

REGULACIONES URBANAS ASENTAMIENTO SANTO DOMINGO





Índice

	Página
1- INTRODUCCIÓN -----	3
2- DESARROLLO-Lineamientos del Plan General -----	7
3- CAPITULO No1- Descripción del asentamiento-----	9
<i>Sección primera.</i> Derrotero del asentamiento. -----	9
<i>Sección Segunda.</i> Caracterización general del asentamiento. -----	12
<i>Sección Tercera.</i> Definición y descripción de las zonas a regulación -----	16
4- CAPITULO No 2- Caracterización de las Regulaciones-----	17
<i>Sección primera.</i> Definición, objetivos, tiempos de vigencia, a quién derogan.-----	17
<i>Sección segunda.</i> Premisas conceptuales.-----	18
<i>Sección tercera.</i> Regulaciones generales de intervención urbana-----	19
<i>Sección cuarta.</i> Regulaciones específicas de intervención urbana-----	19
<i>Sección quinta.</i> Regulaciones de procedimientos.-----	19
<i>Sección sexta.</i> Tablas y normas gráficas.-----	19
<i>Sección séptima.</i> Glosario de términos.-----	19
<i>Sección octava.</i> Anexos-----	19
5- CAPITULO No 3-Regulaciones generales de Ordenamiento Urbano-----	20
<i>Sección primera.</i> Calidad del medio ambiente.-----	20
<i>Sección segunda.</i> Protección y preservación patrimonial.-----	46



Sección tercera. Usos de suelo.....	47
Sección cuarta. Estructura urbana.....	48
Sección quinta. Morfología Urbana.....	59
6- CAPITULO No 4-Regulaciones Específicas de ordenamiento Urbano.....	87
7- CAPITULO No 5-Regulaciones de procedimientos.....	114
8- CAPITULO No 6-Tablas y Normas Gráficas	121
9- CAPITULO No 7- Glosario de Términos	129
10-ANEXOS	141



Introducción

Con el objetivo de disponer, para el asentamiento de Santo Domingo, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las Regulaciones Urbanas, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la población y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación del asentamiento.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la evolución y desarrollo a que se encuentra sujeto el asentamiento.

Las Regulaciones Urbanísticas son de obligatorio cumplimiento en todo su perímetro, tanto para personas naturales o jurídicas.

➤ **BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL TERRITORIO.**

El poblado de Álvarez, hacienda comunera al oeste del territorio, que en el siglo XVII se dedicaba a la ganadería, fue el primer asentamiento poblacional de la actual zona de Santo Domingo. Allí se experimentó cierta expansión favorecida por su ubicación sobre el Camino Real de La Habana, lo que le concedió importancia como "casa de pasajeros". Sus pastos eran usados para el descanso del ganado proveniente de las regiones orientales de Cuba y con destino a la capital. Sin embargo, el desarrollo de la red de líneas férreas y del cultivo de la caña en zonas con mejores condiciones, hizo que Álvarez perdiera su importancia en forma progresiva, como dinamizador del territorio.

Por esta causa, en 1819, se fundó el poblado de Santo Domingo, cuando la Junta de Fomento de la Población Blanca compró el corral de ganado mayor y ganado menor de ese mismo nombre. Esta Junta había sido fundada por el antiesclavista Alejandro Ramírez en 1815 para promover la colonización blanca del país, y Santo Domingo fue la segunda que fomentó después de haber adquirido la de la bahía de Jagua.

La colonia Santo Domingo comenzó su historia con algunos tropiezos, pues cuando la Junta compró la hacienda por 15 000 pesos, se presumía que tenía una extensión de 488 caballerías,



que fueron vendidas en lotes a los inmigrantes. Después de muchos litigios sobre sus linderos, resultó que sólo tenía 266 caballerías, lo que hizo que algunos colonos perdieran sus fincas.

En 1827 el pueblo de Santo Domingo contaba ya con 96 casas, 2 tiendas y una zapatería. La principal actividad económica en esa época era la ganadería, seguida por cultivos menores y una reducida producción azucarera. A finales de la década de 1840 el Municipio poseía 3 ingenios.

La zona de Santo Domingo desplazó a Álvarez en importancia, con el consiguiente éxodo de sus habitantes hacia el primero, que llegó a ocupar una posición privilegiada como centro de las comunicaciones de la región, porque ya en 1860 el ferrocarril de Sagua la Grande se había extendido hasta Cruces pasando por Amaro y Santo Domingo. Este tramo lo unía con el puerto de Isabela de Sagua por el norte y con Cienfuegos por el sur. Una década más tarde, en 1871 el ferrocarril de Cárdenas hizo posible el enlace de Santo Domingo con La Habana, pasando por Álvarez y Macagua, en la provincia de Matanzas.

Como ocurría a nivel provincial, la ampliación de la red ferroviaria también favoreció la expansión de la producción azucarera en el territorio. Si a finales de la década de 1840 sólo existían 3 ingenios en la zona, para 1860 ya eran 12 en el *partido* de Santo Domingo, más unos 15 en el *partido* de Amaro.

También en 1875 se autorizó la creación de lo que fue ya el Municipio de Santo Domingo, que absorbió a Álvarez y al *partido* de Amaro. En ese momento el municipio pasó a tener 10 501 habitantes, 21 ingenios, 2 escuelas de primera enseñanza, 14 potreros con fincas grandes y más de 500 sitios o fincas menores.

Al parecer la zona fue muy afectada por la llamada Guerra Chiquita (1879-1880), por la Guerra de Independencia (1895-1898) y por epidemias que diezmaron a sus pobladores, pues en 1887, el municipio tenía 13 667 habitantes y en 1899 sólo contaba con 10 372, según censo de ese año. La cabecera municipal de Santo Domingo en esa fecha, tenía solamente 2 079 habitantes.

El censo realizado en 1907--- teniendo en cuenta que ya se le habían añadido los barrios de Jicotea, Amaro y Cascajal, para un área total de 280 millas cuadradas (726,5 km²) --- reajustó la población municipal de 1899 a 13 302, y mostró un sostenido e importante incremento del 56,2 % (7 % anual) hasta 1907, año en que la cifra de habitantes ascendía a 20 776. Esa fue la década en que se registró su más alta tasa de crecimiento.

El censo de 1919, al reajustar nuevamente la población (en este caso la de 1907) era de 19 992 habitantes, ya que Amaro y parte de Rodrigo se habían separado del municipio, razón por la que reducía su área a 259 millas cuadradas (672 km²), --- mostraba que el aumento de la población en ese período era de sólo el 24 % (2% anual) para un total, en 1919, de 24 849 habitantes. El núcleo poblacional de Santo Domingo tenía entonces 3 244 habitantes.

En el período de 1919 a 1943 el Municipio creció muy lentamente, solo a un ritmo de sólo 0,5 % anual (el censo de 1943 informó sólo 28 373 habitantes). El poblado de Santo Domingo también experimentó un lento crecimiento, pues ese año a penas tenía 3 888 habitantes. Sin embargo, el de los poblados de Manacas y Rodrigo fue algo más rápido en ese lapso, al alcanzar casi el tamaño de Santo Domingo.



Desde entonces, hasta los primeros años de la Revolución, el municipio incluía los barrios de Álvarez, Cascajal, Mordazo, Manacas, Baracaldo, San Bartolomé, San Marcos, Puerto Escondido, Arenas, Jicotea, Yabusito, Rodrigo, Cerrito y Jiquiabo. En 1965 se dividió en tres municipios: Cascajal, Manacas y Santo Domingo, que fueron unificados nuevamente en la reorganización político-administrativa del país de 1975, año en que se añadió nuevamente a Amaro y se restó el barrio de Jicotea y correspondiendo a Santo Domingo el rango de cabecera municipal.

Lo que caracterizó siempre al Municipio fue su alta dependencia agraria de las ramas cañera y no cañera.

Los primeros ingenios en la zona datan de 1841. Uno de ellos era propiedad de José Gutiérrez y el otro de José Roque. Ambos tenían poco más de 10 caballerías. El tercer ingenio, también pequeño y propiedad de Antonio Cepero, empezó a moler alrededor de 1849, por lo que en ese año ya eran 3 los ingenios en el territorio.

El auge de la manufactura azucarera se inició a partir del 1850 y para la década siguiente el territorio contaba con 27 ingenios. Ese fue también el período en que entraron al país grandes cantidades de esclavos negros y culíes chinos.

Al parecer, hacia 1870, Santo Domingo se mantuvo ajeno al proceso de concentración de la industria azucarera que se operaba en ese momento en el país, pues los 27 centrales que tenía en 1860 sólo se habían reducido a 20.

La producción azucarera estaba vinculada a Sagua la Grande --- cuyo puerto servía tanto al comercio en general, como a la exportación de azúcar e importación de maquinaria para la industria azucarera ---, por el ramal de ferrocarril sagüero, que desde antes de 1860, unía a los dos poblados. En la década de 1870, la producción azucarera del municipio tuvo acceso no sólo a los puertos de Sagua y Cienfuegos, sino también a los de Cárdenas y La Habana, gracias a la construcción del ramal de ferrocarril que comunicaba con esas ciudades.

La Guerra de los Diez Años no tuvo un impacto demasiado fuerte sobre la zona de Santo Domingo, pero el fin de la esclavitud y la depresión que caracterizó a la industria azucarera en la década de 1880 sí tuvieron efectos negativos sobre ella. A comienzos de la década de 1890, nuevamente en pleno auge de la industria azucarera, sólo quedaban en producción 12 ingenios en la zona.

Al parecer la Guerra de Independencia (1895-1898) y las difíciles condiciones que prevalecieron durante el transcurso de la Primera Intervención Norteamericana (1898-1902) arruinaron a la mayoría de los ingenios de la zona, los que se convirtieron en potreros o colonias controladas por tres centrales azucareros: el María Antonia, el Ulacia y el Washington, que permanecieron hasta el inicio del período revolucionario.

También, la producción cañera relacionada con la industria del azúcar, no siempre tuvo auge sin correr el riesgo de caer en bancarrota por la incidencia negativa que sobre ella ejercían los constantes cambios de dueños de los centrales, debido a las dificultades financieras de los mismos, zafas completas sin moler y deudas impagables, lo que originaba la necesidad de arrendarlas a otras compañías, muchas de ellas extranjeras.

Aunque la producción cañera era la dominante en el siglo XX en la economía de Santo Domingo, nunca pudo desplazar a la ganadería. En 1946 el 61,4 % de la superficie del



municipio se dedicaba a pastos; el 20,6 % a cultivos; el 6,5 % cubierto de marabú y sólo el 2,5 % era de bosques; el 8,4 % restante fue dedicado a otros usos.

La ganadería se concentraba en las sabanas de Cascajal, Manacas y los alrededores de Rodrigo. En la década de 1940 existían 8 grandes latifundistas ganaderos, el mayor y más poderoso de los cuales era José Eleuterio Pedraza, dueño de más de 1000 caballerías, cuya hacienda Gracitudo se extendía desde Manacas hasta Corralillo.

La producción de frutos menores y cítricos, que estaba vinculada a los asentamientos de extranjeros en la zona en las primeras décadas del siglo XX también tuvo una gran importancia, pues aquí operaban 3 compañías norteamericanas. Las toronjas se exportaban a EE.UU. y se desarrolló mucho el cultivo de los cítricos en Manacas, aunque algunos extranjeros tenían colonias cañeras y lecherías.

Ellos desarrollaron un alto nivel técnico en sus producciones y experimentaron el uso de fertilizantes en las cañas y en los cítricos. Otros producían naranjas para la venta en Santo Domingo, Sagua y Camagüey. Se estima que en el auge de los cítricos en Manacas se sembraban más de 1000 posturas al año.

Algunos colonos extranjeros desarrollaron una fuerte producción de frutos menores: cebolla, frijoles y melones para el mercado local. La Cuban Fruit and Sugar Co. exportaba vegetales a los EE.UU. hacia donde también se exportaron en 1915 tomates y ajíes, y en 1917 ajíes y berenjena. En la década de 1950 los suelos arenosos de Manacas atrajeron otras inversiones norteamericanas para la producción de tomate destinado a la exportación hacia los EE.UU. La inversión más importante se realizó en un sitio denominado Copa, nombre que aparecía en los envases del tomate y que se supone era el apellido de uno de los socios de la firma exportadora. Esta plantación llegó a tener hasta 400 trabajadores que se empleaban en la producción agrícola y en las naves empacadoras. La exportación se hacía en avionetas.

Al parecer ninguna de estas compañías compró tierras, sino que las arrendaban y cambiaban de lugar cada año para asegurarse suelos fértiles.

El asentamiento extranjero más duradero fue el de Manacas: aunque la mayoría de los norteamericanos se marchó, los europeos permanecieron aquí hasta el triunfo de la Revolución.

El censo de 1946 recoge que, después de la caña, la mayor parte de la tierra cultivada del municipio se dedicaba a granos y viandas. En términos de hectáreas los cultivos más importantes eran en ese orden: maíz (de agua) con 1 237,3 ha; maíz de frío, malanga, frijol negro, boniato, arroz, maní y tabaco.



Desarrollo

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación del poblado, de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características.

Una vez determinadas las zonas que conforman el poblado se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el asentamiento.

Posteriormente a cada zona se le define la delimitación, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada una de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas predominantes, a la acción constructiva que las determina y a la función o uso de suelo que predomine.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes.

Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

El modelo de ordenamiento urbano del asentamiento, parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, determinando dónde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración del asentamiento, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo. Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana del asentamiento, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman el asentamiento, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

La zona Centro queda conformada por los principales centros históricos y de servicios. En cuanto a las zonas residenciales (intermedias o periféricas, edificios multifamiliares o de nuevo desarrollo) su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales y las necesidades del poblado. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por las zonas de escuelas, área deportiva-recreativa, cementerio, sub-estación eléctrica y batería del grupo electrógeno, que en el poblado conforman parte de la periferia urbana; por último la zona de áreas verdes y parques.

A continuación las principales determinaciones del PGOU, que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

- ✓ En las áreas residenciales la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías.
- ✓ Para las viviendas existentes a ambos lados de la cañada La Guira y en la zona de Erradicación, solo se autorizan acciones de mantenimiento, no permitiéndose acciones urbanísticas.



- ✓ Las áreas del Centro Histórico (solo propuesto por la delegación de patrimonio) están reguladas a las acciones constructivas permisibles, tanto en viviendas como en cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Comisión de Monumentos, permitiéndose la revalorización de sus funciones por cambios de uso.
- ✓ Las áreas de grandes instalaciones, las escuelas, área deportivo-recreativa, el cementerio, la sub-estación eléctrica y la batería del grupo electrógeno, reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad, admitiéndose el desarrollo de servicios complementarios que contribuyan a su animación.
- ✓ La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrán siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, peatonal o afectaciones a la higiene y el ornato público.
- ✓ Debe desarrollarse, como una actividad complementaria a la modalidad de organopónicos, el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.
- ✓ La zona deportivo- recreativa está propuesta para el desarrollo de nuevas áreas para la realización de otros deportes que actualmente no se desarrollan, mientras que el área del parque infantil está propuesta para una Feria Agropecuaria.



CAPÍTULO No1: DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Sección primera: Derrotero del asentamiento.

Para hallar el punto de partida, iniciamos el recorrido por el punto más al NO localizado a una distancia de 625m medidos por la carretera Santo Domingo – Corralillo, a partir de la intercepción de esta y la línea de alta tensión 110kw en dirección N. NO, llegando a este punto a través del antiguo camino a Bermejil.

Comenzamos el recorrido siempre a favor de las manecillas del reloj girando 90° rumbo N. NE y atravesando la carretera Santo Domingo- Corralillo 170m V1(x:577.150, y:308.500).En este punto descendemos rumbo S. SE a través de los linderos de los campesinos Antonio González y Orlando Rufín 85m V2(x:577.180,y:308.420), haciendo un giro rumbo E. NE 65m V3(x:577.245,y:308.440), descendemos rumbo SE, 25m para luego girar al E. NE 90m V4(x:577.335,y:308.450.); en este punto se orienta al SE y recorreremos una distancia de 155m V5(x:577.415,y:308.320)., aquí tomamos rumbo NE y marchamos paralelamente a la calle 4ta hasta interceptar un camino sin nombre; todo este recorrido se realiza bordeando los linderos de La Granja 10 del Autoconsumo del CAI Baliño 95m V6(x:577.495,y:308.375).

En este punto tomamos rumbo SE por este camino hasta atravesar el Camino San Jacinto, para avanzar 210m V7(x:577.640,y:308.220), realizar un giro al S. SO y trasladarnos por detrás del caserío hasta interceptar la cerca de la Subestación Eléctrica 250m V8(x:577.495,y:308.020), la cual bordeamos primeramente rumbo SE 55m para luego tomar rumbo S. SE y avanzar 440m hasta interceptar la carretera de Sagua V9(x:577.790,y:307.625), por la cual avanzamos rumbo NE hasta llegar a un camino que sale a la derecha después del Estado Mayor 65m V10(x:577.840,y:307.665). Una vez aquí cambiamos rumbo al S. SE y nos trasladamos paralelo a la calle 15C 390m V11 (x: 578.100, y: 307.370), en el cual nos desviamos y tomamos rumbo SO y salvamos una distancia de 170m V12 (x: 577.990, y: 307.240).

Aquí realizamos un giro a la izquierda rumbo SE y avanzamos 110m, cambiando al S. SE e incorporándonos a una cerca y marchamos paralelamente a ella hasta llegar a la calle 1ra José Manuel Sánchez con 180m V13 (x:578.120,y:307.985); en este punto cambiamos el rumbo al E. NE y avanzamos 80m V14 (x:578.200,y:307.010); aquí realizamos un giro de 90° al S. SE y nos trasladamos hasta la cerca que delimita la Escuela Especial 90m V15 (x:578.240,y:306.930); nuevamente cambiamos el rumbo al E. NE bordeando la instalación de la EPPA 125m V16 (x:578.360,y:306.975). Continuamos el recorrido esta vez al S. SE y descendemos hasta llegar a la línea del ferrocarril cañero, salvando una distancia de 380m, donde terminan las tierras de la empresa Cultivos Varios Manacas, para así tomar rumbo NE y avanzar 15m; aquí cambiamos rumbo S. SE y nos trasladarnos 80m coincidiendo con los límites del campesino Alberto Ruiz Wuenseslao V17 (x: 578.545, y: 306.560); en este punto hacemos un giro de 90 a la derecha y salvamos una distancia de 35m V18 (x:578.575,y:306.575).

Una vez aquí descendemos al S.SE hasta atravesar la calle Independencia 70m V19(x:578.600,y:306.515), giramos rumbo O.SO 45m V20(x:578.560,y:306.505);en este lugar



cambiamos rumbo al S.SE y descendemos 45m V21(x:578.570,y:306.460); nuevamente retomamos rumbo O. SO y nos trasladamos hasta el elevado de la Carretera Central, todo este recorrido a través de los límites del INIVIT, salvando una distancia de 280m V22(x:578.290,y:306.400).

En este punto hacemos un giro al NO salvando una distancia de 40m, giramos al SO y bordeando los límites de las tierras de los campesinos Heriberto Toledo, José A Triana, José P Torres y Rubén Rodríguez, salvamos una distancia de 200m V23 (x:578.090,y:306.290), cambiamos el rumbo al S. SE y recorremos 35m V24(x:578.110,y:306.260), donde realizamos un giro al O. SO y avanzamos 80m V25(x:578.040,y:306.220); aquí tomamos rumbo S. SE y descendemos 210m, cambiamos rumbo al E.SE para bordear un grupo de viviendas existentes 30m y después desviarnos al S. SE y trasladarnos 50m V26(x:578.145,y:305.975), donde nuevamente nos desviamos al E. NE para avanzar 60m V27(x:578.205,y:305.985); aquí realizamos un giro al SE y salvamos una distancia de 70m.

Continuamos el recorrido esta vez rumbo S. SO y nos trasladamos 50m, para luego marchar paralelamente a la calle Fructuoso Rodríguez a través de los límites de las tierras de Francisco Pérez, Eduardo Triana, Amparo R. Amador, Arsenio López, Domingo Martínez, José R Benavides y Rufino E. Torres, hasta llegar al arroyo Tranca rumbo S. SE 450m V28(x:57.340,y:305.445); aquí continuamos el recorrido a través de este al SO y avanzar hasta la calle Fructuoso Rodríguez 70m y trasladarnos 70m más a través de los límites de la tierra de Estanislao Aladro V29(x:578.220,y:305.360), para bordear un grupo de viviendas y avanzar al N. NO 170m V30(x:578.140,y:305.510). En este lugar realizamos un giro al O. SO y avanzamos bordeando los linderos del campesino José E Núñez 210m V31(x:577.925, y:305.475), donde nos desviamos nuevamente con rumbo N. NO y ascendemos 60m por el lindero de la propiedad de Felipe Rodríguez V32(x:577.905, y:305.535); aquí nuevamente realizamos un giro de 90° al O. SO y avanzamos atravesando la línea del ferrocarril 150m bordeando la propiedad de Ángel Rodríguez V33 (x:577.790,y:305.445).

En este punto cambiamos rumbo al N. NO y salvamos una distancia de 150m a través del lindero de la propiedad de Librada M Pérez V34(x:577.665,y:305.530); aquí nos desviamos al O y avanzamos 160m V35(x:577.510,y:305.530); en este punto tomamos rumbo S. SO y nos trasladamos paralelamente a la Calle banda Cienfuegos, bordeando los linderos de los campesinos Gabriel Martínez, Domingo J Díaz, Rufino E Torres, Delfina Hernández, Silvio Mesa, María R de Armas, Ángel Gamas y Leonilo Hernández, hasta llegar a la altura del camino al Guanito 935m V36(x:577.055,y:304.710). En este punto tomamos rumbo NO para atravesar la calle Banda Cienfuegos 175m V37(x:576.900,y:304.795); por este último nos trasladamos rumbo NO bordeando el terreno del CAI Washington hasta llegar a la cerca perimetral del Almacén de Comercio 820m V38(x:576.460,y:305.485); aquí cambiamos rumbo NE trasladándonos por dicha cerca una distancia de 65m V39(x:576.315,y:305.525); en este punto avanzamos al N. NO hasta la línea del ferrocarril atravesando esta con el mismo rumbo para llegar al nivel de la tapia del cementerio 120m V40(x:576.440,y:305.620).

Continuamos el recorrido bordeando los límites del cementerio, primeramente con rumbo N. NE, 165m V41(x:576.335,y:305.755) y después con rumbo SE llegar a la cerca que delimita los solares ubicados frente a Carretera Cementerio 115m V42(x:576.625,y:305.690); nos trasladamos a través de esta cerca hasta llegar al camino que conduce al área de equitación, bordeando los terrenos del INDER 200m V43(x:576.770,y:305.830); por este camino tomamos



rumbo NO y avanzamos 145m V44(x:576.770,y:305.465); aquí realizamos un giro al NE y nos trasladamos 105m V45(x:576.730,y:306.005); en este punto tomamos rumbo SE y avanzamos 65m V46(x:576.780,y:305.960) C; aquí nos desviamos al N. NE a través de la cerca que delimita el Organóponico y atravesando la carretera central avanzamos 235m V47,(x:576.925y:306.145); aquí tomamos rumbo SE y avanzamos 155m V48(x:577.075, y:306.110) donde nos desviamos y avanzamos rumbo N. NO a través de la cerca que delimita la propiedad de Pedro Trujillo Cabrera 315m V49(x:576.905,y:306.375).

Aquí nos desviamos al E. NE y avanzamos 35m para llegar a la calle Prolongación Serafín Sánchez V50(x:576.930,y:306.400); en este punto nos desviamos formando un ángulo de 90° al N. NO y salvamos una distancia de 130m V51(x:576.855y:306.500); aquí cambiamos rumbo al NE y avanzamos por una cerca existente que marca la propiedad de Silvano R. Sánchez hasta llegar al campo de tiro 195m y continuamos el recorrido, esta vez tomando rumbo E. NE y avanzamos 95m, hasta encontrarnos con la cerca que divide las instalaciones del parqueo de ambulancia con la propiedad de Ramón Alberdi V52(x:577.060y:306.700) la cual bordeamos hacia el N. NO 30m V53(x:577.045y:306.730) y después al N. NE, avanzando unos 140m a través de la cerca que delimita la tierra del campesino Pablo Casanova V54(x:577.155, y:306.810); aquí seguimos la trayectoria de una cerca rumbo N. NO hasta llegar a la cerca que limita la vivienda de Ariel Marcelo 225m V55(x:577.040y:307.005). Una vez aquí nos desviamos al SO y nos trasladamos 35m V56(x: 577.010y:306.990); en este punto tomamos rumbo al N. NO y avanzamos hasta interceptar la calle Agustín Rodríguez Mena 30m V57(x: 576.990y:307.010); en este punto nos desviamos al O. SO para bordear una vivienda existente trasladándonos 55m V58(x: 576.945y:306.985); aquí giramos al N. NO avanzando 60m V59(x: 576.915y:307.035). En este punto hacemos un giro de 90° rumbo E. NE y avanzamos 260m V60(x: 577.135y:307.175); tomamos rumbo N. NO y salvamos una distancia de 100m bordeando el límite de la tierra del Sector Militar V61(x: 577.090y:307.260). Aquí nos desviamos al E. NE y avanzamos 55m a través de los límites de la UBPC 8 de Octubre V62(x: 577.135, y:307.290), incorporándonos a la calle de prolongación de Hiraldo Toledo y marchar paralelo ala misma rumbo N. NO y avanzar a través de ésta 210m V63(x:577.045y:307.480). Aquí realizamos un giro de 90° a la derecha y atravesando dicha calle y con rumbo E. NE avanzamos 215m V64(x:577.225, y:307.595) y después cambiamos ligeramente el rumbo al NE y nos trasladamos 195m V65(x:577.350, y:307.745); en este punto ascendemos girando a la izquierda rumbo N. NO hasta interceptar la línea de alta tensión 130m V66(x:577.300, y:307.860) a la que nos incorporamos para avanzar hasta la Carretera a Corralillo 45m V67(x:577.340, y:307.875) por lo cual nos desplazamos rumbo N. NO unos 85m V68(x:577.315, y:307.955).

