

# REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO BÁGUANO



2020

## EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Ing. Idalmis Ortiz Acosta

## REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

## DISEÑO:

Téc. Jonathan Gallardo Quesada.

Arq. Isidoro Lores García.

## ORGANISMOS COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.

Dirección provincial de planificación Física.

Dirección municipal de planificación física.

Arquitectos de la comunidad.

Oficina Provincial de Patrimonio.

Delegación Provincial de Recursos

Hidráulicos.

Dirección Municipal de Acueducto y

Alcantarillado.

Centro provincial de vialidad.

Delegación provincial del CITMA.

Delegación municipal de la Agricultura

Defensa Civil

Higiene y Epidemiología.

Dirección provincial y Municipal de la

Vivienda.



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN		4
DESARROLLO		8
CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO		10
1.1	Sección Primera: Derrotero del Asentamiento Báguaño	10
1.2	Sección Segunda: Caracterización General del Asentamiento Báguaño	11
1.3	Sección tercera: Definición de las zonas de regulación.	13
CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS		14
2.1	Sección primera. Definición, objetivos, tiempo de vigencia y a quién derogan	14
2.2	Sección segunda: Premisas conceptuales	15
2.3	Sección tercera: Regulaciones generales de intervención urbana	17
2.4	Sección cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana	18
2.5	Sección quinta: Regulaciones de procedimiento	18
2.6	Sección sexta: Tablas y Normas Gráficas	18
2.7	Sección Séptima: Glosarios de Términos	19
2.8	Sección Octava: Anexos	19
CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA		19
3.1	Sección Primera: Medio ambiente.	19
3.2	Sección Segunda: Uso del suelo.	27
3.3	Sección Tercera: Estructura de la manzana	27
	3.3.1 Sobre la estructura de la manzana	27
	3.3.2 Sobre la disposición de la edificación en la parcela.	27
	3.3.3 Sobre la alineación de las edificaciones.	28
	3.3.4 Sobre la infraestructura vial.	31
	3.3.5 Sobre otras infraestructuras.	33
3.4	Sección Cuarta: Morfología Urbana	34
	3.4.1 Tipos y elementos de fachada.	34
	3.4.2 Sobre mobiliario urbano	42
	3.4.3 Sobre los aspectos técnicos constructivos.	45
	3.4.4 Acciones constructivas.	47
CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.		50
4.1	Regulaciones Zona Centro de Servicios	51
4.2	Regulaciones Zona Residencial intermedio	53
4.3	Regulaciones Zona Residencial Periférico	56
4.4	Regulaciones Zona Residencial Precario	60
4.5	Regulaciones Zona Nuevo Desarrollo	62
4.6	Regulaciones Zona de Producción	64
4.7	Regulaciones Zona Edificios Multifamiliar	67
4.8	Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes	69
4.9	Zona de Grandes Instalaciones	70
CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.		72
5.1	Sección Primera: Solicitudes y Trámites.	72
5.2	Sección Segunda: Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.	74

5.3	Sección Tercera: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.	75
5.4	Sección Cuarta: Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbano.	76
CAPITULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.		76
CAPITULO 7. GLOSARIO DE TÉRMINOS.		119
BIBLIOGRAFÍA.		133

## INTRODUCCIÓN.

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO BÁGUANO.



**CENTRAL “BÁGUANO”, FUNDADO EN 1918**



**“LA HERRADURA”: EL BARRIO DE LOS RICOS EN EL BÁGUANO DE AYER**



**SOCIEDAD O CLUB “BÁGUANO” (1918)**



**CASA DEL ADMINISTRADOR**



**DEPARTAMENTO "LA COMERCIAL"**



**CALLE PRINCIPAL DEL BATEY, década de 1950-1959**



**ASÍ QUEDÓ EL CENTRO DEL BATEY DESPUÉS DEL BOMBARDEO**



Las Regulaciones Urbanísticas expresan las condicionales que el Plan de Ordenamiento Urbanístico (POU) define para el desarrollo de cada una de las ciudades, fundamentadas y amparadas en normas, reglamentos y resoluciones de carácter nacional y sectorial, constituyendo el instrumento de éste para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial de los asentamientos humanos.

El Asentamiento Urbano Báguano fue objeto, en distintas épocas, del establecimiento de diversas disposiciones técnico-jurídico-administrativas vinculadas con el planeamiento como son las **regulaciones urbanísticas** elaboradas en los años 1998 y 2003. Las mismas tenían como base los Esquemas de Desarrollo a largo plazo y los Planes Directores asociados a los planes económicos quinquenales, los que abarcaban un horizonte muy amplio y no se podían adecuar a la dinámica de transformación en el plano económico y social y a la aparición de nuevos procesos y actores en nuestros territorios,

detectándose en su aplicación diferentes problemas.

Se entiende por Regulaciones Urbanísticas el conjunto de disposiciones de carácter técnico y jurídico-administrativo cuyo fin fundamental es orientar y controlar la acción constructiva de las entidades y los ciudadanos; y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales y la imagen urbana, contribuyendo a la elevación de la resiliencia de la ciudad.

El documento que se presenta, **Regulaciones Urbanísticas de la cabecera municipal de Báguano**, fue elaborado con la participación de técnicos y especialistas del Sistema de la Planificación Física y expertos de otras instituciones, tanto al nivel provincial como municipal: Sistema de la Vivienda, Centro Provincial de Patrimonio Cultural, Arquitecto de la Comunidad, Empresa Eléctrica, Centro de Vialidad y Tránsito, Delegación de Recursos Hidráulicos, Acueducto y Alcantarillado, Delegación Municipal de la Agricultura, CITMA, Higiene y Epidemiología y Defensa Civil.

## DESARROLLO

La Elaboración del POT en el año 2016, y su perfeccionamiento e implementación fue aprobada por la Asamblea Municipal efectuada el día 17 de diciembre de 2016, mediante el acuerdo 162 y en el CAM por el Acuerdo No 1045, en el Año 58 de la Revolución. Este plan contiene acciones planificadas que necesitan del respaldo financiero de la economía es por ello que cada cierto tiempo se realizan evaluaciones, con el objetivo de determinar la marcha del cumplimiento de las acciones para alcanzar las metas trazadas.

El Plan de Ordenamiento Urbanístico constituye el instrumento que permite construir una *ciudad sostenible y resiliente*. Es necesario definir el modelo de ciudad deseado, establecer estrategias para su implementación y avanzar día a día en su gestión. Para que este plan sea efectivo tiene que ser integral y participativo, aunando intereses comunes para el fortalecimiento de las estructuras de gobierno local.

Las principales líneas estratégicas para implementar el Modelo de Desarrollo para el asentamiento urbano Báguano se

promueven a partir de las siguientes determinaciones:

- La recuperación y completamiento de las redes hidrotecnias.
- Preservar la calidad de los recursos hídricos, evitando el vertimiento de residuales que puedan afectar los parámetros permisibles para su utilización.
- Recuperar, aprovechar y mejorar el Patrimonio Edificado.
- Elevar los niveles constructivos con un aprovechamiento máximo del recurso suelo. Propiciar un uso adecuado del recurso suelo en función de su capacidad agro-productiva.
- Potenciar el asentamiento cabecera en materia de ordenamiento territorial para una mejor respuesta ante el enfrentamiento al cambio climático (Tarea Vida).
- Elevar la calidad de vida de la población con el completamiento y mejoría de los servicios sociales.
- Propiciar las acciones de mantenimiento, reparación y completamiento de la red vial.

- Recuperar las capacidades instaladas en establecimientos productivos.
- Potenciar el asentamiento para la inclusión de actividades relacionadas con el turismo.

El suelo constituye un recurso finito que demanda un uso racional como elemento básico en el logro de un desarrollo sostenible, por lo que la ciudad mantiene su estructura urbana actual con la tendencia de una gran compactación en las construcciones para aumentar las densidades y establecer acciones para su preservación ante funciones que puedan limitar o destruir su potencialidad. Con el propósito de conducir y regular la ocupación del suelo actual y prospectivo el Plan propone, según su **régimen urbanístico** que el suelo quede clasificado en **Suelo urbanizado y urbanizable**.

El *suelo urbanizado* tiene la característica de estar conformado por la estructura actual y la incorporación de nuevas zonas a urbanizar, debido a la propuesta de reservar áreas para el crecimiento residencial y así regular para contribuir a su control. Este suelo queda clasificado de la manera siguiente:

**Área Edificable:** Compuesta por la trama urbana del asentamiento conformada por los repartos residenciales, el Centro de Servicios, las zonas de producción y de talleres definidas según el uso predominante de sus instalaciones (Alimentaria, y Talleres e industria azucarera), talleres y almacenes dispersos insertados en la zona residencial, grandes instalaciones de servicios, infraestructura técnica (instalaciones de transporte, acueducto y alcantarillado).

**Área edificable de urbanización progresiva:** Comprende las zonas de los repartos donde la urbanización se irá completando por etapas, de manera progresiva y de acuerdo a prioridades. Incluye las dos zonas de nuevo desarrollo que intervienen en el futuro crecimiento físico espacial del asentamiento, ubicadas hacia el noroeste del mismo.

**Área No Edificable:** Comprende áreas destinadas a espacios públicos u otros usos que no recomiendan su edificación como la franja hidrorreguladora del río Báguano (50.00m a lo largo de ambas márgenes), franja de protección de la línea férrea que atraviesa el asentamiento (15.00m a ambos lados), y

las zonas de espacios públicos (Parque La Madre, 2 Estadios de Beisbol y 2 plazas).

El *suelo urbanizable* queda conformado por las áreas de reserva para el completamiento de las dos zonas de producción, en la industria López Peña y los Talleres de AZCUBA.

## **CAPÍTULO 1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.**

### **1.1 SECCIÓN PRIMERA. DERROTERO DEL ASENTAMIENTO URBANO BÁGUANO.**

El asentamiento urbano de Báguano parte de un punto 1 situado en la calle A intercepción con el camino a La Estrella con un ángulo de  $85^\circ$ , toma rumbo sureste por todo el camino de la estrella a 250.0m hasta llegar al punto 2, con ángulo de  $135^\circ$  toma rumbo sur bordeando el caserío por el este a 750.0m hasta llegar al punto 3, con ángulo de  $135^\circ$  toma rumbo suroeste bordeando el caserío de La Represa por el sur a 650.0m hasta llegar al punto 4, con ángulo de  $90^\circ$  toma rumbo sur bordeando el caserío y la calle de la Valla por el este a 600.0m hasta llegar al punto 5, con ángulo de  $100^\circ$  toma rumbo suroeste a 125.0m hasta llegar al arroyo Báguano punto 6, con

ángulo  $135^\circ$  toma rumbo oeste a 140.0m hasta llegar al punto 7, con ángulo de  $135^\circ$  toma rumbo sur bordeando el caserío y la calle Anacahuita por el este a 525.0m hasta llegar al punto 8, toma rumbo sur por la calle guardarraya cruzando la misma a 25.0m hasta llegar al punto 9, con ángulo de  $90^\circ$  toma rumbo oeste cruzando la calle de Bagá Dos a 265.0m hasta llegar al punto 10, con ángulo de  $90^\circ$  toma rumbo norte bordeando la línea Férrea por el oeste cruzando el camino a la Esperanza hasta el lado sur de las casas nuevas en La Curva a 25.0m hasta llegar al punto 11, con ángulo de  $125^\circ$  toma rumbo noroeste bordeando el área de la loma del antiguo partido cruzando la calle G hasta llegar a la casa de visita del MINAZ punto 12, con ángulo de  $98^\circ$  toma rumbo norte bordeando la casa de visita del MINAZ por el lado oeste, Micro serví y el caserío de la calle K (avenida nueva) a 585.0m hasta llegar al punto 13, con ángulo de  $93^\circ$  toma rumbo oeste bordeando el caserío del Reparto Flora por el sur a 250.0m hasta llegar al punto 14, con ángulo de  $92^\circ$  toma rumbo norte bordeando el caserío del Reparto Flora por el oeste y el asentamiento loma los Marrero por el E a 50.0m después de

cruzar la calle 13 hasta llegar al punto 15, con ángulo de 99° toma rumbo noreste bordeando el caserío del Reparto La Pelota por el norte a 175.0m hasta llegar al punto 16, con ángulo de 45° y rumbo noroeste a 100.0m hasta llegar al punto 17, toma rumbo norte bordeando el caserío del Reparto La Pelota y la calle Salida Rejondones por el oeste a 315.0m hasta llegar al punto 18, con ángulo de 135° toma rumbo noreste cruzando el camino a Rejondones y la calle Renté a 210.0m hasta llegar al punto 19, con ángulo de 89° toma rumbo sur bordeando el caserío de la Pelota por el este detrás de la vivienda de Victorino y Norge Sarmiento a 420.0m hasta llegar al punto 20, con ángulo de 95° toma rumbo este bordeando el caserío del reparto Los Guillenes por el norte a 250.0m hasta llegar al punto 21, con ángulo de 90° toma rumbo sur bordeando el caserío y la calle Los Guillenes por el este a 290.0m hasta llegar al punto 22, con ángulo de 99° toma rumbo sureste bordeando el caserío de la calle 14 por el norte llegando al río, continuando el mismo por su cauce hasta el puente de la calle A hasta llegar al punto 23, con ángulo de 90° toma rumbo norte por la calle A

hasta interceptar el camino a la estrella y llegar al punto de partida 1.

## **1.2 SECCIÓN SEGUNDA. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ASENTAMIENTO BÁGUANO.**

Antes de 1917 el terreno que ocupa el asentamiento de Báguano era un espeso monte, en el que abundaban los árboles frondosos de madera preciosa, los que se desmontaron y utilizaron para la construcción del Ingenio, al cual bautizó América Suárez con el nombre de Báguano por el trapiche que existía cerca de este territorio (a 2.0 km) en el lugar conocido como Báguano Viejo, adoptando el barrio el nombre del Ingenio.

La evolución histórica de este territorio ha estado marcada de manera decisiva por el desarrollo de la Industria Azucarera en nuestro país, sus características geográficas, sobre todo la proximidad de sus áreas cultivables a la bahía de Nipe y el puerto de Antilla, entre otros factores posibilitaron la construcción de sus dos centrales azucareros, que han sido a través del tiempo la actividad económica fundamental y centro de toda la vida social del municipio.

Los primeros pobladores de este territorio fueron aborígenes, que eran emigrantes de otras tierras, se supone por los antecedentes históricos que entraron por el arco de las Antillas desde Venezuela ya que conocían la lengua Arauca.

La construcción de las carreteras Holguín-Banes y Holguín-Mayarí, que vinculan entre sí las tres regiones más importantes de la actual provincia de Holguín, atraviesan al municipio de Este a Oeste, así como la creación de una densa red ferroviaria azucarera por la existencia de dos centrales en el territorio, ha significado una mayor opción de accesibilidad a los servicios y el empleo de los habitantes hacia la cabecera municipal.

Este asentamiento está ubicado a 40km al este de la cabecera provincial y en la parte central del municipio tiene una extensión de 185.1 ha. De ella 116.6ha. urbanizada y 64.3ha. Urbanizable con un total de 8850 hab. En 3093 viviendas. La base económica fundamental es la producción agroindustrial azucarera.

Es necesario señalar que la localización territorial del asentamiento cabecero (Báguano) no es favorable ya que se encuentra en dirección este del

municipio, por lo que no se garantiza una buena vinculación de la población rural a ésta, debido fundamentalmente a la construcción de las carreteras Holguín – Banes y Holguín – Mayarí, que se encuentra a 3.0km de cada una de ellas y a 6 de su intercepción, lo que restó las posibilidades de desarrollo que históricamente se han generado para los asentamientos humanos, los cruces importantes en las vías de comunicación, no así el asentamiento de Tacajó, el que es atravesado por la carretera Holguín – Banes, tuvo mejores posibilidades de crecimiento y de atracción de la población rural, lo que evidencia la falta de jerarquía de la cabecera municipal. La principal relación del asentamiento y su entorno, se logra a través de las carreteras Holguín- Banes y Mayarí y el camino a La Esperanza, existiendo comunicación hacia otros asentamientos rurales por vía férrea a La Caridad.

En su relieve predominan las llanuras altas, medias y bajas interrumpidas por pequeñas elevaciones, suelos fértiles apropiados para el desarrollo de la agricultura donde se han construido presas y micro presas para el embalse de las aguas reguladas, dado a que las

aguas subterráneas no son muy abundantes.

El fondo habitacional se ha ido recuperando paulatinamente en dependencia de la asignación de materiales para actividades constructivas de mantenimiento y reparación de las viviendas más afectadas. El tipo de vivienda predominante en nuestro municipio son de tipo II y III y el estado de las viviendas es regular, pues aunque se ha ido recuperando aun contamos con un número considerable de ellas que presentan afectaciones. En el centro de Báguano (centro de ciudad) es donde encontramos menor número de viviendas y por tanto menor población asentada, seguidos por los repartos La Herradura y la Pelota.

### **1.3 SECCIÓN TERCERA. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE REGULACIÓN.**

#### **ZONA DE CENTRO DE SERVICIOS**

- Parte del reparto Batey.

#### **ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA**

- Parte del reparto Batey
- Parte del reparto La Herradura
- Parte del reparto Flora
- Parte del reparto Canta Rana

#### **ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA**

- Parte del reparto La Represa
- Parte del reparto La Valla

- Parte del reparto La Curva
- Parte del reparto La Herradura
- Parte del reparto Flora
- Parte del reparto La Pelota
- Parte del reparto Canta Rana

#### **ZONA RESIDENCIAL PRECARIA**

- Parte del reparto La Represa
- Parte del reparto La Curva
- Parte del reparto Canta Rana
- Parte del reparto Flora

#### **ZONA RESIDENCIAL EDIFICIO MULTIFAMILIAR**

- Parte del reparto Flora

#### **ZONA DE NUEVO DESARROLLO**

- Parte del reparto La Represa y fuera del límite del asentamiento hacia el noroeste del mismo.

