elaborar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su demarcación, para su aprobación por las instancias correspondientes.

2. Gestionar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y de gestión del suelo de forma articulada con los planes de la economía y las estrategias de desarrollo, y asegurar, en lo que les competa, su divulgación y publicación.

Artículo 11. Las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dirigen, regulan y controlan el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, en cumplimiento de la política del Estado, la legislación vigente y los acuerdos que adopten los respectivos consejos provinciales y de la administración municipal, así como las asambleas municipales del Poder Popular.

Artículo 12. La Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:

1. Cumple las políticas y orientaciones técnico metodológicas del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
2. Articula las políticas y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo del ámbito nacional con las propuestas de desarrollo de la provincia.
3. Asesora y controla, en el orden metodológico, el trabajo de las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
4. Presenta a la revisión técnica del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que correspondan;
5. Ofrece a las personas naturales y jurídicas los servicios técnicos y jurídicos que correspondan, de acuerdo con su ámbito de competencia.
6. Participa en la aprobación del Plan de la Economía a este nivel para controlar y garantizar el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
7. Somete a consulta del Representante del Gobierno Central, en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, según corresponda.

Artículo 13. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbanismo:

1. Cumple las políticas y orientaciones técnico metodológicas del Instituto Nacional y la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
2. Articula las políticas y determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo de los ámbitos nacional y provincial con las propuestas de desarrollo del municipio.
3. Presenta a revisión técnica de la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Ofrece a las personas naturales y jurídicas los servicios técnicos y jurídicos, según correspondan, de acuerdo con su ámbito de competencia.
5. Participa en la aprobación del Plan de la Economía a este nivel para controlar y garantizar el cumplimiento de lo relacionado con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
6. Somete a consulta del Representante del Gobierno Central, en los diferentes destinos, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, según corresponda.

Artículo 14. El Consejo Provincial y la Asamblea Municipal del Poder Popular, en sus respectivas jurisdicciones, definen y emiten las políticas públicas locales en lo relativo al ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, de acuerdo con lo establecido por la presente Ley.

Artículo 15. Corresponde al Consejo Provincial:

1. Aprobar los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su ámbito de competencia.
2. Incorporar, en lo que le corresponda, en el plan y presupuesto anual, el aseguramiento financiero para las inversiones y la formulación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
3. Asignar el suelo urbanizado para la construcción por esfuerzo propio en los casos que le competa y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia.
4. Adoptar decisiones territoriales coherentes con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

Artículo 16. Al Consejo de la Administración Municipal, en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, le corresponde:

1. Presentar a la Asamblea Municipal del Poder Popular los planes de ordenamiento territorial y urbano para su aprobación y, una vez aprobados, gestionar su cumplimiento en lo que le compete.
2. Conducir el proceso de elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda, de forma concordante y articulada con los planes de la economía y las estrategias de desarrollo.
3. Proponer, en lo que le corresponda, en el plan y presupuesto anual el aseguramiento financiero para las inversiones y la formulación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Convocar, en lo que les compete, a las instituciones y a la población a la participación en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda.
5. Coordinar con los consejos de la administración de otros municipios la concertación y compatibilización de programas y proyectos que involucren el manejo compartido del territorio, y articular las dimensiones urbana y rural cuando convergen en una misma demarcación territorial.
6. Divulgar, a través del sistema de gobierno electrónico, las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, y con el empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación, información actualizada durante todo el proceso de elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y de gestión del suelo.
7. Publicar los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, una vez aprobados, según corresponda.
8. Emplear mecanismos para el control y seguimiento del cumplimiento de las normativas vigentes, en el ámbito de sus competencias.
9. Asignar el suelo urbanizado para la construcción por esfuerzo propio.
10. Garantizar, según le competa, la distribución equitativa de los beneficios derivados de operaciones sobre el suelo, conforme a lo definido en la legislación vigente.
11. Adoptar decisiones territoriales coherentes con las políticas y determinaciones emanadas de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados.

Artículo 17. Corresponde al Gobernador.

1. Exigir y controlar el cumplimiento de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Convocar a las instituciones para la participación en la elaboración de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que les corresponda.

3. Coordinar con otros gobiernos provinciales del Poder Popular la concertación y compatibilización de programas y proyectos que involucren el manejo compartido del territorio, y articular las dimensiones urbana y rural cuando convergen en una misma demarcación territorial.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y OBJETO DEL SISTEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 18. El Sistema de Ordenamiento Territorial y Urbano, como el conjunto de instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, rige el desarrollo y transformación físico espacial de los territorios en el ámbito nacional, provincial, municipal, asentamiento humano y parcial, entre los que existe articulación multinivel.

Artículo 19. El Sistema de Ordenamiento Territorial y Urbano tiene por objeto en el ámbito físico espacial:

1. La articulación de las dimensiones ambiental, económica, social y cultural con la físico espacial.
2. La expresión e implementación de las políticas territoriales relacionadas con el ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
3. El estudio de la distribución de la población según el desarrollo del país y la estructuración y jerarquización del sistema de asentamientos humanos.
4. La reducción de la densidad demográfica en las zonas bajas costeras.
5. La utilización racional y sostenible de los recursos territoriales.
6. La contribución al desarrollo económico y social.
7. La protección del patrimonio natural, cultural y los sitios de interés geológico.
8. La regulación de las intervenciones en el territorio y la propuesta e implementación de normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.
9. La articulación de los intereses sectoriales con las instancias nacionales y locales en el corto y mediano plazos, articulados con los estratégicos de largo plazo.
10. La localización de las inversiones.
11. El establecimiento del modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones, las regulaciones territoriales y urbanísticas y el programa de acciones.
12. El reconocimiento de los peligros de origen natural y antrópico, las vulnerabilidades y riesgos, así como los impactos esperados por el cambio climático a los efectos de su consideración sistemática.
13. La compatibilización con los intereses de la Defensa, la Seguridad y el Orden Interior.
14. La localización de los depósitos minerales, los prospectos, la mineralización y puntos de mineralización.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 20. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano son el complemento territorial de los planes de desarrollo económico y social a mediano y largo plazos; generan productos distintos, los cuales no son excluyentes sino interrelacionados; contemplan el territorio que ordenan como un todo y, en consecuencia, consideran los valores y usos

presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque este sea de la competencia de otra instancia de Gobierno.