Aquí tomamos rumbo NO y nos trasladamos 590m V69(x: 576.990, y: 308.050) y así llegar al PUNTO DE PARTIDA.



Sección segunda: Caracterización general del asentamiento.

El Núcleo Urbano de Santo Domingo, cabecera municipal del mismo nombre, se encuentra ubicado a 37 km al noroeste de Santa Clara (Cabecera Provincial), es atravesado por la carretera central en dirección Este-Oeste, seccionando un tanto la trama urbana y facilitando el vínculo con otros asentamientos que a su vez dan acceso a la provincia de Matanzas.

En el extremo Norte se localiza un vial importante (Carretera Santo Domingo-Corralillo) que vincula al núcleo con el Litoral Norte de Corralillo con gran incidencia de la población Dominicana que se trasladan en busca del disfrute de sus playas.

Otro de los viales es el localizado al Noreste (carretera Sagua) que da acceso a uno de los Centrales del Municipio (Carlos Baliño), a otros asentamientos y a Sagua la Grande. Por la porción Sur limita con la provincia de Cienfuegos, pasando por esta zona el Ferrocarril Central.

La zona donde se encuentra enclavado el núcleo urbano de Santo Domingo posee un relieve de llanura ondulada, algo plana hacia el Oeste. Al Este se puede apreciar más oscilante el relieve, por la presencia del Río Sagua la Grande, aunque la topografía no deja de ser ondulada.

Las características físico-geográficas del área de estudio nos determinan el potencial constructivo fuera del límite o perímetro urbano.

La cabecera cuenta con 2 consejos populares: La Palma y El Jardín.

1.- Consejo Popular “**La Palma**”, Urbano, uno de los dos consejos que pertenecen al poblado de Santo Domingo; colinda por el Norte con los CP Baliño y Washington, por el Sur con el CP 26 de Julio, por el Este con los CP El Jardín y 26 de Julio y por el Oeste con el CP Washington y la provincia de Cienfuegos. Posee una extensión de 18.55Km². En el Consejo Popular **La Palma** existen como barrios:

- Manga Larga.
- Santa Olaya.
- Taller Viejo.
- Puerto Escondido.

Como reparto solo uno, el nombrado “28 de Enero”.(Zona de Desarrollo).

2- Consejo Popular “**El Jardín**”, Urbano, el segundo de los dos consejos que pertenecen al poblado de Santo Domingo; colinda por el Norte con el CP Baliño, por el Sur con el CP 26 de Julio, por el Este con el CP Baliño y por el Oeste con los CP La Palma y Baliño. Posee una extensión de 20.58Km². En este Consejo Popular existen como barrios:

- Indaya (Calle 4ta Fructuoso Rodríguez).



-Como reparto solo uno, el José Martí. (Zona de edificios multifamiliares).

➤ Población en la cabecera municipal.

Asentamiento	Categoría	Población hab/año	
		2002	2012
Santo Domingo	Urbano	16235	15647

➤ Cantidad de viviendas por Consejos Populares

Nombre del Consejo Popular	Viviendas		
	Totales	Tipología Predominante	Estado Técnico Predominante
La Palma	2965	III	bueno
El Jardín	2159	III	bueno



➤ Calificación y Clasificación y del Suelo por Zonas.

Según la **Calificación** del suelo, el asentamiento de Santo Domingo Este queda conformado como sigue:

Indicadores	Asentamiento urbano Sto. Dgo (Ha)	Consejo popular: La Palma (Ha)	Consejo Popular: El Jardín (Ha)
Superficie Total	280.57	214.84	65.73
Superficie con cultivos temporales	52.16	42.06	10.10
Superficie Poblacional	220.27	167.06	53.21
Carreteras	3.37	1.95	1.42
Caminos	2.22	1.62	0.6
Ferrocarriles	2.55	2.15	0.4

➤ Clasificación del suelo.

A partir de la clasificación del suelo se establecen los distintos tipos de suelos y los regímenes que a cada uno corresponde siendo los siguientes:

-Suelo urbanizado.

- **Suelo urbanizable:** Inmediato, De reserva y de reserva no edificable

-**Suelo no urbanizable:** Comprometido y Ordinario.

En el asentamiento de Santo Domingo, cabecera municipal solo existen: Suelos **Urbanizados y Urbanizables de reserva.**

Suelos Urbanizados.

Los **suelos urbanizados** son aquellos terrenos parcelados o no, con calles y accesos viales, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y solución de residuales, así como aquellas áreas edificadas consideradas como integrantes de un asentamiento, aún cuando no se posea un nivel acabado de urbanización.



Se consideran **suelos urbanizados**: Asentamiento Urbano Santo Domingo.

_ Suelos Urbanizables.

Los **suelos Urbanizables** son aquellos que se prevén urbanizar en función de las previsiones del Plan General de Ordenamiento Territorial de forma inmediata, o quedar de reserva teniendo en cuenta:

- a) Crecimiento previsto según estudios demográficos o socioeconómicos, tendencias históricas de crecimiento.
- b) Condiciones del territorio más idóneas (topografía, drenaje natural, resistencia, capacidad agrológica y el medio ambiente).
- c) Continuidad respecto al asentamiento existente, estructura urbana, infraestructura técnica y social, etc.

Se consideran **suelos urbanizables de reserva** aquellos a los que se le reconocen aptitudes para ser urbanizados, pero no se consideran necesarios en base a las previsiones del Plan; de ellos existen en el Asentamiento de Santo Domingo en:

- Extremo suroeste de Taller Viejo a todo lo largo del vial camino al Guanito. (Santo Domingo). 7.0ha
- Extremo noroeste en prolongación de Agustín Rodríguez Mena. (Santo Domingo).0.65ha
- Extremo noreste en calle 1ra de Agustín Rodríguez Mena. (Santo Domingo).4.0ha.

Nuestro municipio no cuenta con los suelos urbanizables inmediatos, pero sí con los **Suelos urbanizables no edificables** (sector de erradicación Puerto Escondido). 2.4ha.

Según la **Clasificación** del suelo, el asentamiento de Santo Domingo Este queda conformado como sigue:

Tipo de Suelo	Área (ha)
Suelo urbanizado	266.52
Suelo urbanizable	11.65
Suelos urbanizables no edificable	2.4



Sección tercera: Definición y descripción de las zonas a regular.

Para realizar este trabajo dividimos la cabecera, según el uso del suelo, en 8 zonas:

- 1- **Zona Centro Histórico:** Dentro de ella se encuentran los inmuebles de valores patrimoniales, los principales servicios y viviendas unifamiliares, todos ubicados a ambos lados de las dos arterias principales de la cabecera municipal, Independencia y Fructuoso Rodríguez. En esta zona predomina la tipología arquitectónica 2, urbanística 3 y constructiva I y II.
- 2- **Zona Residencial intermedio:** Zona de viviendas unifamiliares donde predomina la tipología arquitectónica 2, urbanística 3 y constructiva I y II.
- 3- **Zona Residencial Periférico:** Zona de viviendas unifamiliares donde predomina la tipología arquitectónica IV, urbanística 3 y constructiva I, II y III.
- 4- **Zona de Edificios Multifamiliares:** Se divide en tres:
 - a) Edificios del policlínico: Lo conforman tres bloques de edificios de tres niveles construidos con Sistema Tradicional.
 - b) Biplantas de la calle Mario Casañas: Lo conforman Biplantas construidas con el Sistema Sandino.
 - c) Edificios Martí: Lo conforman 13 bloques de 4 y 5 niveles construidos con el Sistema Gran Panel IV.
- 5- **Zona de Desarrollo:** Existen dos zonas, ambas al oeste, una al norte y la otra al sur de la Carretera Central, ubicándose viviendas unifamiliares y biplantas, donde la tipología arquitectónica es 2, urbanística 2 y constructiva 1 y 2.
- 6- **Zona de grandes instalaciones:** En esta zona se encuentran 5 áreas, que son:
 - a) Área Recreativa-Deportiva.
 - b) Área de Escuelas.
 - c) Área de Grupos Electrónicos y Subestación Eléctrica.
 - d) Cementerio.
- 7- **Zona de Erradicación:** Se encuentra al sur de la cabecera y es llamada así porque es una zona vulnerable a inundaciones por intensas lluvias.
- 8- **Zona de Parques y áreas verdes:** Se divide en tres partes:
 - a) Parque Central: Se ubica al centro del poblado, en el se encuentra enclavada la Iglesia Católica "Nuestra Señora de los Dolores".
 - b) Parque de Las Madres: Comprende un área de estar donde se encuentra el monumento a Las Madres y un pequeño parque infantil.
 - c) Micro parque Faustino Pérez: Se ubica al centro del asentamiento.



***CAPÍTULO No 2:* CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.**

Sección primera: Definición, objetivos, tiempo de vigencia, a quién derogan.

Las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del asentamiento de Santo Domingo, son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestros pueblos y ciudades.

Las Regulaciones Urbanísticas "...han de ser especialmente claras y comprensibles, pero también completas, teniendo que prever todos los casos que puedan presentarse. Han de garantizar la ordenación, pero también han de permitir que la arquitectura edificatoria aporte sus valores a la ciudad.

Otros de sus fines primordiales son los de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

- a)** Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en el territorio, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- b)** Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Urbano del Asentamiento de Santo Domingo.
- c)** Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- d)** Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- e)** Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del asentamiento en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- f)** Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- g)** Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados, ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.



- h) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos, que a su vez serán objeto en las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.
- i) Tiempo de vigencia: 5 años.
- j) Las presentes Regulaciones Urbanas derogan las Ordenanzas de Construcción de 1989 y las Regulaciones Urbanas de 2011.

Sección segunda: Premisas Conceptuales.

A continuación se plantean los lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas:

- a) Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado al asentamiento desde su fundación, implícita en los edificios herederos de un carácter ecléctico y edificaciones de arquitectura doméstica del siglo XX.
- b) Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada, el puntal y la medianería.
- c) Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.
- d) Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.
- e) Priorización de las actividades, funciones y uso público.

Zonas a Regular.

El asentamiento de Santo Domingo, según el uso de suelo queda dividida en las siguientes zonas:

- 1)-Zona Centro Histórico.
- 2)-Zona Residencial intermedio.
- 3)-Zona Residencial Periférico.
- 4)-Zona Residencial de edificios Multifamiliares.
- 5)-Zona de Nuevo Desarrollo.
- 6)-Zona de Grandes Instalaciones.
- 7)-Zona de Erradicación.
- 8)-Zona de Espacios Públicos y Áreas verdes.



Sección tercera: Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad 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 No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para todo el asentamiento de Santo Domingo y agrupadas en las siguientes temáticas: medio ambiente, protección y preservación patrimonial, usos de suelo, estructura urbana, morfología urbana.

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para las 8 zonas definidas dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

Sección quinta: Regulaciones de Procedimientos.

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico, entre los que se encuentran los estudios y entregas de microlocalizaciones, las licencias de construcción, las entidades y comisiones de consulta y las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

Sección sexta: Tablas y Normas Gráficas.

Se tabulan y grafican en el capítulo 6 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.

Sección séptima: Glosarios de Términos.

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 7 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DPPF-Villa Clara, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

Sección octava: Anexos.

Se anexan en el capítulo 7 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.



CAPÍTULO No 3: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.



Sección primera: Medio Ambiente.

3.1-Responsabilidad ambiental: Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al medio ambiente.

Artículo 1: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en el asentamiento, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 2: Se prohíbe pastar o tener animales sueltos en los espacios públicos; ante tal circunstancia recaerá la responsabilidad de su recogida en los organismos responsables según sea el caso, tales como: Salud, CENCOP, MACUN, entre otros.

Artículo 3: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivo de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término que no exceda las 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por parte de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 4: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos

Artículo 5: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:



- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona.

Artículo 6: Ante cualquier tipo de derrumbe, es obligatorio ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello.
- b) Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 7: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el asentamiento quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 8: Se establece que durante el período de ejecución de una obra no se permitirá el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, debidamente protegidas y delimitadas.

3.2-Equidad social.

Artículo 9: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores. De tal manera, a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación en un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 10: En los proyectos especiales de codesarrollo se refiere básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

3.3-Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetivos hídricos.

Artículo 11: Para los embalses de abasto de agua a la población, la franja de protección forestal será de 100.00 m de ancho, establecidos a partir del nivel de aguas máximas (NAM), y para los embalses con otros fines, será de 30 m de ancho. Se sembrarán árboles



perennifolios, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el asolvamiento.

Artículo 12: La franja de protección de los embalses se delimitará con cerca perimetral para impedir el acceso de personal ajeno a la explotación del sistema y el ganado, prohibiéndose las acciones de excavación y/o movimientos de tierra que afecten la cobertura vegetal.

Artículo 13: Las dimensiones de las franjas forestales en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río.

- ❖ Río principal 20 m, el Río Sagua la Grande.
- ❖ Río de 1^{er} Orden 15 m, el Río Jiquiabo.
- ❖ Río de 2^{do} Orden en adelante 10 m, Arroyos y cañadas.

Artículo 14: No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Solo las estipuladas en el artículo siguiente.

Artículo 15: Se realizarán las acciones constructivas que estén en función de la **explotación y la protección de los recursos hídricos**, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y Planificación Física.

Artículo 16: Para las edificaciones no compatibles que actualmente ocupen estas áreas en caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 17: No se permite el vertimiento de desechos de materiales de construcción a dichos objetivos.

3.4-Organización de los territorios en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.

Artículo 18: Se prohíbe del vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos.

Artículo 19: La evacuación de residuales a ríos, arroyos y embalses se realizará previo tratamiento de los mismos.

Artículo 20: No se permite la aplicación de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable.

Artículo 21: Las Fuentes de abastecimiento de agua se protegerán:

- a) Del vertimiento de aguas residuales crudas.
- b) Del vertimiento de aguas tratadas y residuales domésticos.
- c) De la aplicación y almacenamiento de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas en las zonas de protección sanitarias.
- d) De la construcción de viviendas, hospitales, instalaciones industriales, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.



- e) Del depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.
- f) De la construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.
- g) De La localización de cementerios
- h) De las excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.

Artículo 22: Toda fuente de abasto de agua deberá contar con zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras.

Artículo 23: Toda fuente de abasto contará con:

- a) Cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- b) Vallas de aviso.
- c) Césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.

3.5-Organización del territorio que garantice la protección del aire en los asentamientos humanos.

Artículo 24: Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales, tengan rangos superiores a las permisibles, de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicas, etc.

Artículo 25: Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuales sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras, constará de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar y limpiar de tapa ajustada (NC 133 del 2002) epígrafes 6 y 7).

Artículo 26: Los envases para sólidos se mantendrán en el interior de las viviendas y establecimientos hasta el momento de su recogida o ser vaciados en los recipientes colectivos fijos situados en la vía.

Artículo 27: Se protegerá el asentamiento de la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente.

Artículo 28: No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes, así como la cría de cerdos y aves u otro animal que no sea doméstico dentro del límite o perímetro del asentamiento.

3.6-Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.

Artículo 29: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas, no permitiendo la elevación de los niveles



normales establecidos. Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del asentamiento son:

- a) Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles noche).
- c) Zonas 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) Zonas 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 30: Servicios Comunes garantizará la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, con frecuencia diaria y en horario diurno.

3.7-Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes, condiciones climáticas y sanitarias concretas.

Artículo 31: Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica y teniendo en cuenta el índice de 9-12 m²/habitantes.

Artículo 32: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 33: En el caso específico de la vegetación y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda y moteo, se coordinará con la Dirección Municipal de Servicios Comunes.

Artículo 34: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas, de manera periódica y permanente.

Artículo 35: No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes, como la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.

Artículo 36: La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes, de manera tal que se eviten daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

Artículo 37: Evitar la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligro a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.



Artículo 38: Para **nuevas zonas de desarrollo**, en las áreas destinadas al descanso, se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 39: En las **nuevas zonas de desarrollo** las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizarán especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños.

Artículo 40: En **zonas de producción**, donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas, se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras.

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

Artículo 41: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcirán los daños ocasionados.

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el asolvamiento.

Artículo 42: Garantizar las pendientes adecuadas de evacuación del agua para facilitar la infiltración del agua pluvial en zonas urbanizadas y restringir las superficies impermeables mediante la pavimentación de aceras con elementos porosos o teniendo en cuenta diseños ambientales que favorezcan dicho indicador.

Artículo 43: Limpiar periódicamente los tragantes de las vías, las cunetas y los canales o redes de desagüe pluvial, en aras de evitar inundaciones.

Artículo 44: Se prohíbe la siembra de árboles en cunetas, badenes, etc., que puedan obstruir la circulación libre del agua por estas.

3.9-Requisitos esenciales del uso de suelo.

Artículo 45: La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

Artículo 46: Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante y responden al carácter central y mixto del asentamiento desde el punto de vista funcional, denominándose como:

- a) Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica del territorio, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- b) Los restringidos indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

Artículo 47: Se protegerá el entorno habitado de aquellos usos que resulten perjudiciales para el mismo, como por ejemplo: depósitos de combustibles y explosivos, talleres



automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

Artículo 48: Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles, no favorecen las potencialidades previas en los planes para el territorio.

Artículo 49: Las plazas, micro parques, áreas deportivas, local comercial, se protegerán de los cambios de uso.

Artículo 50: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 51: Comprobar el nivel o profundidad del agua subterránea, así como el nivel de las máximas avenidas de cursos de agua del río Sagua la Grande y la profundidad del estrato resistente; esto permite la selección del tipo de cimentación a utilizar en obras nuevas.

Artículo 52: Lograr una buena preparación del suelo (terrazas niveladoras y de bases para cimientos) para que las nuevas construcciones no se agrieten, a causa de asentamientos diferenciales; para ello considerar:

a) Terreno bueno para recibir la cimentación (3-30kg/cm²): Constituido por roca, grava, arena y grava, arena gruesa, greda seca, arcilla, marga.

b) Terreno mediano para recibir la cimentación (1.5-3 kg/cm²): Constituido por arena fina;, arena media, greda húmeda, arcilla húmeda, marga húmeda.

c) Terreno malo para recibir la cimentación (0-1.5 kg/cm²): Constituido por tierra vegetal, lodo, limo, marga nodular, turba, tierra de pantanos, terraplenes.

Artículo 53: Garantizar un adecuado drenaje de las aguas en cada suelo, independientemente del uso que se le disponga, ya sea definitivo o temporal y sin que puedan afectarse aquellas construcciones sobre este, o que se encuentren más próximas a las zonas de intervención.

Artículo 54: Prever la impermeabilización de los elementos constructivos (cimientos, muros contentivos, etc.) expuestos a recibir la humedad de la tierra, sobre todos en zonas con alta presencia de agua (proximidades del río, presencia de agua subterránea, infiltración rápida del agua de lluvia) y así evitar su ascenso por capilaridad.

3.10-La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 55: Para la protección de los recursos agropecuarios solo se autorizan:

a) Los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se cultiva y siempre potenciando la práctica agroecológica mediante el fomento de plantas repelentes de plagas y siembra de cultivos que no requieran de mucha exigencia hídrica.

b) La cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta, de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110 y las características específicas de la zona, tanto por el estado como en el sector privado.



c) La construcción de cercas delimitadoras de suelos entregados con fines agropecuarios, ya sea temporal o definitivo, siempre que sea con materiales compatibles con la zona en que se emplazan y desmontables fácilmente en caso de la utilización prevista en el PGOU

Artículo 56: Se autoriza la construcción de obras arquitectónicas o ingenieriles que favorezcan la preservación de los recursos agropecuarios, tales como sistemas de riego, corraletas para el acuartonamiento de animales, lagunas artificiales o estanques para mejorar el hábitat de los animales, entre otras, con especial atención en su diseño.

Artículo 57: Los suelos dedicados a la agricultura (parcelas, huertos, jardines, organopónicos, etc.), son protegidos de los efectos de la salinización por el exceso de uso de fertilizantes químicos, alternándolos con el uso de materia orgánica y la rotación de cultivos.

Artículo 58: La ejecución de soluciones de evacuación de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la agricultura urbana o por los usufructuarios del Decreto Ley 300, se solicitan como inversiones mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

3.11-Sobre Cementerios.

Artículo 59: Para los cementerios de nueva creación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Una distancia de 1000 m del límite urbano actual del asentamiento cuando no cuente con este Instrumento de Planeamiento.
- b) Una distancia de 300 m del límite urbano prospectivo cuando cuenten con este Instrumento de Planeamiento.
- c) Una faja de protección sanitaria de 100 m de ancho, que estará arbolada.
- d) Su localización no afectará fuentes de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- e) El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5 metros, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- f) El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 60: Dado que el cementerio del asentamiento de Santo Domingo no cumple con el radio de protección sanitaria expresado en el artículo anterior (inciso c), se establece que:

- a) Se preservará de nuevas construcciones o ampliaciones la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en esta área y que por algún motivo se afecten, o el propietario desee mejorar o cambiar el estado o la tipología constructiva.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localicen en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

**3.12-Normativas sobre la disposición final de los residuales sólidos. Vertederos.**

Artículo 61: Se cumplirá lo establecido en la NC 134:2002, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos, acápite 5.3, 5.4 y 5.6, que dice:

- a) Cualquier forma de tratamiento que se utilice para el procesamiento de residuales sólidos, debe garantizar que su resultado no constituya un nuevo problema ambiental y sanitario.
- b) Las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, cualquiera que sea el método empleado, estarán cercadas, cerradas para impedir el acceso de personas ajenas y animales, estarán señalizadas con buenas vías de acceso, puerta de entrada, caseta con agua para la actividad administrativa y el aseo personal.

Artículo 62: Se protegerá el área urbana del vertimiento de desechos sólidos.

Artículo 63: Se respetará lo estipulado en la NC 133:2002, referente al almacenamiento, recolección y transportación de los residuales sólidos urbanos, epígrafes 5.6, 5.7, 5.8, 5.10. Estos epígrafes dicen que en la vía pública no se depositarán:

- Desechos provenientes de la construcción, reconstrucción o demolición de edificios.
- Materiales provenientes de reparación de calles, aceras y obras de acueducto y alcantarillado.
- Desechos provenientes de la limpieza de tragantes y registros por un tiempo mayor de 24h.

Artículo 64: Las parcelas, solares yermos, patios, etc., se mantendrán en buen estado de limpieza.

Artículo 65: Los recipientes colectivos fijos, no serán ubicados frente a instituciones infantiles, centros de administración social y salud.

Artículo 66: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario manual se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este. Cuando el depósito es a cielo abierto estará a 1000mts del núcleo urbano.

Artículo 67: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, que se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno, y en horario nocturno, el traslado de los desechos.

3.13-Paisaje de verde urbano.

Artículo 68: Referente al régimen de uso, es obligatorio:

- a) La inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, jardines, parterres, zonas residenciales y fajas de protección de instalaciones contaminantes, etc.



b) El tratamiento de los accesos a la ciudad con elementos de vegetación, preferiblemente árboles frondosos que ofrezcan sombra o frutales (si la colindancia es con áreas no edificables) y con arbustivas y jardinería (si la colindancia es con suelos urbanizados o urbanizables)

c) El uso de árboles de sombra para ordenar, compartimentar, proteger y hacer más agradables los espacios públicos.

d) La reforestación con árboles y arbustos, así como con huertos de vegetales en los patios e interiores de manzanas con bajos coeficientes de utilización y ocupación de suelo, siempre que no provoquen afectaciones a colindantes; se valora además el uso de estos espacios como parte del programa de la agricultura urbana.

d) La siembra de vegetación ornamental variada en matices y colores, cercano a obras construidas o en áreas libres y de ocio, así como de arbustivas cuyas características (raíces, tronco y follaje) no afecten al inmueble construido; para ello se deben combinar especies que garanticen la floración y el follaje todo el año, fundamentalmente en los parques y microparques.

e) La utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla de las visuales hacia zonas de impacto negativo.

Artículo 69: Todo proyecto urbanístico incluye un estudio detallado de áreas verdes.

Artículo 70: En las áreas verdes se permite:

a) La construcción o colocación de componentes como: rocallas naturales, rocallas libres, escaleras para jardín, bancos.

b) La utilización de diferentes tipos de pavimentos, como pueden ser: de gravillas sueltas, gravillas sembradas, cemento rayado, losas de hormigón prefabricado, losas de barro, piedras de Jaimanitas, lajas de piedra y lajas de mármol, cuyas juntas pueden ser de mortero o con vegetación de césped.

