

PROPUESTA A CONSULTA							
2. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO	2.2 VIVIENDA	1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS / LINEAMIENTOS	2. CARACTERIZACIÓN / DIAGNOSTICO	3. DATOS / IND. ACT.	CRITERIOS DE ORDENAMIENTO URBANO	5. INDICADOR PROPUESTO	Imagenes
		2.2.1. DENSIDAD HABITACIONAL					
		2.2.1.1. Mantener la actividad habitacional en el Centro Histórico, garantizando indicadores adecuados de densidad y un equilibrio en la distribución territorial.	2.2.1.2. En el período colonial la ciudad Intramuros albergaba unos 40 mil habitantes, elevándose notoriamente las densidades, hasta alcanzar una población de unos 70 mil habitantes hacia 1940. reducción del umbral de población, el que se ha mantenido alrededor de 60 mil habitantes en los últimos años. El proyecto de recuperación urbana que se lleva a cabo en el Centro Histórico desde 1981, ha consagrado como una de sus políticas más importantes la conservación de la población, el carácter residencial y las relaciones sociales tradicionale;; a partir de acciones de construcción y rehabilitación de viviendas para los residentes, evitando procesos de despoblamiento y gentrificación, tan frecuentes en otros similares. De igual forma, se han tomado medidas para lograr que los nuevos edificios de viviendas cumplan con los niveles adecuados de distribución en las diferentes zonas, evitando los desbalances sociales y funcionales a nivel territorial. El decrecimiento poblacional manifestado en los últimos años se debe a la reducción de densidades en las ciudadelas rehabilitadas para viviendas adecuadas o recuperadas con fines diferentes, para lo cual se han construido viviendas fuera del Centro Histórico.	2.2.1.3. Densidad: 300 habitantes por hectárea	2.2.1.4. Aun cuando el plan prevé una importante actividad habitacional en todo el Centro Histórico, se establecen indicadores diferenciados para cada uno de los diversos sectores que conforman el territorio, con niveles altos en los SPR y en el SCS. Habrá niveles medios en aquellos Ejes Comerciales y de Servicios, y en los Ejes de Interconexión, que forman parte del Sistema de Centralidad Principal, en los que predomina la actividad de vivienda en las plantas altas, así como comercios y servicios en plantas bajas. El plan obliga al cumplimiento de umbrales mínimos de vivienda en sectores reconocidos por su alto valor turístico y de alcance metropolitano, destacando en el SCP el Sistema de Plazas y de plazuelas de borde, así como los Ejes de Borde Prado y Ave. del Puerto – San Pedro – Desamparados. A otra escala, el Plan establece, conjuntamente con las Regulaciones Urbanas, la construcción y rehabilitación de viviendas en la mayor parte de las plantas altas de los inmuebles y en plantas bajas de calles de carácter local, exceptuando locales esquineros.	2.2.1.5 Densidad: mínima 200 hab. por hectárea	
		2.2.2. PROGRAMAS					
		2.2.2.1. Diversificar los programas de vivienda, para dar respuesta a la compleja realidad habitacional del territorio.	2.2.2.2. El proceso de recuperación de viviendas ha dado un salto cualitativo en los últimos años, pasando de criterios generales de intervención a una especificidad que toma en cuenta las características y la problemática que enfrenta el Centro Histórico en esta materia. En este sentido, se promueve la construcción de viviendas en proporción al tamaño y composición de las familias (núcleo promedio de 3 habitantes por vivienda), adecuadas para adultos mayores (un segmento singular y creciente de la población), y otras modalidades que garantizan la movilidad familiar y una mayor eficacia en el proceso de recuperación de los inmuebles, además de la reintegración de las familias en las nuevas viviendas, como es el caso de las viviendas de tránsito. A pesar de los avances logrados en esta materia, es evidente, sin embargo, que no se explotan una serie de mecanismos (organizativos, financieros) que podrían redundar en mayores opciones para favorecer el acceso a nuevas viviendas de sectores más amplios y diversos del universo poblacional.	2.2.2.3. Promedio: 3,1 habitantes por ?	2.2.2.4. Se propone la diversificación de los programas de vivienda en la totalidad del Centro Histórico, considerando el carácter eminentemente habitacional de este y favoreciendo la concentración de determinados tipos de viviendas, según los sistemas de centralidad: viviendas hoteleras o vivienda taller (estudios de artistas y artesanos, estudiantes, núcleos unipersonales) que pueden desarrollarse sobre el SCP y el SCS; viviendas especiales (tercera edad), principalmente asociadas al SCS, para acercar los adultos mayores a los servicios comunitarios que se concentrarán en este sistema y en el caso de inmobiliarias de vivienda; éstas se ubicarán sobre el SCP.	2.2.2.5 Composición de las viviendas: 20% 1 hab. 50% 2 hab. 30% 3 hab.	