Artículo 21. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano contienen estrategias que permiten maximizar la eficiencia económica del territorio y establecen su cohesión espacial, ambiental, social, política y cultural en forma sostenible, a partir de una ocupación ordenada y un uso racional del territorio; están asociados a un proceso de planeamiento continuo con un enfoque estratégico que los dota de sus propios instrumentos de gestión.

Artículo 22. Se establecen como instrumentos de ordenamiento territorial y urbano los siguientes:

1. El Esquema de Ordenamiento Territorial, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas y las determinaciones territoriales y urbanísticas; se elabora para el ámbito nacional y provincial con un alcance de largo plazo.
2. El Plan de Ordenamiento Territorial, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones y las regulaciones territoriales específicas, según el alcance del instrumento, así como el programa de acciones; se elabora para el ámbito municipal y parcial, con un alcance de corto y mediano plazos.
3. El Plan de Ordenamiento Urbano, con un carácter estratégico, que formula el modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones urbanísticas para la organización del uso del suelo, su ocupación y utilización, la estructura y morfología, las regulaciones urbanísticas específicas, según el alcance del instrumento, así como el programa de acciones; se elabora para el ámbito de asentamiento humano y parcial, zonas con regulaciones especiales, zonas priorizadas para la conservación y actividades productivas y no productivas, con un alcance de corto y mediano plazos.
4. El Estudio de Detalle, instrumento complementario, cuyo fin es la precisión de determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano, siempre que estos lo requieran y no se altere la calificación del suelo ni su aprovechamiento; formula propuestas de diseño, regulaciones y condicionales territoriales, urbanísticas, arquitectónicas y ambientales específicas, con un alcance de corto y mediano plazos:
 - a) Estudios territoriales o urbanísticos, completan, precisan o ajustan las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano para facilitar su gestión; y
 - b) estudios de localización, estudios técnico-económicos orientados a definir el territorio o el área en que se localiza una inversión mediante el análisis de los elementos territoriales necesarios con el que se evalúa su factibilidad, como el impacto ambiental o territorial, obras inducidas y afectaciones.

Artículo 23. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano constituyen instrumentos de gobierno de obligatorio cumplimiento para las personas naturales y jurídicas, y mantienen vigencia hasta que la evaluación de su implementación aconseje su revisión.

Artículo 24. El contenido del modelo de ordenamiento, las políticas, las determinaciones y las regulaciones territoriales y urbanísticas, y el programa de acciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se definen en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 25. En las zonas priorizadas para la conservación, el plan de ordenamiento territorial o urbano incorpora contenidos específicos derivados de las convenciones, recomendaciones y cartas emitidas por organismos internacionales relacionados con el patrimonio cultural.

CAPÍTULO III

ÁMBITO Y ALCANCE DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 26. El ámbito de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano es espacial; se determina de acuerdo con el carácter o especificidad del tema que se aborda, su significación ambiental, económica, social y cultural, y sus características físico espaciales.

Artículo 27. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se elaboran según el ámbito, de la forma siguiente:

1. Nacional, por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, mediante el cual formulan propuestas integrales de las estructuras territoriales del ámbito nacional y supraprovincial a partir del conocimiento de las potencialidades y restricciones de los municipios, las proyecciones deseables del desarrollo territorial y la evaluación de las sectoriales de carácter nacional.
2. Provincial, por las delegaciones provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, y por este se formulan propuestas de ordenamiento territorial en el ámbito provincial; tienen en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, municipal, asentamiento humano y parcial; proponen soluciones a los problemas del ámbito supramunicipal y formulan a su vez determinaciones para el planeamiento del ámbito municipal.
3. Municipal, por la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud, las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, y a través de este se formulan propuestas de ordenamiento territorial y urbano en el ámbito municipal, teniendo en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, provincial, asentamiento humano y parcial, oído el parecer de la población cuando sea el caso; proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia y formulan determinaciones para la implementación de sus instrumentos.
4. Asentamiento humano, por la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud, las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas; mediante estos se formulan propuestas de ordenamiento urbano teniendo en cuenta las directrices y recomendaciones que deriven de los instrumentos del ámbito nacional, provincial, municipal y parcial, proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia para los asentamientos humanos concentrados y formulan determinaciones urbanísticas y programas de acciones para la implementación de sus instrumentos.
5. La Habana, por la Delegación Provincial de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o personas jurídicas especializadas autorizadas.
6. Parcial, por el Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo o las personas jurídicas especializadas autorizadas, para parte de un territorio y de los asentamientos

humanos concentrados; mediante este se proponen soluciones a los problemas en el ámbito de su competencia y formulan precisiones y regulaciones sobre el uso del suelo, su estructura y morfología por el impacto de los procesos que en ellos se producen.

Artículo 28. El alcance de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano es temporal y se establece por su grado de determinación y concreción a partir de un conjunto de objetivos y acciones concretos programables en el corto, mediano y largo plazos; varía según las implicaciones e impactos estructurales del instrumento, con ajustes según la necesidad o la modificación de sus escenarios y se establecen de la siguiente manera:

1. Largo plazo, más de diez años: esquema de ordenamiento territorial.
2. Mediano plazo, entre cinco y diez años, sobre la base de estudios exploratorios a largo plazo: planes de ordenamiento territorial y urbano y estudio de detalle.
3. Corto plazo, entre uno y dos años: estudio de detalle.

CAPÍTULO IV

INSTANCIAS DE APROBACIÓN

Artículo 29. El Consejo de Ministros aprueba los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano del ámbito nacional.

Artículo 30. El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo avala técnicamente, previo a su aprobación, los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano que disponga el Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial y otros del ámbito nacional que elaboren personas jurídicas especializadas autorizadas.

Artículo 31. El Consejo Provincial aprueba los instrumentos del ámbito provincial.

Artículo 32. La Asamblea Municipal del Poder Popular aprueba los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano de su territorio.

Artículo 33. Previo a la aprobación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se realizan las consultas necesarias con los órganos que corresponda, según el reglamento de esta Ley, de aquellos que por su importancia estratégica para el desarrollo del país lo requieran.

TÍTULO III

DE LA GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

RÉGIMEN JURÍDICO SOBRE EL SUELO

Artículo 34. El derecho del uso del suelo se le otorga a una persona natural o jurídica para utilizarlo, con fines actuales o futuros, basado en sus potencialidades y restricciones, conforme a lo que establecen los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 35.1. El destino y uso del suelo se establece en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y se controla mediante las regulaciones territoriales y urbanísticas en correspondencia con la vocación de este.