Artículo 71: Se prohíbe en las áreas verdes urbanas:

a) Cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, corte, poda, y moteo sin la previa autorización de los organismos competentes.

b) La poda excesiva e indiscriminada de árboles, arbustos, coberturas y césped, que ocasionen el debilitamiento o pérdida del mismo.

c) La plantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes, redes soterradas, cimentaciones de inmuebles, cercas, etc.

d) La plantación de especies en espacios públicos que impidan el paso de peatones y en ocasiones hasta lleguen a provocar hábitat para vectores por sus características intrínsecas.

e) La siembra de especies en intersecciones de calles que obstruyan la visibilidad de los conductores.

f) Pintar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes.



g) Mantener condiciones de descuido

h) Utilizar los árboles u otras especies de plantas para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, redes eléctricas o cualquier otro elemento creado por el hombre.

i) La quema de desperdicios o desechos en áreas verdes

j) La utilización con fines de alimentación animal o para alimentos de consumo humano, en aquellas áreas dedicadas al ocio, recreo y esparcimiento (plazas, parques, microparques, parterres, etc.)

Artículo 72: Será de estricto cumplimiento aplicar lo reglamentado por la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Artículo 73: Para las acciones de tala, poda y moteo, se ajustan a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene.

Artículo 74: La poda de arbustivas que se encuentran debajo de líneas eléctricas o de comunicación, se realiza periódicamente y debe ser controlada por las entidades competentes.

Artículo 75: Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de las entidades competentes.

Artículo 76: Pueden realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

Artículo 77: Se debe garantizar el adecuado drenaje del suelo con las pendientes requeridas y un adecuado sistema de riego en jardines, parterres, patios y lugares que posean áreas verdes.

3.14-Infraestructura.

▪ De la Red vial:

Artículo 78: Para ensancharse, abrirse o modificarse las vías incluyendo aceras y plazas, contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Artículo 79: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

Artículo 80: Para limitar la circulación en las vías, debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del Transporte.

Artículo 81: Se respetará el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.



Artículo 82: Las autopistas y vías de grandes flujos se ubicarán con una faja de separación de 15m como mínimo a ambos lados en las zonas residenciales, para evitar perturbaciones ambientales (ruido, polvo, contaminación).

Artículo 83: Integrar al diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 84: La peatonalización de calles deberá contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 85: Cualquier modificación en el Centro Histórico en calles, aceras o plazas, deberá contar con la aprobación de la Comisión de Monumentos Municipal.

Artículo 86: 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 87: En las vías se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

Artículo 88: Se prohíbe la instalación de redes técnicas en la faja de emplazamiento de las vías que comprende la calzada, el talud, contra talud; estas se instalarán en la zona de servidumbre, la cual está ubicada fuera de dicha faja de emplazamiento.

Artículo 89: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía

Artículo 90: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas, u otros que la afecten, se requiere previamente:

1. Obtener de la autoridad o Licencia de obra.
2. Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
3. Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

Artículo 91: El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

Artículo 92: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

Artículo 93: La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado, pudiendo utilizarse bordillos biselados.

Artículo 94: Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm, debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.



Artículo 95: Se preservará de alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.

Artículo 96: Se restaurarán las vías dañadas o alteradas, producto de la ejecución de obras autorizadas dentro del término legalmente establecido.

Artículo 97: Dentro de los límites de la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, no se depositarán materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.

Artículo 98: No se sembrarán árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje.

Artículo 99: No se podarán y cortarán 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 100: No se conducirán animales a pastar o abrevar en la faja de emplazamiento de la vía; tampoco se permitirá su presencia en ella.

Artículo 101: No se impedirá el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, y puedan alterar el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otros medios.

Artículo 102: Se protegerá la faja de emplazamiento de la vía, de acciones que atenten contra la seguridad u ornato de la misma, tales como: recoger, raspar o tomar tierra.

Artículo 103: Se prohíbe la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótems y otros elementos en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.

Artículo 104: Se prohíbe variar la rasante original de la vía cuando esta se repare; o sea, que no pueden verse capas de pavimento sobre las ya existentes, sino que hay que hacer rompimientos para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.

Artículo 105: Se evitará la estancia prolongada, de vehículos en reparación, equipos u otros medios en la vía pública.

Artículo 106: Se evitará romper la acera o el contén para hacer rampas de acceso vehicular; pudiéndose solucionar mediante elementos más flexibles y movibles de madera u otro material o con diseños que se integren a los componentes de la vía.

▪ De la vía férrea:

Artículo 107: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 108: Se respetará la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15.00 m a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas.



Artículo 109: No se permitirá la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea.

Artículo 110: Para el caso de que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, se permitirán todo tipo de acciones según las características del sector a que pertenezcan, exceptuando las nuevas construcciones.

Artículo 111: La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación.

Artículo 112: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotarán al menos, de dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

▪ **De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial**

Artículo 113: Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes por parte de la DMAA, la cual está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 114: Tanto para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.00m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos, donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes; todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 115: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras.

1. Desde la línea conductora hasta los cimientos de los edificios:

Tubería con diámetro hasta 350.00 mm – 3.00 m.

Tubería con diámetro mayor 350.00 mm – 8.00 m.

2. Hasta los cimientos de puentes y túneles – 2.00 m.

3. Hasta la base del terraplén – 4.00 m

4. Hasta el borde del contrapaso o pie del terraplén, según el caso - 1.50 m.

5. Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.

6. Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones – 3.00 m.

7. Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas - 2.00 m.

8. Hasta los troncos de árboles – 3.00 m.

Artículo 116: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40.00cm entre las paredes de ambos conductos, y en caso que la distancia resulte menor, o la tubería de agua pase por debajo, esta será protegida encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo in situ esta protección con hormigón hidráulico, en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:



a. terreno arcillosos – 5.00 m

b. terreno permeable – 10.00 m

Artículo 117: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90⁰ aproximadamente.

Artículo 118: La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 20.00 cm.

Artículo 119: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

Artículo 120: Se cumplirá lo estipulado en la NC 93-11/86 Fuentes de abastecimiento de agua. Calidad y protección sanitaria, epígrafe 4 que establece:

- a) No se permitirá el vertimiento de aguas residuales crudas a las fuentes de abasto de agua.
- b) No se permitirá el vertimiento de aguas tratadas, a las fuentes de abasto de aguas subterráneas.
- c) No se permite la aplicación de plaguicidas, fertilizantes u otras sustancias tóxicas, en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable.
- d) Toda fuente de abasto de agua deberá contar con zonas de protección sanitaria para evitar riesgos de contaminación en las fuentes, instalaciones de captación o bombeo y en las conductoras. (ver anexo 2)
- e) Se respetará lo estipulado en la NC93-02-209/90. “Procedimientos de cálculo para la determinación de las zonas de protección sanitaria” epígrafe 3, lo que establece para cada una de las zonas de protección:

• **En la zona III no se permitirá:**

- 1- La construcción de viviendas, hospitales e instalaciones industriales.
- 2- El depósito de residuales sólidos o semi-sólidos.
- 3- Acumulación de chatarra en general.
- 4- Perforación de pozos de petróleo, gas natural, aguas de elevada mineralización y de sal.
- 5- Almacenaje y uso de pesticidas o abonos, sin conocimiento de la geología del lugar.

En la Zona II no se permitirá:

- 1- Lo previsto en la zona III
- 2- El almacenamiento a cielo abierto y la aplicación incorrecta de fertilizantes inorgánicos y orgánicos.
- 3- La construcción de edificios e industrias, asentamientos, centros agrícolas o cooperativas.
- 4- La construcción de carreteras, vías férreas, calles, pistas deportivas.
- 5- La localización de cementerios.
- 6- Excavaciones de arena, gravas, margas, canteras de piedras.
- 7- Almacenamiento de petróleo o productos tóxicos.



8- El abandono de pozos sin sellar.

En la Zona I no se permitirá:

- 1- Lo previsto para las zonas II y III.
- 2- El tránsito de peatones y aperturas de caminos.
- 3- El uso agrícola o la aplicación de agentes químicos.
- 4- El vertimiento de residuales domésticos.
- 5- Excavaciones de todo tipo.

En la Zona I se permitirá:

- 1- El uso de cerca perimetral, con una única puerta de acceso con el fin de evitar el paso del ganado y personal ajeno a la explotación del sistema.
- 2- La colocación de vallas de aviso.
- 3- Se cubrirá de césped fino, el cual deberá mantenerse bajo y parejo.

Artículo 121: Se permitirá la construcción de pozos para abasto de agua potable, cuando cumpla con la distancia mínima de 20.00m de separación a las fosas y el mismo se encuentre aguas arriba.

Artículo 122: Las nuevas zonas de viviendas contarán con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirá, la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación.

Artículo 123: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas, de modo que no viertan hacia la vía pública.

Artículo 124: Las aguas albañales se canalizaran de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado.

Artículo 125: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados, siempre con la correspondiente autorización de la DMPF. Las distancias mínimas establecidas son:

- 0.50 m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00 m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00 m a la red de acueducto.
- 2.00 m a los troncos de los árboles.
- 3.00 m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00 m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00 m al eje de la vía férrea.



-1.5 cm. al borde del contrapaseo de las carreteras una y media vez la profundidad de la excavación a partir del pie del terraplén.

Artículo 126: No se permite obstaculizar el drenaje natural de una parcela; en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirán afectaciones a colindantes.

Artículo 127: No se autoriza la construcción y reconstrucción de viviendas a una distancia menor de 100m a sotavento y a menos de 200m a barlovento de las lagunas de oxidación o plantas de tratamiento de residuales.

▪ **De la red eléctrica.**

Artículo 128: Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

- 0.50m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

Distancias horizontales.

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.
- 2.00m a los troncos de los árboles.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE	CRUZAMIENTOS (m)
----------------------	----------------	-------------------------



Regulaciones Urbanas Santo Domingo

2014

		FERROCARRIL	CAMINOS Y CARRETERAS	CAMPO TRAVIESA
Viento, cable mensajero, teléfono, neutro y cable con cubierta metálica.	-	7,50	5,50	
Conductores Aéreos	0,0 - 0,75 kv	7,5	6,00	
" "	5kv -15,0 kv	7,50	6,0	5,50
" "	15,0–50,0 kv	7,50	6,50	6,0
" "	110 kv	7,50	7,00	6,50
" "	220 kv	8,50	8,00	7,50
" "	500 kv			

Artículo 129: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, son compatibles los siguientes usos: siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril.

Artículo 130: Son incompatibles dentro de la franja de protección de las líneas eléctricas: siembra de árboles, construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado en el artículo anterior. En caso de que sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.

Artículo 131: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida, según el voltaje de las mismas.

Artículo 132: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales a una distancia mínima de 5.00 m.

Artículo 133: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas, estas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 134: Las tapas de registro, las rejillas de ventilación, colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines estarán enrasados. Las barras de las



rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras, no podrán ser mayor que 20.00 mm.

Artículo 135: La línea eléctrica o telefónica soterrada dejara siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 136: Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 137: No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones; en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubicarán por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 KV	13.8 KV	34.5 KV
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Las distancias se determinan para la flecha a 50°c.

Nº	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13,8 kv	34,5 kv



1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

Artículo 138: La iluminación pública nunca provocará

deslumbramiento o contaminación luminosa.

▪ **De las redes telefónicas.**

Artículo 139: No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

Artículo 140: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 141: En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.

Artículo 142: En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18 pies medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28 pies.

Artículo 143: Para la construcción de nuevas líneas de comunicaciones y eléctricas (aéreas, soterradas o enterradas) o la modificación o relocalización de las existentes, se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.



Artículo 144: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/o enterradas se ubicarán por encima, cumpliendo con la separación establecida por las normas técnicas; esta separación estará en dependencia de la profundidad a que se encuentren las redes de acueducto y alcantarillado, por lo cual en todos los casos se contactará, previo a la realización de los trabajos, con la DMAA.

Artículo 145: No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico, soportes o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas.

Artículo 146: Los conductores, cables y equipos de las líneas de comunicación se situarán siempre en un plano inferior a los suministros eléctricos, excepto a las acometidas eléctricas con forro aislante, las que se permiten montar por debajo de las líneas de comunicaciones.

Artículo 147: Se prohíbe el uso conjunto de líneas aéreas de comunicaciones y eléctricas con conductores desnudos al igual que empalmar los conductores de la línea eléctrica en el tramo de cruzamiento con líneas de comunicaciones.

Artículo 148: Se prohíbe el uso conjunto de las estructuras que soportan líneas aéreas eléctricas que operen a tensiones mayores de 13.8Kv, por cualquier equipo o conductor de las redes de comunicaciones.

Artículo 149: Los conductores, cables protectores y neutros de las líneas aéreas eléctricas en el tramo de cruzamiento con líneas de comunicación, serán multifamiliares y de un área de su sección no menor de:

- 70mm² para conductores todo de aluminio (Tipo AAC).
- 35mm² para conductores aluminio aleado (AAAC).
- 35mm² para conductores aluminio con refuerzo de acero (ACSR):
- 25mm² para conductores de cobre.
- 20mm² para conductores de acero.

Artículo 150: La separación vertical mínima desde los conductores o equipos eléctricos a los conductores o equipos de comunicaciones será no menor que:

Tensión de operación de circuito en Kv.	Separación mínima (m).
Hasta 1	60
De 1 a 15	1.5
34.5	2.0
110	3.0



3.15-Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 151: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente, los costos en general, y los asociados al transporte, se incentivarán el reciclaje de materiales en las obras.

Artículo 152: Trasladar todo el recurso reciclado a los centros de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, y acondicionar en estos una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

Artículo 153: Todas las edificaciones nuevas, con cubierta planas o pendientes, adoptarán soluciones constructivas que garanticen la recolección de las aguas de lluvias hacia cisternas o aljibes propios.

3.16-Transporte.

Artículo 154: Se permitirá la utilización de bicicletas dentro del asentamiento, así como coches de tracción animal en los lugares que se determinen por la DMPF, previa consulta del Centro Municipal de Higiene y Epidemiología y la Dirección Municipal de Transporte, para minimizar el impacto de gases, malos olores y ruido sobre el medio ambiente.

Artículo 155: El transporte alternativo debe brindar un aspecto de no improvisación y bajo ningún concepto debe afectar el ornato y ambiente urbano, con el uso de materiales no adecuados o la implicación de residuos dejados a su paso (estiércol, aceites, grasa, etc.).

3.17-Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos:

Artículo 156: En las nuevas construcciones se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a)** Las Ventanas mirando hacia la calle serán diseñadas con controladores espontáneos de las mismas.
- b)** Se deberá proveer en el proyecto una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- c)** Accesos principales dispuestos hacia las calles de mayor jerarquía, en caso de encontrarse en esquinas de manzanas.
- d)** Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que se delimita por rejas, verjas, paños de cristal, celosías, balaustres o separaciones de verde, donde predomine la esbeltez y el tronco libre, considerando para su selección las regulaciones específicas del sector en que se emplace.
- e)** Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.



f) Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad cercana a zonas productivas y residenciales.

g) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 157: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, micro parques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como su adecuada iluminación.

Artículo 158: Es obligatorio el uso de alarmas en instalaciones de grandes recaudaciones de moneda, tales como: Bancos, Cadecas y Tiendas recaudadoras de divisa.

3.18-Edificaciones sustentables:

Artículo 159: En las nuevas construcciones se deberán considerar la introducción en los proyectos de los siguientes criterios de diseño:

▪ Elementos arquitectónicos:

Artículo 160: Se preservan en las edificaciones y se prevé en las nuevas construcciones los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables, tales como: aleros, persianas, galerías, toldos, marquesinas, pérgolas, voladizos, salientes, guardapolvos, cornisas, portales y terrazas, así como la orientación adecuada de las fachadas.

Artículo 161: Disponer capas horizontales y verticales de barrera que comprendan toda la superficie de aquellas obras de fábrica en contacto directo con la humedad de la tierra, tales como, sótanos, cisternas, etc. Si la edificación estuviera emplazada en un terreno con pendiente abrupta o con problemas de permeabilidad, es aconsejable la construcción de un sistema de drenaje colindante a la misma, de forma subterránea también.

Artículo 162: Los inmuebles que generen grandes cantidades de calor en sus procesos productivos o de funcionamiento, garantizarán la extracción del calor mediante la construcción de chimeneas (altas, lisas, compactas, verticales, de sección cuadrada o circular) o la colocación de extractores de aire, siempre cumpliendo con los criterios de diseño utilizados en el inmueble.

Artículo 163: Garantizar conductos de ventilación o patinejos en edificaciones dispuestas en manzanas compactas y con elevado coeficiente de ocupación y utilización de suelo, los cuales son lisos en su parte interior (pintura de aceite, azulejos) y disponen de aberturas de limpieza en número suficiente, accesibles, robustas y con cierres de doble encaje. Estos actúan además como amortiguadores de ruido si se revisten con un aislante absorbente.

Artículo 164: Para lograr aislamientos térmicos, ya sea de frío o calor, se emplearán elementos de barro u otros en las construcciones, tales como ladrillos, tejas, racillas, celosías, etc.



Artículo 165: Para lograr ventilación natural en zonas de altas temperaturas se prioriza la disposición de ventanas, puertas con dimensiones altas y estrechas.

Artículo 166: Es necesario el aislamiento térmico de paredes y techo en locales de trabajo industriales y comerciales (paredes de asta o de asta y media). Las operaciones que impurifiquen el aire o le comuniquen mal olor, deben realizarse en locales aislados o protegidos con campanas de aspiración o chimeneas.

Artículo 167: En las zonas vulnerables a descargas eléctricas, todo edificio debe tener como mínimo, dos bajantes a tierra, de ser posible en puntos opuestos, considerando lo siguiente:

- a) A ellas se conectan las canales colectoras del agua de la cubierta y los tubos de aguas pluviales se conectan a tierra.
- b) Los elementos captadores del rayo son metálicos y en forma de barras con terminación puntiagudas
- c) Los elementos captadores de rayos se colocan en los lugares usuales de descarga, tales como: puntas de torres y hastiales, cumbres, campanarios, chimeneas, antenas de radio, aleros, depósitos elevados, mástiles de banderas; así como en los edificios de almacenamiento y trabajo con materias inflamables y en las instalaciones con peligro de explosión.
- d) Las conducciones a tierra son accesibles y se tienden por el camino más corto.
- e) La toma a tierra se realiza con cintas, tubos o planchas de metal, sin aislar y enterradas a profundidad suficiente (50cm como mínimo) para que la resistencia opuesta a la difusión de la descarga por el terreno sea pequeña.
- f) Los conductores de la instalación de pararrayos deben quedar alejadas a la mayor distancia posible de instalaciones eléctricas de corriente intensa.

▪ **Ventilación cruzada:**

Artículo 168: Cada espacio habitable se proveerá de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios debe haber como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3 m² por cada treinta metros de cubicación.

Artículo 169: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia del sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta:

- a) Proveer en cada espacio habitable de las edificaciones nuevas, una o mas ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda, y del 40 % en edificios públicos.
- b) Prohibir la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes, laterales y de fondo.



- c) Impedir las superficies oscuras en fachadas colindantes, laterales y de fondo, en que por razón de dicha colindancia, se impida o mitiguen en las mismas, la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente, el detrimento circundante del logro de mayor iluminación, asolamiento y eliminación de humedades.
- d) Utilizar en los diseños, claraboyas, cierres con cristales nevados o bloques de vidrio, u otros elementos que favorezcan el resultado final.
- e) Aplicar pinturas de colores claros en paredes y techos interiores y exteriores, así como terminaciones de piso similares, pues reflejan mejor los rayos solares.
- f) Colocar las ventanas preferiblemente al centro de la pared para lograr mayor intensidad y uniformidad de la iluminación, y si la pared es muy amplia, dejar machones $\leq 1/4$ de la anchura de las ventanas.
- g) Utilizar alturas de las ventanas sobre el suelo altas para iluminar mejor los locales profundos y bajas para locales pequeños, cuyo ángulo de inclinación debe ser $\geq 20^\circ$ de la superficie de trabajo.
- h) La altura de pared sobre el dintel debe ser $\leq 0.30\text{m}$.

Artículo 170: Los inmuebles que por razones de medianería no puedan lograr ventilación e iluminación natural por su laterales, deben garantizarlo con diseños en altura (verticales) y aprovechando las paredes de fachada y fondo.

- **Energías alternativas:**

Artículo 171: Se incentivan métodos alternativos de generación y distribución de energía, minimizando la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, tales como: biogás, molinos de viento, paneles solares, bancos de capacitores, instalados en entidades consumidoras mayores de 50 KW, entre otras. En lo posible, las nuevas edificaciones deben garantizar energía sustentable y dispondrán de sistemas de generación y consumo propios.

Artículo 172: Se debe tener en cuenta en los diseños y ejecuciones de obras y acciones constructivas, la utilización de cualquiera de los portadores energéticos mas utilizados en el municipio (Energía Eléctrica, Petróleo, Gasolina, Diesel).

Artículo 173: Las fuentes locales de energía y objetivos económicos que co generen electricidad, se deben preparar para suministrar energía a la red local o nacional en que se encuentren.

Artículo 174: Las redes locales de suministro energético se deben preparar para dar servicio diferenciado a objetivos económicos o zonas que deban funcionar prioritariamente en caso de catástrofes, previendo incluso su posible conexión a más de una fuente.

- **Diseño de microclimas:**



Artículo 175: Se proporcionarán 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. La importancia de las brisas predominantes será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables, en los casos que lo facilite.

Artículo 176: Los espacios de uso público se orientan preferiblemente al este, ya que poseen temperaturas agradables en las mañanas y en las tardes se enfrían; mientras, los espacios con instalaciones hidrosanitarias o que brinden servicios generadores de contaminantes, se orientan preferiblemente hacia el oeste o sur, ya que reciben las radiaciones solares más fuertes, las cuales ayudan a descontaminar y purificar la atmósfera.

▪ **Terrazas y azoteas jardín:**

Artículo 177: Incentivar el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas, preferiblemente en las zonas más compactas y densamente pobladas, pudiendo utilizar para ello la construcción de pequeños canteros, pérgolas, etc.

Artículo 178: Tomar precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y lograr la impermeabilización de las azoteas y terrazas en niveles superiores utilizadas como jardín.

Artículo 179: Garantizar el ornato y la higiene comunal de los espacios públicos y semipúblicos próximos a las terrazas y azoteas jardín.

Artículo 180: Se prohíbe colocar en los límites de las azoteas, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 181: Se permite la colocación de mobiliario compatible con áreas de jardines, tales como: sombrillas con mesa pequeña incluida, mesas y asientos plegables, sillones de jardín, bancos, butacas extensibles, hamacas, columpios, etc.

▪ **Huertos y agricultura urbana:**

Artículo 182: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano, para usos en función del asentamiento y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana, tendrán carácter provisional.

Artículo 183: Se permite la inserción de huertos en los lugares donde predominan los patios traseros.

Artículo 184: No se permite la inserción de huertos en la franja de jardín

Artículo 185: Los lugares para la práctica de la agricultura urbana, como organopónicos, tendrán que ser autorizados por la DMPF.

Artículo 186: Será requisito indispensable que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

**Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.****3.19-Protección y preservación patrimonial.**

Artículo 187: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes con una construcción, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, y que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 188: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, contará con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 189: Existen en el asentamiento inmuebles de valor Patrimonial y arquitectónico, que aunque no estén inscritos en el Registro de Monumentos Locales, Provinciales o Nacional, lo regulado para ellos se realizará en conjunto la DMPF y la Dirección municipal de Patrimonio. Estos inmuebles son los siguientes:

- **Inmuebles de valor Patrimonial y Arquitectónico.**

- Iglesia Católica “Nuestra Señora de los Dolores”.
- Sociedad Liceo (Actual Casa de Cultura Municipal).
- Cuartel español (Actual vivienda individual).
- Cuartel de la Guardia Rural. (Actual ESBU).
- Ayuntamiento. (Sede del Gobierno Municipal).
- Teatro Domech (Actual Teatro Pedro Julio Marcelo).
- Antigua Terminal de ferrocarril.
- Puente elevado.

- **Inmuebles de valor Arquitectónico.**

- Vivienda en Independencia No 63 entre José Manuel Sánchez y Céspedes.
- Escuela Primaria David Díaz Guadarrama.
- Vivienda en David Díaz No 27 entre Independencia y Erisbel Paz.
- Vivienda en Eustaquio Delgado No 23 entre Maceo y Martí.
- Vivienda en Eustaquio Delgado No 23 a entre Maceo y Martí.

- **Inmuebles de valor Arquitectónico (Estilo Art decó)**

- Colonia Española (Actual Museo Municipal)
- Vivienda en Fructuoso Rodríguez No 48 entre Maceo y Jesús Pérez.
- Vivienda en Maceo N0 36 entre Fructuoso Rodríguez y Rolando Morales.
- Vivienda en Fructuoso Rodríguez No 18 A entre Independencia y Banda 26 de Julio.
- Vivienda en Agramonte No 75 entre Jesús Pérez y Juan Bruno Zayas.



▪ Sitios de valores Históricos

- Monumento a Las Madres, ubicado en el Parque del mismo nombre.
- Vivienda en Independencia No 53 entre Rolando Morales y Fructuoso Rodríguez, lugar donde cayó el combatiente revolucionario Rolando Morales.
- Vivienda en Agramonte No 39 entre Independencia y Martí, donde residiera Mario Casañas, asaltante al Palacio Presidencial.
- Vivienda en Eustaquio Delgado No 22 entre Independencia y Erisbel Paz, casa natal del mambí Eustaquio Delgado.
- Vivienda en Independencia No 21, donde nació el célebre pintor Jorge Arche.
- Vivienda en Fructuoso Rodríguez No 39 entre Maceo y Martí, donde nació el combatiente del Directorio Revolucionario, saltante al Palacio Presidencial, que da nombre a la calle.
- Vivienda en Independencia No 133 entre Agramonte y David Díaz, tarja que indica el lugar donde cayó abatido el combatiente revolucionario Erisbel Paz Monzón.