#### **ZONA DE PRODUCCIÓN**

- Área del central azucarero
- Área talleres Transporte Ferroviario.
- Área de grandes instalaciones
- Área talleres AZCUBA

#### **ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES**

- Estadio de Beisbol

### **CAPÍTULO 2: CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANÍSTICAS.**

#### **2.1 SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, OBJETIVOS, TIEMPO DE VIGENCIA Y A QUIEN DEROGAN.**

Las Regulaciones constituyen una expresión jurídica administrativa sobre el ordenamiento, el planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural del territorio donde se desarrollan. Por tal razón los objetivos de las regulaciones urbanísticas del asentamiento cabecera Báguano son:

- Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan de Ordenamiento Urbano.
- Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- Exigir a través de las microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia

de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.

- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del asentamiento.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido.
- Establecer que las decisiones de aprobación estén debidamente compatibilizadas con el Plan General, los Planes Parciales, Especiales y estudios de detalles realizados.

Las presentes regulaciones mantienen su vigencia hasta tanto sean objeto de revisión o actualización. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2003.

## **2.2 SECCIÓN SEGUNDA. PREMISAS CONCEPTUALES.**

El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales que constituyen una guía para el proceso posterior de aplicación.

Las premisas identificadas se resumen en:

- Consolidar y compactar la estructura urbana, garantizar el máximo aprovechamiento del potencial interno e incrementar las densidades, así como la utilización de los servicios y redes técnicas.
- Priorizar la recuperación e incremento del fondo habitacional mediante las acciones de conservación, rehabilitación y reconstrucción.
- Priorizar el uso del programa de urbanización como instrumento de integración físico espacial, aprovechar el potencial interno en la trama actual y el completamiento de los repartos en proceso de urbanización.
- Promover la introducción de nuevas tipologías y tecnologías constructivas sostenibles, teniendo en cuenta las características de los suelos y las afectaciones por el cambio climático y los desastres naturales y tecnológicos, para lograr ciudades más resilientes.
- Priorizar el uso de materiales locales de construcción e incrementar su comercialización.
- Mejorar la imagen urbana con diseños arquitectónicos y urbanos de calidad, integrados al entorno y que reflejen la identidad local, bajo principios bioclimáticos.
- Mejorar los niveles de prestación de los servicios sociales (salud, educación, cultura, comercio y deporte), el estado técnico constructivo de las instalaciones existentes e incrementar la dotación del equipamiento para lograr estabilidad y calidad de los mismos, con un incremento gradual de la satisfacción de la demanda.
- Fortalecer la accesibilidad al centro de servicios a nivel de reparto y completar los subcentros de servicios donde se ha reservado el suelo para servicios y espacios públicos.
- Mejorar el suministro de agua en las zonas más críticas del asentamiento y las que se proponen para concentrar las acciones de las áreas de desarrollo de viviendas.

- Mejorar la situación higiénico-ambiental en el asentamiento, mediante el completamiento de las redes de alcantarillado y la descentralización del sistema.
- Reducir la vulnerabilidad ante inundaciones por intensas lluvias, que se producen en las zonas críticas del asentamiento, por la carencia o insuficiencia de las redes. Eliminar los drenajes a cielo abierto.
- Definir los trazados y categorías de las vías principales y localización de las instalaciones principales del sistema de transporte (peatonal, ciclos, automotor, ferroviario, aéreo y por tracción animal).
- Implementar la reorganización del sistema de transporte dentro del Centro de servicios para protegerlo de la contaminación y favorecer la vialidad.
- Ordenar el transporte pesado foráneo dentro del asentamiento, reorganizar el estacionamiento, completar la red de vías rápidas, reparar y ampliar la red vial principal.
- Llevar a cabo dentro de la infraestructura eléctrica, acciones de rehabilitación a las subestaciones y redes existentes, que garanticen la calidad del servicio que se brinda.
- Desarrollar las Fuentes Renovables de Energía (FRE) a través de la ubicación de un parque fotovoltaico, que posibilite la conversión de energía solar a energía eléctrica en área aledaña a la subestación de La Represa.
- Mejorar el servicio del Gas Licuado del Petróleo y el manufacturado en el asentamiento para garantizar un suministro estable en correspondencia con la demanda y la nueva política de venta liberada.
- Mejorar el nivel de satisfacción de la población y otros usuarios con cada uno de los servicios de telefonía, correos, radiodifusión y televisión, garantizando los indicadores de calidad para los diferentes tipos de servicios y la vitalidad del sistema para la defensa del país.

- Lograr un uso racional del suelo productivo teniendo en cuenta la preservación del medio ambiente.
- Lograr la reanimación industrial aprovechando las capacidades instaladas.
- Garantizar la infraestructura técnica que permita reanimar las producciones nacionales y para la exportación.
- Potenciar el desarrollo de la agricultura urbana para elevar los niveles de consumo de la población.
- Recuperar y conservar los valores arquitectónicos e históricos del Centro de servicios.
- Potenciar el desarrollo de actividades de recreación y turismo cultural e histórico en el asentamiento fundamentalmente en la zona de Centro de servicios.
- Elevar la calidad higiénico ambiental, así como la protección del patrimonio natural, además de identificar las acciones necesarias que permitan mitigar los principales riesgos de desastres que ocasionan afectaciones socioeconómicas en el asentamiento.

### **2.3 SECCIÓN TERCERA. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas, en las cuales se divide el asentamiento urbano Báguano. A su vez son completadas con las regulaciones específicas en el capítulo 4. Las Regulaciones Generales, son válidas y aplicables para todo el asentamiento, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo 3 del presente trabajo, fueron establecidas para todo el asentamiento urbano de Báguano y agrupadas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, usos de suelo, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, infraestructura vial, otras infraestructuras, tipos y elementos de fachada, aspectos técnicos constructivos y mobiliario urbano.

### **2.4 SECCIÓN CUARTA: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, donde se plantean **9 zonas**. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones generales y de procedimiento de los capítulos 3 y 5 respectivamente.

## **2.5 SECCIÓN QUINTA: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO.**

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de la tierra y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y en las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismo dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

## **2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.**

Se tabulan y grafican los elementos esenciales reguladores o regulados en

los capítulos 3 y 4, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas, todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

## **2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

Se establecen definiciones y conceptos sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente.

## **2.8 SECCIÓN OCTAVA: ANEXOS.**

Se anexan los documentos más importantes que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

## **CAPÍTULO 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.**

### **3.1 SECCIÓN PRIMERA. MEDIO AMBIENTE.**

#### ***Responsabilidad ambiental.***

Artículo 1: Es aquella que debe tener la ciudadanía para que el ambiente

construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

### ***Equidad social.***

Artículo 2: El medio ambiente construido brinda las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

Artículo 3: La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales, turísticas y recreativas se sujetan a las normas establecidas por los organismos competentes que regulan su ubicación según el radio de acción a incidir.

Artículo 4: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, se elevan por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0m en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 5: El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas residenciales, se ubica teniendo en cuenta la radioactividad y tipo de sustancia a almacenar.

Artículo 6: La ubicación de actividades productivas que generan contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat, se determinan en los límites exteriores de las zonas periféricas del asentamiento teniendo en cuenta los requerimientos establecidos para el ejercicio de la actividad.

Artículo 7: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).

b) Zona de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles por la noche).

c) Zona de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones

productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).

d) Zona de menor restricción de ruido: zona industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Artículo 8: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas, incluyendo las pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 9: Se tiene en cuenta la construcción de cualquier edificación en el radio de protección de los yacimientos minerales o canteras de acuerdo a lo siguiente:

- a) 100 metros para aquellos cuya explotación es manual.
- b) 500 metros para aquellos cuya explotación es con la utilización de explosivos.

Artículo 10: Las áreas de explotación de material de préstamo o canteras se

habilitan cuando culminen los trabajos, llevándose a cabo proyectos de reforestación.

Artículo 11: La evacuación de residuales a, ríos, arroyos y lagunas lleva tratamiento previo requerido.

Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 12: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas de los embalses.

Artículo 13: Para la construcción de viviendas o instalaciones se establece no menos de 100.0m de la cota máxima de inundación.

Artículo 14: Se protege la cuenca del embalse de la construcción de nuevas viviendas por migraciones.

Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210--/87).

Artículo 15: El vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales se realiza a lagunas de oxidación construidas como solución que genera la instalación.

Artículo 16: El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales se

localizan fuera de los ríos, arroyos y embalses para abasto de agua.

Artículo 17: Debe preservarse una faja de áreas verdes de protección de hasta 100.0m alrededor de los embalses, a partir de la cota máxima.

Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

Artículo 18: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizan en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 19: Se autoriza la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, con los debidos sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

***Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.***

Artículo 20: La construcción de viviendas e instalaciones se localiza fuera de las áreas de inundación de los ríos y arroyos.

***Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes y las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).***

Artículo 21: Se protegen las zonas de áreas verdes del asentamiento como: parques, parterres, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos de la tala irracional de árboles.

Artículo 22: Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afectan obras de infraestructura técnica o vial y se sustituyen por especies de raíces profundas y de no más de 3.0m de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 23: Se mantiene una franja libre de 10.0m a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización (NC 93-04-102/87).

Artículo 24: Se protegen los cauces de los ríos y sus zonas aledañas de las excavaciones por personas naturales.

Artículo 25: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % cuentan con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 26: Las nuevas edificaciones se ubican de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje

superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

Artículo 27: Las redes viales que atraviesan las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, cuentan con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

Requisitos esenciales del uso del suelo.

Artículo 28: Las obras de construcción están en correspondencia con la clasificación del suelo en el área.

### **La protección de recursos agropecuarios.**

Artículo 29: Las actividades agropecuarias aprobadas en esta zona se ajustan de forma rigurosa a las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 30: En esta zona existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y entre particulares, para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 31: Se autorizarán las obras de conservación, reconstrucción y

remodelación de las viviendas aisladas, así como las unificaciones y las divisiones (desgloses), estas últimas de forma excepcional y según lo dispuesto en la Ley General de la Vivienda vigente.

Artículo 32: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias y la ampliación de instalaciones relacionadas con estos fines, con la debida aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y otras autoridades competentes.

Artículo 33: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, y otras instalaciones cumplimentan lo establecido en las presentes regulaciones.

Artículo 34: Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, lagunas de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubican preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respecto a las vías y asentamientos poblacionales y considerando las distancias de protección de éstas, según las normas vigentes.

**Normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05, 06-86).**

Artículo 35: Las instalaciones necrológicas cuentan específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, y la NC 93-01-85.

Artículo 36: Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubican a sotavento y a una distancia de 500.00 m de la zona residencial.

Artículo 37: Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el CITMA.

Artículo 38: Los vertederos se mantienen cercados y señalizados, teniendo acceso para la actividad administrativa y los carros compactadores.

***Paisaje de verde urbano.***

Artículo 39: Se incentiva el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliculares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 40: Los árboles que constituyen parte de la ornamentación o el paisaje de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, se protegen de las acciones de corte, poda, eliminación o destrucción.

Artículo 41: La siembra de árboles o arbustos en parterres se establecen a 10.0m anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 42: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles poseen una altura inferior a los 3.0m.

Infraestructura.

Artículo 43: La construcción de tomas de agua para uso social se define aguas arriba de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria.

Artículo 44: La construcción de conductoras de agua se ubica en área de fácil operación para las obras de mantenimiento y reparación futuras en el sistema y sin que produzcan afectación a edificaciones.

Artículo 45: La construcción de diques o la colocación de elementos prevén el libre curso de las aguas superficiales.

Artículo 46: La localización de nuevas construcciones y actividades que incrementan la demanda de abastecimiento de agua, o afectan las redes de alcantarillado y drenaje pluvial, tiene en cuenta los estudios de ampliación y rehabilitación de redes que correspondan.

Artículo 47: Se cumple de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas, energéticas y de gas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

### ***Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.***

Artículo 48: En la construcción se fomenta el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 49: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentiva la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

### ***Transporte.***

Artículo 50: Las estaciones ferroviarias, bases de ómnibus, camiones y automóviles se ubican en la periferia del asentamiento y de forma desconcentrada, y se restringe la ampliación, reconstrucción o remodelación de las existentes dentro de la trama residencial.

Artículo 51: Las calles con longitud mayor de 100.0m sin soluciones para el retorno en su extremo, se mantienen abiertas.

Artículo 52: Los registros de redes soterradas se mantienen descubiertos del pavimento.

Artículo 53: Se protegen las vías y cualquiera de sus componentes (defensas, barandas, cercas), así como su geometría y dimensiones.

Artículo 54: Se protegen las fajas de las vías existentes o en proyecto de la extracción de tierra.

Artículo 55: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, se restituyen de inmediato con los mismos materiales y resistencia.

Artículo 56: Se protegen las aceras de la colocación de señales, defensa de rieles u otro material lumínico, que impida la circulación peatonal y en casos excepcionales se deja libre 0,90m.

Artículo 57: Las áreas de parqueos y sus accesos quedan libres de interferencia con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población.

Artículo 58: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres se ubican a más de 10.0m de las intersecciones y a 30.0m de las paradas de ómnibus.

Artículo 59: Los garajes se construyen con materiales ligeros y desmontables.

Artículo 60: Se preserva la franja de ampliación para las vías propuestas en cualquier inversión que se propone en el área.

Artículo 61: Para la realización de proyectos viales se tiene presente la conformación de las secciones y en algunos trazados omitir aceras debido a lo estrecho y sinuoso de los mismos.

***Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.***

Artículo 62: Se adecua la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.

- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.

- c) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.

- d) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.

- e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

- f) Edificaciones sustentables.

***Elementos arquitectónicos.***

Artículo 63: Se permite el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

***Ventilación cruzada.***

Artículo 64: Las edificaciones nuevas proveen a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios,

patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

#### ***Diseño de microclimas.***

Artículo 65: El diseño de microclimas se proporciona con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

#### ***Terrazas, azoteas y jardines.***

Artículo 66: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones el no violar los derechos de vecinos colindantes.

#### ***Huertos y agricultura urbana.***

Artículo 67: Los huertos se disponen a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento y para el desarrollo de la agricultura urbana se disponen parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

### **3.2 SECCIÓN SEGUNDA. USO DE SUELO.**

Artículo 68: El uso del suelo definido en el asentamiento es residencial,

alojamiento, administrativo, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega), almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar-orden interior, agropecuario y parqueos, tiene en cuenta además las categorías de uso ya sea por su función, adecuación o naturaleza.

### **3.3 SECCIÓN TERCERA. ESTRUCTURA URBANA.**

#### **3.3.1 SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.**

##### ***Dimensión y forma de las manzanas.***

Artículo 69: Se protege en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas.

##### ***Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.***

Artículo 70: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %, el 33 % restante corresponde a superficie no construida.

##### ***Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.***

Artículo 71: La construcción de cercas perimetrales prevé el uso de materiales sólidos, postes, malla peerle, barras de acero y se permiten cercas vivas con

vegetación ornamental tratada estéticamente.

Artículo 72: Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se destinan espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

### **3.3.2 SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

#### ***Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.***

Artículo 73: La ocupación máxima de la parcela corresponde al 75% y la superficie descubierta mínima al 25%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo.

#### ***Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.***

Artículo 74: Las edificaciones se ubican en parcelas semicompactas y las dimensiones de las parcelas de viviendas, son de 10.0m de ancho y 15.0m de largo, excepto cuando la situación del terreno no lo permita.

Artículo 75: La construcción se separa como mínimo 0.6m de los límites laterales de la parcela.

Artículo 76: En caso del uso de letrinas estas se ubican como mínimo a 5.0m del fondo de la vivienda.

Artículo 77: Se excluyen de los dos artículos anteriores las viviendas a construir bajo proyecto (apareadas o en tiras).

Artículo 78: Se autoriza la construcción de pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos; la excavación se separa como mínimo a 1.50m de la edificación, según la resistencia del suelo.

#### ***Profundidad edificable.***

Artículo 79: Se mantienen las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y los salientes se ubican dentro de ellas.

#### ***Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.***

Artículo 80: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación se ajustan a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 81: Las edificaciones localizadas en esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, toman en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 82: Los entresijos se construirán cuando el puntal alcanza los 2.40m de altura.

### **3.3.3 SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

#### ***Primera y segunda línea de fachada.***

Artículo 83: Las nuevas construcciones mantienen la alineación de fachada predominante en la cuadra.

Artículo 84: Como acción constructiva se permite la apertura, cierre y modificación de los vanos en paredes de fachadas que no guardan la alineación de la cuadra.

Artículo 85: Las alineaciones de las fachadas se mantienen libres de modificación con algún cuerpo avanzado (contadores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.), excepto los aleros, siempre que disten 0,50m del borde exterior del contén de la acera.

Artículo 86: La colocación de tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cabling en el exterior de los muros exceptúa cuando esta se localiza en el muro de fachada que da a la calle.

Artículo 87: La colocación de metros contadores se define en los laterales de la edificación.

Artículo 88: En los casos que no se puedan instalar contadores en los laterales de la edificación, se autoriza su colocación en la fachada principal en nichos o cavidades construidos a una altura entre 1.50 y 2.0m.

#### ***Franja de jardín.***

Artículo 89: La franja de jardín dispone de las siguientes regulaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0.30m, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- b) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones mantienen como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual se trata mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- c) La construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones se ubica en los laterales, así como todo tipo de

construcciones permanentes o de carácter temporal; excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1.20m, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.

### ***Franja de portal.***

Artículo 90: La franja de portal o elemento de fachada, se sujeta a las siguientes prescripciones:

- a) Se admite el portal de uso o tránsito público.
- b) Todas las edificaciones cuentan con portal que se clasifica según regulaciones específicas de la zona, como medio de protección contra los efectos del sol y la lluvia hacia el interior de las mismas.
- c) Los portales de uso público existentes mantienen su estructura de fundación con el fin de posibilitar el paso libremente por ellos.
- d) Se admite el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original en las que

se encuentren en una calle de 2do o 3er orden, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

- e) Para los cierres de portal se utilizan elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate y se tiene en cuenta una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar; se efectúan cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.
- f) En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, se mantiene el libre acceso por estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

### ***Pasillos laterales y de fondo.***

Artículo 91: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se toma siempre desde el borde más

saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad.

Artículo 92: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, el ancho del pasillo se mide hasta el eje de dicho muro; se disponen además las siguientes regulaciones:

- a) Se mantiene en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 9,0m máximo de altura y equivalente a 3 plantas, un ancho mínimo de 1,0m.
- b) Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones se aumenta la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.
- c) A los fines hidrosanitarias correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean

de tierra, se establece césped como vegetación; excepto en patios donde se permiten huertos.