2. La gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano comprende su implementación, el control y la evaluación; son procesos continuos y dinámicos que permiten la ejecución de las políticas y las determinaciones territoriales y urbanísticas.

3. El que ostente el derecho sobre el uso del suelo es el responsable de su gestión, implementa las determinaciones territoriales y urbanísticas que establecen los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y se rige por la legislación vigente.

Artículo 36.1. El suelo forma parte de la propiedad socialista de todo el pueblo, excepto el que pertenece a particulares o a cooperativas integradas por estos y a otras de las formas de propiedad previstas en la ley.

2. La posesión, uso, disfrute y disposición sobre el suelo no edificado se otorgan para los fines y de conformidad con lo previsto en la Constitución de la República de Cuba y la legislación vigente establecida al efecto.

Artículo 37.1. Los propietarios de parcelas pueden transferir su propiedad, en correspondencia a los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, al amparo de la legislación vigente.

2. Cuando sobre la parcela existen regulaciones urbanísticas que no permiten su edificación, se procede conforme a la legislación vigente.

Artículo 38. Los que tienen el derecho sobre el suelo edifican siempre que se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación, y estén en correspondencia con los instrumentos de ordenamiento urbano.

Artículo 39. El propietario, superficiario y el poseedor legal que tiene en uso y administración un inmueble estatal, tienen derecho a realizar intervenciones arquitectónicas en las edificaciones en correspondencia con las determinaciones y regulaciones territoriales y urbanísticas, y la responsabilidad de mantenerlas en buen estado de conservación, al amparo de la legislación vigente.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 40. El régimen urbanístico del suelo determina, mediante su clasificación y calificación, los derechos de las personas naturales y jurídicas que actúan en el territorio, acorde con las determinaciones y regulaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 41. La ocupación del suelo se regula a partir de su régimen urbanístico, de acuerdo con su clasificación y calificación, que se dispone y aprueba en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 42. El suelo se clasifica en no urbanizable, urbanizado y urbanizable:

1. Suelo no urbanizable, donde existe un interés por preservar sus valores ante la urbanización, por las propias condiciones del suelo y por intereses ambientales, económicos, históricos, culturales, de la defensa, la seguridad y el orden interior.
2. Suelo urbanizado, transformado por el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones.
3. Suelo urbanizable, objeto de actuación urbanística con el fin de que asimilen los crecimientos de los asentamientos humanos, la creación de otros nuevos o la urbanización para el desarrollo de actividades sociales o productivas.

Artículo 43. En el suelo no urbanizable, excepcionalmente se autoriza, por la autoridad competente, la construcción de infraestructuras, edificaciones y viviendas de forma aislada, necesarias para la explotación de estos territorios, que evite situaciones de riesgos mediante el aseguramiento de obras preventivas de protección o de adaptación ante la exposición a los peligros de origen natural, antrópico o por el impacto esperado del cambio climático.

Artículo 44. Las categorías de uso del suelo se establecen por su:

1. Función.
2. Limitación.
3. Naturaleza.

Artículo 45. El suelo, según su función, se califica:

1. Por su utilización o destino para el suelo no urbanizable, en: agrícola, pecuario, forestal, recursos minerales, áreas de interés turístico, áreas protegidas, áreas de interés para la defensa, franjas de protección costeras, franjas hidrorreguladoras, corredores infraestructurales, parques eólicos y fotovoltaicos, accidentes geográficos como furnias, cavernas, acantilados, zonas vulnerables extremas y las edificaciones dispersas.
2. Por su definición del uso para el suelo urbanizado y urbanizable, en: residencial, producción, industrias, almacenes, agricultura urbana, instalaciones de salud, educación, cultura, deportes, transporte, espacios públicos y áreas verdes, servicios comunales, vertederos, cementerios, centros y sub-centros de servicios, político-administrativos, turismo y recreación, e infraestructuras técnicas; se recomiendan los usos mixtos.

Artículo 46. El suelo, según su limitación, se califica en:

1. Prohibido: uso no permitido o vedado.
2. Restringido: uso limitado o reservado.
3. Permisible: uso admitido o tolerado.
4. Preferente: uso seleccionado o preferido sobre otro.
5. Obligatorio: uso exigido o inevitable.

Artículo 47. El suelo, según su naturaleza, se califica en:

1. Público, el espacio de propiedad estatal de dominio y uso público, donde las personas tienen el derecho a circular; desempeña un papel importante dentro del ámbito social de una comunidad.
2. Semipúblico, espacio bajo determinada administración que posee una función pública, con características que permiten hacer uso de ellos con ciertas libertades y determinadas restricciones de acceso.
3. Privado, el espacio, edificio o inmueble privado o bajo determinada administración que no posee función pública.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 48. Se consideran instrumentos para la gestión del suelo:

1. Macrolocalización y microlocalización de inversiones.
2. Certificado de regulaciones territoriales y urbanísticas.
3. Permisos de construcción, licencia o autorización de obra.
4. Certificado de habitable o utilizable.
5. Certificado catastral.
6. Dictamen técnico que declare estado de ruina.
7. Resolución de incompatibilidad de la edificación.
8. Disposición jurídica que reconoce el derecho sobre el suelo.
9. Certificado para cesión de azotea.
10. Documento de aprobación de cambio de uso.

Artículo 49. Los instrumentos para la gestión del suelo se emiten conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley y en las normas jurídicas vigentes.

Artículo 50. La facultad que tienen las personas naturales y jurídicas para edificar se ejerce previa obtención de la licencia o autorización de obra; el plazo máximo para iniciarla se establece en la legislación específica.

Artículo 51. El control territorial se ejerce antes, durante la construcción, en la puesta en marcha y explotación de las obras.

Artículo 52. Durante la ejecución de las obras las entidades competentes inspeccionan en todas las etapas del proceso las regulaciones urbanísticas y la licencia o autorización de obra otorgadas, para verificar el cumplimiento de las normas de construcción.

Artículo 53. Cuando en la ejecución de una obra no se han cumplido las formalidades legales establecidas o se detecten infracciones contra el ordenamiento territorial y el urbanismo, se aplica la legislación vigente en materia de contravenciones.