3.20-Frentes de calles de alto valor.

Artículo 190: Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas.

Artículo 191: Se consideran frentes de calles de alto valor los ubicados en:

- 1) Portales de las viviendas ubicadas frente a la calle Independencia entre Rolando Morales y Miguel Triana.
- 2) Viviendas ubicadas frente a la calle Fructuoso Rodríguez entre Independencia y Jesús Pérez.

Sección tercera: Usos de Suelo

Artículo 192: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos, incrementando aquellos preferentes y obligatorios, se deberá permitir en la primera planta solamente usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo - recreativo, incluyendo el cultural .

Artículo 193: Será preferente el uso residencial en 5 de las zonas de intensidades de intervención urbana.

Artículo 194: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas en plantas bajas, salvo excepción debidamente justificada según la zona de que se trate, prohibiéndose siempre en vías de primer orden o principales.

Artículo 195: Será permisible la ubicación de instalaciones para usos de religión y servicios básicos, así como militar y orden interior, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía,



cultura, administración, salud, educación, deporte, recreación, agricultura urbana, almacenes y talleres dependerán de la zona de que se trate.

Artículo 196: Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.

Artículo 197: Se restringirá el uso dedicado a funciones especiales y específicas, acorde con las determinaciones aplicables en sus casos.

Artículo 198: La cantidad de elementos o construcciones emplazadas en suelos de carácter provisional o temporal (puntos de venta, parqueos, equipos recreativos, etc.), es establecida de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y bajo ningún concepto pueden provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son ubicados en espacios cuya amplitud lo permita o que estén aprobados por los organismos competentes, si se tratase de localizaciones por días festivos.

Artículo 199: En las zonas residenciales se permite el arrendamiento de viviendas y habitaciones con el fin del hospedaje o arrendarlas a trabajadores no estatales para la realización de actividades por cuenta propia, conforme a la legislación vigente y a que las funciones que se realicen sean compatibles con la zona en que se emplace:

- a) Se prohíbe el cambio de uso a viviendas en áreas deportivas, instituciones de educación, salud, culturales (que no puedan independizarse totalmente del inmueble) y en locales con funciones comerciales y de servicio en planta baja de un edificio, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, el responsable de cualquier análisis casuístico, de ser necesario.
- b) La construcción de viviendas en las plazas, micro parques, parques infantiles y parques de diversiones, queda prohibida.

Artículo 200: Dentro del límite urbano, previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente, de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano aprobado, se permiten:

- a) La utilización del suelo con fines agrícola siempre que sea para cultivos temporales o de ciclo corto.
- b) Las modalidades de huertos intensivos y parcelas sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras.
- c) Los organopónicos debidamente cercados y diseñados, en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo

Sección cuarta: Estructura de la manzana.

Sobre la estructura de la Manzana.

3.21-Dimensión y forma de la manzana.

Artículo 201: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional, característica del poblado de Santo Domingo. Se manifestándose de forma general en:



- a) Manzanas de trama compacta, (de forma general hacia la zona central del asentamiento), con trama ortogonal regular con generalidad manzanas compactas de dimensiones de hasta 100m x 100m, calles y aceras anchas. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera, no existiendo áreas de jardín aunque sí agradables patios interiores.
- b) Manzanas ortogonales de dimensiones variables, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.
- c) Las zonas de edificios multifamiliares con grandes manzanas y predominio de áreas verdes, que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.
- d) Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Artículo 202: Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservando las manzanas, referidas en el artículo anterior.

Artículo 203: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características del territorio.

Artículo 204: Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.

Artículo 205: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 206: Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos que conforman la manzana.

Artículo 207: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 208: Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 209: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Artículo 210: Los lugares donde no exista acera se respetará la faja de terreno para su futura construcción.

3.22-Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 211: El coeficiente de ocupación del suelo (COS) permisible en las manzanas será hasta el 68%.

Artículo 212: El coeficiente de utilización del suelo (CUS) permisible será hasta 68%.

3.23-Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.



Artículo 213: Las manzanas de Tipología Urbanística 1 son grandes manzanas irregulares abiertas o cerradas con edificaciones rodeadas de amplios espacios abiertos, por lo que las dimensiones y características de las áreas libres son de gran variabilidad, ejemplo en sectores de edificios multifamiliares post – revolucionarios.

Artículo 214: Son manzanas de Tipología Urbanística 2 aquellas compuestas principalmente por parcelas ortogonales de dimensiones variables en manzanas cerradas, por lo que los espacios libres quedan conformadas como parte de la retícula en damero.

Artículo 215: En las manzanas de Tipología Urbanística 3 predominantemente aparecen en los centros históricos y de servicios donde coexisten diferentes edificaciones coloniales o no, con parques y plazas asimiladas dentro de propia retícula urbana, los espacios libres serán de formas y dimensiones variables.

Artículo 216: En manzanas de Tipología Urbanística 4 puede presentarse en tres variantes:

- a) En zonas parcialmente urbanizadas las dimensiones de los espacios libres son irregulares y variables.
- b) En zonas sin urbanizar o con urbanización parcial los espacios libres son irregulares y muy variables.
- c) De agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías, las dimensiones pueden extremadamente variables e irregulares.

3.24-Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 217: En manzanas de Tipología Urbanística 1 no existen parcelas configuradas por lo que el COS es 0.06% (Edificios multifamiliares).

Artículo 218: En manzanas de Tipología Urbanística 2 la parcela será de perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS de 0.40%.

Artículo 219: En manzanas de Tipología Urbanística 3 la parcela tendrá un perfil rectangular o cuadrada de forma octogonal siendo el COS 0.68%, pues las edificaciones son de mayores dimensiones y tienden a ocupar grandes espacios de la parcela.

Artículo 220: En manzanas de Tipología Urbanística 4 la parcela tendrá una forma irregular siendo el COS de 0.15%.

Sobre Disposición de la Edificación en la Parcela.

3.25-Coeficiente de ocupación y utilización de la Parcela.

Artículo 221: La ocupación máxima de la parcela será del 65 % y la superficie descubierta será 35 %; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 222: El coeficiente de ocupación y utilización de la parcela para edificaciones que no son viviendas, depende de la característica de dicha edificación y las funciones que en esta se realicen.

3.26-Tamaños máximos y mínimos y forma de parcelas.



Artículo 223: El tamaño máximo de las parcelas será de 150 m² y el mínimo de 80 m².

Artículo 224: La forma de la parcela será rectangular o cuadrada.

3.27-Dimensionamiento y características de las áreas libres interior de la parcela.

Artículo 225: El espacio libre en el interior de las parcelas, es la superficie descubierta, en este caso a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Artículo 226: Se conservan los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 227: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.75 m.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 228: En edificaciones con pasillos laterales, se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 229: En los casos de edificaciones multifamiliares que conforman conjuntos, los solares yermos entre éstos, deben de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido, que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

3.28-Profundidad edificable.

Artículo 230: Las edificaciones nuevas se dispondrán con su fachada de menor dimensión paralela al lado menor de la parcela, o sea, garantizando su profundidad hacia el interior de la manzana.

Artículo 231: La profundidad edificable para nuevas viviendas será como mínimo de 10.00m y máxima 15.00m; en el resto de las edificaciones nuevas dependerá de las características y funciones que se realicen en las mismas.

3.29-Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 232: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, +0.30 m por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 233: El nivel + 0.10 m de nivelación de edificación, se tomará a partir de la rasante de la vía (± 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente, se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

Artículo 234: Se respeta el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de entrepisos, cubiertas, aleros, marquesinas, guardapolvos, columnas adosadas o individuales u otras variantes, que garanticen las condiciones morfológicas de las edificaciones.

➤ Sobre la Alineación de las Edificaciones.

3.30-Primera y segunda línea de fachada.



Artículo 235: Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 236: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 237: No se autorizarán culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 238: Se protegerán las aceras, los portales de uso público y la vía de salientes que puedan afectarlos.

Artículo 239: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 240: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 241: Las nuevas edificaciones a construir, utilizarán los elementos tipológicos característicos de cada zona, referidos a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

Artículo 242: Cuando una fachada aparezca contigua a la acera, no se permite la utilización de repello rústico a una altura menor de 2.00 m.

Artículo 243: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos y garajes dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

3.31-Franja de jardín.

Artículo 244: En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle, es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen, manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

Artículo 245: El ancho mínimo de la franja de jardín será de 1.0m, medido a partir del borde más saliente del paramento (en su parte inferior) hasta el límite con la acera. El ancho máximo está condicionado por las regulaciones específicas de cada zona donde predomine esta característica; en ningún caso se permiten obras nuevas, ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares con anchos mayores a los 3.0m, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

Artículo 246: En la franja de jardín se permite:

a) La siembra de vegetación hasta alcanzar una altura máxima de 1.20m, otras de características poco frondosas que permitan la circulación del aire o aquellas que sean esbeltas con predominio del tronco.



b) La construcción de pérgolas, pabellones y frontones; en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.

c) La delimitación con cercas que cumplan las regulaciones específicas de la zona.

3.32-Franja de portal.

Artículo 247: En los sectores donde sea predominante la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado por las dimensiones predominantes en cada zona específica.

Artículo 248: En los sectores en que predomine el uso de portal, este podrá ser corrido o medio portal. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y segunda línea de fachada de la edificación, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

Artículo 249: Se permite en la franja de portal privado:

a) Ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales.

b) Delimitar la franja de portal de forma temporal, para ejercer las actividades del inciso a) o hasta la construcción definitiva del portal correspondiente con materiales ligeros y que permitan transparencia en las visuales, hasta una altura de 0.90m.

c) El cierre, cuando no afecte directa o indirectamente a los colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

Artículo 250: Se prohíbe:

a) El cierre de franjas de portales, donde estas sean predominantes, para convertirlas en algún espacio de la edificación que no sea portal.

b) El cierre de franjas de portales públicos.

c) El cierre de portales en las zonas donde exista franja continua, aunque estén delimitadas individualmente por muretes o barandas.

3.33-Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 251: El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios o de acceso, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela.

Artículo 252: Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro ciego medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.



Artículo 253: Es obligatorio mantener en los pasillos laterales y de fondo (y para todas las edificaciones de hasta 15.00m de altura, equivalente a un edificio de 5.00 plantas), un ancho mínimo de 1.00m.

Artículo 254: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 255: Las ampliación de construcciones nunca serán hacia pasillos laterales, cuando estos midan menos de 1.00m.

Artículo 256: El uso de pasillos laterales se permitirá en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.75m.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 257: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones podrá requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 258: Para todos los casos se prohíbe el techado parcial o total y de la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos, tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, así como materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación natural.

Artículo 259: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, y el agua pluvial no correrá libremente desde cualquier tipo de cubierta, cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la cera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 260: En pasillos y patios se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida hasta la disposición final. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos en las mismas y en las edificaciones.

Artículo 261: Los patios enclavados entre otros, donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales, podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

3.34-Retranqueos.

Artículo 262: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

Sobre la Infraestructura vial.

3.35-Dimensionamiento máximo y mínimo.



Artículo 263: El ancho máximo permisible en vías principales (incluye badén) es 11.00m y el mínimo 5.70m

Artículo 264: El ancho máximo permisible en vías secundarias (incluye badén) es 8.0m y el mínimo 5.70 m

3.36-Secciones viales.

Artículo 265: Respetar faja de protección de líneas férreas de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

Artículo 266: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas, sillones de ruedas y otros vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 267: Los contenes serán del tipo integral o simple, con una altura no menor de 0.20 m y serán construidos con hormigón.

Artículo 268: Se debe respetar el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

3.37-Categorización de las vías.

Artículo 269: Las vías principales existentes en el asentamiento son:

- a) En la Zona Centro, la calle Independencia (carretera central en todo su recorrido por el asentamiento).
- b) La calle Fructuoso Rodríguez (desde la Calle Independencia hasta la calle Agustín Rodríguez Mena).

3.38-Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.

Artículo 270: Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. 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 271: Los parterres se conservan donde ya existen y se construyen nuevos en:

- a) Vías que tienen presencia de este elemento, pero se frenó su prolongación a pesar de contar con las dimensiones necesarias para ello.
- b) Vías de gran flujo de peatones y con dimensiones que lo permiten en sus fajas laterales o en sus amplias aceras.

Artículo 272: El ancho máximo permisible en aceras de vías principales es 3.10m, y el mínimo 1.20m

Artículo 273: El ancho máximo permisible en aceras de vías secundarias es 1.70m, y el mínimo 1.00m

Artículo 274: El ancho máximo permisible en parterres es 1.60m, y el mínimo 1.00m



Artículo 275: Para la construcción de rampas para acceso de vehículos u otros equipos, las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre, es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como de Patrimonio, para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

Sobre otras infraestructura.

3.39-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 276: Se prohíbe cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la ciudad, las cuales han sido establecidas para ambos lados: 33 Kv - 7.50m, 220 Kv - 20.0m y 110 Kv - 15.0 metros.

Artículo 277: Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el conectar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública, o a los bajantes pluviales del propio inmueble, así como incorporar las aguas pluviales a la red de alcantarillado.

Artículo 278: Toda nueva instalación deberá incluir la solución de residuales, la cual tendrá que ubicarse dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 279: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 10.00metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 280: Las cisternas se construirán sobre el nivel del terreno en los espacios exteriores comunales de las manzanas. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno. Las cisternas se construirán a una distancia de 20.00m de la fosa.

Artículo 281: Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 282: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 283: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación.

- En zonas urbanas.

El poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,90 metros como mínimo de la línea de propiedad.

b) Para líneas soterradas de comunicación.

Artículo 284: En zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.



Artículo 285: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 286: No se permiten depósitos de combustible individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados como balita de gas, pequeños tanques, entre otros, los cuales se disponen en lugares aireados, preferiblemente al interior de las parcelas, fuera de las edificaciones y alejados locales que pudieran provocar un accidente al vincularse con los mismos.

Artículo 287: Las redes para la gasificación de zonas son siempre soterradas y con proyecto previo y las autorizaciones necesarias de los organismos competentes.

Artículo 288: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunes recojan los residuales.

Artículo 289: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que construir supiaderos, donde las personas puedan depositar sus residuales sólidos; así mismo ocurre en zonas o áreas proclives al surgimiento de vertederos.

3.40- Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

A. Seguridad de la edificación

Artículo 290: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de rejas de protección en la carpintería, balcones, portales, etc., siempre que tengan diseños adecuados y sean compatibles con la zona en que se emplacen.
- b) La colocación de alarmas o cámaras, siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.

B. Aislamiento acústico

Artículo 291: Los inmuebles que requieren de total silencio para brindar servicios, tales como: cines, teatros, salas de video, bibliotecas, joven clubes de computación, galería de arte, museos, estudios de radio, televisión y radiodifusión, habitaciones de enfermos en hospitales, aulas de escuelas, salas de conferencia, habitaciones de hoteles, iglesias, bancos de ahorro, oficinas de calcular o de contabilidad, entre otros, o aquellos que generan ruidos o sonidos penetrantes dentro de la trama urbana (casas de cultura, discotecas, centros nocturnos, estudios de música, etc.) garantizarán el aislamiento acústico mediante elementos constructivos que se integren al diseño de cada instalación en particular y considerando lo siguiente:

- a) Aumentar el ancho de las paredes mediante el uso de materiales aislantes acústicos
- b) Enlucir las paredes o tapizarlas con telas o cortinas aislantes acústicos, que cubran además la carpintería.



- c) Cerrar agujeros para pasos de tuberías, cerraduras o cualquier otro tipo de grieta o abertura.
- d) Garantizar hermeticidad de las juntas entre los marcos de la carpintería y la obra de la pared.

C. Instalaciones contra incendio

Artículo 292: Identificar las instalaciones contra incendio que existen en la ciudad, referidas al nombre correcto de los aditamentos utilizados en carros de bomberos que se encuentran en la trama urbana.

Artículo 293: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de alarmas contra incendio, siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.
- b) La construcción de cisternas como depósito de reserva de agua, para cuando se ausente el preciado líquido y para utilizarlo ágilmente ante un incendio, las dimensiones de la misma estará condicionada por el tamaño de la parcela y la cantidad de moradores que habitan la vivienda.

3.41-Conformación de corredores infraestructurales.

- **De las redes de los Cables Coaxial y Fibra Óptica.**

Artículo 294: Para los cables Coaxial y de Fibra Óptica existentes es necesario se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se requiere una franja de protección de 5.00m a ambos lados del eje de la traza.
- b) Sobre la traza y a ambos lados puede sembrarse cualquier variedad de arbusto que sus raíces no excedan los 30,00mm; las plantas de altura mayores de 1,00m y menores de 4,00m podrán sembrarse a una distancia no menor de 2,00m del eje de la traza.
- c) Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de cerca, excavación, edificación u otras que pudieran ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.
- d) No se permite arrojar escombros ni agua de desperdicio en la faja de protección de 4,00m a lo largo del trazado, así como depositar en la misma cualquier objeto o equipo pesado que pudiera dificultar o impedir una rápida operación en la ruta.
- e) En las casetas repetidoras se requiere un área de protección de 20,00 x 20,00m, dentro de la cual no se puede sembrar ningún arbolado.
- f) Cualquier ruta de postes de transmisión, sea de comunicaciones, electricidad u otra inversión que se proponga construir cerca del trazado, deberá consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.
- g) No se permite efectuar explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00m del eje de traza, ni a menos de 100,00m de la caseta repetidora.



Sección quinta. Morfología Urbana.

➤ Tipos y elementos de fachada.

3.42-Cercados.

Artículo 295: Las edificaciones utilizan en su diseño y específicamente en la fachada, los elementos tipológicos característicos de cada zona o área, referida a jardines, portales, terrazas, cercas, aleros, marquesinas, guardapolvos, columnas adosadas o individuales, salientes, balcones, toldos, entre otros, de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 296: Se respeta la morfología predominante en las fachadas de las edificaciones, teniendo en cuenta: proporción y forma de vanos y carpintería, herrería, esquinas con chaflanes, logias, alturas y puntales, número de pisos, presencia de sótanos y semisótanos, basamentos, forma de asociación de las edificaciones (medianería), entre otros.

Artículo 297: Cuando existen parcelas colindantes que no se encuentren delimitadas por alguna construcción, se permite la construcción de una cerca sobre los límites de propiedad de los predios. Puede ser medianera si se construye entre los propietarios, compartiendo la mitad de la misma en cada parcela, o independiente, si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 298: Las cercas pueden contar o no con antepecho, el cual puede oscilar entre 0.60m y 1.00m. En el caso que se pretenda construir una cerca en 2do nivel, osea cercar una terraza, se podrá contar con elemento macizo hasta una altura de 1.00m y continuar con un elemento traslucido(malla eslabonada, balaustradas, capiteles, etc), hasta llegar a una altura máxima de 1.50m.

Artículo 299: La altura mínima de las cercas es de 1.50m en todas las vistas de la parcela y la máxima es de 1.80m; en el frente y laterales, hasta la 2^{da} línea de fachada y 2.00m para los fondos y laterales entre edificaciones o parcelas.

Artículo 300: En los casos de construcciones y edificaciones en esquinas, la altura máxima permitida es de 1.80m, la cual es igual para ambas calles.

Artículo 301: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración, facilidades temporales y protección de trabajos de construcción, con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo, son construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas, con una altura de 2.00 m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 302: Para la construcción de cercados pueden ser utilizados materiales que garanticen transparencia si se proyectan visuales a la vía u espacios públicos, tales como: rejas o verjas metálicas, mallas de acero eslabonada, celosías, elementos de hormigón armado, tubos metálicos, elementos prefabricados decorados (balaustres), postes nacientes (que propicien la vegetación) y combinaciones de estos (transparencia de 2/3 como mínimo



de su superficie). La utilización de estos materiales en cercados de patios interiores es opcional.

Artículo 303: Cuando exista una cerca medianera o tapia que quiera ser reconstruida por uno de sus propietarios y el otro no acceda a dar su conformidad, el interesado podrá construir una nueva tapia dentro de sus predios, sin previa consulta con el colindante y llevarla hasta la altura establecida para estos casos (2.00m medidos desde el NPT); la separación de esta a la existente será la establecida por la DMPF.

Artículo 304: Se prohíbe al construir una cerca:

- a) La colocación de machones intermedios de un ancho mayor de 0.30 m.
- b) Obstruir las visuales o circulación a los predios colindantes, excepto en los patios interiores de manzanas, en los que sí se permite la construcción de tapias.
- c) El empleo de alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones. En casos especiales y debidamente argumentado, solo se permite cuando dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2,10m en una franja no mayor de 0,30 m de ancho, debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.
- d) La utilización de materiales de desechos u otros que resulten inadecuados y afecten el ornato, fundamentalmente si las visuales se proyectan hacia la vía pública o espacios públicos.
- e) La colocación en los accesos, de rejas o puertas que abran hacia el espacio público.
- f) Cercar las edificaciones multifamiliares, enfatizando en el acceso a las cajas de escaleras, pases en edificios y entre un edificio y otro, así como jardines y patios de estos, si el interés no es común. Si fuera un interés común, se exige solución de diseño original.

Artículo 305: Las cercas que delimiten edificaciones o terrenos, que por su estado de conservación o uso deban quedar protegidos virtualmente desde el exterior, pueden ser tapiadas desde el interior, recomendándose el empleo de setos vivos y los tratamientos complementarios que dentro de su predio se estimen necesarios, para evitar visuales molestas por razones de seguridad.

Artículo 306: Las cercas perimetrales o delimitadoras de espacios, a lograrse mediante la utilización de postes nacientes, sólo se autoriza previo estudio detallado de la zona donde se proponga, por parte de los especialistas competentes

Artículo 307: Las cercas delimitadoras de suelos agrícolas son ligeras y de fácil desmonte en caso de ser utilizado el suelo para edificar algún inmueble, pero siempre con una imagen visual favorable, pudiéndose utilizar barrotes (hormigón, metálico, madera, etc.) y alambre, sólo si este se enmascara con plantas trepadoras que tengan floración.

3.43-Jardines

Artículo 308: Se permite en los jardines:



- a) La construcción de cercas como elemento delimitador del área de jardín.
- b) La siembra de flores, plantas ornamentales y arbustivas que permitan transparencia en las visuales.
- c) Colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos, pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc.); en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.

Artículo 309: Se prohíbe la utilización de los jardines como huertos de viandas y hortalizas.

3.44-Portales (públicos o privados)

Artículo 310: La construcción de portales, tanto de uso público como privado, solo se autorizará en aquellas zonas en que sea predominante y que se corresponda con las características de la manzana.

Artículo 311: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada, retirándose de esta la fachada principal de la vivienda.

Artículo 312: En el caso que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Municipal de la Vivienda, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Artículo 313: No se permitirá el cambio de pavimento del Portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 314: Solo se admite el cambio de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología de la zona lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente y se cumpla con las regulaciones anteriores. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 315: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.

Artículo 316: Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

Artículo 317: Se preservará del cierre de portales de uso público en lugares donde estos existan, así como también de la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

Artículo 318: No se autorizará el cierre total o parcial de portales de uso público a privados en ninguna de las zonas así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.

Artículo 319: Los portales privados pueden ser de libre acceso o se pueden delimitar con materiales que permitan transparencia, con o sin antepecho de 0.90m de altura, de columna a columna y de piso a techo o arquivadas.



Artículo 320: Se permite en el portal privado ejercer actividades legales compatibles con el uso de suelo de la zona en que se encuentre, por parte de trabajadores no estatales y siempre con el autorizo de las entidades competentes.

3.45-Garajes.

Artículo 321: Solo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50 a 3.75 m de ancho y de 4.00 a 5.00m de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso según el tipo de vehículo. Los materiales a utilizar en cada caso serán regulados de acuerdo a la zona donde se ubiquen.

Artículo 322: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 323: La construcción de garajes fuera del límite de propiedad solo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 324: Cuando el acceso del automóvil al Garaje sea por un portal de uso público o semipúblico y la acera, el propietario tiene la obligación de crear las rampas móviles que no interrumpan la circulación. El autorizo será por parte de la DMPF previa consulta con Comunales, Patrimonio y Vialidad.

Artículo 325: Las puertas de garajes en ningún caso pueden abrir hacia los espacios públicos. En los casos en que la ubicación del garaje esté muy próximo a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivote o abatible hacia arriba.

Artículo 326: Solo se permitirá, previo análisis, el cambio de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo permitan y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

3.46-Edificios con frente a una o más vías.

Artículo 327: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 328: No se autorizarán culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinase en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 329: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 330: Se permite en la fachada dispuesta hacia espacios públicos:

- a) El uso de balcones si es una característica del sector en que se erige la edificación.
- b) La colocación de lumínicas y el empleo de toldos, previa solicitud y aprobación del organismo competente.



Artículo 331: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la entidad competente, se declare en peligro de derrumbe, es apuntalado o demolido en breve plazo, recayendo la responsabilidad en el representante legal del inmueble y la empresa constructora que este defina.

Artículo 332: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 333: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

3.47-Esquinas con chanflees.