- d) En su caso cuando estén pavimentados, se construye superficie rugosa, el agua pluvial es soterrada, se establecen bajantes y se descarga a la cuneta o a la red de drenaje existente, por debajo de la acera y sale a través del contén a la calle.
- e) De igual modo se ubican soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente; de lo cual se tiene en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

#### **3.3.4 SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.**

##### ***Dimensionamientos máximos y mínimos.***

Artículo 93: Las vías de doble sentido de circulación poseen secciones de pavimento mayor de 5.50m y sección total mayor de 9.40 (sin parterre y aceras).

Artículo 94: Las vías locales de doble sentido poseen menos de 13.0m (con aceras de 1.50m y parterre de 1.50m).

Artículo 95: Las vías de un solo sentido tienen un ancho de pavimento mayor de 3.50m y de sección total mayor de 6,90m.

Artículo 96: Se permiten las vías peatonales eventualmente vehicular (sin aceras), estas mayores de 2,75 m de ancho de pavimento y badén cuneta a ambos lados 1.0m y una separación de la vivienda mayor a 1.50m.

Artículo 97: Se permite la construcción de vías peatonal eventualmente vehicular con una longitud hasta 300.0m y con apartaderos cada 100.0m.

Artículo 98: Las vías locales deben de tener un radio de giro mayor de 6,0m.

Secciones viales.

Artículo 99: Cualquier acción constructiva en la red vial propicia el libre curso de las aguas pluviales sin alterar el drenaje normal mediante zanjas, diques o la utilización de cualquier otro medio que influya sobre la misma.

Artículo 100: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías, el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del

afectado y su indemnización cuando proceda, los terrenos aledaños para el depósito de materiales de construcción, excavaciones, explotación de canteras y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 101: Se protegen las estructuras de las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada de depósitos dentro de los límites de la faja de emplazamiento, materiales que afecten su uso, conservación o su **paisaje**, siembra árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje, así como de la poda y corte de árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que haya sido colocado con un fin determinado.

Artículo 102: Las aceras y vías públicas se protegen de la colocación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos; cuando por motivos de ferias, fiestas populares u otras actividades se considere necesario, los promotores solicitan la correspondiente autorización como se establece en el capítulo 5.

**Categorización de las vías.**

Artículo 103: Se mantienen como vías principales las calles A, C, 9<sup>na</sup>, G ,1<sup>ra</sup> y 4<sup>ta</sup>.

Presencia y dimensionamientos de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 104: Los parterres pueden contar con árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa y las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Artículo 104: Las aceras poseen de 1,00 m de ancho o más en ambos lados de los puentes y en el caso de acera a un solo lado no mayor de 1,50 m.

Artículo 105: Las dimensiones de las aceras estarán en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 1,50 m y máximo 5,00 m.

Artículo 106: Los contenes poseen una dimensión de 0,67 m.

Artículo 107: Las dimensiones de los parterres estarán en dependencia de los flujos peatonales y las características urbanísticas de la zona, estableciéndose como ancho mínimo 0,75 m y máximo 1,50 m.

Artículo 108: Se autoriza la modificación de la acera para el acceso de autos siempre y cuando se realice con los materiales existentes, la resistencia adecuada y se solucionen las barreras arquitectónicas que puedan producirse.

Artículo 109: Las aceras quedan libres de obstáculos y acciones constructivas que dificulten o limiten el funcionamiento para el cual fueron concebidas.

Artículo 110: Los apartaderos o bolsillos de paradas de ómnibus cuentan con una longitud igual o mayor de 25.0 m y 2.50 m de ancho.

### **3.3.5 SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.**

***Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación, dotaciones de servicios (agua, electricidad, disposición de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura, etc.)***

Artículo 111: La colocación de postes para el alumbrado, telefonía, cabinas telefónicas, y otras actividades, se ubican en áreas de parterres en aquellos lugares que existen, siempre y cuando su afectación sea mínima; donde no existe el área de parterre, se efectúa un

estudio en la DMPF para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotor y no constituya una barrera arquitectónica.

Artículo 112: Se tiene en cuenta de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 113: La construcción de redes se realiza fuera de los parterres arborizados.

Artículo 114: La construcción de pasos peatonales superiores posee un ancho mayor de 2.25m.

***Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación, aislamiento acústico, instalaciones contra incendios, etc.***

Artículo 115: Se autoriza la construcción fuera de la faja de 15.0m a ambos lados de las vías férreas para las instalaciones de control y regulación de las actividades ferroviarias, las cuales podrán establecerse a 10.0m del eje de las vías férreas.

Artículo 116: La interrupción temporal de vías existentes por la ejecución de obras estatales se consulta con la DMPF y el Intendente vial, así como el cierre de calles requiere de estudios previamente elaborados por la DMPF.

Artículo 117: Los apartaderos de paradas se ubican a una distancia mayor de 20,0m a partir del contén de la intersección más cercana.

Artículo 118: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres se ubican a más de 10.0m de las intersecciones y a 30.0m de las paradas de ómnibus.

Artículo 119: La construcción de garajes contiene materiales ligeros y desmontables.

Artículo 120: La colocación de gálibos se realiza a una altura superior a 4.50m en vías férreas.

### **3.4 SECCIÓN CUARTA. MORFOLOGÍA URBANA.**

#### **3.4.1 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.**

##### ***Cercados.***

Artículo 121: El cercado de frente y lateral hasta la 2da línea de fachada, así como en edificaciones esquina por ambas calles mantiene una altura máxima de 1.20m y en el caso de

laterales y fondo se mantiene una altura de 1.80m.

Artículo 122: Se permite la construcción de muro ciego en el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a más de 1.0m de distancia.

Artículo 123: Se establece para la construcción de cercado perimetral la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 0.40m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permiten la transparencia y ventilación necesaria.

Artículo 124: Para la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se utilizan rejas metálicas, balaustres sobre muretes ciegos que alcanzan una altura máxima según artículo 121.

Artículo 125: Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, poseen igual solución de diseño.

Artículo 126: Se permite la construcción en límite de propiedad de muros de contención cuando estos sean imprescindibles, a mayor altura de lo estipulado de lo normalmente para salvar desniveles topográficos.

Artículo 127: Tanto en jardines como en patios se utilizan setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas y las características del reparto.

Artículo 128: Los cercados frontales definen una transparencia como mínimo de dos tercios de su superficie y se establecen fuera de la faja de protección de las redes técnicas existentes.

### **Alturas**

Artículo 129: Las alturas de las edificaciones mantienen la correspondiente proporcionalidad con el ancho de éstas, de manera que hasta las cinco plantas, las superficies o fachadas continuas estén por debajo de los 30.0m, en pantalla.

Artículo 130: Las alturas quedan sujetas a lo dispuesto en los epígrafes respecto a las edificaciones de cada uno de los sectores tipológicos de la zona residencial, teniendo en cuenta que:

- a) En las alturas no se incluyan los elementos utilitarios ni ornamentales de la azotea, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores, ni los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero

sí el 1.20m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de altura.

- b) Se permite en iguales condiciones, ocupar hasta el 50 % del área de la azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.
- c) En las calles con declive la altura del edificio se mide desde el punto medio de su fachada y en edificio con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se definen con observancia de las reglas anteriores según el caso.

### ***Puntales.***

Artículo 131: Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra mantienen como mínimo 2.40m de altura.

Artículo 132: Para la adaptación de garajes a viviendas o servicios públicos el puntal mínimo es de 2.10m.

Artículo 133: La pendiente de las cubiertas de hormigón se realiza dentro del límite de la propiedad y en el caso que se imposibilite se efectúa la conducción de las aguas del

escurrimiento de la cubierta hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía.

Artículo 134: Se establece la pendiente de las cubiertas con un mínimo del 3 %.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 135: Los números de pisos máximo y mínimo se especifican en los epígrafes teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

### ***Sótanos y Semisótanos.***

Artículo 136: La construcción de sótanos y semisótanos se determina según se requiera por razones urbanísticas y de la defensa; a tal efecto se orienta lo siguiente:

- a) Se permite que el sótano aproveche el área de jardín y abarque desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero del fondo, con una profundidad al nivel o por debajo de la rasante de la acera.
- b) El techo del sótano es el piso de la franja de jardín y se tiene en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.
- c) La altura máxima exterior del semisótano es de 1.20m a partir

del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considera como una planta más.

- d) El semisótano se localiza desde la primera línea de fachada del edificio y se mantiene el área de la franja de jardín y los pasillos laterales o fondo.

### **Basamentos.**

Artículo 137: Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, se establecen en el primer nivel superficial para casos generalmente de servicios y equipamiento y se consideran como parte del edificio con un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente compensatorio entre sí, tales como:

- a) Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir de los correspondientes retranqueos de al menos una crujía.
- b) Consideración segregada pero unitaria de sus alturas.
- c) Compensación de la edificabilidad total.
- d) Diferenciación de funciones compatibles, acorde con el uso de suelo fijado.

- e) Otras aplicables fundamentadamente.

### **Salientes.**

Artículo 138: Los salientes absolutamente necesarios, como decoraciones, o que ya existan, se sujetan a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 139: Los salientes utilizados en la decoración de la fachada de los edificios, son medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 140: En planta baja de toda edificación ya sea destinada a: viviendas, comercios, espectáculos públicos, garajes, industrias, almacenes y otros, las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble.

Artículo 141: Las rejas salientes en ventanas se sitúan a partir del 2<sup>do</sup> nivel de la edificación.

Artículo 142: Los aleros se utilizan en las fachadas a la altura de los niveles de piso y su saliente alcanza hasta los 0.70m; su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

Artículo 143: Las portadas o vidrieras se colocan hacia el interior de las fachadas.

Artículo 144: Se colocan aparatos lumínicos de acera a acera en ejes comerciales y con limitado tránsito vehicular, a una altura mínima de 4.0m y los mismos brindan solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte.

**Logias, balcones y terrazas.**

Artículo 145: La reconstrucción, construcción y división de viviendas cuentan con un local abierto que puede ser balcón, portal, terraza o patio de servicio.

Artículo 146: En las intersecciones de vías se determina el diseño de portal corrido con el objetivo de contribuir a la visibilidad de los conductores.

Artículo 147: Las terrazas y balcones prevén la construcción de barandas de protección de 0.90m de altura mínima.

Artículo 148: La colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos se define en puntos donde no ofrezca peligro para la población por caída repentina.

Artículo 149: Se autorizan los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

**Marquesinas y toldos.**

Artículo 150: Un saliente en la planta baja de un edificio se considera como marquesina, cuando tiene más de 0.70m en su voladizo, y su forma se define plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o las combinaciones de estos elementos.

Artículo 151: Si proyecta sobre la acera, su saliente es el ancho de ésta reducido en 0.20m y su altura superior a los 2.50m; su estructura queda libre o sustentada por tensores superiores, con ausencia de apoyos verticales.

Artículo 152: Si proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín, el mismo cubre hasta el 30 % de la superficie total del área libre o jardín.

Artículo 153: Se autoriza sobre las marquesinas la colocación de anuncios comerciales que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 154: Los toldos que se colocan en las fachadas de los edificios se confeccionan de lona, materiales plásticos o metálicos y por a su forma son planos: semipiramidales y semiesféricos, con respecto a su posición: verticales, inclinados y

horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- a) Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera llega hasta 2.40m.
- b) Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente el ancho de ésta se reduce en 0.20m y su altura sobre el nivel de la misma mayor de 2.50m, si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente es menor al ancho de esta reducido en 1.0m y su altura es mayor de 4.50m; su uso se autoriza en los edificios destinados a comercios e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía.

Artículo 155: Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición ocupa hasta el 30% del área libre sobre la que se proyectan y su altura sobre el nivel del piso es mayor de 2.50m.

Artículo 156: Los cordeles o mecanismos con que se sujetan o manipulan los toldos, se colocan sobre una altura de 2.0m sobre el nivel de piso terminado.

### ***Vistas y luces.***

Artículo 157: Se autoriza abrir ventana o ejecutar rompimiento en la pared medianera con el consentimiento del dueño de la edificación contigua, que se hace por escrito ante notario para alcanzar fundamento legal, y el uso de los huecos se considera como una mera tolerancia.

Artículo 158: Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30 m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirselo el propietario del predio dominante.

Artículo 159: No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, se abren ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los

simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

Artículo 160: Se abren ventanas de vistas rectas, balcones, etc., que miran al inmueble abierto o cerrado del vecino, si existe, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abren, una distancia intermedia de 2.0m.

Artículo 161: Cuando dicha distancia está entre 0.60m hasta 1.59m se abren ventanas de vistas oblicuas.

Artículo 162: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo se abren ventanas de luz, pero no de vistas.

Artículo 163: Las vistas rectas son de dos clases:

- a) De simple vista: Se extiende solo a la distancia de 3.00m a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho de conservarlas.
- b) De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre, solo se

adquiere por título, pero a fin de evitar cuestiones, debe expresarse esta última circunstancia en los convenios para aperturas de vistas.

Artículo 164: Se autoriza abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, se suprimen las vistas y se reducen a simples luces.

Artículo 165: Se autoriza abrir ventanas de simple vista, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 1.80m del nivel de piso terminado.

Artículo 166: cuando el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, se autoriza abrir ventanas si la distancia entre ellos excede a los 4.0m.

Artículo 167: La distancia legal se cuenta desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada; esta misma regla se aplicará,

aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón o salida de cualquier grueso.

Artículo 168: Si entre dos inmuebles contiguos no existe línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas gestiona en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

Artículo 169: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizan la visibilidad hacia el interior del inmueble y en horario nocturno; permanecen convenientemente iluminados.

Artículo 170: Los rompimientos practicados para recibir las luces garantizan en todo momento la integridad y privacidad de la propiedad vecina.

Artículo 171: Los rompimientos practicados para abrir luces mantienen una distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

Artículo 172: Las ventanas de luz son defendidas con barras de hierro de ½

pulgada (0,125 m), por lo menos, con claro máximo de 0,10 m y si es necesario, se coloca rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.

### ***Medianerías.***

Artículo 173: Cuando no existen títulos los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

- a) Una pared, de las llamadas en general de cierre, es medianera cuando el caballete (remate de los muros) presenta salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo es cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Puede considerarse como medianera aquella pared que presenta, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalen de dos paramentos. En el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no es pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

- c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posesiones, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquivadas, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 174: Una medianería puede serlo en todo o en parte y en general, puede ser medianero sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 175: Para la ejecución de alguna acción constructiva en pared medianera,

se presenta el permiso por escrito del vecino para los trabajos ante la solicitud de la licencia de obra en la entidad competente (Dirección Municipal de Planificación Física).

Artículo 176: La caída de las aguas pluviales proveniente de la cubierta, en viviendas o edificios con paredes medianeras, se dirige mediante conductos empotrados en las paredes hacia tragantes ubicados en el interior del patio o hacia el drenaje de la calle, por debajo del contén de la acera.

***Paleta de color.***

Artículo 177: La pintura se aplica sobre cualquier fachada o elemento de la misma si esta se encuentra en buen estado constructivo.

Artículo 178: Las edificaciones mantienen el buen estado de conservación de sus fachadas y estas se revocan nuevamente o pintan para mantener la limpieza de las mismas.

Artículo 179: Se eligen pinturas de medios colores que protegen del daño a la vista.

Artículo 180: Los colores y tonalidades de pintura se aplican de tal modo que armonicen con el entorno existente, así como manifieste diversidad regulada.

Artículo 181: En una misma edificación se aplican pinturas con un mínimo de variedad de colores y se combinan sus tonalidades.

Artículo 182: Para aplicar colores en las instalaciones se tiene en cuenta la función que las mismas realizan.

### **3.4.2 SOBRE EL MOBILIARIO URBANO.**

#### ***Gráficas urbanas en general.***

Artículo 183: Para los elementos del mobiliario urbano tales como: Paradas de ómnibus, pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, rotulación, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, se emplean diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

Artículo 184: Para la colocación de señalización se tiene cuenta lo siguiente:

- a) Se establece la colocación de señalizaciones en las edificaciones de servicios administrativas y actividades por cuenta propia.
- b) En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta

propia la dimensión máxima es de 40.0 x 60.0cm y de forma variable.

- c) Se admite la colocación de dos carteles de identificación de instalaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal, dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.
- d) La altura de colocación de las señalizaciones, anuncios, carteles y vallas se establece de modo no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.
- e) La identificación de los espacios públicos es mediante placas con iluminación suficiente que permite su visualización adecuada.
- f) Se emplean en la señalización, anuncios, carteles y vallas, colores contrastantes y tamaños adecuados que facilitan su visualización.
- g) Se define la colocación de señalizaciones, anuncios, carteles y vallas, con información escrita necesaria y actualizada, con estética e higiene.
- h) La recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas e identificación de pueblos

y comunidades, se realiza previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 185: El rotulado y señalización de calles se localiza en las fachadas de las instalaciones, y la numeración de edificaciones en placas adosadas a las fachadas principales.

Artículo 186: Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se rige por las Regulaciones Específicas emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 187: Se determina la fijación de afiches, carteles, posters de papel o cartón empleando pegamento solo para el interior de las edificaciones.

Artículo 188: Los adornos, telas carteles, etc., que se colocan en los actos, fiestas o eventos deportivos, se retiran dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos, por los

organismos que los convocaron, según el Artículo 68 del Decreto Ley # 55 “Reglamento para la ejecución de la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

Artículo 189: Se define la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, luminarias vehiculares y peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, en espacios públicos con previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, según las características de cada una de las zonas de regulación.

Artículo 190: Se permite el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano y la selección de las áreas para su creación es aprobada por las instancias correspondientes.

#### ***Paradas de ómnibus.***

Artículo 191: Las paradas de ómnibus se dotan con bancos para la espera así como elementos de protección ante factores climáticos (asoleamiento y lluvias).

Artículo 192: El diseño de las mismas permite la accesibilidad y movilidad a las personas, cumple la Norma Cubana de accesibilidad al medio físico, así como la estabilidad estructural requerida ante eventos sísmicos.