CAPÍTULO IV

APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA

Ocupación y utilización

Artículo 54. Se establece como preferente el modelo de ordenamiento urbanístico compacto, sostenible y resiliente, con usos mixtos, integrados y diversos, con conjuntos urbanos de calidad que aprovechen adecuadamente el suelo, expresen los valores naturales, ambientales, sociales y culturales del modelo de sociedad que la nación construye e incluyan la identidad local en su expresión arquitectónica, según las características de la zona.

Artículo 55.1. Las intervenciones urbanísticas en los barrios degradados, precarios e informales tienen prioridad frente a la construcción de nuevas urbanizaciones para propiciar el equilibrio en el suelo urbanizado entre las zonas consolidadas y las de nueva creación.

2. En zonas costeras y vulnerables ante el cambio climático el ordenamiento tiene en cuenta los principios de desocupación y reducción de la densidad poblacional, según corresponda.

Artículo 56. Los programas de construcción y rehabilitación para el hábitat y las urbanizaciones se desarrollan de manera progresiva a corto, mediano y largo plazos, acorde con las condiciones económicas del país y las prioridades del municipio.

Artículo 57. La construcción en azoteas de edificaciones estatales y privadas se autoriza a terceros, siempre que cumplan las regulaciones urbanísticas, las normas cubanas y los procedimientos establecidos.

Artículo 58. El Coeficiente de Ocupación del Suelo establece la relación entre el área máxima del suelo ocupada por la edificación y el área total de la parcela, manzana o zona habitada; no incluye las aceras, patios cementados, fosas y cisternas.

Artículo 59. El Coeficiente de Utilización del Suelo establece la relación entre el área construida total y el área total del terreno: lote o parcela, manzana y zona habitada.

Artículo 60.1. Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo se fijan en el instrumento para la gestión del suelo, según corresponda, que indica, del área disponible, cuál puede ser edificada y los niveles de edificación permitidos, de acuerdo con las condiciones topográficas y las tipologías urbanísticas existentes y propuestas por los planes de ordenamiento urbano.

2. Se expresan en porciento como máximos y mínimos a cumplir, y se definen en los instrumentos de ordenamiento urbano.

SECCIÓN SEGUNDA

De la urbanización

Artículo 61. La urbanización se construye a partir del conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, con solución de drenaje y residuales, infraestructura de abasto de agua y saneamiento, electricidad, gas y comunicaciones, servicios públicos, equipamiento social, espacios públicos y áreas verdes, con parcelas servidas, aptas para construir en ellas.

Artículo 62. Los procesos de urbanización para la edificación cumplen con las condiciones específicas, según se determine por el régimen urbanístico del suelo, y se desarrollan por entidades públicas o mediante formas de asociación entre el sector público y privado; se hacen efectivos cuando se emite el permiso de construcción por la autoridad competente.

Artículo 63. La urbanización mínima se dispone previa a su edificación y garantiza la existencia de facilidades urbanísticas mínimas que permiten la accesibilidad a la parcela y la edificación, la ejecución de un adecuado trazado vial y conexión al resto de la urbanización, posibilidad de conexión a las redes de abasto de agua, electricidad, comunicación y la solución de residuales líquidos, al menos la aplicación de tratamientos primarios de residuales y desechos; incluye la nivelación y desbroce de los terrenos, la garantía de drenaje natural o soluciones infraestructurales para ello; todo lo cual está en correspondencia con las normas cubanas vigentes de los servicios básicos o, en su defecto, la garantía de solución dentro del proyecto de urbanización.

Artículo 64. Las áreas bajo peligro, vulnerabilidad y riesgos reconocidas y aprobadas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano no se utilizan para asentamientos humanos, viviendas, obras de infraestructura pública e instalaciones industriales, hasta tanto se hayan realizado acciones que, aceptadas por la entidad competente, pongan término a la condición de vulnerabilidad y riesgo o atenúen el efecto del peligro dado.

Artículo 65. En las áreas oficialmente declaradas bajo riesgo sísmico, reconocidas por la entidad competente según la intensidad y periodicidad con que ocurren, no se construye edificación alguna que no cumpla con las normas y regulaciones establecidas para construcciones sismo resistentes.

SECCIÓN TERCERA

De las intervenciones

Artículo 66. Se establecen como intervenciones urbanísticas las siguientes:

1. Conservación: preservación de los valores culturales y ambientales presentes en un espacio urbanizado a partir del conocimiento del legado histórico y de los procesos ambientales, económicos, sociales y culturales que en él se desarrollan.
2. Renovación: transformación planificada del suelo urbanizado.
3. Remodelación: demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas, alterando o no la trama urbanística original.
4. Reanimación: acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención y cambio de imagen.
5. Refuncionalización: modificación de la función de una estructura física existente.
6. Rehabilitación: 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.

7. Completamiento: relleno de los espacios libres del suelo urbanizado con condiciones adecuadas.
8. Erradicación: demolición total de la estructura física de una zona por tener restricciones urbanísticas definidas en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, o ser altamente vulnerable ante peligros de origen natural y antrópico, a la que se le asigna un uso según la calificación determinada en el propio instrumento.
9. Nueva urbanización: acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su construcción, dotado de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.
10. Reconstrucción: representación por la nueva construcción de la forma, características y detalles de un sitio o paisaje, con el fin de replicar su aparición en un período de tiempo específico y en un lugar histórico.

Artículo 67. Se establecen como intervenciones arquitectónicas las siguientes:

1. Conservación: mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
2. Restauración: recuperación, restitución o mejora de la legibilidad de la imagen en inmuebles con valor patrimonial que han sufrido transformaciones o pérdida de algunos de sus elementos, dirigidas a la reintegración de lagunas, limpieza y eliminación de añadidos juzgados perjudiciales para la integridad física o estética.
3. Rehabilitación: recuperación de un inmueble con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcial, y devolverle su vida útil.
4. Remodelación: transformación de un inmueble que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales sin incrementar el área construida.
5. Reposición: obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.
6. Reconstrucción: reposición de un inmueble ya desaparecido, que busca la similitud material y del proceso constructivo, y cuyo resultado se considera un equivalente o réplica del original en su lugar histórico.
7. Cambio de uso: cambio de función y destino a inmuebles.
8. Obra nueva: construcción independiente que se inicia y cuyo emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.
9. Ampliación: nueva construcción anexa a la edificación original, que forma parte integrante de ella formal y funcionalmente.
10. Unificación: acción y efecto de unificar dos o más edificaciones anexas a la original, que formen parte integrante de esta formal y funcionalmente, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente; para la vivienda se aplica la legislación vigente.
11. División: acción y efecto de dividir una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, las partes resultantes mantengan independencia y funcionalidad, así como integralidad formal con respecto al inmueble original; para la vivienda se aplica la legislación vigente.
12. Demolición: acción que conlleva a la eliminación física de una edificación, total o parcial, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

SECCIÓN CUARTA

Declaración de incompatibilidad y ruina

Artículo 68. La incompatibilidad de un inmueble se declara en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados mediante Acuerdo de la Asamblea Municipal,

el Consejo Provincial o el Consejo de Ministros, según corresponda y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 69.1. Los inmuebles que resulten de utilidad pública o interés social se declaran como tal en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Cuando se trate de viviendas de propiedad personal se aplica lo establecido en las normas legales vigentes.