Artículo 334: El área del chaflán tiene el mismo tratamiento constructivo y decorativo de las dos fachadas principales de la edificación que el mismo une.

Artículo 335: La superficie del chaflán puede utilizarse para contener el acceso principal de la edificación, jerarquizando más este, en caso de poseer más de un acceso.

3.48-Edificios con frente a parques.

Artículo 336: Sólo se autorizan funciones en su interior compatibles al ocio, el descanso y la recreación sana.

Artículo 337: Es obligatorio:

- a) El uso de una vegetación ornamental que se visualice desde los vanos de aquellos espacios cuyo muro delimitador es la fachada dispuesta hacia el parque.
- b) Mantener conservada y pintada, al menos, la fachada dispuesta hacia el parque.
- c) Lograr limpieza sistemática del espacio semiprivado o semipúblico próximo a la fachada y nunca colocar depósitos de residuales sólidos en estos.
- d) Limitar las visuales exterior-interior si es una edificación de uso privado y favorecerla si es una edificación de uso público.
- e) Impedir el tendido de ropas u otros actos que puedan ir en detrimento de la imagen.

3.49-Áreas libres o equipamiento

Artículo 338: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres privadas dentro de la propia parcela en que se emplaza, se pueden aprovechar para la colocación de equipos, y los elementos arquitectónicos que se utilizan se derivan de los criterios de diseño o modificaciones realizadas en la misma, según el proyecto arquitectónico aprobado.

Artículo 339: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres públicas o de otro propietario, no pueden tener elementos que afecten a las personas que disfrutan del espacio público o a los colindantes de su parcela respectivamente.

**3.50-Alturas y puntales.**

Artículo 340: La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona a la que pertenecen.

Artículo 341: En las alturas no se incluyen, en la azotea, los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas, pérgolas y tanques de agua.

Artículo 342: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50% del área de azotea en virtud de requerimientos funcionales del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 343: En las calles en declive, la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas.

Artículo 344: Se admite un puntal mínimo de 2.40 m, adecuándose a las características de cada calle. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60 m.

Artículo 345: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 346: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa y de soladura respectivamente.

Artículo 347: En los mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 metros libres.

Artículo 348: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales, donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 metros, y en todo caso, contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

3.51-Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 349: El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona por específico.

Artículo 350: En las zonas de nuevo desarrollo y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 1 o 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

3.52-Sótanos y semisótanos.

Artículo 351: Queda prohibido en sótanos y semisótanos:

a) El cierre de vanos existentes ya que se debe garantizar una iluminación y ventilación natural.

b) La crianza de animales de corral.



Artículo 352: En las nuevas edificaciones que requieran de este espacio, se debe garantizar la apertura de vanos o fenestraciones.

Artículo 353: Los elementos a proteger en estos espacios deben separarse a más de 0.10 m del piso y a más de 0.50 m de las paredes, para evitar posible aparición de humedad, hongos, etc.

Artículo 354: Está condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular, a razones urbanísticas e interés de la defensa.

Artículo 355: Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como el área de pasillo hasta el lindero de fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase la rasante de la acera.

Artículo 356: El techo del sótano que sea franja de jardín, tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 357: Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito, lo cual tiene que verificarse.

Artículo 358: El que construya un sótano utilizando una pared medianera, es responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles, así como dar solución a las dificultades que se presenten.

Artículo 359: De construirse semisótanos, se prescribe lo siguiente:

- a) Tener como altura máxima exterior de 1,20 metros medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto; de sobrepasar ésta dimensión, se considerará una planta más.
- b) El semisótano puede ocupar un espacio desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

Artículo 360: Se permite el uso de sótanos como garajes, siempre que se garanticen las condiciones de utilidad.

3.53-Basamentos.

Artículo 361: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para parqueos, garajes, almacenes y cavas; en los casos de aquellas que posean sótanos y semisótanos, el uso será autorizado por la Dirección de Higiene y Epidemiología.

Artículo 362: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para oficinas, viviendas, servicios, instalaciones culturales y deportivas, entre otras, siempre que exista adecuada ventilación, asoleamiento e iluminación, todo corroborado por la Dirección de Higiene y Epidemiología.

Artículo 363: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Considerándose a tal efecto:



- a) Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- b) Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- c) Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde al uso de suelo fijado.
- d) El tratamiento de fachada, tanto del basamento como el resto de la edificación, será de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

3.54-Salientes.

Artículo 364: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios, serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 365: Se consideran salientes las pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados.

Artículo 366: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0.60m, para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal, inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 367: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 368: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 369: Se prohibirán los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 370: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc., abrirán hacia el interior del inmueble.

Artículo 371: Se podrán colocar lumínicas, ya sea adosadas o colgadas a una altura mayor de 3 metros y con la seguridad necesaria.

Artículo 372: Las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 5.0cm del nivel de pared.

Artículo 373: La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes, queda prohibido.

3.55-Logias

Artículo 374: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

3.56-Balcones y terrazas.



Artículo 375: Se permite el uso de balcones y terrazas en fachada, siempre y cuando, sean característicos de la zona o sector en que se ubica.

Artículo 376: Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima de 2.40m del nivel de piso terminado de la acera.

Artículo 377: No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro.

Artículo 378: Si las condicionales del reparto fijan jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección; en estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2.0m del lindero de separación con el terreno colindante.

Artículo 379: En el caso de edificaciones con fachada directa a la acera, se procederá de la siguiente manera:

- a) En calles de 3^{er} orden (ancho de vía de 10 a 14m) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.80 m a partir de la línea de fachada.
- b) En calles de 4^{to} orden (ancho de vía menor de 10) la proyección máxima de balcones y terrazas, será de 0,60 m.

Artículo 380: Se prohíbe la construcción de balcones o terrazas que permitan visuales hacia predios ajenos, ya sean de procedencia estatal o particular.

Artículo 381: Sólo se autoriza la construcción de miradores en edificaciones de más de 15 m y cuyo uso sea público y de carácter social.

3.57-Pasajes.

Artículo 382: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos o cubiertos, que interconecten dos vías o calles entre sí, o que den acceso a locales comerciales y viviendas de planta baja, y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 383: Los pasajes podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja.

Artículo 384: La altura libre de estos pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

Artículo 385: Prohibido el cierre de entrada y salida de los pasajes, que obstaculice la libre circulación por estos.

3.58-Marquesinas y toldos.

Artículo 386: Se permite el uso de marquesinas, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:



- a) Que estas sean una característica del perfil de la cuadra; en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 0.60m de proyección.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta, reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 mts.
- c) Para enfatizar la entrada principal del inmueble, si es característica predominante del sector.
- d) Cuando se proyecte sobre la acera, su estructura podrá ser en voladizo o apoyada en vigas, pero sin apoyos verticales.
- e) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, se permiten los apoyos verticales, si es característico del sector en que se emplace.
- f) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos, sobre las marquesinas.
- g) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública mediante conductos por debajo de la acera, por tubos prolongados hasta la vía (integrados al propio diseño de la marquesina) o en caída libre (hacia el frente si tiene colindantes o en todo su perímetro si es una construcción aislada); esto dependerá de las características del sector.

Artículo 387: Se permitirá la colocación de toldos, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero.
- c) Según su forma, estos pueden ser planos, semipiramidales, o semiesféricos.
- d) Según su posición, estos pueden ser verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 mts.
- e) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrán llegar hasta el nivel de pavimento.
- f) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.10 mts, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

3.59-Vistas y Luces.

Artículo 388: Se prohíbe abrir ventanas (independientemente de su forma) en paredes medianeras que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento del colindante.

Artículo 389: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas; la nueva construcción se separará como mínimo 0.75 m y conformará una caja de aire que permita la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 390: Se podrá abrir ventanas o huecos de luces en paredes laterales que no sean medianeras o que colinden con pasillos u otros espacios públicos, siempre que la altura mínima desde el nivel de piso terminado, sea de 1.80 m para impedir visuales; estas podrán ser de cristal, persianas fijas o celosías.



Artículo 391: Para abrir ventanas de vistas recta, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías etc. (mirando a la heredad abierta o cerrada del vecino), es necesario que haya, desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,0 metros. En la oblicua dicha distancia no puede ser menor de 0,75 metros.

Artículo 392: Si existen ventanas o huecos con vistas directas de una edificación a otra, a una distancia menor de 2.00 m entre estas, en caso de reconstruirse uno de los dos inmuebles, se mantendrá la misma distancia como mínimo y se alternarán las posiciones de las ventanas, si existe la posibilidad.

Artículo 393: Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10 metros del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10 metros de altura según proceda, lo cual es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

Artículo 394: Para abrir ventanas o huecos con vista directa hacia algún inmueble vecino, que carezca de vanos o fenestraciones, no se establecerá parámetros de distancia o disposiciones de las ventanas, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo 395: Cuando se pretenda abrir ventanas con vista directa en planta alta y la distancia desde el lindero que las separa a la pared donde aquellas se abran sea menor de 2.0 m, estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado y se alternarán las posiciones.

Artículo 396: Donde exista un acceso peatonal, pasajes o pasillos entre viviendas, se podrán abrir ventanas o fenestraciones en la fachada dispuesta hacia estos, siempre que no tengan otra posibilidad de ventilación e iluminación natural; se puedan disminuir las visuales, siempre que no afecten a los transeúntes.

Artículo 397: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.
- d) Cualquier ocupante al que se le autorice a construir en el fondo de su casa o en áreas de su parcela, hacia donde existan visuales desde predios colindantes, puede solicitar tapan las luces que sobre él tenga el vecino, a menos que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 398: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

3.60-Medianería.

Artículo 399: La medianería puede serlo en todo, o en parte de la superficie que ocupa cada vecino, de no existir un título que demuestre lo contrario.

Artículo 400: Una pared o muro pertenece al que los construye:



- a) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía o un camino.
- b) Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, el primero hace su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 401: De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino.....pared medianera.
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino.... pared contigua.
- c) Pared que deje cierto espacio hasta determinado limite... pared contigua.

Artículo 402: Las señales que indican, ser una pared medianera, no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 403: En todos los casos expresados en este artículo 401, la propiedad de las paredes, vallas y setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 404: Cuando no existen títulos, los signos que indican si hay o no medianera, son los siguientes:

- a) En pared de las llamadas en general, de cierre o no, será medianera cuando la albardilla (remate en los muros) se encuentra por un lado o plano del pavimento, y por el otro presenta alguna salida o instalación hacia este último.
- b) Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras, de las llamadas comúnmente trabas o pasadores, que sobresalen solo por su parámetro. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno, hasta donde miran las piedras salientes.
- c) Una pared sobre la cual carga una edificación, no puede ser medianera cuando presenta retallos (remate que forma en un muro el grueso solo hacia un lado), lo que prueba pertenecer al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- d) Cuando en una pared que separa dos posiciones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas, 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 todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitos, si no hay título que demuestre lo contrario.

Artículo 405: En las zonas y sectores donde no exista la medianería, la separación mínima de la edificación de ambos límites laterales de la parcela será de no menos de 0.75 metros.

Artículo 406: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 407: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas en aquellos sectores, partes de estos o cuadras, en que predomine esta condicional urbanística.

3.61-Derecho que da la medianería.



Artículo 408: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho, pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

Artículo 409: Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 410: Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de cualquier elemento. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos diferentes, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 411: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino; de suceder, será responsabilidad del que ejecutó la afectación.

Artículo 412: Cada propietario podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales, mediante acuerdo entre ambos.

Artículo 413: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio, cuando una pared es medianera, hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

3.62-Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 414: En la reparación o restauración de una medianería, cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su propietario.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los propietarios tiene obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su propietario.
- d) La regla anterior es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquier otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los propietarios; en tal caso el causante debe correr exclusivamente con los gastos.

Artículo 415: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 416: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que de costumbre, y siempre que sea para reforzar el muro estructuralmente.

Artículo 417: Cuando algún propietario quiera construir la medianería con más grueso del que tiene, o con materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado, el que quiera construir tendrá la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los



gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.

- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponde, corriendo a cuenta del propietario que desee mejorarla, todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera (en toda o en parte), deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; no ocurre así cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 418: El derecho que tiene cada propietario para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Artículo 419: Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

3.63-Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.

Artículo 420: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

Artículo 421: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto, en toda su extensión o en parte, le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate está estropeado, si es pared de cerramento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 422: Una pared medianera que sostiene edificaciones, se considera ruinoso siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

3.64-Relaciones de Vecindad.

Artículo 423: Ningún propietario puede realizar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 424: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda; en el caso de las raíces, podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 425: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo el derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.



Artículo 426: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

3.65-Paleta de color.

Artículo 427: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento que esté en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 428: En los casos del centro histórico y de servicio, la paleta de colores se consultará con la Comisión de Patrimonio Municipal para su respectiva autorización.

Artículo 429: En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros, como a la carpintería y herrería.

Artículo 430: Para aplicar pinturas en exteriores de cualquier edificación en el centro histórico, es obligatoria la solicitud de Autorización a la DMPF.

Artículo 431: Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) de que realice el trámite de Autorización.

Artículo 432: Si la edificación está inscrita como Monumento, será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 433: Cuando en una misma unidad edificatoria conviven más de un propietario, ya sea persona natural o jurídica, no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde, sino toda la edificación.

Artículo 434: En las edificaciones con valores arquitectónicos, la pintura responderá a su codificación arquitectónica; esto será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Comisión Municipal de Patrimonio en el caso del Centros Histórico.

Artículo 435: Se prohíbe aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en las fachadas tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, mármol, bronce y otros, los que solo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

3.66-Sobre el Mobiliario Urbano.

Artículo 436: Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones, etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

Artículo 437: Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.



Artículo 438: Se permite la colocación de toldos en las edificaciones. En el caso de los declarados monumentos se requerirá de la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 439: La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra, etc.

Artículo 440: Se permite ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

Artículo 441: La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada a muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

Artículo 442: La colocación de cabinas telefónicas o buzones, será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

Artículo 443: La utilización de kioscos como mobiliario urbano, debe estar avalada por la entidad Municipal a la cual se subordinan y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal, de acuerdo a las necesidades de la ciudad. El inversionista debe presentar, para su solicitud a la DMPF, un croquis con su memoria descriptiva adjunta, donde se especifiquen los materiales a utilizar y dimensiones exactas.

Artículo 444: El área de los mismos no debe exceder de los 6m².

Artículo 445: La altura mínima será de 2,10 m y la máxima de 3.0m.

Artículo 446: En todo caso, cualquier intervención deberá tener un diseño agradable de acuerdo al área, cumpliendo con las exigencias del entorno y brindando un aspecto de no improvisación.

Artículo 447: Se deben pintar con tres colores como máximo, dos primarios de una misma gama y un secundario.

Artículo 448: Se deberá tratar el área exterior con elementos de jardinería.

Artículo 449: Se permite el cercado de los mismos, siempre que las condiciones del entorno lo permitan.

Artículo 450: Todos los kioscos deben estar identificados lo más estéticamente posible con su nombre y un rótulo que represente la entidad o empresa, previo diseño del mismo.

Artículo 451: Ninguna ubicación de elementos móviles o fijos podrá afectar el tránsito vehicular ó peatonal y respetará la faja de protección de líneas del ferrocarril, autopistas o vías principales.

Artículo 452: No se permitirán acciones constructivas en los establecimientos que puedan generar transformaciones de las fachadas en detrimento de los valores de la edificación.

3.67-Carteles y señalizaciones



Artículo 453: Todos los anuncios o propagandas comerciales se aprobarán por la DMPF, en correspondencia con los trámites entre esta y la Oficina de la ONAT.

Artículo 454: En ningún caso se podrá afectar el ornato, por lo que se deben adecuar a las exigencias específicas de cada zona.

Artículo 455: El modelo de autorización debe contemplar las características generales del anuncio o propaganda en cuestión.

Artículo 456: La colocación se autorizará solamente para aquellos lugares donde se haya autorizado a ejercer la actividad por cuenta propia, anuncios e identificaciones de organismos estatales, y para vallas u otros elementos avalados por el Departamento Ideológico del PCC.

Artículo 457: Se incluyen en esta autorización: placas, afiches, carteles, rótulos, tótem, vallas publicitarias y demás anuncios o elementos similares con fines de propaganda comercial o publicidad.

Artículo 458: Las dimensiones de los anuncios, no excederán los 0.80m X 0.50m.

Artículo 459: No se permitirá el cartel de oferta, sobredimensionado o fuera del lugar autorizado.

Artículo 460: Se prohíbe la colocación de anuncios en: lugares que obstaculicen la circulación peatonal o vehicular; zonas de uso público, alejadas de la línea de fachada en zonas urbanas, o con una disposición perpendicular a la fachada cuyo borde inferior esté por debajo de 2.20 m.

Artículo 461: La DMPF tendrá potestad para multar cualquier incumplimiento de estas regulaciones, o retirar los anuncios en caso de no cumplir con lo establecido.

Artículo 462: Su colocación solamente se permitirá en terrenos de propiedad del poseedor de la licencia de cuenta propia o en lugares que este haya arrendado; en el caso de los particulares y los estatales, en inmuebles donde se estén desarrollando funciones relacionadas con el objeto social específico de cada entidad.

Artículo 463: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones; estas nunca afectarán la circulación peatonal ni vehicular; en los portales y en las aceras será de 2.20 m y en las calles nunca menos de 5.00 m de altura.

Artículo 464: Se admitirá la colocación de dos (2) señalizaciones, una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero esta última, dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada o en contacto con esta.

Artículo 465: No se permitirá la colocación de señalizaciones en detrimento de la imagen urbana del entorno, ni de forma tal que ocasione barreras arquitectónicas al paso de los peatones.

Artículo 466: No se permitirá la colocación de señalizaciones en postes de redes eléctricas y telefonía, que puedan ocasionar daños a personas o vehículos.



Artículo 467: Los elementos señalizadores: postes, carteles y otros, serán diseñados y ubicados de manera que resistan los efectos destructivos de los probables desastres de la región. Por ejemplo, los grandes carteles pueden ser horadados para dejar pasar el viento; de lo contrario, proveerlos de aditamentos de anclaje para la sujeción en el momento del desastre o su desmontaje.

Artículo 468: Se permitirá el diseño gráfico en muros, así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano, siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias correspondientes.

➤ **Sobre Aspectos técnicos constructivos.**

3.68-Tipo de intervención a nivel urbano.

Artículo 469: Toda acción de revitalización urbana debe reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 470: Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Artículo 471: Se respetarán las establecidas para cada zona o sector en específico.

3.69-Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 472: Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

3.70-Acciones constructivas:

Artículo 473: Proceden en todas las zonas residenciales cuyas regulaciones específicas lo permitan, previo acuerdo común entre las partes, demostración técnica de su posible ejecución y la aprobación del organismo competente:

▪ **Nueva construcción.**

Artículo 474: Toda acción constructiva, a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda. DMPF, Patrimonio, Consejo de Administración del Poder Popular Municipal.

Artículo 475: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, 0,40m por encima del nivel de la calle existente o propuesta.



Artículo 476: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de propiedad sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes.

Artículo 477: Se prohíben las nuevas construcciones que generen o refuercen funciones incompatibles con los usos propuestos para las zonas, especialmente las que provocan contaminación ambiental, sónica o de otra índole.

Artículo 478: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

Artículo 479: Los pasillos de circulación tendrán 0.75m como mínimo.

Artículo 480: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frente, o quedarán enmascaradas con soluciones de cierre virtual, de celosías, parasoles y otras técnicas similares.

Artículo 481: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 482: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.

Artículo 483: Las culatas o paredes “ciegas” frente a las vías se autorizarán con carácter casuístico, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de micro localización y licencia de obras.

Artículo 484: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción será definida para cada sector tipológico de la ciudad.

Artículo 485: Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

Artículo 486: Se prohíbe las acciones constructivas en viviendas para:

a) Construir piscinas. Artículo 44 de la Es. 54/14 del IPF en el b).

Artículo 487: La construcción de obras nuevas, sólo se aprueba en aquellas áreas que la Dirección Municipal de Planificación Física apruebe, mediante certificado de Microlocalización, en razón de las obras que se inducen del uso de suelo y en correspondencia con lo aprobado en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 488: En las edificaciones autorizadas se permite la construcción de jardines, terrazas, portales, balcones, escaleras, pasillos laterales y de fondo, según criterios de diseño aprobados por la DMPF y la zona en que se emplace.

Artículo 489: Se permite la utilización de las cubiertas presentes en todas las tipologías constructivas, según criterios de diseño aprobados por la DMPF.

Artículo 490: Queda limitada toda acción constructiva fuera del límite del área de la parcela entregada.



Artículo 491: Las construcciones en las zonas de nuevo desarrollo y con potencialidades de reurbanizar están condicionadas a la existencia de un proyecto.

Artículo 492: No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semicompactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales características.

- **Ampliación.**

Artículo 493: Las ampliaciones se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 494: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales o de fondo, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

Artículo 495: Se autorizan acciones de remodelación, ampliación (en pequeña escala), conservación, restauración y demoliciones, siempre aprobadas mediante Licencias o Autorizos de Obras, emitidas por la Dirección Municipal Planificación Física.

Artículo 496: No se permite la cesión, transferencia de áreas, cambio de uso o acciones urbanísticas y constructivas, excepto las reparaciones menores, sin la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, con la correspondiente documentación.

Artículo 497: Se prohíben todo tipo de acción constructiva de edificaciones (Nuevas Construcciones, Ampliación, Remodelación, Rehabilitación, etc.), en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos.

Artículo 498: En industrias, talleres o almacenes localizados en zonas residenciales, cuyo funcionamiento determine afectaciones funcionales o de contaminación del medio ambiente; sólo se admiten reconversiones tecnológicas para mitigar o erradicar tales efectos.

- **División y unificación de viviendas.**

Artículo 499: En todos los sectores tipológicos residenciales se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley Gral. de la Viv. del 23 de diciembre de 1988". Siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción.

Artículo 500: En los sectores tipológicos residenciales se admiten las divisiones de Viv. Cuando las dimensiones y formas de la edificación lo permitan, según lo establecido en el artículo N0.79 de la Ley Gral. De la Viv. del 23 de diciembre de 1988 y no podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones.



Artículo 501: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 502: La acción constructiva referida a las divisiones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Que las dos viviendas que se obtengan posean entradas independientes.
- Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25m (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).
- Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

▪ Demolición.

Artículo 503: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

3.70- Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 504: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

Artículo 505: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado, etc.

Artículo 506: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones, solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos (avalado esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil) y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 507: En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares; en el caso de las de administración propia, se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 508: En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas, permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos (en cuanto a las áreas comunes) y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.



Artículo 509: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico, así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizarán solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 510: Los derechos sobre los terrenos entregados para construir viviendas (DPS) son intransferibles (a excepción de fallecimiento del superficiario, el cual es sustituido por sus herederos) e inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida; por tanto no se permite efectuar segregación, cesión o cualquier transmisión de derecho sobre el terreno separado de la vivienda construida en el mismo. Tomado del Artículo 4 y 6: de la Resolución 54/14 del IPF.

Artículo 511: En las áreas libres o solares yermos destinados a la construcción de viviendas, tienen preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, viviendas pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo. Tomado del Artículo 5 b): de la Resolución 55/14 del IPF

Artículo 512: Las nuevas construcciones de más de una vivienda en un mismo solar yermo o área libre, deben tener en cuenta desde la fase de proyecto y hasta su ejecución constructiva:

- a) Las relaciones de convivencia
- b) La relaciones de vecindad
- c) La servidumbre de paso a través de jardines, pasillos, portales y otros.
- d) cualquier otra circunstancia que contribuya a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

Tomado del Artículo 12: de la Resolución 55/14 del IPF

Artículo 513: Cuando se entregue un solar yermo con derecho perpetuo de superficie a varios propietarios, para construir viviendas dúplex, biplantas u otras de más niveles, los propietarios a los que se les haya asignado la planta baja, están obligados a ejecutar la cimentación, paredes del primer nivel y cubierta sólida, de tal forma que le permita la construcción posterior al resto de los superficiarios de las demás plantas.

3.71-Escaleras a plantas altas.

Artículo 514: En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

Artículo 515: Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Artículo 516: Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación, cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.

Artículo 517: Se permitirá la construcción de escalinatas de acceso en faja de jardín únicamente, cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.



Artículo 518: Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpen la circulación.

Artículo 519: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente interior.
- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá 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 deberá dejar un 50% del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realizar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, y siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre. En estos casos se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela exista un ancho igual o mayor a 2, 00 metros.
- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo cuando no pueda hacerse en la correspondiente faja de portal y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1, 00 metro, desde el límite de propiedad a la escalera, si es pasillo de tránsito y un mínimo de 0.75 m de pasillo libre, si se trata de pasillo sanitario.
- e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0, 90 y de 1, 20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.
- f) Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales, pero no así para los de servicio o de uso utilitario ocasional.
- g) Bajo ninguna circunstancia se permitirá la construcción de escaleras en aceras o en el área donde futuramente podría construirse la misma.

3.72-Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.

Artículo 520: Se permitirá la construcción de mezzanines solamente en planta baja de las edificaciones, excepto en las de uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.



Artículo 521: Las barbacoas serán para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.

Artículo 522: Se localizará solamente en planta baja y a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.

Artículo 523: Se emplearán materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo 524: La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo.

Artículo 525: Deberán contar con adecuada ventilación e iluminación naturales.