### **Cabinas Telefónicas.**

Artículo 193: La colocación de cabinas telefónicas y buzones es de forma tal que no interfieran la circulación peatonal, ni la visibilidad.

Artículo 194: En la ubicación de cabinas telefónicas adosadas a muros o colocadas en aceras, se estima un espacio libre de 1.0m como mínimo y 1.50m de altura y 2.0m o más en las esquinas de tal modo que facilite la circulación peatonal.

Artículo 195: Los teléfonos públicos se colocan alejados de entradas principales a inmuebles y de fachadas donde existen elementos decorativos.

### **Bancos.**

Artículo 196: Los elementos de descanso que se colocan en los espacios públicos, permiten la libre circulación de personas y utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano; son fabricados con

materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 197: La ubicación de bancos se realiza sobre las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionan confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

### **Luminarias.**

Artículo 198: Se conservan los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) con el confort ambiental-lumínico y uniformidad adecuado; aquellos que se colocan por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, garantizan una altura mínima de:

2.20m para las peatonales.

5.0m para las vehiculares.

Artículo 199: Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizan diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y son resistentes al intemperismo y al vandalismo.

Artículo 200: Se iluminan de manera uniforme calles, parques y espacios públicos, en general se evitan zonas de claros y oscuros; se refuerza la

iluminación de pasos peatonales, cruces y desniveles.

Artículo 201: La colocación de luminarias considera la combinación de lámparas altas y bajas que garantizan la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

#### **Cestos de Basura.**

Artículo 202: Se autoriza la ubicación de cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas sin obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 203: La fijación de los cestos de basura es firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

### **3.4.3 SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.**

**Tipos de intervención a nivel urbano:** Regeneración, reanimación, rehabilitación, revitalización, completamiento o saturación, nueva urbanización y erradicación.

Artículo 204: Se permiten las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona, previamente determinada por el Plan de Ordenamiento Urbano:

Regeneración: Es el acto que lleva a dar arreglo a lo urbano que se encuentra degenerado, ya sea restableciéndolo o

mejorándolo. En este caso se encuentran los repartos Flora, La Pelota y La Herradura.

Reanimación: La integran los repartos Batey, La Represa, Canta Rana y La Valla pues su estructura urbanística y redes técnicas asimilan su utilización con una mínima intervención.

Rehabilitación: Repartos que a través de un conjunto de acciones permiten la recuperación de su estructura funcional y morfológica, pues requiere de la sustitución de parte de las redes de acueducto y drenaje, construcción del alcantarillado. La conforman los repartos Flora, La Pelota, La Herradura, La Curva, La Valla y La Represa.

Revitalización: Refiere el fomento de actividades económicas acompañada de la actuación urbana que promueven el carácter económico en dirección a los servicios básicos. En este caso se encuentra el reparto La Represa y las 2 áreas de nuevo desarrollo.

Completamiento o saturación: La integran los repartos La Herradura, La Represa y La Curva que por las condiciones adecuadas de las redes técnicas admiten el relleno y completamiento de los espacios libres.

Nueva urbanización: Zonas ocupadas por cultivos o maleza, que requieren de su preparación y dotación de la infraestructura técnica y de servicios, poseen estudios de planes parciales y anteproyectos urbanísticos. Estas son las áreas que conformarán el nuevo reparto (Nuevo Báguano), se localizan frente a Cupet y al lado de Cupet.

Erradicación: Zonas ocupadas por un foco y barrios precarios, parte noroeste del reparto La Represa, parte oeste del reparto Canta Rana y parte norte del reparto La Curva.

**Tipos de intervención a nivel arquitectónico:** Conservación, la rehabilitación y la remodelación.

Artículo 205: Se conservan las viviendas de tipología I, II y III en buen estado constructivo; se priorizan las acciones en los repartos Batey, La Pelota, Canta Rana, La Represa y Flora, colindantes de la zona Centro de Servicios.

Artículo 206: Se rehabilitan las viviendas de tipología I, II y III en regular estado, se priorizan los inmuebles de valor patrimonial, los edificios multifamiliares y otras viviendas aisladas en la trama actual.

Artículo 207: Se remodelan de forma parcial las viviendas de tipología

constructiva I en mal estado técnico constructivo y las de tipologías constructiva II y III en regular y mal estado técnico constructivo, que admita la sustitución de parte de sus elementos estructurales localizadas de forma dispersa en la trama del asentamiento.

Artículo 208: A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano- arquitectónico y la morfología urbanística en general, se disponen las siguientes determinaciones asociadas particularmente con tales propósitos:

- a) La tecnología constructiva a utilizar está en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.
- b) En los casos de edificaciones que ocupan parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratan como principales.
- c) Las construcciones y ampliaciones en azoteas conservan los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.
- d) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de

agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, quedan enmascarados en las azoteas de las edificaciones.

- e) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican preferentemente hacia el interior y fondo de las mismas; ellos quedan enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.
- f) Se autoriza para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubica, y a la función del local.

#### **3.4.4 ACCIONES CONSTRUCTIVAS.**

Artículo 209: Se establecen como intervenciones constructivas a realizar la obra nueva, ampliación, unificación, división, reposición y demolición.

##### ***División y unificación de viviendas.***

Artículo 210: La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas del tema:

- a) Se autoriza la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permiten, y se tiene en cuenta para ello las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.
- b) Se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones en buen estado constructivo y la superficie construida de las viviendas resultantes es igual o mayor de 25.0m<sup>2</sup>.
- c) En la división de viviendas el ancho resultante es mayor de 3.10m.

##### ***Construcción en áreas libres y azoteas.***

Artículo 211: Las construcciones en azoteas se autorizan cuando proceden estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

Artículo 212: Las nuevas urbanizaciones proyectadas mantienen el trazado original del asentamiento en su forma, dimensiones y orientación, se considera

además el ancho de acera y calles existentes y sus prolongaciones.

Artículo 213: Las modificaciones en las nuevas urbanizaciones son previamente consultadas y aprobadas por el organismo competente.

### ***Construcción de escaleras a plantas altas.***

Artículo 214: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trata, en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:  
En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escalera es en el interior de la edificación.

- a) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se autoriza la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deja un 50 % del área original del portal o el 100 % cuando existe una tercera parte disponible para la construcción; la escalera a construir, es del tipo ornamental decorativa con la

mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

- b) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permite la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada, cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal y se respeta un mínimo de 1.0m de pasillo lateral libre.
- c) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permite la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no es posible hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y existe un pasillo libre que permite por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1.0m.
- d) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, cuentan con un ancho mínimo de 0.90m y de 1.20m según corresponda; son protegidas con barandas de una

altura mínima de 0.80m y construidas con materiales incombustibles. La contrahuella (altura del escalón) tiene una altura máxima de 0.18m y la huella (ancho del escalón) fluctúa entre 0.25m y 0.28m.

Artículo 215: Las escaleras se construyen dentro del plano de fachada, y límite de la propiedad.

Artículo 216: Las escaleras de tramos rectos, curvos o combinación de ambos, sus enlaces presentan descansos o escalones de ancho completo.

***Mezzanines, patios y patinejos.***

Artículo 217: Se permite la construcción de Mezzanines en las plantas bajas de las edificaciones con destino a uso público y/o comerciales, siempre que la superficie que ocupa el mismo no excede el 50% de la planta baja donde se localiza; se retira al menos a 3.0m de la segunda línea de fachada y el puntal libre como mínimo de 2.60m.

Artículo 218: Se conservan las dimensiones de los patinejos existentes y se establece para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.0m<sup>2</sup>, en cuyo lado menor tiene una dimensión mínima de 0.80m.

Artículo 219: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplen con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

***Demoliciones.***

Artículo 220: Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación se someten a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 221: Las acciones de derribo parcial o total de una edificación, protege a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial de todo tipo de afectación; se realizan para ello obras de preservación, apuntalamientos y protección pertinentes ordenadas por los organismos competentes.

Artículo 222: Las acciones parciales o totales de demolición en edificaciones con grado de protección se realizan con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 223: Se autoriza la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentran en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía está en desplome;

o el cimientado de la fachada presenta malas condiciones de resistencia.

Artículo 224: La demolición de paredes medianeras, se realiza con previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 225: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelen, se recolectan por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines y son retirados en periodos no mayores de 72 horas.

Artículo 226: El acopio de materiales en la vía pública, se realiza durante el tiempo de su carga o descarga, de manera continuada hasta su terminación y deja libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

#### **CAPÍTULO 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Dadas las características propias de tipología urbana, redes infraestructurales, espacios públicos, etc., cada zona del asentamiento recibe una determinada regulación que garantiza su desarrollo e integridad.

Artículo 227: Para el mejor desarrollo y comprensión de estas regulaciones el

asentamiento queda dividido en las siguientes zonas:

Zona Centro de Servicios

Zona Residencial Intermedia

Zona Residencial Periférica

Zona Residencial Precaria.

Zona de Nuevo Desarrollo

Zona de Producción

Zona Residencial Edificios Multifamiliares

Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes

Zona de Grandes Instalaciones

#### **4.1 REGULACIONES ZONA CENTRO DE SERVICIOS.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

La zona Centro Histórico está determinado por 12 manzanas del asentamiento urbano que definen el centro de servicios, en el que se encuentran las vías peatonal y vehicular más importantes del asentamiento. Esta zona residencial se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales y educativas entre otras, que lo definen a su vez como la zona de centro. Su trazado vial, la conformación de sus manzanas (concentrada), la disposición de las

parcelas, la alineación de las edificaciones, alturas y puntales, así como otros elementos definen tanto su topología urbanística como del tipo 3 y arquitectónica del tipo Civil-Público. A esta zona pertenece parte del reparto Batey

#### **DEERROTERO:**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles A y 10, luego continua rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles A y 4, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles C y 4, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles C y 3, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles 3 y E, continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 6 que es la intersección de las calles E y 10, toma rumbo noreste hasta llegar al punto 7 que es la intersección de las calles D y 10 continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 8 que es la intersección de las calles 10 y D, toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 228: Se mantiene la imagen y estructura urbana de la zona sobre la

base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 229: Se permite el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados que cuentan con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 230: Las culatas y paredes ciegas se ubican hacia los pasillos laterales, de tal modo que protegen la fachada de incompatibles con el entorno arquitectónico.

Artículo 231: Se fragmenta la carpintería en altura y ancho con el mismo material, siempre que se respete el ancho y alto del vano original.

Artículo 232: Las divisiones de edificaciones mantienen una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 233: Los entresijos se solucionan desde el interior de la edificación.

Artículo 234: La altura para nuevas edificaciones o reposiciones está en correspondencia con las dimensiones del entorno inmediato.

Artículo 235: Las dimensiones (profundidad y puntal) y características

(tipo de columnas, elementos decorativos, cornisas y pretilas) de los portales nuevos a ejecutar están en correspondencia con los existentes y son de tipo medio, corrido y de uso público o privado.

Artículo 236: Se aplica pintura exterior con previo estudio de color de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización y el permiso otorgado por la Comisión de Monumentos.

Artículo 237: Los solares yermos existentes y los que se producen por derrumbes o demoliciones son ocupados nuevamente por edificaciones que cumplen los requisitos de diseño para esta zona; como excepción se admiten usos públicos como áreas libres, micro parques o estacionamientos, previa solicitud y autorización.

Artículo 238: Se autoriza la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas con previa solicitud de aprobación y los mismos mantienen buen estado.

Artículo 239: Las modificaciones o incorporaciones de gráfica urbana y elementos del mobiliario urbano como bancos, canchales, luminarias, elementos

de señalización y rotulación, paradas de ómnibus, cabinas telefónicas, kioscos, estanquillos de revistas y periódicos; se diseñan con características correspondientes con la localización.

Artículo 240: La colocación de elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos en las fachadas de construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, se establecen con previa autorización de la Comisión municipal de Monumentos.

Artículo 241: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, construcción, reconstrucción y reanimación.

Artículo 242: Se admiten las tipologías constructivas I, II y III y ampliaciones hasta 2 niveles en dependencia del entorno existente.

Artículo 243: Se mantiene la estructura de portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas para el uso público exclusivamente.

Artículo 244: Los pasillos para ventilación de viviendas quedan resueltos interiormente.

## **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 245: Se mantiene para la zona de Centro de Servicios la función residencial, gastronómica, de servicios y la actividad cultural y recreativa, por lo que el uso del suelo se diversifica con el predominio de instalaciones para estos usos y la existencia de espacios públicos.

Artículo 246: Las áreas que se obtienen producto de derrumbes o demoliciones se ocupan con instalaciones compatibles con la función el interés estatal y su ubicación, previa consulta con los organismos competentes (Planificación Física y Patrimonio).

#### **4.2 REGULACIONES ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

Zona urbanizada mediante parcelas ortogonales (cuadrícula), ocupadas por viviendas individuales aisladas con 1 y 2 plantas, de tipología constructiva I, II y 3. En ella también encontramos algunos de los servicios ubicados de forma aislada como el comercio, la educación, salud pública entre otros. Las fachadas se presentan generalmente orientadas hacia las vías. Existen zonas con portales y jardines privados o con algunos de estos espacios en particular. Por las características que posee esta zona se hace definir su

tipología urbanística Tipo 4 y su tipología arquitectónica del tipo Civil-Público. A esta zona pertenecen parte de los repartos: Canta Rana, Flora, Batey, La Pelota y La Herradura.

##### **DEERROTERO:**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles A y 14, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles A y 10 continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles D y 10, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles D y 10, continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles E y 10, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 6 que es la intersección de las calles E y 3, toma rumbo noreste hasta llegar al punto 7 que es la intersección de las calles C y 3, continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 8 que es la intersección de las calles 4 y C, continua rumbo noreste hasta llegar al punto 9 que es la intersección de las calles 4 y A, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 10 que es la intersección de las calles A y La Curva 1, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 11 en la propia calle C, toma rumbo noroeste hasta llegar al

punto 12 que es la intersección de las calles La Herradura y C, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 13 que es la intersección de las calles G y L a Herradura, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 14 que es la intersección de las calles G y el Acceso a la Casa de Visita del MINAZ, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 14 en la propia calle H, continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 16 que es la intersección de las calles H y 1, toma rumbo noreste hasta llegar al punto 17 que es la intersección de las calles H y 1, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 18 que es la intersección de las calles 4 y H, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 19 que es la intersección de las calles 4 y acceso a calle 9, toma rumbo norte hasta llegar al punto 20 que es la intersección de las calles 9 e I, continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 21 que es la intersección de las calles 11 e I, luego toma rumbo noreste hasta llegar al punto 22 que es la intersección de las calles G y 11, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 23 que es la intersección de las calles G y 13, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 24 que es la intersección de las calles F y 14,

continua rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 247: Se admiten las obras de nueva construcción, ampliación (incluidas las construcciones en azoteas), conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, división y unificación de viviendas y reanimación; siendo permisible el empleo de materiales tradicionales y soluciones prefabricadas que armonizan con el entorno.

Artículo 248: La presencia de jardín y portal (medio o corrido) y sus dimensiones, están condicionadas a lo predominante en la cuadra.

Artículo 249: Se mantiene la medianería a nivel de fachada en lotes constructivos de dos o más edificaciones, que se encuentran en buen estado técnico y las fachadas poseen características arquitectónicas que merecen ser conservadas.

Artículo 250: Se autoriza la construcción en azoteas que procede desde el punto de vista estructural y armoniza arquitectónicamente con la edificación en planta baja en cuanto a materiales y expresión formal.

Artículo 251: Se permiten ampliaciones hasta 2 niveles en dependencia del entorno.

Artículo 252: Se admiten las tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 253: Se admiten cubiertas de tejas, bóvedas y soluciones ligeras con pretil y placa o losas planas de hormigón.

Artículo 254: Se autoriza la construcción de garajes en correspondencia con el COS permitido en la manzana y a las tipologías y materiales predominantes.

Artículo 255: En las parcelas donde las características del suelo imposibilitan la construcción de edificaciones, se dan soluciones de áreas verdes, parques u otras áreas públicas.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 256: Se establece la permanencia de la función residencial como uso predominante y en menor medida funciones de servicios básicos (comercio, salud y educación), pequeñas industrias, instalaciones deportivas y religiosas, espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 257: Se permite la conservación o mantenimiento, la reconstrucción, ampliación, división y la nueva construcción, reanimación así

como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

### **4.3 REGULACIONES ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA.**

#### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

Zona parcialmente urbanizada con trazado vial irregular categorizándose esta red por su mal estado técnico, cuenta con viviendas aisladas de 1 planta o edificaciones biplantas de 2 ó más apartamentos de tipología constructiva I, II, III y IV con portal y/o jardín en parcelas más o menos amplias. Posee áreas libres con predominio de la tenencia privada. Posee servicio de abasto de agua en la parte norte, red eléctrica y telefónica, el alumbrado público es deficiente y carece de alcantarillado y drenaje. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 5 y su tipología arquitectónica del tipo Doméstica. A esta zona pertenece parte de los repartos La Valla, La Curva, La Herradura, Flora, La Pelota, Canta Rana y La Represa.