		2.2.3. HABITABILIDAD Garantizar niveles óptimos de habitabilidad a partir del estudio de las tipologías arquitectónicas existentes, fomentando la actividad en ciertas tipologías y limitándola o adaptándola en otras.					
		2.2.3.1. Garantizar niveles óptimos de habitabilidad a partir del estudio de las tipologías arquitectónicas existentes, fomentando la actividad en ciertas tipologías y limitándola o adaptándola en otras.	2.2.3.2. Existe una gran diversidad del fondo edificado para viviendas, con un 50% en mal estado técnico constructivo asociado sobre todo, a transformaciones severas de las tipologías tradicionales que han provocado condiciones adversas de habitabilidad. Tal es el caso de ciudadelas y cuarterías tugarizadas y antiguos locales comerciales y de servicios convertidos en viviendas, que adolecen de condiciones de iluminación y ventilación. En los últimos años se han fortalecido los mecanismos de gestión para lograr la obtención de un mayor número de viviendas en inmuebles adecuados, al tiempo que se restringe en aquéllos que no reúnen las características apropiadas. A pesar de los ingentes esfuerzos realizados, aún persisten miles de familias viviendo en malas condiciones. La clasificación tipológica - funcional y espacial - de la totalidad de los inmuebles del Centro Histórico, establece en cada caso su potencial de uso y de transformación para acomodar viviendas adecuadas, así como las tipologías que no admiten esa función. El estudio tipológico ha detectado el predominio de tipologías arquitectónicas en cada uno de los diferentes sectores urbanos susceptibles de mantener o adaptar la función residencial que garantice el desarrollo de la actividad en todo el territorio, lo cual ha de tomarse en cuenta.	2.2.3.3. 50% de viviendas en ciudadelas	2.2.3.4. Se fomentará la rehabilitación de ciudadelas y cuarterías para transformarlas en casas de apartamentos, se desestimulará la localización de viviendas en locales de esquina y en aquellos otros que no tengan condiciones de habitabilidad, y que forman parte de la tipología doméstica mixta. En todas las tipologías domésticas se podrá desarrollar la función habitacional como preferente, especificándose en cada caso las más adecuadas, atendiendo al carácter unifamiliar, multifamiliar, especial o de arrendamiento inmobiliario que tengan las viviendas a proyectar. En las tipologías civil – pública, y en la industrial, se prohíbe la adaptación a viviendas, exceptuándose las industriales tipo nave, donde la transformación a viviendas se admite con carácter restringido. En las tipologías religiosas, es posible desarrollar viviendas en las reconocidas como convento. En las tipologías militares se prohíbe la función residencial.	2.2.3.5 90% de las viviendas, Tipología doméstica.	
		2.2.4. EXPLOTACIÓN RACIONAL DEL SUELO					
		2.2.4.1. Lograr una explotación racional del suelo urbano, con la implementación de normas y estándares de vivienda acordes a la singularidad del territorio.	3.2.4.2. Por años la construcción de nuevas viviendas restó importancia al valor y potencial del suelo. Esto se hacía evidente con la construcción de numerosos edificios de baja altura y limitada cantidad de viviendas, o por la obtención de viviendas con dimensiones relativamente grandes;; lo que obviamente beneficiaba indirectamente a ciertas familias en detrimento de otras. En la actualidad, ya se concede una creciente importancia a la construcción de nuevas viviendas con estándares más adecuados de espacialidad y número de habitaciones, tomando en cuenta la caracterización demográfica del territorio, las características del parcelario y los inmueble, así como la demanda que se requiere. Considerado como un criterio fundamental dentro de la estrategia de sostenibilidad ambiental, estas medidas están encaminadas a mantener los niveles de densidad poblacional previstos por el Plan.		3.2.4.4. Las Regulaciones Urbanas tendrán en cuenta un tratamiento diferenciado para cada uno de los sectores que conforman el territorio, estableciendo funciones, alturas totales y niveles de intensidad propios para cada uno, lo que resultará en un mayor aprovechamiento del suelo, ajustado a las características urbanísticas de cada zona. En este sentido, se ejecuta y promueven mayores intensidades de uso en la zona extramuros y ejes de borde, mientras se desarrollan intensidades medias y bajas en la antigua ciudad intramuros, y especialmente en los sectores ubicados al sur del territorio. De esta manera, debe promoverse la ejecución de edificios de nueva planta alcanzando mayores alturas, permitiendo niveles retranqueados en azoteas y la obtención de mas plantas hacia el interior de la parcela, que no tienen que ajustarse obligatoriamente a los puntales establecidos para las fachadas, lo cual supone la creación de un número mayor de unidades de vivienda, sin menoscabo de la preservación de los valores urbanísticos.	2.2.4.5 Regulación del metraje: Viv. 1 Hab 50-60 m ² Viv. 2 Hab 60-75 m ² Viv. 1 Hab 75-85 m ²	