Artículo 526: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo 527: En estos espacios se garantizará una puerta de acceso que permita la limpieza sistemática.

Artículo 528: Si la ubicación de estos espacios se encuentra aledaño a una cocina, será requisito indispensable que la misma extraiga el vapor, humo o aire contaminado por otro conducto de ventilación.

3.73-Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas.

Artículo 529: En todos los proyectos se tendrá en cuenta la no existencia de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán la norma cubana (NC-391-1-2004) para la accesibilidad de las personas al medio físico.

Artículo 530: Se preservarán las aceras y portales de uso público, de la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 531: La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.

Artículo 532: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 533: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales anti-resbalables.

Artículo 534: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.



Artículo 535: La colocación de turbinas, tanques de agua y construcción de cisternas en las aceras no se permite; quien necesite de cualquiera de estos elementos lo ubicará en el interior de su vivienda.

Artículo 536: Los postes de instalaciones eléctricas o telecomunicaciones y las señales verticales que sean retiradas o reubicadas, deben ser erradicados en su totalidad, sin provocar desniveles y obstáculos por demoliciones mal ejecutadas. La colocación de estos no puede coincidir con accesos a inmuebles o interrumpir la posibilidad de traslación de minusválidos en silla de ruedas; se actuará preferiblemente en el extremo libre de las aceras.

Artículo 537: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública, constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 538: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 539: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes, en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 540: La altura mínima de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será 2.20 m.

3.74-Demoliciones.

▪ Declaración de ruinas.

Artículo 541: Los inmuebles en mal estado de conservación aparente se someterán a un dictamen técnico (de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas), elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 542: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones donde se estime un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio considerado como nueva construcción.

▪ Acciones previas.

Artículo 543: Antes de proceder al derribo parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías públicas y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección).

Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligro ni afectación al medio ambiente.
- b) El acopio de los escombros se realizará en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 m.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.



▪ Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados.

Artículo 544: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbe, cuya reparación sea prácticamente imposible o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 545: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en el que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor.

Artículo 546: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agradan la tipología o causen daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble, o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.

Artículo 547: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y principalmente en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Artículo 548: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones, son reservadas en función del uso al que se destine la zona.

▪ Demoliciones de paredes medianeras.

Artículo 549: Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes, el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización.



Artículo 550: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 551: Quien quiera proceder a la demolición de una pared medianera, debe darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera recibir por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley, en solicitud de permisos, para hacer los apuntalamientos requeridos.

▪ **Obras Forzosas.**

Artículo 552: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física, resultaran declarados en peligro, serán demolidos o apuntalados en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada en los casos que correspondan a viviendas. En otros casos será competencia de los organismos estatales implicados.

Artículo 553: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado, declarados en peligro y que resulte un peligro para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad responsable su demolición, apuntalamiento o reconstrucción de inmediato.

Artículo 554: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación, ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 555: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 556: Para la construcción o reparación de un inmueble se definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos; vencido el tiempo, si no se ha terminado o empezado la obra, será necesario renovar la Licencia.

Artículo 557: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 558: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras, siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

Artículo 559: La Dirección Municipal de Planificación Física valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

Artículo 560: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

3.75-Reglas para cuando los diferentes pisos de una edificación pertenecen a varios ocupantes (edificios multifamiliares, biplantas, construcciones en azoteas, etc.)

Artículo 561: Es de estricto cumplimiento que:



- a. Las paredes de fachada y carga, incluso los cimientos y tejados, deben construirse y repararse por todos los ocupantes de la edificación en proporción al valor de la parte que tengan en ella.
- b. El ocupante de cada inmueble contribuye y atiende a la conservación de su piso; el cielo raso se construye y conserva por el ocupante del inmueble inferior y el suelo del último piso por los respectivos de la buhardilla si las hubiera.
- c. Si la fachada o un muro de carga necesita reparación en un solo punto deben contribuir a ello todos los ocupantes en razón del valor de su parte o piso, así como también al retoque exterior de las paredes, pues las obras interiores corresponden a cada ocupante en su parte, pero si el derribo de una fachada o muro de carga es ocasionado exclusivamente por uno de sus ocupantes, él solo debe hacer la reparación.
- d. Ninguno de los ocupantes debe ejecutar obra alguna en fachadas o fondos, sin consentimiento de los demás, a no ser que exijan razones de seguridad u ornato, que en cuyo caso puede disponerlo la dirección municipal de la vivienda para conocer de la cuestión.
- e. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio general y obras comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los ocupantes.
- f. La escalera que desde el portal conduce al primer piso, se construirá y conservará a prorrata entre todos los ocupantes, excepto el del piso; bajo; la que desde el primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los ocupantes de los bajos y primero, y así sucesivamente; pero si por causa extraordinaria el ocupante de uno de los pisos superiores deteriora los techos, tiene obligación de reparar el daño que haya causado.
- g. Si en el patio hay objetos de uso común, como cisterna, pozo, etc. cada ocupante puede usarlos sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos las reparaciones que en dichos objetos se necesiten.
- h. Cuando la edificación común haya de reconstruirse será bajo proyecto aprobado por todos los ocupantes, y por la dirección municipal de arquitectura y urbanismo.

3.76-TPCP

En el caso del trabajo por cuenta propia no requiere de regulaciones específicas, este debe acogerse a lo aprobado en este sentido, en el lugar que se puede localizar, y respetará todos los requerimientos de expresión para integrarse a la tipología urbana arquitectónica predominante, así como todas las regulaciones necesarias de la zona en que se encuentre.



CAPÍTULO No 4: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.



Las **Regulaciones Específicas** de intervención urbana están relacionadas y complementadas con las **Regulaciones Generales** de intervención Urbana (**Capítulo 3**).

La cabecera municipal se dividió en 8 zonas para regularlas en específico; cada una de ellas, son las siguientes:

- 1-Zona Centro Histórico
- 2-Zona Residencial Intermedio
- 3-Zona Residencial Periférico
- 4-Zona de Edificios Multifamiliares
- 5-Zona de Desarrollo
- 6- Zona de Grandes Instalaciones
- 7-Zona de Erradicación
- 8-Zona de Parques y Áreas Verdes

ZONA CENTRO HISTÓRICO. Suelo Urbanizado edificable.



Derrotero.

Artículo 562: Esta zona limita por el Norte, Este y Sur con la zona Residencial Intermedia y por el oeste con la zona Residencial Periférica.

Artículo 563: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona Centro los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Permitido
- Parques Permitido
- Servicios Permitido
- Administración Permitido
- Industria Prohibido
- Agricultura Prohibido

Artículo 564: Se permiten en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Rehabilitación, Conservación y Refuncionalización.

Artículo 565: Se permiten en este sector las siguientes acciones arquitectónicas: Conservación, consolidación, reintegración, adaptación o adecuación, reconstrucción, rehabilitación y restauración.

Artículo 566: Se permiten en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 567: Se admite construcción de tipología constructiva I, II.

Artículo 568: Toda obra ejecutada en el Centro Histórico, sin la aprobación dispuesta, o que violara lo autorizado, será paralizada, multado el ejecutor por la DMPF y suspendida la licencia por disposición de la Comisión Municipal de Monumentos; en este caso se realizará por cuenta del propio interesado su demolición, si procede; en el caso de que no cumpla lo



establecido, pasará a los tribunales donde se procederá según corresponda de acuerdo al daño ocasionado.

Artículo 569: No se permite ninguna acción referida a cambio de uso en planta baja que convierta un local de servicio en vivienda. Se reservan los mismos para funciones sociales a lo largo de toda la calle Independencia.

Artículo 570: En los espacios libres en que se planifique cualquier intervención, tendrá que contar con un proyecto que se integre al entorno y donde se tengan en cuenta todos los componentes como: mobiliario urbano, vías, inmuebles, entre otros.

Artículo 571: Los parques deberán conservar las áreas de circulación, elementos de descanso, vegetación y mobiliario (Parque Central).

Artículo 572: No se permite la ubicación de talleres y almacenes a cielo abierto o en grandes instalaciones, así como actividades productivas que generen algún tipo de contaminación ambiental.

Artículo 573: No se permiten las ampliaciones en planta alta (azoteas) de edificaciones existentes en los inmuebles de la calle Independencia, permitiéndose solo en casos excepcionales y siempre que sea a partir de la segunda o tercera crujía.

Artículo 574: Los desgloses y unificaciones sólo podrán hacerse cuando no se produzcan alteraciones en fachadas exteriores.

Artículo 575: No se permitirán aperturas de vanos en paredes medianeras que queden expuestas luego de demoliciones o derrumbes.

Artículo 576: La fachada principal de cada vivienda que se reconstruya o remodele, tendrá su frente a la calle.

Artículo 577: En el diseño de las fachadas en edificios de nueva construcción, se obliga a respetar el ritmo, proporcionalidad y diseño de los vanos de pared que predominen en las edificaciones de ambas fachadas.

Artículo 578: Los solares yermos o terrenos libres, producto de demoliciones o derrumbes y ubicados en primera línea de fachada dentro del área residencial, deben ser edificados, restringiéndose su uso como área verde o micro parque a una solución de carácter temporal.

Artículo 579: No se permite la construcción de entresijos en la calle Independencia; en áreas de los portales públicos, podrán hacerse internamente a partir de la segunda crujía.

Artículo 580: Se permiten las divisiones de viviendas cuando sus dimensiones y formas lo permitan, según lo establecido en el artículo N0.79 de la Ley General de la Vivienda del 23 de diciembre de 1988. No podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones a todo lo largo de la calle Independencia y Fructuoso Rodríguez.

Artículo 581: La pintura de las edificaciones deberá responder en cada cuadra a un estudio realizado en conjunto y siempre autorizado por la DMPF. Por lo general deben ser colores pasteles o claros que armonicen entre sí; los colores de salidas en columnas y capiteles



pueden ser de la misma tonalidad que los de entrada o fachadas, pero menos intensos, resaltando la ornamentación de los edificios.

Artículo 582: No se permite la aplicación de pinturas sin antes proceder a la reparación de las fachadas.

Artículo 583: La altura máxima de puntal permitido para esta zona es de 3.00 a 5.00 metros.

Artículo 584: Las nuevas edificaciones no pueden modificar sus puntales, tendrán la forma apaisada de las edificaciones y se adaptarán a la tipología predominante.

Artículo 585: No se permite interrumpir la circulación peatonal existente en los portales ni aceras de la calle Independencia, mediante remodelación o ampliaciones, así como con la presencia de kioscos.

Artículo 586: No se permite el cierre total o parcial de portales de uso público a privados a lo largo de la calle Independencia.

Artículo 587: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra.

Artículo 588: La construcción de garajes en esta zona está sujeto a la decisión conjunta entre DMPF, Patrimonio, Vialidad y Comunales.

Artículo 589: No se permite el cierre de balcones y terrazas en esta zona.

Artículo 590: No se permite la inserción de jardines en esta zona.

Artículo 591: No se permite el cercado de las edificaciones en esta zona.

Artículo 592: No se permitirán demoliciones parciales o totales en la Zona Centro sin previa consulta y aprobación de la DMPF.

Artículo 593: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente**, **Artículos:** 2,3,4, 5,6,7,8,25,26,28,29(inciso b), 31 al 37, 43, 44,47, 50,62,68, 154 y 158. De la infraestructura técnica del 78 al 150.

Artículo 594: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección segunda, **Protección y Preservación Patrimonial**, **Artículos:** 188 al 191.

Artículo 595: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección tercera, **Usos de Suelo**, **Artículos:** 192, 194 y 199 (inciso a).

Artículo 596: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana**, **Artículos:** 206, 235 al 242, 250 (inciso b y c), 272, 282 y 288.

Artículo 597: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección Quinta, **Morfología de la Manzana**, **Artículos:** 317,318, 330, 333, 372, del 388 al 398, del 399 al 422, 423 al 426, del 436 al 452 y 458.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero.

Artículo 598: Esta zona limita por el Norte y Sur con la zona Residencial Periférico; por el Este con el límite del asentamiento, con la zona de edificios y con la zona de Grandes Instalaciones; por el Oeste con la zona Residencial Periférica y la zona de Grandes Instalaciones.

Artículo 599: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona residencial intermedia, los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Permitido
- Parques Permitido
- Servicios Permitido
- Administración Permitido
- Industria Prohibido
- Agricultura Prohibido

Artículo 600: Se autoriza como acción urbanística la conservación, respetando la tipología arquitectónica II y códigos predominantes.

Artículo 601: Se permiten como acciones arquitectónicas la conservación y remodelación.

Artículo 602: Se permiten en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 603: Se admite construcción de tipología constructiva I, II y III.

Artículo 604: Se permite hasta dos niveles de viviendas.

Artículo 605: Se autoriza la construcción en azoteas siempre y cuando se integre al entorno.

Artículo 606: Se permitirá la vivienda aislada respetando la línea de fachada existente.



Artículo 607: Se admiten los portales de uso privado, respetando el ancho promedio de la cuadra.

Artículo 608: Se permite la construcción de cercas, pero en ningún caso será con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 609: Se admite un puntal máximo entre 3.00 y 5.00 m en dependencia del predominio de cada sector o cuadra.

Artículo 612: Se permite el uso de jardines privados, siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.

Artículo 613: Se permite el uso de garajes con salida preferentemente a calles secundarias.

Artículo 614: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados, así como residuos sólidos, en la Cañada La Guira, tanto en las viviendas existentes como en las nuevas construcciones.

Artículo 610: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente, Capítulos:** 2,3,4, 5,6,8,25,26,28,29(inciso c), del 31 al 37, 43, 44,47,62, 154. De la infraestructura técnica del 78 al 150.

Artículo 611: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección segunda, **Protección y Preservación Patrimonial, Artículos:** 188 y 189.

Artículo 612: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección tercera, **Usos de Suelo, Artículo:** 199 (inciso a).

Artículo 613: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana, Artículos:** 206, 235 al 243, 246, 249, 250 (inciso a), del 251 al 261,273, 282 y 288.

Artículo 614: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección Quinta, **Morfología de la Manzana, Artículos:** 295 al 309, 319, del 321 al 326, 333, 376, 377, 386, del 388 al 398, del 399 al 422, 423 al 426, del 436 al 452 y 458



ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA. Suelo Urbanizado Edificable.



Esta zona esta dividida en dos partes, una al norte y otra al sur.

La parte norte se dividió en dos áreas: Indaya y Fructuoso Rodríguez Norte, y la sur en tres: Santa Olaya, Taller Viejo y Fructuoso Rodríguez Sur.

Estas cinco áreas en las que se dividió esta **Zona Residencial Periférica** cumplirán con lo regulado en el **Capítulo 3 de Regulaciones Generales** de la siguiente forma:

Artículo 615: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente**, **Artículos:** 2, 5, 6, 8, 25, 26, 28,29(inciso c), del 31 al 37, 43, 44, 47,62, 154. De la infraestructura técnica del 78 al 150.

Artículo 616: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección tercera, **Usos de Suelo**, **Artículos:** 199 (inciso a).

Artículo 617: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana**, **Artículos:** 206, 235 al 243, 246, 249, 250 (inciso a), del 251 al 261,273, 282 y 288.

Artículo 618: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección Quinta, **Morfología de la Manzana**, **Artículos:** 295 al 309, 319, del 321al 326, 333, 376, 377, 386, del 388 al 398, del 399 al 422, 423 al 426, del 436 al 452 y 458



Zona Residencial Periférica, Indaya. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte, Este y Oeste con el límite del asentamiento; por el Sur con la zona Residencial Periférica (Fructuoso Rodríguez Norte).

Artículo 619: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona residencial periférica los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Convenido
- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Convenido
- Agricultura Convenido

Artículo 620: Se autoriza como acción urbanística la conservación, respetando la tipología arquitectónica II.

Artículo 621: Se permiten como acciones arquitectónicas la conservación y remodelación.

Artículo 622: Se permiten en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 623: Se admite construcción de tipología constructiva I, II y III

Artículo 624: Las nuevas construcciones estarán condicionadas a un estudio previo de reurbanización de la zona en conjunto, para hacer más racional el uso del suelo.



Artículo 625: Las viviendas en esta zona se permitirán hasta dos niveles de fabricación.

Artículo 626: Se admite un puntal máximo de 2.70 metros

Artículo 627: Se admiten los portales de uso privado, respetando el ancho promedio de la cuadra y con un puntal mínimo de portales será de 2.50m.

Artículo 628: Se permite la construcción de cercas, pero en ningún caso será con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 629: Se permite el uso de jardines privados, siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.

Artículo 630: Se permite el uso de garajes., previa autorización de la DMPF.

Artículo 631: En la zona se deben respetar las áreas verdes.

Zona Residencial Periférica, Fructuoso Rodríguez Norte. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte con Indaya, por el Este y Oeste con el límite del asentamiento, y por el Sur con la zona Residencial Intermedia y la Zona de Grandes Instalaciones.

Artículo 632: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta zona residencial periférica los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Convenido



- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Prohibido
- Agricultura Prohibido

Artículo 633: Se admite construcción de tipología constructiva I, II y III

Artículo 634: Las nuevas construcciones deben ser hechas con materiales duraderos (bloques, Ladrillos, Prefabricados y otros).

Artículo 635: Se autorizará remodelación, reconstrucción y ampliación de las construcciones ya existentes.

Artículo 636: Proyectarse en el crecimiento de árboles para mejorar el paisaje.

Artículo 637: Se protegerá la zona, de la tala de los árboles existentes.

Artículo 638: Se permite el uso de jardines privados, siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.

Artículo 639: Se permite el uso de garajes, previa autorización de la DMPF.

Artículo 640: En esta zona se permitirán las viviendas hasta dos niveles de fabricación.

Artículo 641: Se admiten los portales de uso privado, respetando el ancho promedio de la cuadra.

Artículo 642: Se permite la construcción de cercas, pero en ningún caso será con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 643: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados, así como residuos sólidos, en la Cañada La Guira, tanto en las viviendas existentes como en las nuevas construcciones.



Zona Residencial Periférica, Santa Olaya. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte con la Zona de desarrollo y la Zona de Grandes Instalaciones; por el Este con la Zona Residencial Intermedia, Centro Histórico y Fructuoso Rodríguez Sur ; al Sur con Taller Viejo y al Oeste con la Zona de Grandes Instalaciones, Zona de Desarrollo y Límite del Asentamiento.

Artículo 644: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona Residencial Periférica, los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Convenido
- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Prohibido
- Agricultura Convenido

Artículo 645: Se permite como acción urbanística el completamiento.

Artículo 646: Las viviendas en esta zona se permitirán hasta dos niveles de fabricación.

Artículo 647: Se aceptan nuevas construcciones dedicadas a servicios de tipología constructiva I, II y III.

Artículo 648: Se permite el uso de jardines y portales privados siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.



Artículo 649: Se permite la construcción de garajes en las viviendas, previa autorización de la DMPF.

Artículo 650: No se permite el cercado con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 651: La construcción de nuevos viales estará sujeta a los lineamientos del Plan de Reurbanización de cada zona.

Artículo 652: No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados, así como residuos sólidos, en la Cañada La Guira, tanto en las viviendas existentes como en las nuevas construcciones.

Zona Residencial Periférica, Taller Viejo. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte y Este con Santa Olaya, y por el Sur y Oeste con el límite del asentamiento.

Artículo 653: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona Residencial Periférica los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido
- Comercial Convenido
- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Convenido
- Agricultura Convenido

Artículo 654: Las construcciones deben ser de materiales duraderos (bloques, Ladrillo, Prefabricado y otros).



Artículo 655: Se autorizará remodelación, reconstrucción y ampliación de las construcciones ya existentes.

Artículo 656: Se autoriza tipología constructiva I, II, III.

Artículo 657: Se permite la construcción de nuevas viviendas siempre y cuando se mantenga dentro del límite urbano establecido.

Artículo 658: Las viviendas en esta zona se permitirán hasta dos niveles de fabricación.

Artículo 659: Se preservará el sector, de la tala de los árboles existentes.

Artículo 660: Se deben preservar las áreas verdes y se admiten jardines privados según proyecto ejecutivo del sector.

Artículo 661: Se permiten portales privados, siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.

Artículo 662: No se permite el cercado con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 663: Se permite la construcción de garajes en las viviendas, previa autorización de la DMPF.

Artículo 664: La construcción de nuevos viales estará sujeta a los lineamientos del Plan de Reurbanización de cada zona.

Zona Residencial Periférica, Fructuoso Rodríguez Sur. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte con la Zona Residencial Intermedia; por el Este con el límite del asentamiento; por el Oeste con Santa Olaya, y por el Sur con la Zona de Erradicación.

Artículo 665: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona Residencial Periférica, los usos de suelos que se establecen a continuación.

- Residencial Permitido



- Comercial Convenido
- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Prohibido
- Agricultura Convenido

Artículo 666: Se permite para estos sectores la reconstrucción, como acción urbanística y arquitectónica.

Artículo: Se autoriza tipología constructiva I, II, III.

Artículo 667: Las Construcciones deben ser de materiales duraderos (bloques, Ladrillo, Prefabricado y otros).

Artículo 668: Se autoriza la construcción de dos niveles de viviendas.

Artículo 669: La altura mínima de puntales serán de 2.50 m.

Artículo 670: Se admiten los portales de uso privado, respetando el ancho promedio de la zona.

Artículo 671: Se permite la construcción de cercas, pero en ningún caso será con cardón u otras plantas punzantes.

Artículo 672: Se permite la construcción de garajes en las viviendas, previa autorización de la DMPF.

Artículo 673: Se permite el uso de jardines privados, siempre que exista el espacio establecido en la zona para ello.

Artículo 674: La construcción de nuevos viales estará sujeta a los lineamientos del Plan de Reurbanización de cada zona.

Artículo 675: El proyecto de la zona contendrá las soluciones de redes de acueducto y alcantarillado, de las que respetará su trazado, una vez proyectadas.



Zona Residencial de Edificios Multifamiliares, Suelo Urbanizado Edificable.



Esta Zona esta dividida en 3 partes: dos al Norte y la tercera al Este.

Derroteros:

La primera al Norte pertenece a los edificios del Policlínico; limita al Norte, Sur, Este y Oeste con la zona Residencial Periférica.

La segunda al Norte, pertenece a las Biplantas de Mario Casañas, que limita por el Norte, Sur, Este y Oeste con la Zona Residencial Periférica.

La tercera al Este, perteneciente a los Edificios Martí, que limita por el Norte con la zona de Grandes Instalaciones; por el Este con el límite del asentamiento, y por el Sur y Este con la Zona Residencial Intermedia.

Artículo 676: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona Residencial de edificios Multifamiliares, los usos de suelos que se establecen a continuación:

- | | |
|------------------|-----------|
| • Residencial | Permitido |
| • Comercial | Convenido |
| • Parques | Convenido |
| • Servicios | Permitido |
| • Administración | Convenido |
| • Industria | Prohibido |
| • Agricultura | Prohibido |

Artículo 677: Se mantendrá la tipología constructiva I, II, (manzanas irregulares o no, abiertas o cerradas, con amplios espacios abiertos, aceras con o sin parterres, calles de 5 a 7 metros, áreas verdes y parqueo de uso público)

Artículo 678: No se permitirán transformaciones internas a los edificios.



Artículo 679: Se autorizan acciones urbanísticas de mantenimiento y conservación en los inmuebles existentes.

Artículo 680: Se autoriza la conservación como acción arquitectónica.

Artículo 681: Se admitirán modificaciones que sean uniformes a todo el edificio, previa consulta con la DMPF y los organismos competentes.

Artículo 682: Se autoriza la instalación de nuevos servicios con el empleo de nuevas tecnologías constructivas, como Sala de Video, Contenedores y otros, respetando siempre la volumetría del espacio y previa consulta con la DMPF.

Artículo 683: No se permite el cierre de balcones mediante rejas ni con elementos macizos, carpintería, bloque, celosías, cristales, madera o metálica.

Artículo 684: El empleo de rejas en balcones de nuevos edificios multifamiliares, deberán tener igual solución de diseño y regulada desde su proyecto ejecutivo.

Artículo 685: No se admitirán demoliciones que atenten contra la seguridad estructural de los edificios.

Artículo 686: Se deben preservar las áreas verdes en interiores de manzanas como uso público.

Artículo 687: No se permiten cuartos de desahogo en las áreas de los edificios.

Artículo 688: No se permiten garajes particulares por iniciativa propia de la Zona.

Artículo 689: No se permite el cercado individual de jardines y edificios.

Artículo 690: Las redes viales se acometerán según proyecto integrado para la Zona.

Artículo 691: No se permite la construcción de corrales para la crianza de animales.

Artículo 692: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente**, **Artículos:** 2, 6, 8, 25, 28,29 (inciso c) del 31 al 37, 43,44, 62, 154. De la infraestructura técnica del 78 al 150.

Artículo 693: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana**, **Artículos:** 245, 273, 379 y 289.99

Para Edificios Multifamiliares de nueva construcción:

Artículo 694: Los senderos peatonales entre edificios multifamiliares tendrán de 1.50m a 1.20m como mínimo, mientras que las aceras serán de 1.20m.

Artículo 695: Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubicarán sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

Artículo 696: Los cierres de patios de servicio serán concebidos de forma uniforme desde la etapa de proyecto.