Artículo 70. La ruina de una edificación se establece por el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace con derrumbes, desprendimientos u otros daños graves a la salud y la seguridad de las personas, así como al patrimonio edificado.

Artículo 71. El propietario o poseedor legal de una edificación en ruinas es responsable de las gestiones para su solución y con este fin se le definen sus obligaciones y procedimiento en el Reglamento de esta Ley.

CAPÍTULO V DE LAS SERVIDUMBRES

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 72.1. Las servidumbres permiten una ocupación y utilización sostenible y racional del suelo y cumplen una función pública y social.

2. La servidumbre es una limitación impuesta sobre un inmueble que limita el dominio en este y se constituye en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario, uno el dominante y otro el sirviente, de manera que este último queda sujeto a una limitación en el ejercicio de sus derechos.

3. Lo dispuesto en este capítulo sobre las servidumbres se aplica en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo, con preferencia a las normas contenidas en el Código Civil, en los artículos 171, 172 y 176.

Artículo 73. Son tres los elementos que caracterizan la servidumbre:

1. Predio dominante: aquel que reporta la utilidad y la servidumbre se llama Servidumbre Activa.
2. Predio sirviente: aquel predio que sufre la limitación y la servidumbre se llama Servidumbre Pasiva.
3. Vínculo jurídico, que se impone sobre uno en beneficio de otro.

Artículo 74. Las servidumbres se constituyen sobre el inmueble; si este cambia de dueño, la servidumbre continúa en este hasta que legalmente se extinga.

Artículo 75. Las servidumbres son indivisibles, para lo que se tiene en cuenta lo siguiente:

1. Si el predio sirviente se divide entre varios dueños la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.
2. Si el predio dominante se divide entre varios, cada porción usa por entero la servidumbre, sin variar el lugar de su uso ni agravarla de otra manera.
3. Si la servidumbre se establece en favor de una sola de las partes del predio dominante, solo el titular de esta continúa su disfrute.

Artículo 76. Las servidumbres tienen su origen en la voluntad del ser humano o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

SECCIÓN SEGUNDA

De las servidumbres voluntarias

Artículo 77.1. Las servidumbres voluntarias se constituyen por acuerdo de los propietarios de los inmuebles involucrados, a título gratuito u oneroso.

2. El pacto de servidumbre se constituye en documento público ante notario, en el que se define su contenido y duración, y el título constitutivo de la servidumbre se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

3. Los conflictos que se deriven de las servidumbres voluntarias constituidas se resuelven por el tribunal competente o por métodos alternos de solución de conflictos establecidos en la legislación vigente.

4. La resolución judicial firme que modifique las condiciones de las servidumbres voluntarias establecidas se inscribe en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

SECCIÓN TERCERA

De las servidumbres legales en materia de ordenamiento territorial y urbano

Artículo 78. Las servidumbres legales a favor del propietario del inmueble que la necesita se constituyen previa demanda, mediante sentencia firme del tribunal competente, para beneficio particular o colectivo, la cual norma su contenido y duración.

Artículo 79. Las servidumbres se disponen legalmente si no contravienen las leyes ni perjudican derechos de terceros.

Artículo 80.1. Para constituir servidumbres, cuando son varios los que tienen derecho sobre un predio, se requiere el consentimiento de todos.

2. Cuando solo uno de ellos adquiere una servidumbre sobre otro predio a favor del común, de ella pueden aprovecharse todos los propietarios y quedan obligados a los gravámenes naturales que trae consigo y a los pactos con que se haya adquirido.

Artículo 81. Las discrepancias o conflictos que se deriven de la declaración, contenido, uso y duración de las servidumbres legales se resuelven por el tribunal competente.

Artículo 82. El título constitutivo de la servidumbre legal o la resolución judicial firme que se dicta al resolver los conflictos se inscriben en el Registro Central de la Propiedad de Bienes Inmuebles por el propietario del terreno sirviente y dominante.

SECCIÓN CUARTA

De los tipos de servidumbres en materia de ordenamiento territorial y urbano

Artículo 83. En materia de ordenamiento territorial y urbano se pueden constituir las servidumbres legales siguientes:

1. Servidumbre de medianería: mediante esta se otorga el derecho a los propietarios a servirse de la medianería de manera proporcional y comparten por igual derechos y deberes; está referida a la utilización de muros.
2. Servidumbre de paso: mediante esta se garantiza el acceso a inmuebles que por problemas de localización o ser productos de divisiones, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.
3. Servidumbre de vistas y luces: gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.
4. Servidumbre de infraestructuras: mediante esta se garantiza la conexión a las redes de abasto de agua y evacuación de residuales, drenajes, electricidad, comunicaciones y

gas de inmuebles que, por problemas de localización, o ser producto de divisiones, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.

SECCIÓN QUINTA

De la extinción de las servidumbres

Artículo 84. Las servidumbres que se establecen en la presente Ley se extinguen por:

1. Vencimiento del término por el que fue constituida.
2. Modificación estructural de los terrenos con incidencia en la servidumbre.
3. Acuerdo expreso de las partes, instrumentado por documento público notarial, en el supuesto de las servidumbres voluntarias.
4. Cese de la causa por la cual se otorgó.
5. Renuncia del titular del inmueble a favor del cual fue otorgada la servidumbre.
6. Permanecer sin uso por más de dos años consecutivos y para las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública, cinco años.
7. Destinarse sin autorización previa a un fin distinto al otorgado.
8. Haberse adquirido por el que disfrutaba una servidumbre otra de la misma naturaleza en distinto lugar.
9. Por razones de utilidad pública o interés social.
10. Por afectaciones al medio ambiente y a los recursos naturales.
11. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente.