#### **DEERROTERO:**

#### **Zona Residencial Periférico A**

Parte del punto 1 coordenadas ( X 583582, Y 234017), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 583980, Y 233917), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 584385, Y 233430), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584819, Y 233692), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 5 coordenadas (X 584888, Y 233596), continua rumbo sur hasta llegar al punto 6 coordenadas (X 584886, Y 233520), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 6A coordenadas (X 584951, Y 233413), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 7 coordenadas (X 584932, Y 233380), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 8 coordenadas (X 584975, Y 233293), toma rumbo sur hasta el punto 9 coordenadas (X 584888, Y 233179), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 10 coordenadas (X 585120, Y 233093), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 11 coordenadas (X 584302, Y 233263), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 12 coordenadas (X 584348, Y 233333), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 13 coordenadas (X 584227, Y 233424), continua rumbo noreste hasta llegar al

punto 14 coordenadas (X 584254, Y 233467), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 15 coordenadas (X 584233, Y 233496), continua rumbo noreste hasta llegar al punto 16 coordenadas (X 584239, Y 233511), continua rumbo oeste hasta llegar al punto 17 coordenadas (X 584178, Y 233524), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 18 coordenadas (X 584141, Y 233559), toma rumbo oeste hasta llegar al punto 19 coordenadas (X 584057, Y 233568), continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 20 coordenadas (X 584014, Y 233523), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 21 coordenadas (X 583895, Y 233590) continua rumbo suroeste por todo el acceso hasta llegar al punto 22 coordenadas (X 583778, Y 233545), toma rumbo sur hasta llegar al punto 23 coordenadas (X 583749, Y 233453), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 24 coordenadas (X 583319, Y 233755), continua rumbo noreste hasta llegar al punto 25 coordenadas (X 583397, Y 233929), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 26 coordenadas (X 583482, Y 233884), continua rumbo noreste hasta llegar al punto 27 coordenadas (X 583534, Y 233956),

toma rumbo este hasta llegar al punto 28 coordenadas (X 583571, Y 233959), toma rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico B**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles Anacaguita y el camino a Cañamazo, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles Júcaro y Rosa, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 586108, Y 232947), continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 586058, Y 232808), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 coordenadas (X 586018, Y 232788), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 6 coordenadas (X 585844, Y 232829), continúa rumbo noroeste hasta llegar al punto 7 coordenadas (X 585745, Y 232888), continua rumbo oeste hasta llegar al punto 8 coordenadas (X 585687, Y 232887), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 9 coordenadas (X 585301, Y 232978), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 10 coordenadas (X 585125, Y 233092), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 11 coordenadas (X 585405, Y 233043),

toma rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico C**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles La Curva 2 y Calle La Curva A, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles La Curva A y La Curva 3, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 585291, Y 232980), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584951, Y 233058). Continúa rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 coordenadas (X 584922, Y 233013), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 6 coordenadas (X 584844, Y 233030), toma rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico D**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles La Curva A y La Curva 1, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles La Curva 2 y La Curva A, toma rumbo sur hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles La Curva 2 y La Curva D, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 4 en calle G, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles G y La Herradura, toma rumbo noreste hasta

llegar al punto 6 que es la intersección de las calles C y La Herradura, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 7 que es la intersección de las calles C y La Curva 1 , toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico E**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles G y acceso a refugio, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 584706, Y 232625), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 3 coordenada (X 584612, Y 232465), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584079, Y 232631), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 coordenadas (X 584008, Y 232451), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 5A (X 583962, Y 232464), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 6 coordenadas (X 583880, Y 232544), toma rumbo oeste hasta llegar al punto 7 coordenadas (X 583837, Y 232548), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 8 coordenadas (X 583780, 232622), continua rumbo oeste hasta llegar al punto 9 coordenadas (X 583754, Y 232619), toma rumbo sur hasta llegar al punto 10 coordenadas (X 583734, Y 232525), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 11 coordenadas (X

583624, Y 232552), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 12 coordenadas (X 584017, Y 232916), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 13 coordenadas (X 584232, Y 232817), continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 14 coordenadas (X 584228, Y 232799), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 15 coordenadas (X 584516, Y 232644), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico F**

Parte del punto 1 coordenadas (X 583500, Y 233648), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles A y 13, continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles 14 y F, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles 13 y F, continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles G y 13, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 6 que es la intersección de las calles I y 13, toma rumbo este hasta interceptar calle 11 y llegar al punto 7, continua rumbo sureste hasta llegar al punto 8 que es la intersección de las calles I y 9, toma rumbo sur hasta llegar al punto 9 que es la intersección de las calles 9 y la unidad,

toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 10 coordenadas (X 583613, Y 232556), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 11 coordenadas (X 583549, Y 232571), continua rumbo noroeste hasta llegar al punto 12 coordenadas (X 583260, Y 232758), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 13 coordenadas (X 583312, Y 232940), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 14 coordenadas (X 583200, Y 232884), continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 15 coordenadas (X 582871, Y 232863), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 16 coordenadas (X 582790, Y 233044), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 17 coordenadas (X 583219, Y 233145), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 18 coordenadas (X 583083, Y 233394), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 19 coordenadas (X 583218, Y 233345), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 20 coordenadas (X 583196, Y 233392), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 21 coordenadas (X 583217, Y 233471), continua rumbo noreste hasta llegar al punto 22 coordenadas (X 583455, Y 233512),

continua rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **Zona Residencial Periférico G**

Parte del punto 1 coordenadas (X 584918, Y 233011), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 584701, Y 232633), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 584605, Y 232685), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584844, Y 233028), toma rumbo este hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 258: Se permite el empleo de sistemas constructivos tradicionales y prefabricados, así como el uso de la madera elaborada y cubiertas ligeras.

Artículo 259: Se admiten las tipologías constructivas I, II, III y IV y alturas en edificaciones de 2 niveles.

Artículo 260: Se protege la faja hidrorreguladora del arroyo Báguano (15.0m a ambos lados) de todo tipo de acción constructiva y ocupación de áreas para la actividad agroproductiva.

Artículo 261: Se admiten acciones de conservación y mantenimiento en las edificaciones ubicadas en áreas de inundación del reparto La Represa.

Artículo 262: Se admiten acciones de conservación y mantenimiento en las edificaciones ubicadas en áreas de la franja de la vía férrea, en los repartos La Valla y La Curva.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 263: Se mantiene en esta zona la función residencial y formas de intervención urbanística como la nueva construcción, conservación, remodelación y reconstrucción, regeneración, reanimación, revitalización y completamiento.

#### **4.4 REGULACIONES ZONA RESIDENCIAL PRECARIO.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

Zona parcialmente urbanizada constituyéndose su fondo habitacional por viviendas uniplantas en su mayoría, con un estado constructivo de regular a malo, predominando la Tipología IV.

La red vial se encuentra en pésimo estado técnico, ocasionando problemas de accesibilidad en períodos de intensas lluvias, así como emitiendo al aire inmensas cantidades de polvo dado el incesante tráfico vehicular de tiro de cargas para la industria. Elevada contaminación ambiental generada por la cercanía de los mismos a las lagunas de vertimiento de residuales industriales y

humanos, favorecida por la dirección predominante de los vientos. Posee suficiente servicio de acueducto no siendo así de alcantarillado. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 5 y su tipología arquitectónica del tipo Doméstica. A esta zona pertenecen parte de los repartos: Canta Rana, Flor, La Curva y La Represa.

##### **DEERROTERO:**

###### **Zona Residencial Precaria A**

Parte del punto 1 coordenadas(X 583335, Y 234078) y toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas(X 583578, Y 234018), toma rumbo sur hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles Línea y Parra, continua rumbo oeste hasta llegar al punto 4 en calle Parra, toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles Báguano 2 y Parra, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 6 coordenadas(X 583398, Y 233929), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 7 coordenadas(X 583311, Y 234014), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

###### **Zona Residencial Precaria B**

Parte del punto 1 coordenadas(X 584951, Y 233413) y toma rumbo este hasta

llegar al punto 2 coordenadas(X 585312, Y 233421), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 3 coordenadas(X 586142, Y 233040), continua rumbo suroeste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 586111, Y 232955), toma rumbo este hasta llegar al punto 5 que es la intersección de la calle Júcaro y camino a Bagá 2, toma rumbo noroeste hasta llegar a la calle Anacaguita, luego continua rumbo noroeste por calle Anacaguita hasta llegar al punto 6 que es la intersección de las calles Anacaguita y Jazmín, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 7 coordenadas(X 584938, Y 233387), toma rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **Zona Residencial Precaria C**

Parte del punto 1 que la intersección de las calles O y P, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 583963, Y 232468), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 3 en calle La Unidad coordenadas (X 583735, Y 232523), toma rumbo norte hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles P y 5, toma rumbo este hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **Zona Residencial Precaria D**

Parte del punto 1 coordenadas (X 583160, Y 233499), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 583215, Y 233468), toma rumbo sur hasta llegar al punto 3 coordenadas(X 583195, Y 233393), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 4 coordenadas(X 583218, Y 233345), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 5 coordenadas(X 583084, Y 233398), toma rumbo norte hasta llegar al punto 6 coordenadas(X 583078, Y 233444) toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 264: Se admiten obras de mantenimiento, reconstrucción, remodelación y erradicación.

Artículo 265: Se permite el empleo de sistemas constructivos tradicionales y prefabricados, así como el uso de la madera elaborada y cubiertas ligeras.

Artículo 266: Se admiten las acciones de conservación y mantenimiento en las edificaciones ubicadas en áreas de la franja de la vía férrea del reparto La Curva.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 267: Se mantiene para esta zona la función residencial y como acción o forma de intervención

urbanística mantenimiento, reconstrucción, remodelación y erradicación.

#### **4.5 REGULACIONES ZONA NUEVO DESARROLLO.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

Zona clasificada como de urbanización progresiva prevaleciendo en su fondo habitacional viviendas uniplantas en su mayoría, con un estado constructivo regular, predominando la Tipología Constructiva III. La red vial se encuentra en regular estado técnico. Posee suficiente servicio de acueducto no siendo así de alcantarillado, existiendo además redes de electricidad y comunicación. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 5 y su tipología arquitectónica del tipo Doméstica. A esta zona pertenece parte del reparto La Represa.

##### **DEERROTERO:**

###### **Zona Nuevo Desarrollo A**

Parte del punto 1 coordenadas(X 583153, Y 234122), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 coordenadas(X 583336, Y 234076), toma rumbo sur hasta llegar al punto 3 coordenadas(X 583311, Y 234014), toma rumbo sureste hasta llegar al punto 4 coordenadas(X 583398,

Y 233930), toma rumbo sur hasta llegar al punto 5 coordenadas(X 583319, Y 233753), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 6 coordenadas(X 583203, Y 233811), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 7 coordenadas(X 583253, Y 233932), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 8 coordenadas(X 583125, Y 234037), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

###### **Zona Nuevo Desarrollo B**

Parte del Punto de Referencia (PR) que es la intersección de la calle A y el acceso al CUPET, toma rumbo sureste a una distancia de 10.58m gira a un ángulo de  $90^{\circ}$  y toma rumbo suroeste a una distancia de 13.38m hasta llegar al Punto Inicial de Replanteo(PIR) que es a su vez el punto A, continua rumbo sureste a una distancia de 136.0m hasta llegar al punto B, luego toma rumbo suroeste y gira a un ángulo de  $90^{\circ}$  a una distancia de 115.0m hasta llegar al punto C, toma rumbo noroeste gira a un ángulo de  $90^{\circ}$  a una distancia de 136.0m hasta llegar al punto D, toma rumbo noreste gira a un ángulo de  $90^{\circ}$  a una distancia de 115.0m hasta llegar al punto A y fin del derrotero.

##### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 268: Las nuevas construcciones se incorporan a la urbanización existente en la zona.

Artículo 269: Se permite entre las líneas de fabricación un ancho mínimo de 12.50m (6.0 de calzada y 2.50m de acera y parterre a ambos lados y 1.50m de faja de jardín) para calles principales y de 9.0.0m para las secundarias garantizando la accesibilidad en casos de emergencia (bomberos, policía, ambulancia, mudanzas).

Artículo 270: Se admiten vías de mayor o menor ancho, en dependencia de los requerimientos y características específicas del uso y lugar.

Artículo 271: Se permite el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 272: Se admiten las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 273: Se determina para las nuevas construcciones que se ubican hacia la calle A las tipologías I, II y III.

Artículo 274: Se admiten las edificaciones hasta tres niveles de altura con previos estudios aprobados por las entidades competentes.

Artículo 275: Para el mejor uso y aprovechamiento del suelo se determina la inclusión de construcción de viviendas pareadas o en tiras.

Artículo 276: Se mantienen los niveles de fomentación de áreas verdes y espacios públicos aprobados en el plan espacial del hábitat para la zona.

Artículo 277: La construcción de instalaciones para los servicios se ajusta a las determinaciones establecidas por los planes de ordenamiento aprobados; y se mantienen como objeto de estudio por los órganos de administración local si se proponen modificaciones.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 278: Se define para esta zona el desarrollo de viviendas y servicios y de crecimiento del asentamiento.

Artículo 279: Se mantiene en esta zona la función residencial y formas de intervención urbanística como la nueva urbanización, la construcción, conservación, remodelación, rehabilitación, reconstrucción, reanimación, revitalización y completamiento.

#### **4.6 REGULACIONES ZONA DE PRODUCCIÓN.**

#### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

Conformada por las áreas del central azucarero López Peña y la tienda de venta de materiales de la construcción. Su fondo habitacional se constituye por viviendas uniplantas en su mayoría, con un estado constructivo de regular, predominando la Tipología IV. La red vial se encuentra en regular estado técnico alrededor de la industria azucarera y en pésimo estado técnico al llegar a la tienda de venta de materiales de la construcción, ocasionando problemas de accesibilidad en períodos de intensas lluvias, así como emitiendo al aire inmensas cantidades de polvo dado el incesante tráfico vehicular de tiro de cargas para la industria azucarera. Posee suficiente servicio de acueducto no siendo así de alcantarillado. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 5 y su tipología arquitectónica del tipo Industrial. Estas zonas se ubican en los repartos La Valla y La Curva.

#### **DERROTERO:**

##### **Zona de Producción A**

Parte del punto 1 coordenadas (X 584280, Y 233505), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 584228, Y 233424), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 584347,

Y 233331), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584301, Y 233264), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 5 (X 583758, Y 233448), continua rumbo norte hasta llegar al punto 6 (X 583774, Y 233537), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 7 coordenadas (X 583896, Y 233583), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 8 coordenadas (X 584023, Y 233522), toma rumbo noreste por todo el acceso hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

##### **Zona de Producción B**

Parte del punto 1 coordenadas (X 585254, Y 233192), toma rumbo suroeste hasta llegar al punto 2 coordenadas (X 585219, Y 233078), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 3 coordenadas (X 584895, Y 233176), continúa rumbo norte hasta llegar al punto 4 coordenadas (X 584920, Y 233275), toma rumbo noreste hasta llegar al punto 5 coordenadas (X 584993, Y 233290), continua rumbo sureste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 280: Se autoriza la localización de instalaciones compatibles con el uso industrial y de producción.

Artículo 281: Mantiene los radios de protección establecidos por las normas para cada una de las industrias.

Artículo 282: Se admiten acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 283: Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizan de frente y con acceso hacia las mismas.

Artículo 284: Se ubican frente a las vías secundarias los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos, talleres con materia prima a granel que provocan suciedad, bancos de transformadores, naves abiertas, plantas de tratamiento, torres de enfriamiento y calderas.

Artículo 285: Las construcciones tienen en cuenta la observancia de las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles,

químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

Artículo 286: Las vías colectoras y de servicio se construyen como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes, y su uso es colectivo y común a todas las instalaciones.

Artículo 287: Todas las instalaciones garantizan su conexión a los sistemas de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares; las mismas poseen sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación y cumplen las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 288: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantizan las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 289: El área correspondiente a la obra industrial se delimita por una cerca en todo los casos.

Artículo 290: Las cercas entre instalaciones se construyen en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80m y hasta 3.0m en dependencia de las características de dicha instalación.

Artículo 291: La construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos se ubican fuera de las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65m en las menores de 33 Kv, 7.5m para 33 Kv, 15.0m para 110 Kv y de 25.0m para 220 Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 292: Las redes técnicas sobre el terreno se localizan a los laterales de las soterradas.

Artículo 293: Se permiten instalaciones de servicio a las propias industrias, de uso industrial no contaminantes o cuya contaminación no sea con sustancias tóxicas.

Artículo 294: Las nuevas construcciones cumplen con los requisitos generales de las normas de protección contra incendios.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 295: Se define para esta zona fundamentalmente el uso productivo e industrial; mantiene la función residencial en este sector, aunque está limitada y restringida en algunas áreas.

Artículo 296: Mantiene formas de intervención urbanística como la construcción, conservación, remodelación, rehabilitación y reconstrucción.

#### **4.7 REGULACIONES ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

En esta zona predomina el uso residencial, caracterizándose como su nombre lo indica por la existencia de edificios multifamiliares. La red vial se encuentra en regular estado técnico. Posee servicio de alcantarillado y acueducto. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 2 y su tipología arquitectónica del tipo Doméstica. Esta zona se localiza en el reparto Flora.

##### **DERROTERO:**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles 2 y Armando Parra, toma rumbo sureste hasta llegar al punto 2 en

calle Armando Parra, continua rumbo este hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles 1 y Armando Parra, continua rumbo sur hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles G y 1, toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 5 que es la intersección de las calles G y 2, toma rumbo noreste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 297: Los espacios yermos existentes en los edificios son de uso común y garantizan la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.

Artículo 298: Las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento que se encuentran situadas en esas áreas, poseen hacia estos espacios de uso común que permiten la accesibilidad requerida.

Artículo 299: Se establece el cercado en las edificaciones multifamiliares con los requisitos siguientes:

- a) El proyecto se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones se ocupan con funciones definidas que

garantizan la atención sobre la totalidad del área existente; en los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentran situadas en esas áreas se define un espacio para el acceso a éstas y la circulación peatonal.

- c) Se establece el acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios.
- d) En la construcción de los cercados señalados en el artículo anterior se utilizan materiales como verjas metálicas, balaustres de mortero o combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,60m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales.

Artículo 300: Las edificaciones presentan elementos comunes generales, tales como, el terreno en que se asienta el edificio; los cimientos, vestíbulos, galerías, pasillo, escaleras, vías de entrada, salida o de comunicación, los sótanos, azoteas, patios, terrazas y jardines, salvo imposición o estipulación en contrario; los locales para instalaciones de servicios generales como electricidad, gas, agua, cisterna, tanques y bombas de agua; los ascensores, incineradores de residuos e

instalaciones existentes son de beneficio común.

Artículo 301: Se admite como intervenciones constructivas la conservación de los edificios multifamiliares.

Artículo 302: Las acciones constructivas en apartamentos mantienen la integridad de los apartamentos colindantes y no adicionan cargas a la estructura edificada.

Artículo 303: Los apartamentos son indivisibles.

Artículo 304: Se autoriza la construcción de garajes colectivos y para autos ligeros; sus vías de acceso se separan a más de 3.0m del edificio.

Artículo 305: Se permite la apertura de vanos interiores con la aprobación de la Empresa de Proyectos que garantiza no se produzcan fallos estructurales.