Artículo 697: Los diseños de rejas para ventanas, balcones y patios de servicio serán concebidos desde la etapa de proyecto y deberán ser uniformes para cada edificio multifamiliar, pudiendo diferenciarse entre unos y otros.



Artículo 698: Las zonas de edificios multifamiliares serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, siempre alejadas de las vías principales.

Artículo 699: Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas, respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantes.

ZONA DE DESARROLLO. Suelo Urbanizado Edificable.



Derrotero: Existen dos áreas: una al Norte y la otra al Sur de la Carretera Central.

La zona al Norte de la Carretera Central limita al Norte con la Zona Residencial Periférica, y la Zona de Grandes Instalaciones; por el Este con la Zona de Grandes Instalaciones; por el Sur con la Zona Residencial Periférica, y por el Oeste con el límite del asentamiento.

La zona al Sur de la Carretera Central limita al Norte, Este y Sur con la Zona Residencial Periférica, y al Oeste con el límite del asentamiento.

Artículo 700: El Plan General de Ordenamiento Urbano define para esta Zona de Desarrollo, los usos de suelos que se establecen a continuación:

- Residencial Permitido
- Comercial Convenido
- Parques Convenido
- Servicios Permitido
- Administración Convenido
- Industria Prohibido



- Agricultura Prohibido

Artículo 701: Las Construcciones deben ser de materiales duraderos (bloques, Ladrillo, Prefabricado y otros).

Artículo 702: Se autorizará remodelación y reconstrucción de las construcciones ya existentes.

Artículo 703: Las nuevas construcciones estarán condicionadas a un estudio previo de reurbanización de la zona en conjunto, para hacer un uso más racional del suelo.

Artículo 704: Proyectarse en el crecimiento de árboles para mejorar el paisaje.

Artículo 705: Se preservará el sector de la tala de los árboles existentes.

Artículo 706: Se respetará lo concebido en el proyecto inicial en cuanto a la inserción en la Zona de Cercas, Jardines y Portales.

Artículo 707: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente**, **Artículos 708:** 2,5,6,8,25,26,28,29(inciso c), 38,39,43, 44,47,62 y 154. De la infraestructura técnica del 78 al 150.

Artículo 709: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección tercera, **Usos de Suelo**, **Artículos:** 199 (inciso a).

Artículo 710: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana**, **Artículos:** 235 al 243, 246, 249, 250 (inciso a), del 251 al 261,273, 282 y 288.

Artículo 711: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección Quinta, **Morfología de la Manzana**, **Artículos:** 295 al 309, 315, 319, del 321al 326, 333, 377, del 388 al 398, del 399 al 422, 423 al 426, del 436 al 452 y 458.

Para Viviendas aisladas en esta zona:

Artículo 712: En caso de existir viviendas aisladas en estos sectores, se autorizan las obras de rehabilitación y mantenimiento. Igualmente se incorporan al proyecto de urbanización.

Artículo 713: Las nuevas viviendas respetarán la línea de fabricación de las existentes, al igual que la franja de portal, jardín y ancho de las aceras.

Artículo 714: Las vías interiores tendrán 5.00m de calzada.

Artículo 715: El puntal estará en el rango de 2.50m a 2.80m.

Artículo 716: La tipología constructiva estará en el rango de la I a la III.

Artículo 717: En caso de usar cubierta ligera, la misma se enmascarará con pretil.

Artículo 718: Las viviendas podrán tener más de una planta.

Artículo 719: Las parcelas podrán ser cercadas respetando lo regulado en Capítulo 3 Tipos y Elementos de Fachada en cuanto a Cercados.

Artículo 720: Las fachadas laterales se separarán como mínimo 0.75m a ambos lados.



ZONA DE GRANDES INSTALACIONES. Suelo Urbanizado no Edificable.



En esta zona se encuentran 4 áreas: Área Recreativa-Deportiva, Área Escolar, Área de Grupos Electrógenos y Subestación Eléctrica y Cementerio.

Zona de Grandes instalaciones. Área Recreativa-Deportiva. Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte con la Zona Residencial Periférica y el límite del asentamiento; por el Este con la Zona Residencial Intermedia; por el Sur con la Zona Residencial Periférica y la Intermedia, y por el Oeste con la Zona de Desarrollo y la Zona Residencial Periférica.

Artículo 721: El Plan General de ordenamiento urbano define para el sector el uso como área deportivo - recreativa.

Artículo 722: Se permiten acciones de remodelación, conservación y mantenimiento.



Artículo 723: Las cercas tendrán una altura máxima de 2.00M y se realizarán con materiales metálicos (cabilla lisa o corrugada, malla de acero, perfiles metálicos) respetando la condicional de transparencia.

Artículo 724: Quedan prohibidos los usos para la Industria, la vivienda y la Agricultura.

Artículo 725: Toda nueva construcción o modificaciones en esta Zona, serán autorizadas y aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 726: Todas las instalaciones existentes estarán pintadas y en buen estado constructivo, de forma tal que favorezcan la imagen urbana de la Zona.

Artículo 727: Se priorizará el mantenimiento sistemático de redes técnicas cuando éstas constituyan una afectación a la imagen urbana.

Artículo 728: Se permitirá la construcción de parqueos con la previa consulta de la DMPF.

Artículo 729: Las acciones constructivas a ejecutar se realizarán con materiales tales como: bloques, ladrillos o cantos en las paredes, losas de hormigón, asbesto cemento y zinc en las cubiertas.

Artículo 730: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área.

Artículo 731: No se permite la tala de los árboles existentes en los espacios verdes. De ser necesario se solicitará el permiso a la Empresa Forestal.

Artículo 732: El tipo de vegetación a emplear, estará definido por las Entidades que rigen dichas acciones (Comunales, Inder, Gastronomía).

Artículo 733: Se delimitarán con elementos constructivos o virtuales los espacios destinados para áreas verdes, respetando su uso.

Artículo 734: Se permitirá la construcción del mobiliario con materiales metálicos y de hormigón, estando acorde con el uso propuesto.

Artículo 735: En todos los proyectos de arquitectura se tendrá en cuenta la eliminación de las barreras arquitectónicas desde su concepción inicial.

Artículo 736: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en todo el sector y para su aplicación se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física.



Zona de Grandes instalaciones. Área Escolar. Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte y Oeste con la Zona Residencial Intermedia; por el Sur con la Zona Residencial Intermedia y la Zona de Edificios Multifamiliares, y por el Este con el Límite del asentamiento.

Artículo 737: El Plan General de ordenamiento urbano define para el sector el uso como área escolar.

Artículo 738: Se permiten acciones de ampliación, conservación y mantenimiento.

Artículo 739: Los centros deberán estar cercados con materiales metálicos (cabilla lisa o corrugada, malla de acero, perfiles metálicos) respetando la condicional de transparencia con una altura máxima de 2.00M.

Artículo 740: Quedan prohibidos los usos para la Industria, Viviendas y la Agricultura

Artículo 741: Todas las instalaciones estarán pintadas y en buen estado constructivo, de forma tal que favorezcan la imagen urbana de la Zona.



Artículo 742: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área.

Artículo 743: No se permiten modificaciones a los centros que afecten el Sistema Constructivo; de necesitarlas se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 744: El color constituirá un elemento integrador ya sea por analogía o contraste, por lo que debe estudiarse armónicamente en toda la zona, y para su aplicación se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física.

Zona de Grandes instalaciones. Área de Grupos Electrógenos y Subestación Eléctrica. Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte, Sur, Este y Oeste con la Zona Residencial Periférica.

Artículo 745: El Plan General de ordenamiento urbano define para el sector el uso como área para Subestación y Grupos Electrógenos.

Artículo 746: Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.



Artículo 747: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00 m.

Artículo 748: Dentro de la zona de protección se prohíbe además de la siembra de árboles, las siguientes acciones:

- a) Arrojar desechos y depositar carga de cualquier naturaleza.
- b) Realizar cualquier tipo de construcción provisional o permanente.
- c) Provocar fuego.
- d) Realizar excavaciones y movimientos de tierra de cualquier tipo.

Zona de Grandes instalaciones. Cementerio. Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Limita por el Norte, Este y Oeste con el límite del asentamiento, y por el Sur con la Zona Residencial Periférica.

Artículo 749: Se mantiene su uso actual.

Artículo 750: Se mantendrá su característica general a partir de un sistema vial interno, que articula las diferentes áreas de bóvedas, osarios y tumbas. El mismo se mantendrá en buen estado técnico y pavimentado.

Artículo 751: Los recorridos peatonales deben tener como mínimo 1,20m de ancho.

Artículo 752: Como mínimo el 30% del área total del terreno destinado a cementerios, se dedicará exclusivamente a áreas verdes, vías de tránsito y circulación, monumentos y a la localización de las construcciones necesarias para su funcionamiento.

Artículo 753: Se permiten acciones de conservación, ampliación y reconstrucción, de los diferentes objetos de obra (nichos, bóvedas, fosas y osarios).



Artículo 754: Se respetará y cumplirá con las disposiciones sobre los materiales de construcción, referidas en el **Capítulo 3**.

Artículo 755: Se permite el uso de construcciones auxiliares relacionadas con la actividad funeraria, como son: servicios sanitarios públicos, oficinas, etc.

Artículo 756: Queda prohibido el uso de viviendas u otras instalaciones dentro del radio de protección del cementerio, el cual es de 100m a partir del límite de propiedad.

Artículo 757: La autoridad sanitaria podrá ordenar la clausura total o parcial del cementerio, cuando existan afectaciones directas o indirectas a la higiene y a la salud pública.

Artículo 758: En caso de que el terreno del cementerio clausurado se desee dedicar para fines de cultivo o construcciones, será necesario obtener permiso de la autoridad sanitaria competente a escala provincial.

Artículo 759: Todas las construcciones e instalaciones se mantendrán perfectamente limpias, pintadas, sin descorchados y en condiciones óptimas de operación y funcionamiento.

Artículo 760: El cementerio estará perfectamente circundado por muros de hormigón, ladrillos, bloques reforzados u otro material que la autoridad sanitaria apruebe, no debiendo ser menor de 1.80m de altura, para garantizar la requerida protección, privacidad y estética.

Artículo 761: Es de estricto cumplimiento todo lo referente al desarrollo y conservación de las áreas verdes y las condiciones medioambientales del área.

Artículo 762: Todas las instalaciones contarán con señalizaciones.

Artículo 763: A los muros que rodean el Cementerio solo se les aplicarán los colores, blanco, marfil o gris claro.

Artículo 764: A las instalaciones como bóvedas, panteones, etc. se les pintará de blanco, gris claro, beige, marfil o verde claro.

Artículo 765: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3**, sección primera **Artículo 60**.



ZONA DE ERRADICACIÓN. Urbanizable no Edificable.



Derrotero:

Esta Zona limita por el Norte con la Zona Residencial Periférica, y por el Este, Oeste y Sur con el límite del asentamiento.

Artículo 766: Todos los usos quedan prohibidos excepto la Agricultura.

Artículo 767: El Plan General de Ordenamiento Urbano plantea que este Sector se erradicará paulatinamente, quedando como área libre, no permitiéndose allí ninguna obra nueva, así como ningún tipo de intervención urbanística como: Remodelación, Reconstrucción y Ampliación, producto de la problemática de ser una Zona de Erradicación con la atenuante de no constituir en un área inundable ante la influencia de fenómenos hidrometeorológicos que se producen anualmente. Es un sector a congelar a largo plazo.



ZONA DE PARQUES Y ÁREAS VERDES. Urbanizable no Edificable.



Derrotero: Existen tres parques en esta zona:

- Parque Central: Colinda por todas sus partes con la Zona Centro Histórico.
- Parque de Las Madres: Colinda por el Norte, Sur y Oeste con la Zona Residencial Intermedia, y por el Este con la Zona Centro Histórico.
- Parque Infantil: Colinda por el Norte y Este con la Zona Residencial Periférica; por el Sur con la Zona Residencial Intermedia, y por el Oeste con la Zona de Edificios y la Zona Residencial Periférica.
- Parque de Estar Faustino Pérez: Colinda por todos sus partes con la Zona del Centro Histórico.

Artículo 768: En el Plan General de Ordenamiento Urbano se reserva este sector solo para el desarrollo de una zona verde o parque de ciudad. No se permite ningún otro uso.

Artículo 769: Se autorizan la permanencia y conservación de las instalaciones existentes, pero se prohíbe la sesión, cambio de uso, modificación o transformación.

Artículo 770: Se prohíben las nuevas construcciones, excepto aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las zonas.

Artículo: No se permite la modificación de la estructura de bosques naturales o artificiales.

Artículo 771: La creación de nuevas formaciones vegetales se hará sobre el conocimiento científico de los paisajes con el objetivo de mejorarlos.

Artículo 772: Se reforestarán estos espacios con el empleo de especies ornamentales.

Artículo 773: La Zona estará cercada solo en las áreas de parque infantil, con el empleo de



materiales metálicos (cabilla lisa o corrugada, malla de acero, perfiles metálicos) respetando la condicional de transparencia con una altura máxima de 2.00m.

Artículo 774: Se prohíbe el empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación en el área de estar de los parques.

Artículo 775: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección primera **Medio ambiente**, **Artículos:** 2, 3,4, 5,8, 30,49, 44, 47,62, 68, 70, 71 y157.

Artículo 776: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección tercera, **Usos de Suelo**, **Artículos:** 199 (inciso b).

Artículo 777: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección cuarta, **Estructura de la Manzana**, **Artículos:** 206 y 273.

Artículo 778: Cumplir con lo regulado en el **Capítulo No 3** Sección Quinta, **Morfología de la Manzana**, **Artículo:** 337.



Capítulo No 5: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO.

Sección primera: Solicitudes y trámites.

Artículo: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan 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, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitidos por esa misma instancia o por las Direcciones Municipales de Planificación Física según se determine en el referido documento de uso de suelo.

b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.

d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunales.

e) La Dirección Provincial de Servicios Comunales es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a 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 demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.



c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

e) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.

f) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus desarrollos compartidos o co-desarrollos, serán beneficiadas por un “procedimiento administrativo acelerado” a través de sus inversionistas nacionales.

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: La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Inversiones de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) o de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentarse el Certificado de Macro localización si lo hubiere.

Artículo: En todos los casos se presentará la información que se detalla en el Anexo 1. Dentro de los siete días hábiles posteriores a la solicitud, la DPPF o la DMPF podrán solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

- **Requerimientos para la tramitación de autorizaciones y licencias de obra.**

Artículo: Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondientes Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, con los documentos señalados en el Anexo 1.

Artículo: Según el tipo y características de la inversión, la solicitud de la Licencia de Construcción constará de los siguientes documentos:

a) Información necesaria para cada tipo de inversión (ver Anexo1); copia del expediente de microlocalización emitido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física; certificado oficial que acredite la liberación o desafectación del terreno o local donde se ha micro localizado la inversión; si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la



Agricultura o del Azúcar, acompañará los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra; dos copias de los planos del proyecto ejecutivo (que se relaciona con el Anexo 1), de las memorias descriptivas correspondientes y el estudio de impacto urbanístico; certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública, si corresponde; certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del MININT, si corresponde; licencia ambiental, en los casos que corresponda; certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del MININT, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública; y cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.

b) En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

c) La solicitud de Licencia de Construcción se presentará personalmente en la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la información prevista en el Reglamento correspondiente y en el presente Procedimiento.

d) La Licencia de Construcción o de Obra tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución, la misma quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Artículo: Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas:

a) Obras nuevas; ampliaciones; reconstrucciones; remodelaciones; divisiones; unificaciones; y los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada.

b) Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones: pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada monumento nacional o avenidas principales que determine el Órgano Local del Poder Popular; obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica; demoliciones, totales o parciales; apuntalamientos, totales o parciales; simple cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.



➤ **Requerimientos para tramitación de Certificados habitables/ utilizables.**

Artículo: Para la tramitación de los Certificados de Utilizable de industrias, talleres y otros afines, será requisito también que el inversionista presente a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, un documento que acredite que la instalación ha pasado satisfactoriamente las pruebas requeridas para su puesta en explotación.

Artículo: Cuando quede concluida la obra, el inversionista solicitará a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física la Certificación de Habitable-Utilizable, que será resuelta en un plazo entre quince y treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud completa y de acuerdo con la complejidad de la obra, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

Artículo: Para tramitar la Certificación de Habitable-Utilizable, se presentarán los documentos siguientes:

a) Certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública; aval del inspector técnico o copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma; certificado de los órganos de la defensa; y cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

Sección Tercera: Entidades y Comisiones o Grupos de Consulta y Aprobación.

Artículo: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial es o Nacionales de Monumentos.
- e) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

**Sección cuarta: Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.*****CAPÍTULO I*****DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2.- El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 3.- La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPÍTULO II**CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES****De la Multa y Otras Medidas**

Artículo 4.1.- Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

2. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

CAPÍTULO III**DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO****SECCIÓN I**

**Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas**

Artículo 5.- Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II**De la Microlocalización de Inversiones**

Artículo 6.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; e
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; e
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7.- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo



cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III

De la Licencia de Construcción o de obra

Artículo 8:- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; e
- f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y



- f) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10.- Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 11.- Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;



- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12.- Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPÍTULO ANTERIOR

Artículo 13.- También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su



inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y

g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14.- Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

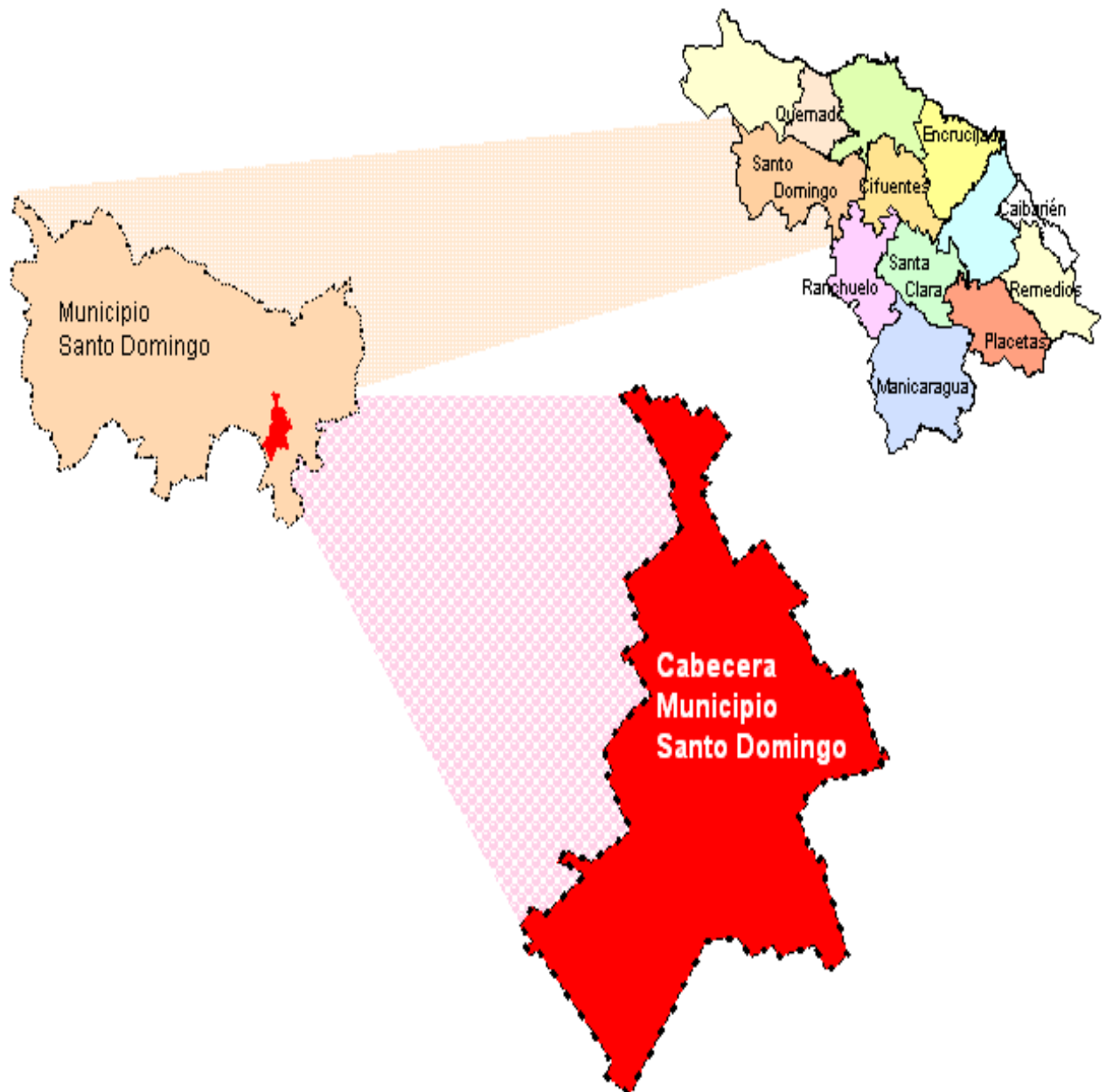
Artículo 15.- Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16.- Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de las sanciones impuestas a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.



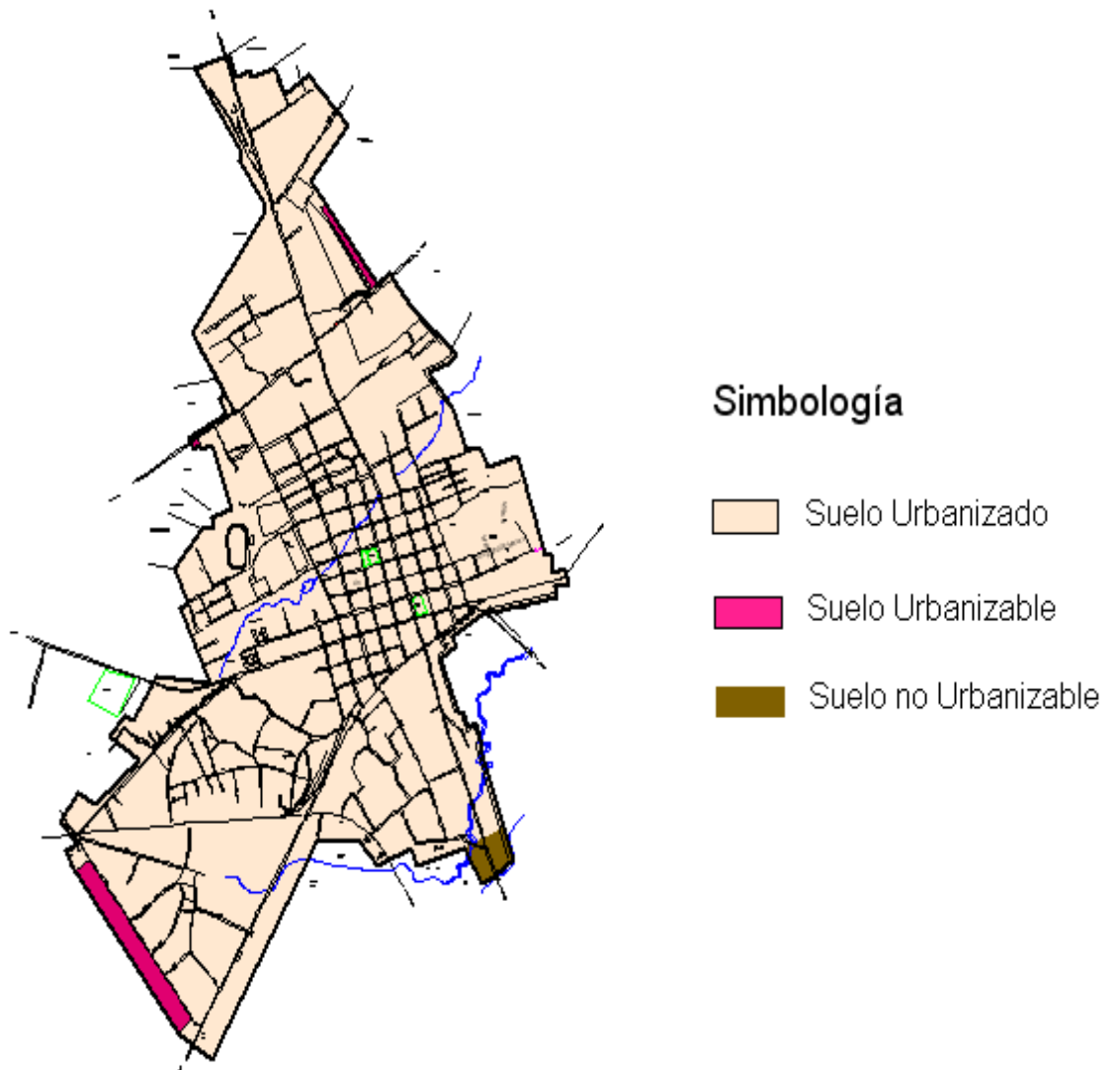
Capítulo No 6. TABLAS Y NORMAS GRAFICAS.