CAPÍTULO VI

SOBRE EL CATASTRO NACIONAL

Artículo 85. El Catastro Nacional, como registro público, inscribe la ubicación, descripción, uso y delimitación de los bienes inmuebles del país y tributa al ordenamiento territorial y urbano y a la gestión del suelo la información sobre su uso, tenencia y valoración.

Artículo 86. La información que genera el catastro, por su carácter público, se utiliza como base principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de las administraciones locales del Poder Popular; así como mantiene, sostiene y sustenta el Sistema de Información del Gobierno, en lo que le corresponda.

Artículo 87. La organización y funcionamiento del Catastro Nacional se rige por las normas legales vigentes.

CAPÍTULO VII

DE LAS ZONAS CON REGULACIONES ESPECIALES

Artículo 88. Las Zonas con Regulaciones Especiales abarcan un área del territorio nacional con un tratamiento diferenciado en función de intereses ambientales, históricos, culturales, económicos, de la defensa, la seguridad y el orden interior.

Artículo 89. En las Zonas con Regulaciones Especiales se cumplen las normativas específicas que se aprueben para ellas; además, los conceptos, principios y preceptos de la presente Ley, en lo que no se oponga a las normas jurídicas especiales y a su funcionamiento.

TÍTULO IV

DE LA INSPECCIÓN Y CONTROL DEL TERRITORIO

Artículo 90.1. El Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y las direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo organizan, dirigen y, en su caso, ejecutan la inspección y el control del territorio en materia de ordenamiento territorial y

urbano, según corresponda, a partir de lo regulado en la presente Ley, su Reglamento y demás disposiciones vigentes.

2. Son sujetos de la inspección y el control del territorio las personas naturales y jurídicas usuarias del ordenamiento territorial y urbano, responsables de prevenir y enfrentar las ilegalidades en materia de ordenamiento territorial y urbano en los terrenos, instalaciones y espacios que integran su patrimonio.

Artículo 91. Son objetivos de la inspección y el control del territorio del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo, de acuerdo con su carácter integral, los siguientes:

1. Comprobar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
2. Instruir a los inspeccionados acerca del contenido y alcance de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial y urbano.
3. Detectar las infracciones que se cometen, identificar los factores que las propician, definir la responsabilidad que se derive, disponer las medidas correctivas que correspondan y el plazo para cumplirlas, y controlar el cumplimiento de lo dispuesto en la inspección.
4. Contribuir al fortalecimiento de la disciplina territorial, urbanística, social, administrativa y técnica.

Artículo 92. Los sujetos de la inspección y el control del territorio están obligados con respecto a la inspección y la reinspección a:

1. Permitir su ejecución.
2. Facilitar su debido desarrollo y cooperar en todo momento con el inspector.
3. Suministrar la información que se solicite.

Artículo 93. Cuando se detecten situaciones de peligro o daño al patrimonio natural o al construido, o el incumplimiento de lo regulado en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y para la gestión del suelo, se dispone por el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, conforme a lo establecido en la presente Ley, la paralización de los procesos o actividades y da cuenta al Gobernador o Intendente para que procedan, según corresponda.

TÍTULO V

PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN

CAPÍTULO I

PARTICIPACIÓN

Artículo 94. Los procesos participativos se dividen en institucional y social, y se complementan mutuamente, conforme a lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 95. Son actores de la participación:

1. Órganos locales del Poder Popular.
2. Delegaciones de instituciones de otros niveles de subordinación.
3. Entidades económicas, productivas y de servicios, y otros organismos e instituciones cuya actividad incida en el ordenamiento territorial y urbano.
4. Universidades, institutos y centros de investigación científicos enclavados en el territorio.
5. Medios de comunicación.
6. Sociedad civil.
7. Población.

Artículo 96. La participación se garantiza con el conocimiento, la colaboración, el compromiso y la toma de decisiones por las autoridades correspondientes en los diferentes ámbitos, órganos, organismos, entidades, organizaciones y la ciudadanía, en la formulación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, como base indispensable para su implementación posterior.

Artículo 97. Los procesos participativos dependen de la complejidad del territorio o del asentamiento humano, del alcance del instrumento de ordenamiento territorial o urbano a elaborar y se organizan de modo que faciliten la mayor y más amplia participación de ciudadanos y entidades; precedida de un período de información pública, con el uso de las Tecnologías de la Información y la Comunicación como las vías que facilitan la mayor interacción entre los implicados.

Artículo 98.1. Se establecen como instrumentos de participación:

- a) Información pública;
- b) rendición de cuenta;
- c) talleres de deliberación y debate;
- d) seminarios y capacitaciones;
- e) consultas populares;
- f) consultas institucionales; y
- g) control popular.

2. Los instrumentos se aplican a partir de:

- a) Preparación y movilización de actores;
- b) priorización de temas y problemas y compromiso de los actores;
- c) formulación de la propuesta; y
- d) gestión de la propuesta.

Artículo 99. El Consejo de la Administración Municipal, por conducto de su Intendente, rinde cuenta a la Asamblea Municipal del Poder Popular sobre el proceso de implementación de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y para ello se rige por las normas legales vigentes.

CAPÍTULO II COMUNICACIÓN

Artículo 100.1. El proceso de elaboración y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano se acompaña de acciones de comunicación que contribuyen a debatir los problemas y soluciones, y a generar conciencia y cultura en materia de ordenamiento territorial y urbano, mediante un proceso de retroalimentación efectivo entre los órganos locales del Poder Popular y el pueblo.

2. Las personas naturales y jurídicas tienen derecho a recibir información, participar y ofrecer sus consideraciones sobre los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 101. El Instituto Nacional, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, los consejos provinciales, las asambleas municipales del Poder Popular y sus consejos de administración aseguran una oportuna y eficiente estrategia de comunicación durante la elaboración, aprobación y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, de modo que sean de conocimiento de todos los actores clave del territorio para garantizar su participación activa.

Artículo 102.1. Los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados por el Consejo de Ministros, así como sus actualizaciones, entran en vigor una vez publicadas las disposiciones legales que los implementan en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

2. Los contenidos principales de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano aprobados por el Consejo Provincial y la Asamblea Municipal del Poder Popular, según corresponda, se publican en las múltiples plataformas de los medios de comunicación social disponibles en cada territorio, el sistema de gobierno electrónico y a través del empleo de las Tecnologías de la Información y la Comunicación disponibles en cada territorio.