Artículo 306: Se mantienen libres las azoteas de construcción de corrales para animales.

Artículo 307: Los edificios multifamiliares no pueden ser pintados individualmente en el exterior (incluyendo tanto los muros como los elementos de carpintería y herrería) por sus vecinos, la pintura debe ser uniforme para todo el inmueble.

Artículo 308: Se mantiene la estructura de la fachada principal y la uniformidad del inmueble multifamiliar en su conjunto.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 309: Se define para esta zona el uso en dependencia de la función principal de la zona y mantiene la función residencial.

#### **4.8 REGULACIONES ZONA ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.**

##### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

En esta zona se encuentra el estadio de Beisbol donde existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población. La misma se encuentra ubicada en el reparto La Pelota.

##### **DERROTERO:**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles G y 13, toma rumbo este hasta llegar al punto 2 que es la intersección de las calles G y 11, toma rumbo sur hasta llegar al punto 3 que es la intersección de las calles I y 11, toma rumbo oeste hasta llegar al punto 4 que es la intersección de las calles I y 13,

toma rumbo norte hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 310: Las obras de conservación, reconstrucción, remodelación y ampliación de instalaciones en estas zonas son aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 311: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación o las acciones de tala, poda y moteo tienen en cuenta la aprobación de Servicios Comunes.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 312: Se define para esta zona el uso en dependencia de la función principal de la zona. La función residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida.

### **4.9 REGULACIONES ZONA DE GRANDES INSTALACIONES.**

#### **CARACTERIZACIÓN GENERAL:**

En esta zona existe el predominio de la Base de Transporte de AZCUBA y se acompaña de los talleres de la maquinaria agrícola. La red vial se encuentra en mal estado técnico. La red vial se encuentra en pésimo estado técnico, ocasionando problemas de accesibilidad en períodos de intensas

lluvias, así como emitiendo al aire inmensas cantidades de polvo, dado el incesante tráfico vehicular de tiro de cargas para la industria azucarera. Posee suficiente servicio de acueducto no siendo así de alcantarillado. Por las características que posee esta zona se hace definir su tipología urbanística del Tipo 5 y su tipología arquitectónica del tipo Industrial. Esta zona se localiza en el reparto La Curva.

#### **DERROTERO:**

Parte del punto 1 que es la intersección de las calles Jazmín y Anacaguita, toma rumbo este por toda la calle Anacaguita hasta llegar al punto 2 que intercepta el camino a Bagá 2, toma rumbo oeste hasta llegar al punto 3 que es la intersección de la calle Jazmín y el camino a Bagá 2, toma rumbo norte hasta llegar al punto 4 coordenadas (585255), toma rumbo noroeste hasta llegar al punto 1 y fin del derrotero.

#### **REGULACIONES ESPECÍFICAS:**

Artículo 313: Se permite la localización de instalaciones compatibles con el uso definido en esta zona.

Artículo 314: Se permiten acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 315: Las nuevas construcciones cumplen con las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para este tipo de instalaciones.

Artículo 316: Todas las instalaciones garantizan su conexión a los sistemas tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares, poseen sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. Y cumplen con las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 317: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantizan las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a

parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 318: El área correspondiente a la obra en función se delimita por una cerca en todo los casos.

Artículo 319: Las cercas entre instalaciones se construyen en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80m y hasta 3.0m en dependencia de las características de dicha instalación.

Artículo 320: La construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos se ubican fuera de las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65m en las menores de 33 Kv, 7.5m para 33 Kv, 15.0m para 110 Kv y de 25.0m para 220 Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 321: Las redes técnicas sobre el terreno se ubican a los laterales de las soterradas.

Artículo 322: Las nuevas construcciones deberán cumplir los requisitos generales de las normas de protección contra incendios.

#### **RÉGIMEN DE USO DEL SUELO:**

Artículo 323: Se define para esta zona el uso en dependencia de la función principal de la zona. La función

residencial en este sector, aunque se permite, está limitada y restringida.

## **CAPÍTULO 5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.**

Artículo 324: A los efectos de estas regulaciones se establecen los procedimientos que se determinan a continuación, respecto a las solicitudes y trámites, aprobaciones y usos de suelo, autorizaciones, licencias de obra, entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación y sobre las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

### **5.1 SECCIÓN PRIMERA. SOLICITUDES Y TRÁMITES.**

Artículo 325: Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelos, áreas verdes, espacios públicos y a las acciones constructivas de las inversiones que se promueven en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico; estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requieren la microlocalización o aprobación de uso de suelo, y posteriormente la Licencia de Obra y el Certificado de Habitable-Utilizable todos expedidos por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Las licencias de obra para la conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto para el sector estatal como el privado, son tramitados por el Departamento de Trámites de Atención a la Población de la DMPF.
- c) Las licencias de obra para las nuevas construcciones de viviendas en terreno, tanto para el sector estatal como el privado, son tramitadas por el Grupo de Inversiones y el Departamento de Trámites de Atención a la Población de la DMPF respectivamente.

- d) Toda acción constructiva incluida la demolición, en inmuebles con categoría de monumento, cuenta con la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos.
- e) Las acciones constructivas de conservación y mantenimiento según establece el Decreto-Ley 322 no requieren autorización, ni licencias de obra.
- f) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, deberán contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal de Servicios Comunes.
- g) La Dirección Municipal de Servicios Comunes es vela por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.
- h) La Dirección Municipal de Servicios Comunes mantiene la higienización de los solares yermos de tenencia estatal.

Artículo 326: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de

procedimientos, se rigen por las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Patrimonial o Privada, del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidades de terrenos y edificaciones.
- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestran la dimensión del terreno que corresponde a cada edificación, es competencia en su caso de la Dirección Municipal de Planificación Física, definir dichos límites de propiedad.
- c) Se tramita el cambio de uso o transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- d) Las infracciones que se cometen en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atentan contra las disposiciones urbanísticas aquí

reguladas, son objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

## **5.2 SECCIÓN SEGUNDA. APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.**

***Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.***

Artículo 327: A los efectos de la microlocalización de inversiones, se presenta la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de obra:

- Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el proceso inversionista.
- Localización propuesta, con posibles alternativas.
- Fundamentación Técnico-Económica, incluyendo las vinculaciones funcionales externas.

- Características básicas del terreno requerido, con un esquema de planta general.
- Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- Consumos energéticos y de agua.
- Cantidad y tipo de residuales.
- Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda.

Artículo 328: Todas la tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, microlocalizaciones, cambios de uso, ampliaciones, etc., caducan después de dos años de emitida la aprobación original; al efecto, cumplen trámites específicos según lo establecido para éstas en la Dirección Municipal de Planificación Física.

***Requerimientos para tramitación de Autorización y Licencia de Obra.***

Artículo 329: Las autorizaciones y licencias de obra se solicitan acorde con su tipo y complejidad, a nivel provincial o municipal y cumplen los siguientes requisitos según corresponda:

- Carta del organismo o entidad como solicitud, especificando los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.

- Aprobación de Microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- Certificación que acredita la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- Aprobación del proyecto, emitida por la comisión de revisión de proyectos de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Aprobación del proyecto, emitida por la Comisión amunicipal de Monumentos y del departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Municipal de Salud.
- Aprobación del proyecto, por parte de la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI).
- Licencia ambiental emitida por el CITMA.
- Para las instituciones religiosas y sociales, aprobación emitida por el Registro Provincial de Asociaciones.
- Compatibilización con la defensa.

***Requerimientos para tramitación de Certificados de Habitable-Utilizables.***

Artículo 330: Una vez ejecutada la obra aprobada mediante la respectiva licencia, se solicita su habitable-utilizable en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, según corresponda; para cuyo trámite se requiere:

- Carta de solicitud, con los detalles correspondientes.
- Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- Aval del constructor sobre los requerimientos técnicos constructivos.
- Habitable o utilizable sanitario.
- Certificación de habitable-utilizable de la Agencia de Protección Contra Incendios.

**5.3 SECCIÓN TERCERA. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.**

Artículo 331: En los procesos de aprobación de uso de suelo y de licencia de obra se realizan consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones:

- Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y

Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (FARMININT), Comisión de Monumentos, Departamento de Suelos del MINAGRI y CITMA.

- La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, cuentan con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos.
- Para todas las acciones constructivas incluidas las obras nuevas que requieren licencia de obra, el proyecto es sometido a revisión por parte del Departamento de Planeamiento de la Dirección Municipal de Planificación Física cuando se trate de una edificación de valor monumental, es sometida a proceso de revisión por la Comisión Provincial de Monumentos.
- Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas son sometidas a la revisión de la Comisión de Revisión de

Proyectos de la Unidad Municipal Inversionista de la Vivienda, la entidad Proyectista y la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **5.4 SECCIÓN CUARTA. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.**

*Artículo 332:* Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos, aparecen en el Decreto 272, “De las Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, aplicable a tal fin.

#### **CAPÍTULO 6: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.**

*Artículo 333:* A los efectos de estas Regulaciones aparecen a continuación los aspectos normativos gráficos relacionados con el contenido de las mismas en su diverso articulado, así como también las correspondientes ilustraciones fotográficas, que en general contienen la máxima información posible para la más consecuente interpretación y aplicación de las presentes Regulaciones.





	Educación														
	Deporte														
	Cultura														
	Parqueo														
	Agricultura urbana														

**Permisible - Per    Restringido - Res    Preferente - Pre    Obligatorio - Obl**

		Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Renovación	Remodelación	Reanimación	Regeneración	Rehabilitación	Completamiento	nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
		Zona Residencial Periférica	Residencial												
Servicios básicos															
Espacios públicos	Per		Per	Per	Per	Per	Per	-	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
Comercio															
Parqueo															
	Agricultura urbana														
Zona Nuevo	Residencial	-	-	Per	Per	Per	-	Per	-	Per	-	-	-	-	-

Desarrollo	Servicios básicos																
	Gastronomía																
	Recreativa																
	Espacios públicos																
	Comercio																
	Deporte																
	Parqueo																
	Agricultura urbana																

Permisible - Per Restringido - Res Preferente - Pre Obligatorio - Obl

		Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Renovación	Remodelación	Reanimación	Regeneración	Rehabilitación	Completamiento	Nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
Zona de Producción	Servicios básicos	-	Per	Per	-	Per	Per	-	-	Res	Res	Res	Res	Res	Res
	Gastronomía														
	Salud														
	Comercio														
	Parqueo														
	Agricultura urbana														

Permisible - Per Restringido - Res Preferente - Pre Obligatorio - Obl

		Formas de intervención urbanísticas							Acciones constructivas						
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Renovación	Remodelación	Reanimación	Regeneración	Rehabilitación	Completamiento nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición	
Zona Residencial	Residencial	-	-	Per	-	Per	-	-	-	-	-	-	-	-	
Residencial	Recreativa														
Edificios	Espacios públicos														
Multifamiliares	Deporte														
Zona Residencial Precario	Residencial	-	Per	Per	-	Per	-	-	Pre	Res	Res	Per	Res	Per	Per

Permisible - Per Restringido - Res Preferente - Pre Obligatorio - Obl

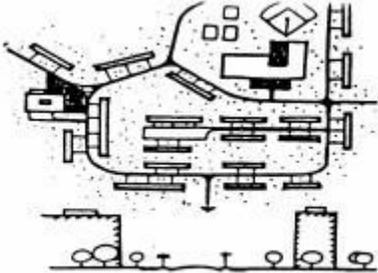
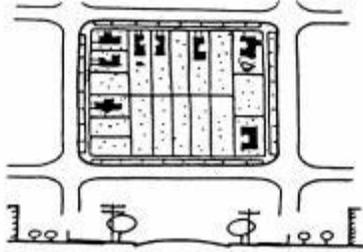
		Formas de intervención urbanísticas								Acciones constructivas					
Calificación de la zona de regulación intervención	Funciones preferentes en cada zona de regulación de intervención	Renovación	Remodelación	Reanimación	Regeneración	Rehabilitación	Completamiento	nueva urbanización	Erradicación	Obra nueva	Ampliación	Unificación	División	Reposición	Demolición
		Zona Residencial													
Espacios Públicos y Áreas Verdes	Servicios básicos														
	Recreativa	Per	Per	Per	Per	Per	-	-	-	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Espacios públicos														
	Deporte														
Zona Grandes Instalaciones	Residencial														
	Parqueo	Per	Per	Per	Per	Per	-	-	Per	Per	Per	Per	Per	Per	Per
	Agricultura urbana														

## 2. TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

<b>USOS</b>	<b>Vivienda unifamiliar en esquina</b>	<b>Vivienda unifamiliar apareada o medianería</b>	<b>Edificaciones comunes</b>	<b>Casas cuarterías o ciudadelas</b>	<b>Edificios multifamiliares (menor o igual a 5 niveles)</b>
Residencial	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Preferente
Administración	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Comercio	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Gastronomía	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Salud	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Educación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Deporte	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Permisible
Recreación	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Cultura	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Religioso	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Servicios básicos	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Permisible
Almacenes y talleres	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Agricultura urbana	Permisible	Permisible	Permisible	Restringido	Restringido
Producción	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Militar, Orden Interior Público	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Agropecuario	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Parqueos	Permisible	Permisible	Permisible	Prohibido	Permisible
Especiales	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido

<b>USOS</b>	<b>Civil Público</b>	<b>Industrial</b>	<b>Religiosa</b>	<b>militar</b>
Residencial	Permisible	Restringido	Permisible	Restringido
Administración	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Comercio	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Gastronomía	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Salud	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Educación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Deporte	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Recreación	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Cultura	Preferente	Restringido	Restringido	Restringido
Religioso	Permisible	Restringido	Preferente	Restringido
Servicios básicos	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido
Almacenes y talleres	Restringido	Preferente	Restringido	Restringido
Agricultura urbana	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido
Producción	Permisible	Preferente	Restringido	Restringido
Militar, Orden Interior Público	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido
Agropecuario	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido
Parqueos	Permisible	Restringido	Restringido	Restringido
Especiales	Restringido	Restringido	Restringido	Restringido

### 3. TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS.

TIPOLOGÍA URBANÍSTICA	GRÁFICO
Tipología Urbanística 1	
Tipología Urbanística 2	
Tipología Urbanística 3	
Tipología Urbanística 4	

#### 4. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

Edificaciones comunes.- Ocupan aquellas parcelas originales de 14,00 m de frente hasta 50,00 m. Son de proporciones rectangulares y de altura variables entre 1 – 2 plantas. Respetan las alineaciones y separaciones y suelen tener portales en fachada, pero en definitiva no son homogéneas,



Edificios multifamiliares.- Edificaciones de 3 a 4 – 5 plantas de forma cuadrangular y también rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas. El portal es cerrado con vidrio o poseen simplemente medio portal interior o vestíbulo de acceso, ofreciendo hacia la calle casi una fachada continua.



Vivienda con Tipología constructiva

II:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro.



Vivienda con Tipología constructiva

III:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva

IV:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva

V:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y cartón asfáltico, guano, lona, Cartón.



Viviendas con Tipología constructiva

VI:

- Paredes de yagua o tabla de palma.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro, planchas de asbesto cemento o metal, cartón asfáltico, guano.



## 5. ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

Parques urbanos.- Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de  $\frac{1}{2}$  a 1 manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, esculturas ornamentales,



etc., así como el tratamiento

de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario

Plazas.- Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales de diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación



del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados,, estos espacios pueden ser utilizados eventualmente como áreas para ferias, parqueos, etc.

Paseos arbolados, calles y avenidas.- Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño de arbolado, arbustivas y tratamiento de jardinería. Se desarrollan a lo largo de las vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se



aprecia el emplazamiento de las esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales

## Parques recreativos.-

Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras



actividades sociales bajo techo.

Parques infantiles.- Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos



Espacios abiertos naturales.- Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación con sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.



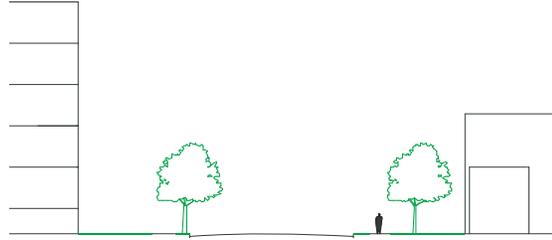
## 6. VÍAS PÚBLICAS.

Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclovías de 2,25 m de ancho. Están diseñadas para velocidades moderadas de 70 a 79 Km./h, con doble sentido de circulación de

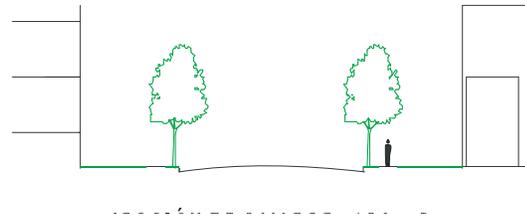
tránsito. Su uso por medio de transporte colectivo será normal o semiexpreso.

Vías Menores (Arterias según NC 53-80).-

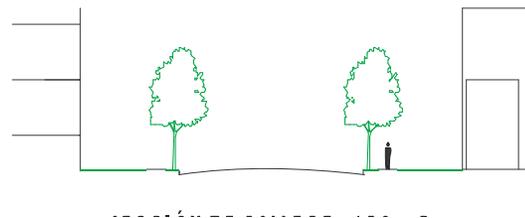
Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14,00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. Admiten doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.



Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo será fundamentalmente de interconexión y distribución

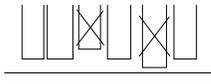
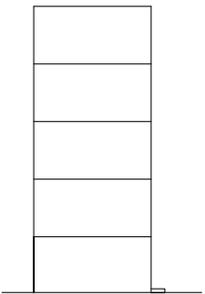


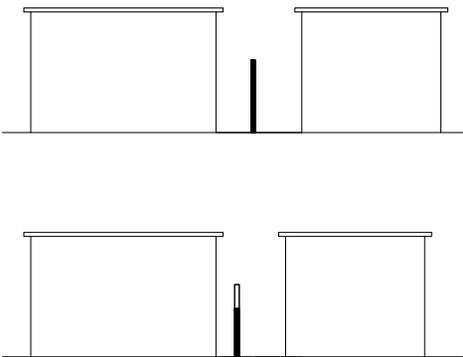
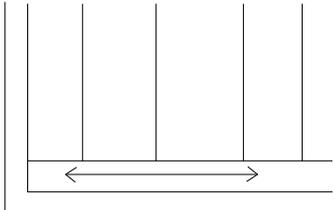
Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49



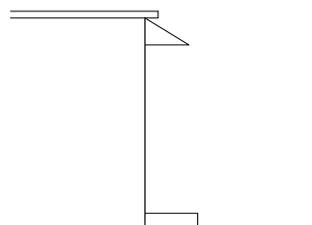
Km/h. No se admite el transporte colectivo por ómnibus. Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.