Artículo 103. Las regulaciones territoriales y urbanísticas generales y específicas son públicas, y las personas naturales o jurídicas acceden a ellas a través de las tecnologías de la información y la comunicación.

TÍTULO VI DE LAS RESPONSABILIDADES Y DEBERES CAPÍTULO I

RESPONSABILIDADES Y DEBERES COMUNES

Artículo 104. Los ministerios de Economía y Planificación, de las Fuerzas Armadas Revolucionarias, del Interior, de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, de Energía y Minas, de la Agricultura, de la Construcción, de Turismo, del Transporte, de Comunicaciones, de la Industria Alimentaria, de Industrias, de Justicia, de Trabajo y Seguridad Social, de Salud Pública, de Cultura, de Educación y de Educación Superior, así como los institutos nacionales de Recursos Hidráulicos y el de Deportes, Educación Física y Recreación, el Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, las oficinas del Historiador y el Conservador de las ciudades patrimoniales, la Oficina Nacional de Estadística e Información y la Organización Superior de Dirección Empresarial AZCUBA, en el marco de sus competencias, tienen como responsabilidades comunes respecto a la elaboración y gestión de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo:

1. Participar en la elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, y garantizar la información que se requiera.
2. Gestionar el suelo bajo su responsabilidad, incluidas las acciones de control.
3. Cumplir las políticas, estrategias, programas y proyectos de su competencia que implementan las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
4. Aportar los resultados de las investigaciones científicas y proyectos de innovación con implicaciones urbano-territoriales.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES Y DEBERES ESPECÍFICOS

Artículo 105. El Ministerio de Economía y Planificación, en el marco de su competencia:

1. Garantiza en el plan anual de la economía las inversiones que demanden los programas de acciones de los planes de ordenamiento territorial y urbano y las prioridades de intervención identificadas a partir del proceso inversionista.
2. Compatibiliza el plan de la economía anual y las proyecciones a mediano y largo plazos con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 106. El Ministerio de las Fuerzas Armadas Revolucionarias compatibiliza, en el marco de su competencia:

1. Los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano con los intereses de la defensa.
2. Las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 107. El Ministerio del Interior, en el marco de su competencia, compatibiliza las inversiones que se prevé ejecutar, según corresponda.

Artículo 108. El Estado Mayor Nacional de la Defensa Civil, en el marco de su competencia:

1. Concilia el Plan de Reducción del Riesgo de Desastres con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 109. El Ministerio de Ciencia, Tecnología y Medio Ambiente, en el marco de su competencia:

1. Aporta los resultados de los estudios de Peligro, Vulnerabilidad y Riesgos y sobre el impacto por el cambio climático esperado a las escalas adecuadas para el perfeccionamiento del uso del territorio rural y urbano, y el modelo de ordenamiento ambiental, los que son considerados como parte de los indicadores y normas del ordenamiento territorial y urbano.
2. Proporciona los resultados de las investigaciones científico-técnicas en el ámbito de las potencialidades y restricciones de recursos naturales, medio ambiente, sociológico y de desarrollo local, que aportan nuevos conocimientos de interés sobre los territorios objeto de transformación y vela por su evaluación y consideración para su incorporación en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, según corresponda.
3. Regula el proceso de evaluación de impacto ambiental y emite la licencia correspondiente en los procesos bajo su competencia.
4. Clasifica las costas y participa, con el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, en la delimitación de las zonas de costa y su franja de protección costera.
5. Verifica y avala el cumplimiento de los requerimientos ambientales al concluir un proyecto de rehabilitación integral de la zona costera, en particular cuando se trate de una playa arenosa; de ser satisfactorio el aval, se considerará como una zona costera o playa recuperada o rehabilitada.
6. Elabora propuesta y valoración de las áreas protegidas, emite consideraciones para otras zonas con regulaciones especiales, y concilia los planes de manejo del Sistema Nacional de Áreas Protegidas con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
7. Asegura y controla la integración de la adaptación al cambio climático en el ordenamiento territorial y urbano, y demás planes y políticas sectoriales y locales.
8. Aporta las normativas ambientales de imprescindible cumplimiento en toda acción de transformación y vela por su cumplimiento en el proceso de aprobación de la inversión a ejecutar.
9. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 110. El Ministerio de Energía y Minas, en el marco de su competencia:

1. Brinda información geológica y cualquier otra relacionada con las especialidades de la geología sobre los sitios de interés geológico o geositios y sobre las propuestas de áreas con regulaciones especiales, para ser designados como geoparques por los valores geológicos y paisajísticos que contiene.
2. Proporciona de forma regular el inventario de los derechos mineros y los yacimientos minerales, depósitos, prospectos, manifestaciones y puntos de mineralización, así como de las minas y canteras abandonadas.

3. Concilia los estudios referentes al desarrollo de la energía renovable y para la electrificación de asentamientos humanos y objetivos económicos con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

4. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 111. El Ministerio de la Agricultura, en el marco de su competencia:

1. Concilia la disponibilidad de tierras estatales y otras formas de propiedad previstas para el crecimiento de los asentamientos humanos en los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Determina la capacidad agroproductiva de los suelos y su protección para la producción de alimentos.

3. Garantiza la información sobre los indicadores de la superficie agrícola para el Balance de Uso y Tenencia de la Tierra.

4. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 112. El Ministerio de la Construcción, en el marco de su competencia:

1. Elabora y ejecuta los proyectos de urbanizaciones para el emplazamiento de infraestructuras y edificaciones.

2. Elabora y mantiene actualizadas las normas cubanas referidas al ordenamiento territorial y urbano y las edificaciones.

3. Compatibiliza el diseño y las acciones constructivas con el ordenamiento y las regulaciones territoriales y urbanísticas, las tecnologías constructivas y la producción de materiales de construcción.

4. Propone y consulta las áreas para la producción local de materiales de construcción.

5. Garantiza, en el programa de urbanización y construcción de viviendas, soluciones que contribuyan a la reducción de vulnerabilidades ante eventos sísmicos, hidrometeorológicos severos y la adaptación al impacto esperado por el cambio climático, en especial en zonas costeras.

6. Incorpora los principios del urbanismo y la arquitectura bioclimática en las soluciones a las edificaciones que habiliten, entre otras la cosecha y el reúso de las aguas para mitigar la escasez del recurso hídrico en los territorios, la ventilación e iluminación natural y el uso de energías alternativas.

7. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 113. El Ministerio de Turismo, en el marco de su competencia:

1. Concilia los estudios de potencial turístico con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 114. El Ministerio del Transporte, en el marco de su competencia:

1. Concilia los estudios y propuestas del desarrollo vial automotor y ferroviario, portuario y aeroportuario, con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

2. Aporta el concepto de accesibilidad y movilidad sostenible, consecuentes con el medio ambiente, y sus implicaciones para el territorio y los asentamientos humanos.

3. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 115. El Ministerio de Comunicaciones, en el marco de su competencia:

1. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

2. Concilia los estudios de propuestas de desarrollo de las telecomunicaciones con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 116. Los ministerios de la Industria Alimentaria, de Industrias y de Salud Pública, en el marco de su competencia, compatibilizan las inversiones que prevén ejecutar, según corresponda, y en el caso del de Salud emite, además, la licencia sanitaria.

Artículo 117. El Ministerio de Cultura, en el marco de su competencia:

1. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.
2. Informa la actualización de los grados de protección patrimonial de los inmuebles.
3. Delimita las áreas correspondientes a los monumentos nacionales y locales e informa sobre la actualización de su listado.
4. Contribuye a elevar la cultura urbana de territorios y asentamientos humanos a través de diseños integrales y sostenibles.
5. Elabora propuestas y estudios relativos al patrimonio cultural.

Artículo 118. Los ministerios de Educación y de Educación Superior, en el marco de sus competencias:

1. Proporcionan los resultados de investigaciones científico-técnicas aplicables al perfeccionamiento y desarrollo del ordenamiento territorial y urbano.
2. Contribuyen a la formación de técnicos, profesionales y especialistas para la actividad del ordenamiento territorial y urbano y la gestión del suelo.
3. Aportan acciones de comunicación y divulgación sobre el ordenamiento territorial y urbano.

Artículo 119. El Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, en el marco de su competencia, aporta la demanda y proyecciones de la fuerza de trabajo.

Artículo 120. El Ministerio de Justicia, en el marco de su competencia, aporta la información sobre los antecedentes legales de los inmuebles.

Artículo 121. El Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos:

1. Concilia el Plan Nacional y otros estudios de planeamiento hidráulico a diferentes escalas con los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano.
2. Aporta los programas de inversiones a corto, mediano y largo plazos para solucionar aspectos de la demanda, calidad y protección de los recursos hídricos a diversas escalas.
3. Compatibiliza las inversiones que se prevén ejecutar, según corresponda.

Artículo 122. El Instituto Nacional de Deportes, Educación Física y Recreación, en el marco de su competencia, aporta la demanda y proyección de espacios para instalaciones deportivas y de recreación sana.

Artículo 123. La Oficina Nacional de Estadísticas e Información, en el marco de su competencia, garantiza la información que permita la elaboración y actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, con nivel de desagregación hasta los asentamientos humanos, distritos censales y manzanas.

Artículo 124. Las oficinas del Historiador y Conservador de las ciudades patrimoniales, en el marco de su competencia, previo consentimiento de las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, formulan y proponen los planes de ordenamiento territorial y urbano para el desarrollo integral acorde a las dimensiones cultural, ambiental, económica y social, de manera sostenible, en la Zona Priorizada para la Conservación, según corresponda, de conformidad con la legislación vigente de la citada zona, y una vez aprobados por las autoridades competentes, controlan su implementación.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, según corresponda, autorizan a las personas jurídicas especializadas a elaborar instrumentos de ordenamiento territorial y urbano, previo cumplimiento de lo establecido en la presente Ley y su Reglamento.

SEGUNDA: Las delegaciones provinciales y direcciones municipales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo cumplen lo que en materia de ordenamiento territorial y urbano y gestión del suelo establezca el Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, así como realizan y controlan lo que en estas actividades regule la presente Ley y sus normas complementarias.

TERCERA: Siempre que se utilice el término de delegaciones provinciales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, se entiende como incluida la Delegación del municipio especial Isla de la Juventud.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El Consejo de Ministros, en el plazo de sesenta (60) días posteriores a la aprobación de la presente Ley, dicta su Reglamento.

SEGUNDA: El Ministro de Finanzas y Precios dicta la Resolución que establece el Módulo de Valor para la determinación del valor del suelo y la construcción de los bienes inmuebles.

TERCERA. El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo dicta la Resolución que pone en vigor la metodología única a partir del valor catastral para la valoración del suelo urbano y rural, y determinar el valor adecuado del suelo.

CUARTA: El Presidente del Instituto Nacional de Ordenamiento Territorial y Urbanismo establece los factores de corrección que modifican el valor del suelo, de acuerdo con la ubicación, facilidades urbanísticas, uso y características técnico constructivas del inmueble.

QUINTA: El Ministro de Finanzas y Precios, en el plazo de hasta un año a partir de la aprobación de la presente Ley, propone al Consejo de Ministros los mecanismos e incentivos económicos, fiscales y legales que contribuyen al manejo sostenible del suelo y las herramientas que permiten poner los beneficios derivados de las operaciones sobre el suelo al servicio del interés general.

SEXTA: Modificar el Artículo 9 del Decreto 333 “Reglamento del Decreto-Ley de las Zonas con Regulaciones Especiales”, de 10 de agosto de 2015, al que se le añade un inciso, que queda redactado de la forma siguiente:

“g) Monumentos nacionales y locales, en los casos que corresponda, de conformidad con lo establecido.”

SÉPTIMA: Derogar las disposiciones legales siguientes:

- a) El Decreto 21, “Reglamento sobre la Planificación Física”, de 28 de febrero de 1978;
- b) el apartado Quinto del Acuerdo 1810 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 25 de junio de 1985; y
- c) cuanta disposición jurídica de cualquier naturaleza que se oponga a la presente Ley.

OCTAVA: La presente Ley entra en vigor a los ciento veinte días posteriores a su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

PUBLÍQUESE en la Gaceta Oficial de la República de Cuba.

DADA en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional del Poder Popular, Palacio de Convenciones, La Habana, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil veintiuno, “Año 63 de la Revolución”.

Juan Esteban Lazo Hernández
Presidente de la Asamblea Nacional
del Poder Popular

Miguel M. Díaz-Canel Bermúdez
Presidente de la República