## 7. RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.

REGULACIONES	GRÁFICO
<p>Primera y segunda línea de fachada: No se podrán realizar en nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra.</p>	 <p>El gráfico muestra una línea de fachada con una línea de alineación predominante (línea superior) y una línea de fachada que se desvía (línea inferior) en un punto, representando una alineación no predominante.</p>
<p>Pasillos laterales y de fondo: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones: Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y</p>	 <p>El gráfico muestra un pasillo lateral o de fondo con una línea de alineación y un muro medianero, representando la distancia desde el borde más saliente del paramento hasta el límite de propiedad.</p>

<p>equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.</p>	
<p><b>Cercados:</b>  La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.00 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.  En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.</p>	
<p><b>Portales (públicos o privados):</b>  No se permite el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.</p>	
<p><b>Marquesinas y toldos:</b>  Los toldos que se coloquen en las</p>	

fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

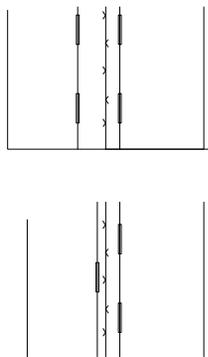


**Verticales:** Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m.

**Proyectantes:** Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m.

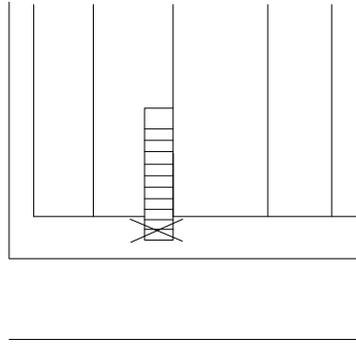
**Vistas y luces:**

Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.



**Escaleras:**

No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.



**8. USOS DE SUELO PRESENTES EN EL ASENTAMIENTO**

Viviendas unifamiliares comunes



---

## Tipologías Constructivas



## Edificios altos



## Comercio



## Gastronomía



Salud



Educación



## Deporte



## Recreación



## Cultura



### Religioso



### Agricultura urbana



### Parques urbanos y microparques



### Plazas



### Parques recreativos infantiles



Vías principales.

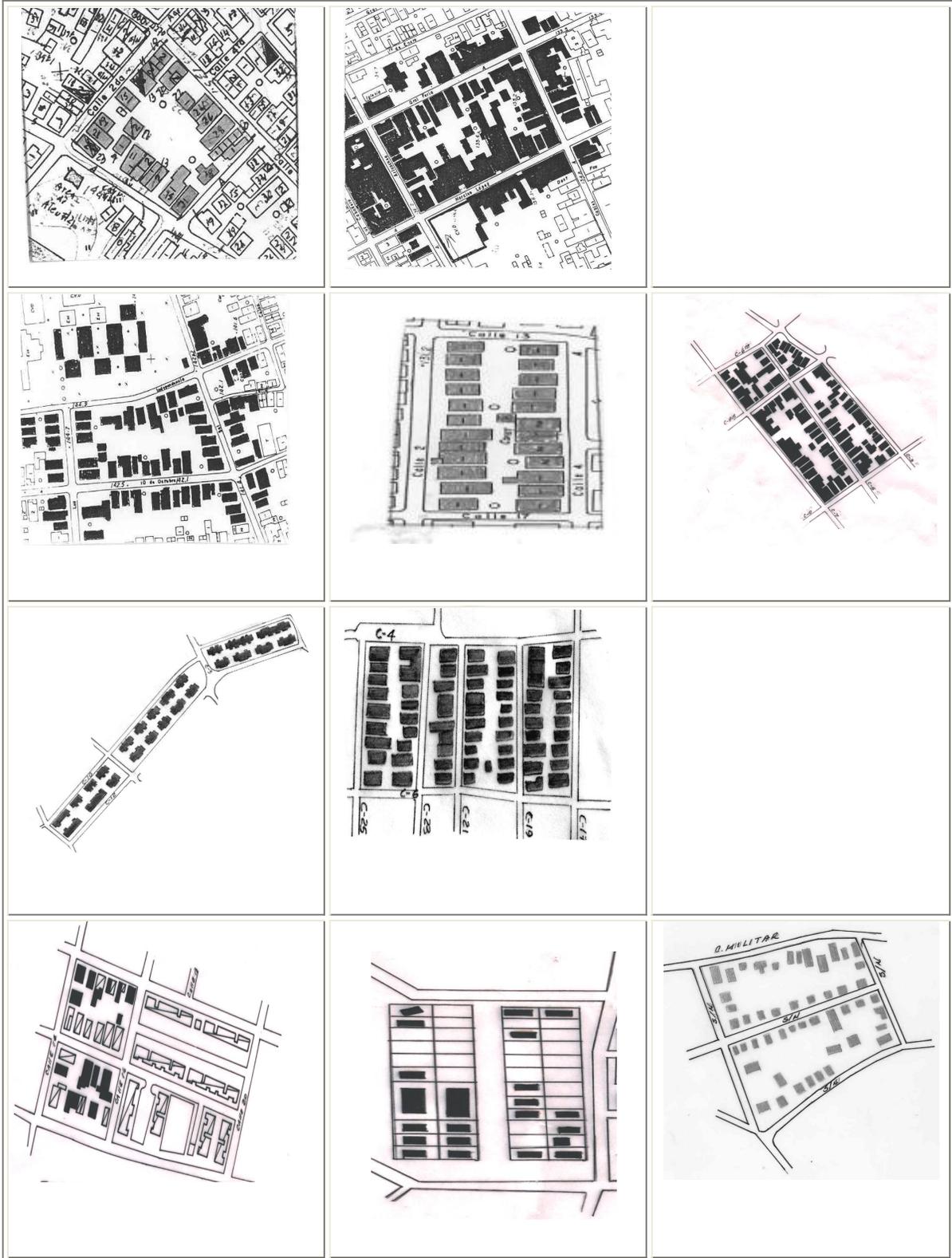


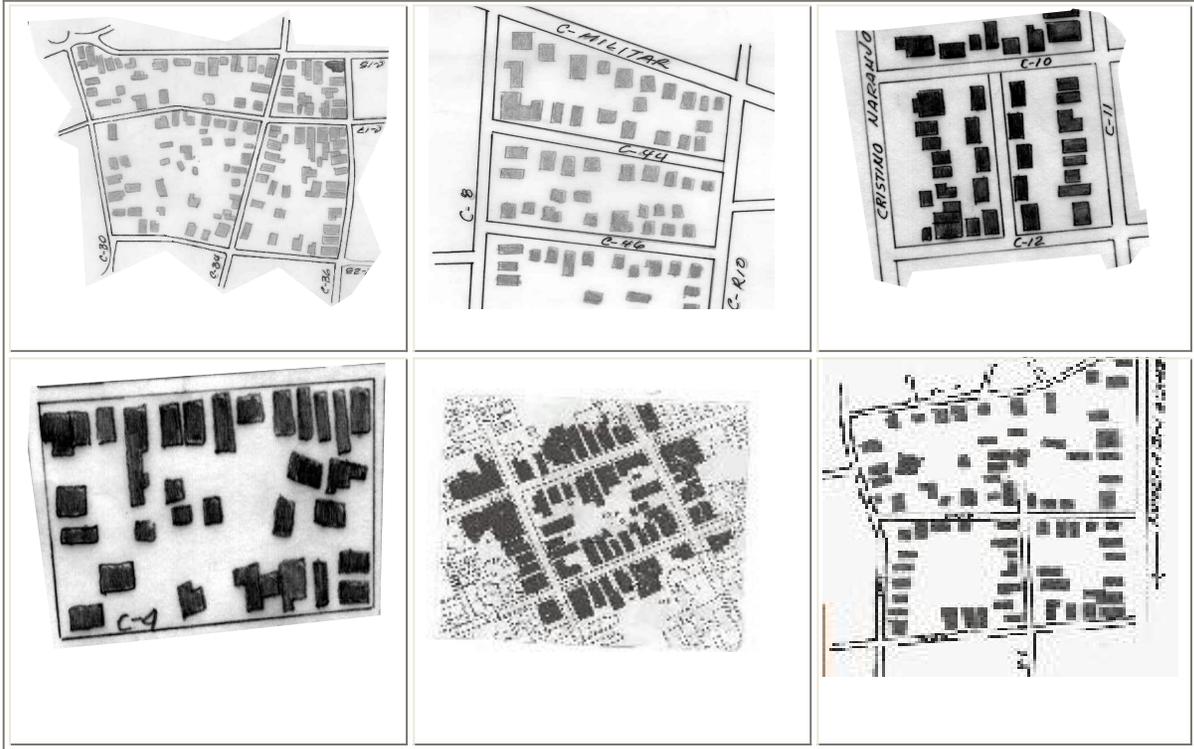
Mobiliario urbano



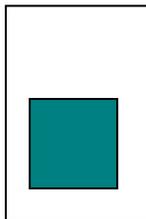
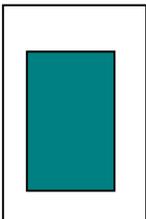
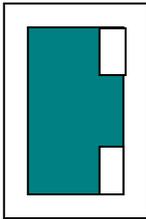
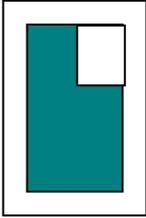
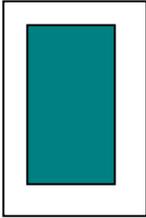
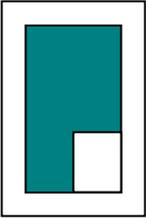
## 9. ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

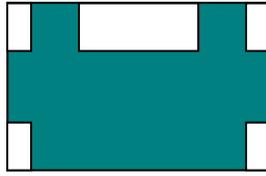
Ocupación de la manzana.





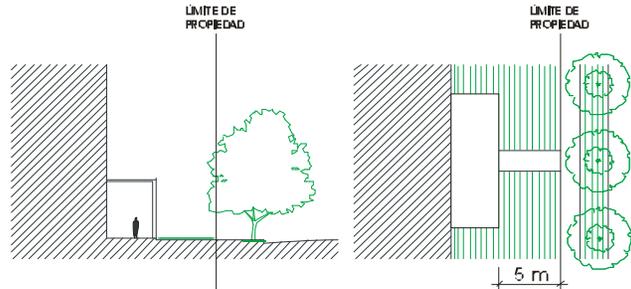
Ocupación de la parcela.



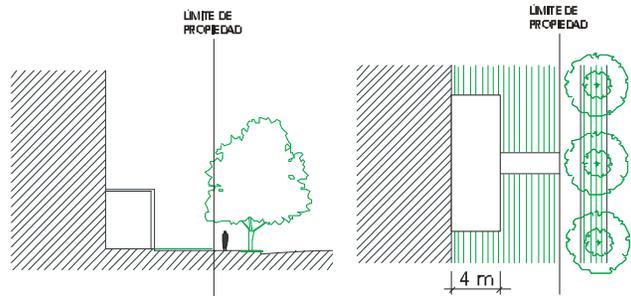


## 10. ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

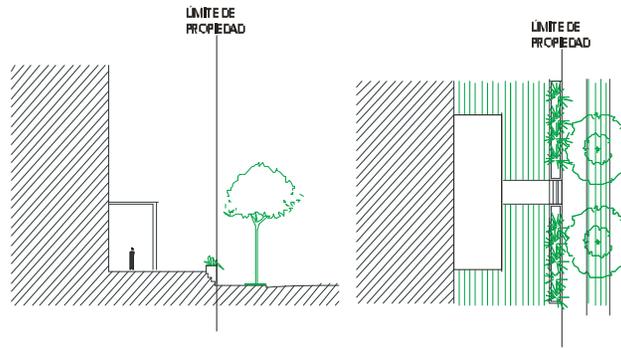
Franja de jardín.- Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



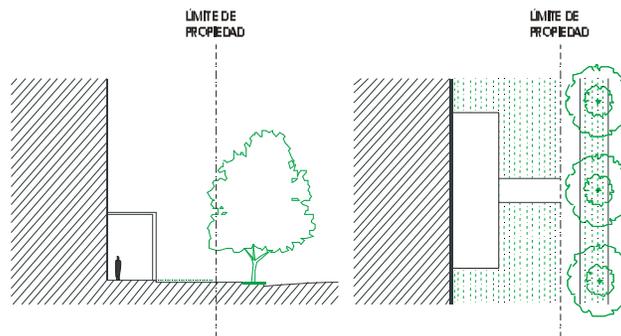
Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



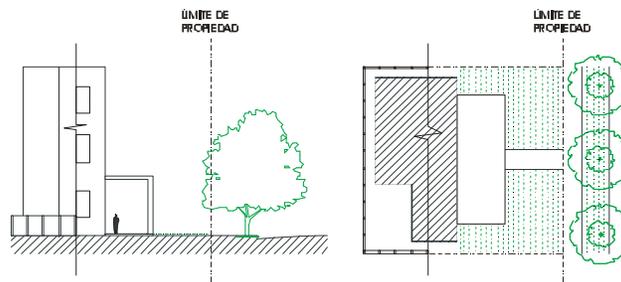
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal



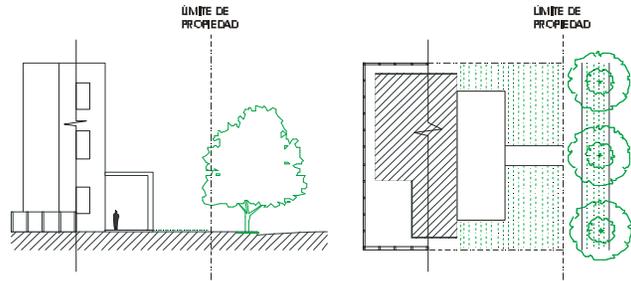
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



Pasillo lateral.- Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la segunda línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,00 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación

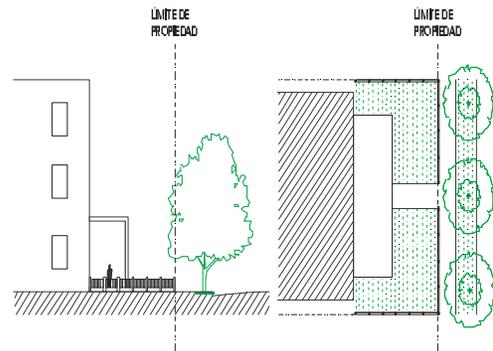


Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo

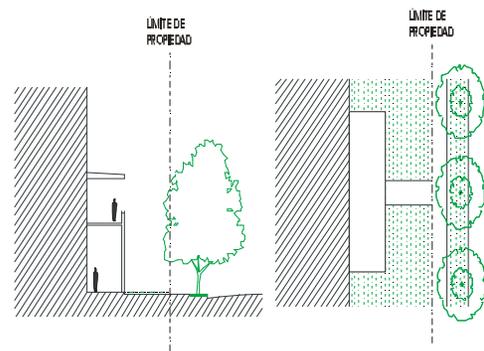


## 11. TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercado.- Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80 m y de 1,20 m asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m

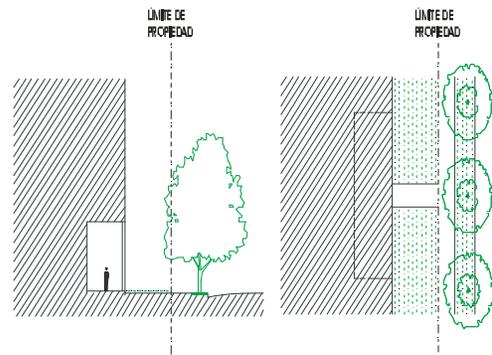


Portal.- Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas

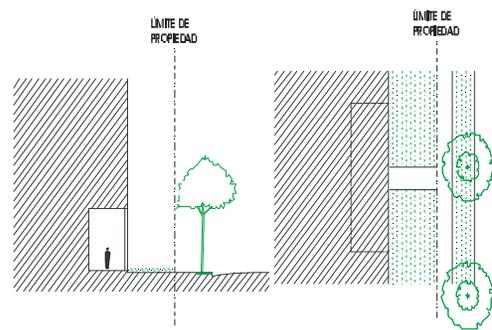


condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla.

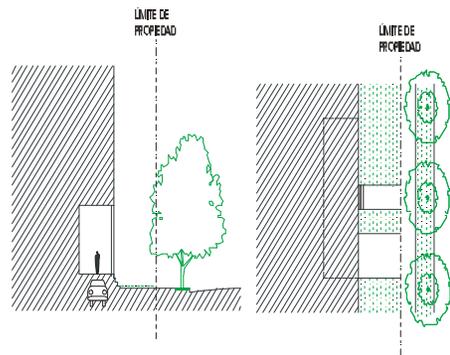
Portal de uso público.- Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.



Portal elevado.- Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos.

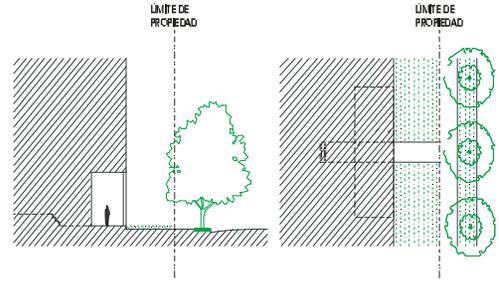


Alturas de las Edificaciones.- La extensión vertical

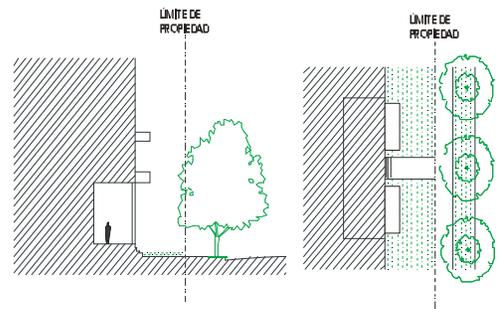


de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente.

Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.



Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja



**ANEXOS**

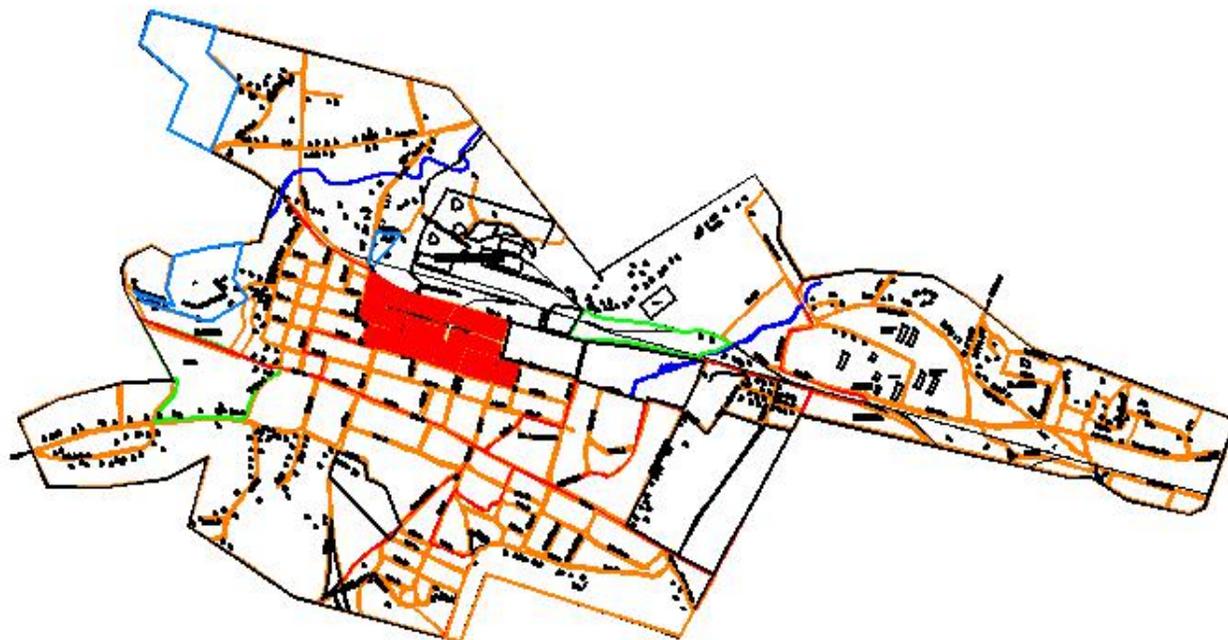
***Localización regional del municipio Bágano***



# ZONAS DE REGULACIÓN



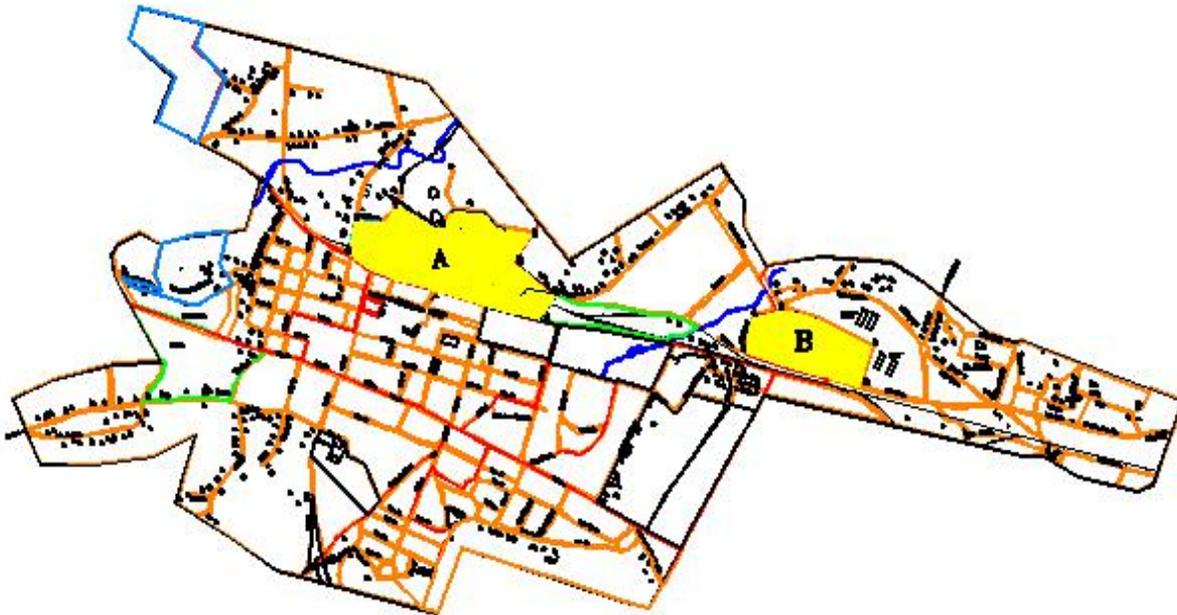
# ZONA CENTRO DE SERVICIOS



## ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO



## ZONA DE PRODUCCIÓN



## ZONA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



## ZONA DE GRANDES INSTALACIONES



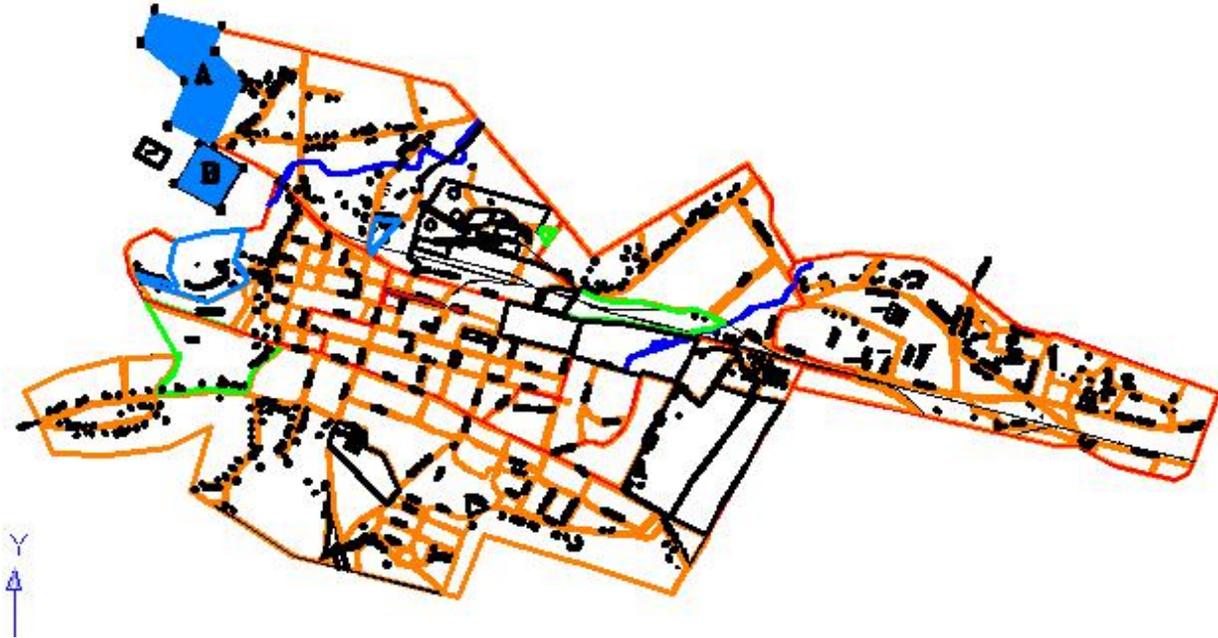
## ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES



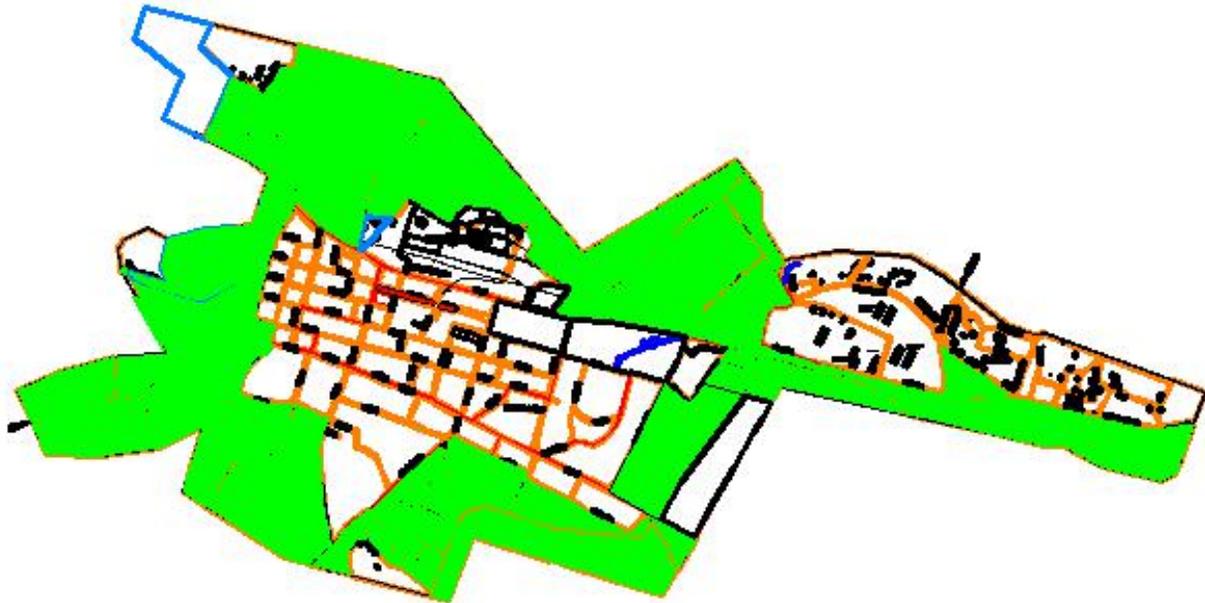
## ZONA RESIDENCIAL PRECARIO



## ZONA NUEVO DESARROLLO



## ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICO



## CAPÍTULO 7: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

**Artículo 334:** A los efectos de estas Regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados:

**Accesoria:** Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

**Acción Constructiva:** Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificación, y que están definidas por la Ley No. 65 “Ley General de la Vivienda” de 23 de diciembre de 1988, así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:

**Ampliación:** Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y

se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Conservación:** Es el conjunto de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

**Construcción:** Toda nueva edificación destinada a la resistencia de una o más familias.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

**Acción Urbanística:** Son las acciones o formas de intervención urbanística en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio

de la población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones. Estas son las siguientes:

**Conservación:** Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.

**Rehabilitación:** Se ejerce en zonas residenciales que requieren la reparación y reconstrucción parcial de la vialidad, la infraestructura urbana.

**Reconstrucción:** Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.

**Remodelación:** Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente superior, incluida la demolición de algunas viviendas.

**Erradicación:** Acción en una zona residencial ocupada por viviendas constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que

cuentan con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y urbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Completamiento:** Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres y que deben ser completadas.

**Restauración:** Es la acción de alto valor, o con predominio de edificaciones de alto valor, que deben ser preservadas o rescatadas en cuanto a su imagen y estructura urbana.

**Nuevo desarrollo:** Acción en Zonas Residenciales de nueva construcción de viviendas su urbanización, infraestructura y equipamiento.

**Acera/ Acera “ponchada”:** Parte de la vía destinada a la circulación de peatones, acera en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.

**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean

habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros a razón de 3,00 metros por cada una.

**Ampliación:** Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Antepecho:** Pretil que se pone en sitios altos y peligrosos (balcones, etc.) de las edificaciones.

**Área construida:** Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con 4 paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con 3 paredes perimetrales.

**Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección con las autoridades y entidades competentes, según lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.

**Autorización:** Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no está comprendido en la licencia de construcción.

**Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

**Basamento:** Cuerpo situado debajo de la caña de la columna que comprende la base y el pedestal. Asiento sobre el que se supone la columna o estatua o sirve eventualmente de zapata. En urbanismo alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o

para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calificación del Suelo:** Utilización genérica a la que el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano destina un área determinada del territorio.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

**Calzada:** Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

**Car-porch (entrada o estadia de vehículos):** Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos y con estructuras ligeras y desmontables, para el estacionamiento de vehículos.

**Categorías de Uso:** Definen las correspondientes intensidades urbanísticas en virtud de las siguientes determinaciones:

Prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.

Restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.

Permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

Preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

Obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para

delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

**Certificación de Habitable-Utilizable:** Son los documentos que se emiten, una vez concluido totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra que demuestra que éstas se realizarán de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Resultado de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados, entre el área total de la parcela.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Resultado de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela, cuya equivalencia es

metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

**Completamiento:** Intervención en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres e infraestructura y que deben ser completadas urbanísticamente.

**Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una edificación, vías públicas, redes técnicas o espacios urbanos, para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil.

**Construcción:** Toda nueva edificación que se ejecute.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre y la calzada, o entre el separador y la calzada.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

**Cuadrícula Urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o "manzanas".

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original. Posteriormente pequeños apartamentos interiores con servicios auxiliares propios.

**Cuarto o habitación:** En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

**Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes.

**División (desglose):** Los propietarios de una vivienda tendrán derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permiten.

**Edificio alto-bajo:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas con más de 15,00

metros y bajo hasta cinco plantas equivalentes a 15,00 metros.

**Equipamiento de ciudad:** Instalaciones de servicios de frecuencia territorial esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

**Equipamiento de nivel municipal:** Instalaciones de servicios generales que no se utilizan con frecuencia diaria. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; taller de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

**Equipamiento primario:** Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

**Erradicación:** Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras

edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento Territorial determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

**Escalas de Intervención:** Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su cualificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

**Grado de Protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

**Espacio semipúblico:** Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos,

colocado diagonalmente en las esquinas de las calles.

**Intensidad urbanística:** Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

**Intercambio:** Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

**Jardín Frontal:** Espacio semipúblico descubierto situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a la ubicación de áreas verdes.

**Licencia de Construcción (Licencia de Obra):** Es el documento técnico legal o permiso que emite la Dirección de Arquitectura y Urbanismo (DAU) Municipal para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse

obligatoriamente en la localización constructiva en cuestión.

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

**Línea de construcción: (Línea de edificación).** Es la alineación de parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Mantenimiento:** Acción constructiva en una edificación, con el fin de protegerla del desgaste, mantenerla en buen estado constructivo y de funcionamiento, y prolongar su vida útil.

**Manzana urbana:** Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se intersecan o cruzan

formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.

**Medioambiente:** Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

**Medianerías: (paredes medianeras):** Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez se separan. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con "derecho de arribo".

**Microlocalización:** Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

**Mobiliario Urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía

pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones: y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad, así como materiales apropiados.

**Monumentos:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación

cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley No. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología (tipología) urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas y que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes,

alineados; presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

**Nueva edificación:** Construcción sobre un solar yermo o área libre.

**Parada de bolsillo:** Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

**Parcela Urbana:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación).

**Paredes contiguas:** Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la

pared contigua también denominada "derecho de arrimo".

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía (parterre interior o contraparterre).

**Pasillos laterales y de fondo:** Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie descubierta.

**Patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos, en el interior de las edificaciones y que cumplen funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**Portal libre de uso público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permite un libre movimiento de peatones,

les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

**Portal privado:** Zaguán pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de las edificaciones.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce en edificaciones con un alto grado de deterioro, o desaparecidas parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación formal y capacidad de uso.

**Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de

diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación, que dirigida al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su composición, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

**Reparación mayor:** Trabajos de consolidación para resolver afectaciones notables de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

**Reparación menor:** Trabajos destinados a resolver afectaciones de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, así como en redes y carpintería.

**Reposición:** Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado.

**Restauración:** Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen a

la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los artículos 21 y 24 de la Ley No. 65 de 1988 “Ley General de la Vivienda”; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección con la protección de embalses y cuencas de agua subterránea, entre otras.

**Retranqueo:** Retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía; tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida.

**Salientes sobre la vía:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.

**Separador de la vía/ Separador central:** Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuestas, salvo excepción.

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los 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.

**Seto de arbustivas:** Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

**Solar yermo urbano:** Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo, sea de poca significación trazada como tal en un asentamiento. No se considerará solar yermo el terreno acceso a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el Registro de Propiedad.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un porcentaje de la misma entre 15 % y 50 % de acuerdo a las diversas tipologías de la ciudad, y está representada por los patinejos, patios interiores, jardines frontales, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología urbana:** Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger

los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación.

**Unificación:** Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en la cual las personas que habitan en éstas y deseen vivir juntas, podrán unificarse las mismas previa licencia de obra.

**Uso de Suelo:** Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado y urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso Provisional:** Espacio de tiempo pasajero y condicionado

dentro de un intervalo de espera que define la duración.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su especialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente calificadas en tal sentido.

**Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

**Valor histórico:** Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

**Vía pública:** La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vista Oblicua:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

**Vista recta:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o

adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia.

Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

**Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

**Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas —casas gemelas— que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**Zapata:** Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

**Zócalo:** Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente, pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

**Zona de Alto Valor:** Es el espacio territorial de un Centro Histórico Urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico - constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

- Regulaciones sobre el ejercicio del trabajo por cuenta propia y los procesos de reducción de plantillas infladas. Septiembre de 2011.
- Ordenanzas de construcción del municipio de La Habana.
- Cuadernos de cultura urbana. Regulaciones Urbanísticas. Volumen 1. La Habana Vieja. Centro Histórico. Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana.
- Regulaciones Urbanísticas de Holguín.

#### **BIBLIOGRAFÍA:**

- Propuesta preliminar de áreas públicas con potencial para realizar la actividad del trabajo por cuenta propia. Dirección Provincial de Planificación Física. Granma. 2011
- Colectivo de autores. Regulaciones Urbanísticas. El Vedado.
- Colectivo de autores. Regulaciones Urbanísticas. Bayamo, 2015.