Ubicación General



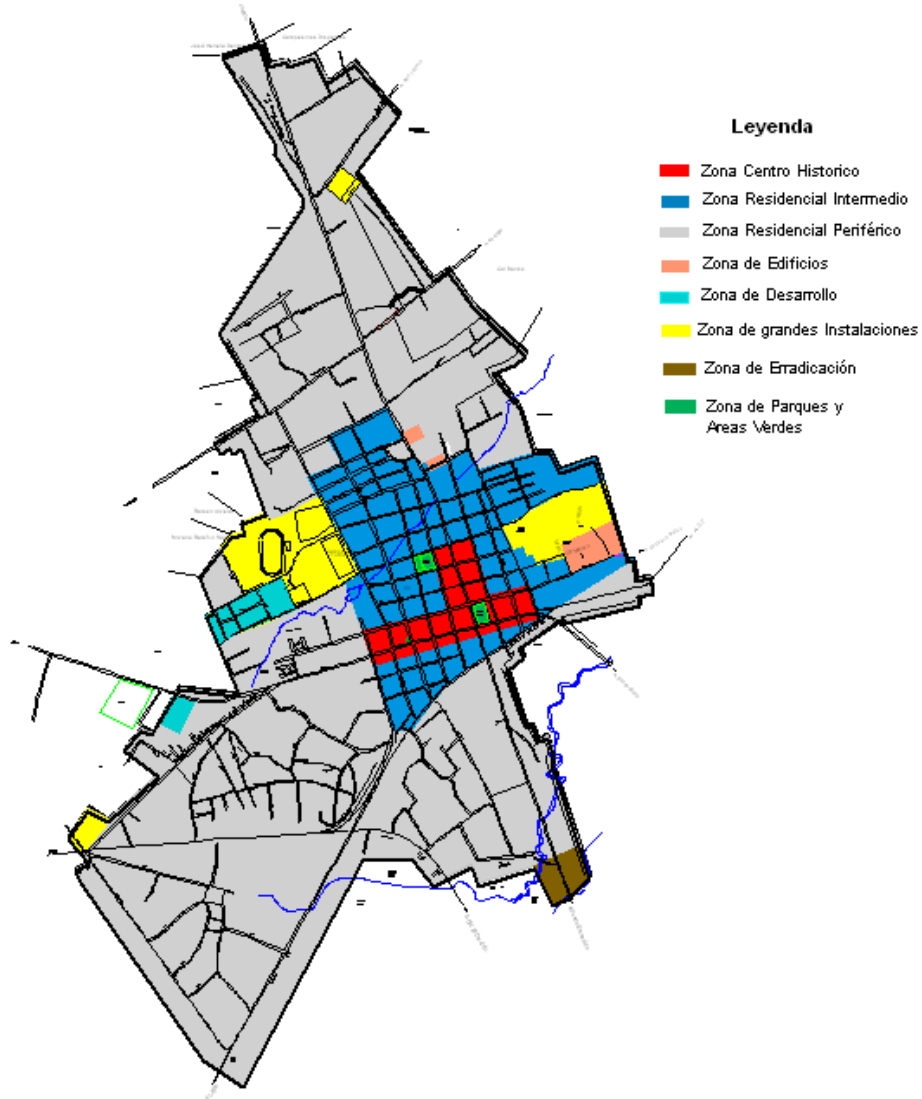


Régimen Urbanístico del suelo.



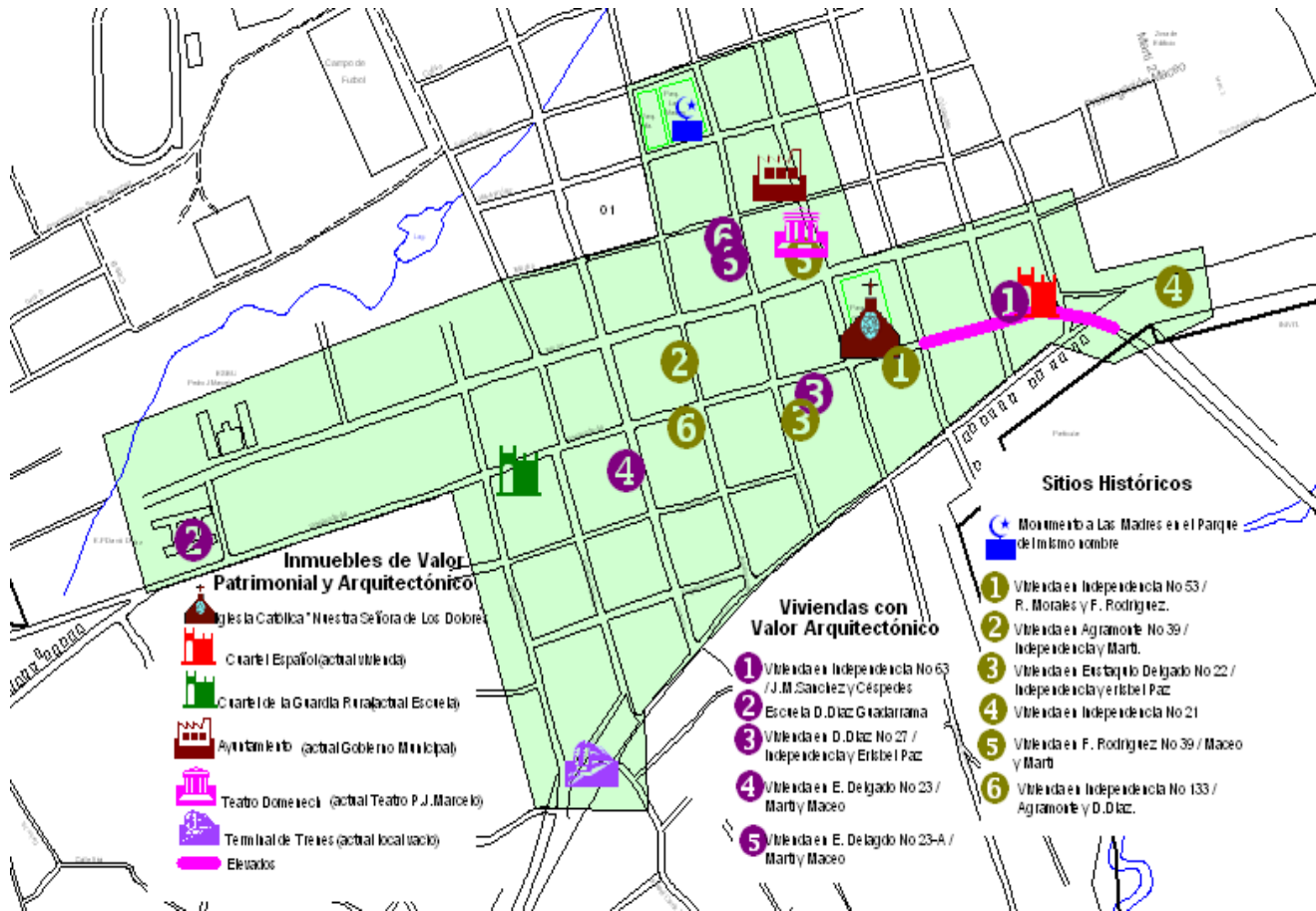


Plano Regulador.





Plano de Protección y Preservación.





Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoría: 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 trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

- **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.
 - **Conservación:** Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
 - **Nueva construcción:** obra nueva, nueva edificación.
 - **Reconstrucción:** Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
 - **Remodelación:** Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
 - **Restauración:** Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
 - **Demolición:** Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

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.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.



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 cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

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 por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

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: 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.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

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.

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

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.

b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.



c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.

d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

e) 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, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coefficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coefficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio 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, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

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.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

- Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.
- Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.
- Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro



para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

- **Diseño de microclimas:** Se proporcionará 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. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.
- **Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.
- **Huertos y agricultura y urbana.**

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

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

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres 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.

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

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

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.

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.



Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

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 calificación, 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.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: 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: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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 constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de “línea de fachada” o línea frontal de edificaciones.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.



Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

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

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

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

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física 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, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

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 de Monumentos Nacionales y Locales.

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

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.



Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

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

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

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

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: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

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”.

Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.



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 excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías 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, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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 dichas edificaciones.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

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.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas 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.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.



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 de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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 opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

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.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

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

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados 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 constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.



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. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

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 espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas 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 constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.



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 mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: 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.

Vistas rectas: 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.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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



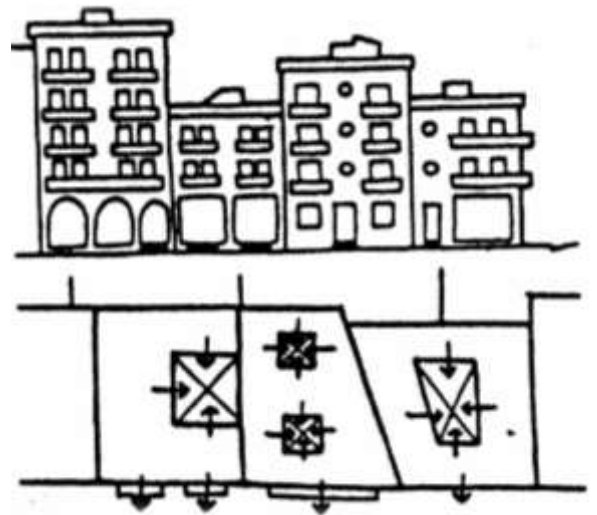
características técnico- constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

Anexos

➤ Tipología Arquitectónica

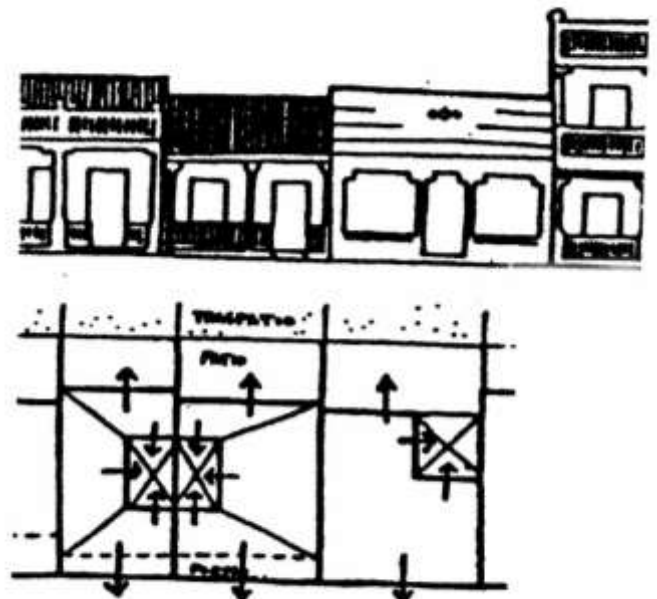
▪ Tipología I:

Edificios multifamiliares de viviendas medianeras de 2 y más plantas en parcelas de formas y dimensiones variables, de tipología constructiva 1 (clasificación de la edificación de acuerdo a los materiales), ocupando más de una vivienda por planta, con presencia o no de servicios en planta baja, portales públicos y privados y balcones al frente. Escaleras y elevadores retirados hacia el interior de la fachada. Predominio de elementos decorativos de fachadas e interiores. Superficie edificada por vivienda promedio entre 45 y 70 m². Fenestración de sus locales hacia fachada exterior y/o patinejos, patios interiores y pasillos. Se identifica con los edificios multifamiliares construidos en el primer tercio del siglo XX.



▪ Tipología II:

Viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 3 plantas, de tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas de dimensiones variables. Predominio de portales y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales libres promedio entre 3 y 5 metros, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas e interiores. Fenestración de locales hacia el exterior (fachada, patio y patios interiores). Superficie edificada promedio superior a 60 m². Se identifica con las viviendas de estándar medio, construidas hasta la década del 30 en los

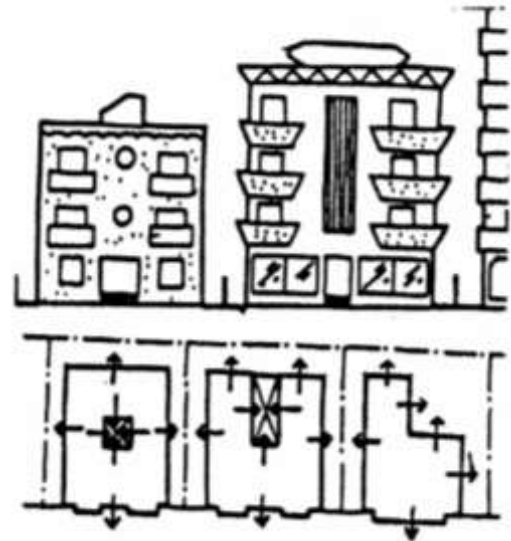




barrios y repartos de los bordes de las zonas centrales y en las zonas centrales de las ciudades intermedias.

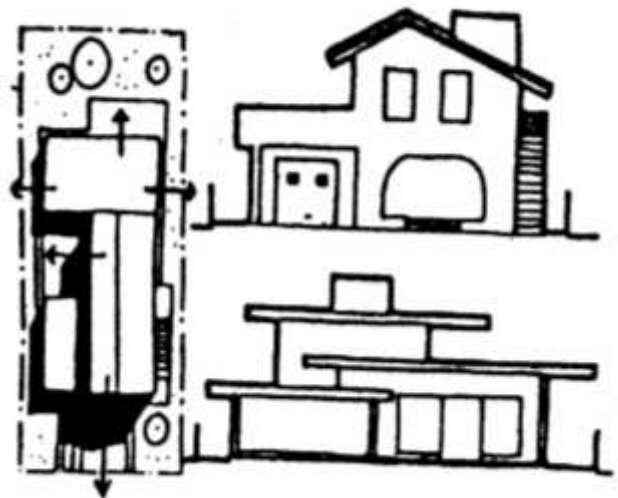
▪ Tipología III:

Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia o no de balcones al frente, servicios en planta baja, portales públicos o privados y elementos decorativos en fachadas e interiores. Puntales promedio entre 2,40 y 3,00 metros. Escaleras y elevadores retirados o no hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada patinejos y pasillos. Pueden tener sótanos y semisótanos. Superficie edificada promedio entre 45 y 70 m². Pueden tener garajes en planta baja o en sótanos. Se identifican con las edificaciones de estándar medio y alto construidas en las décadas de los 40 y 50 y los construidos por la Revolución, prefabricados y convencionales.



▪ Tipología IV:

Viviendas individuales no medianeras de 1 y 2 plantas. Tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Predominio de portales. Escaleras interiores y exteriores frontales o laterales. Puntales libres con promedio de 2.70 y 3.00 metros, con o sin elementos decorativos hacia fachadas e interiores. Presencia de garajes con acceso frontal o lateral. Fenestración de todos sus locales hacia fachadas exteriores. Superficie edificada superior a 70 m². Se identifica con las viviendas de estándar medio y alto, construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas.

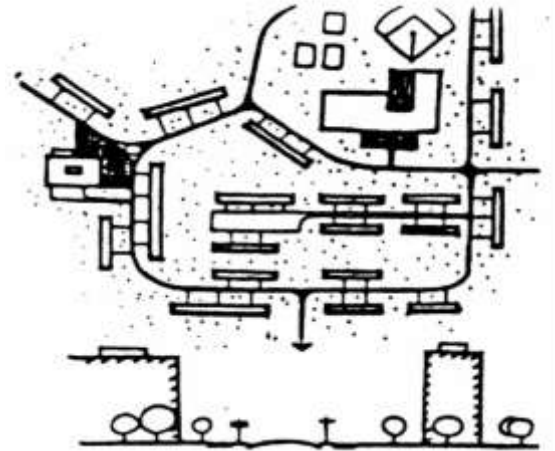




➤ Tipologías Urbanísticas

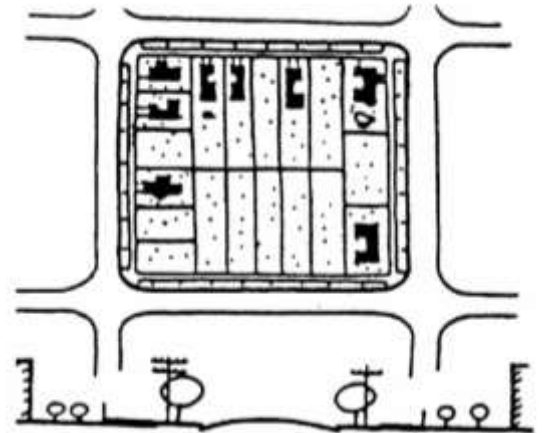
▪ Tipología 1:

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas generalmente irregulares, abiertas o cerradas con predominio de arquitectura doméstica del siglo XX y de tipología arquitectónica III, espaciadas entre sí conforme normativas establecidas y rodeados de amplios espacios abiertos. Aceras con o sin parterre. Calles vehiculares de 5 a 7 metros de sección promedio y peatonales-vehiculares de 3 a 3.5 metros. Áreas verdes y parqueos de uso público.



▪ Tipología 2:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales mayoritariamente, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas del siglo XX y tipologías arquitectónicas tipo IV y V en manzanas cerradas de proporciones cuadradas y rectangulares, mayoritariamente conformando retícula en damero. Predomina el jardín privado. Aceras con o sin parterre. Calles de 5 a 7 metros de sección promedio.





▪ Tipología 3:

Zonas urbanizadas mediante parcelas de forma y dimensiones variables ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica del siglo XX y tipologías arquitectónicas I y II coexistiendo con edificaciones coloniales y de otros usos o uso mixto con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula. Edificaciones esquineras con chaflanes. Ausencia de jardín y parterre. Parques y plazas asimiladas en la retícula urbana. Aceras de 1.20 y menos. Calles de sección variable entre 5 y 7 metros promedio, discontinuidad vial frecuente.



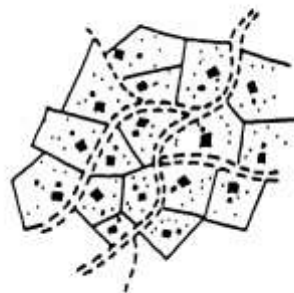
▪ Tipología 4:

Puede presentarse en tres variantes:

Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

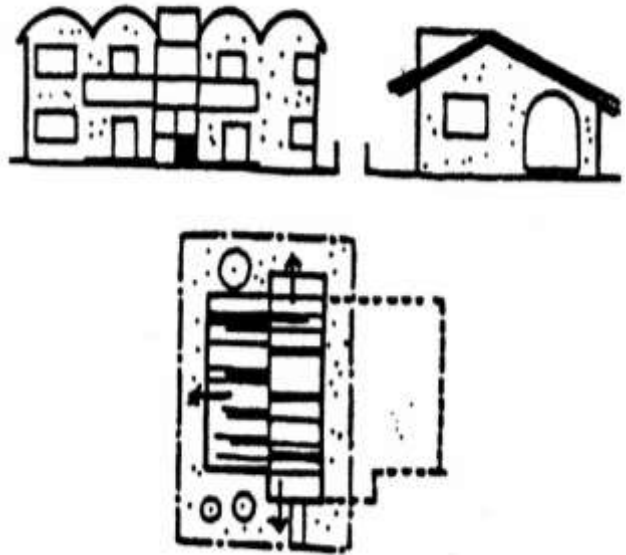
Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.





▪ Tipología V:

Viviendas no medianeras individuales o pareadas. De tipología constructiva 1 y 2. De 1 y 2 plantas, ocupando parcelas ortogonales con o sin portales. Puntales promedio entre 2,40 y 2,60 metros. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m², con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas y las que se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.



▪ Tipología VI:

Viviendas individuales no medianeras de 1 planta. Tipología constructiva 3 y 4 ocupando parcelas irregulares de dimensiones variables, con o si portales. Carencia de elementos decorativos. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 30 y 50 m². Se identifica con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en las periferias urbanas.

➤ Tipologías Constructivas.

• Tipología constructiva I

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.

• Tipología constructiva II

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

• 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.
 - **Tipología constructiva IV**
 - Paredes de madera.
 - Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.
 - **Tipología constructiva V**
 - Paredes de madera y Techos de vigas y viguetas de madera o metal y cartón asfáltico, guano, lona, cartón.
 - Paredes de yagua o tabla de palma y Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro, planchas de asbesto cemento o metal, cartón asfáltico, guano.
- Paredes de adobe o embarrado y Techos de vigas, viguetas de madera o metal y tejas de barro, planchas de asbesto cemento o metal, cartón asfáltico, guano, lona, cartón.

➤ Ilustraciones.

- **Tipologías Arquitectónicas predominantes en el asentamiento.**

Edificaciones individuales.





Edificaciones unifamiliares en esquinas



Edificaciones pareadas o medianeras.



Edificios Multifamiliares



▪ Tipologías Constructivas presentes en el asentamiento.

• Tipología constructiva I

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.



• Tipología constructiva II

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



- **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.



- **Tipología constructiva IV**

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



• Tipología constructiva V

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





▪ **Alineación de las Edificaciones.**

Primera y Segunda línea de fachada

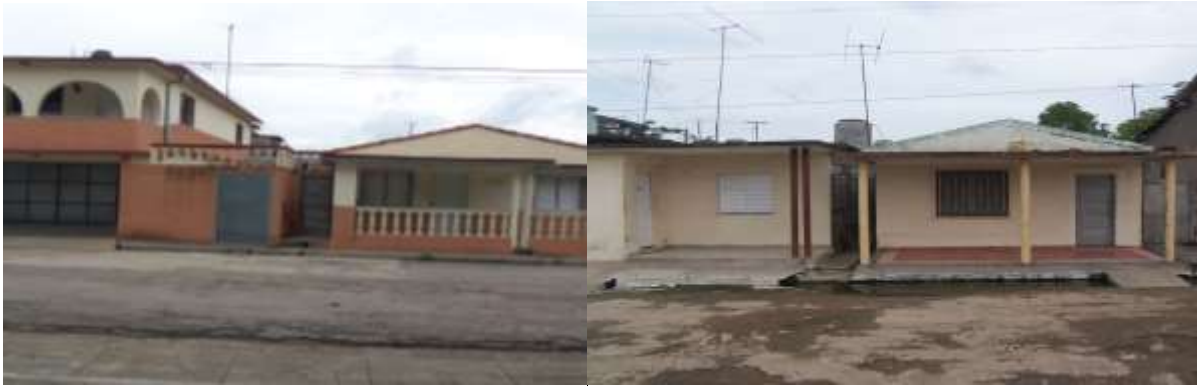


Jardines y Portales.





Pasillos laterales



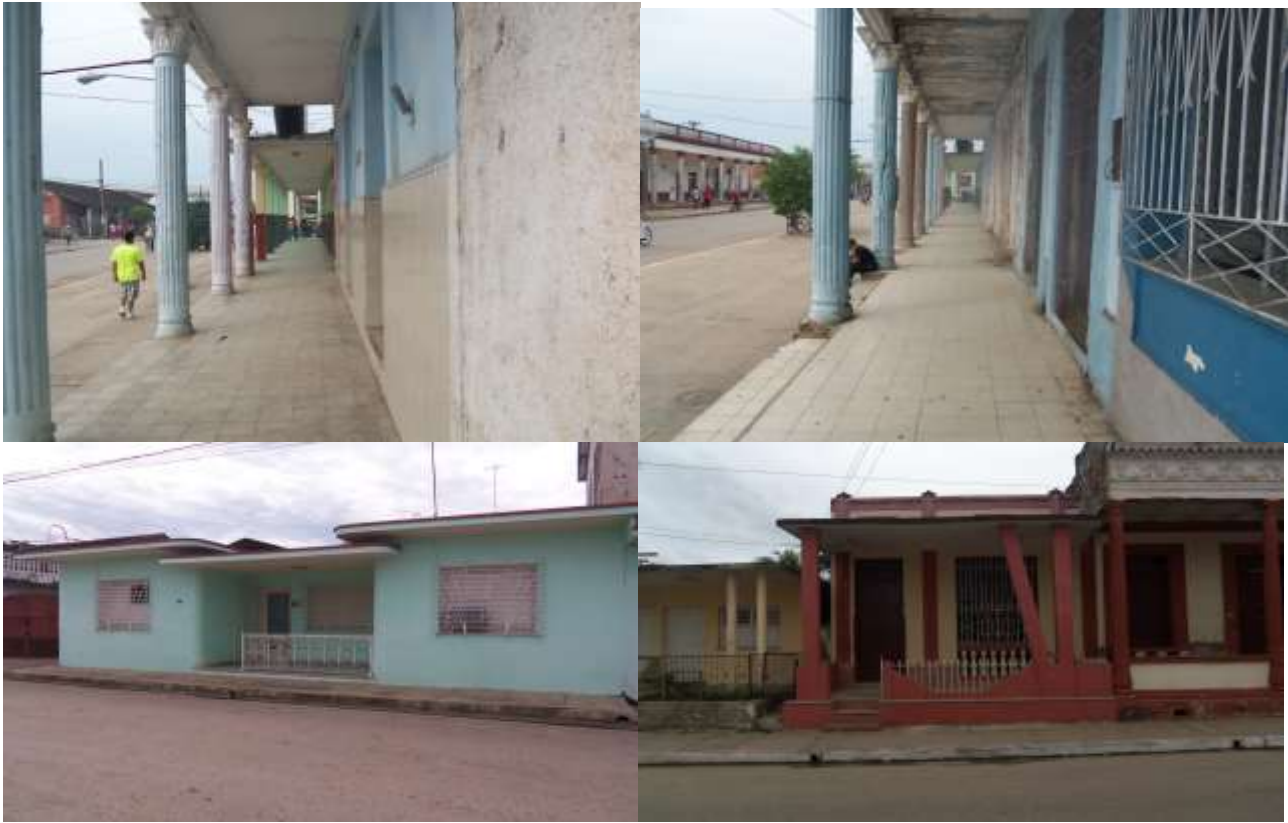
- **Tipos y Elementos de fachada.**

Cercados





Portal Público y Privado.



Áreas libres y equipamiento



Manzanas de trama compacta, (de forma general hacia la zona central del asentamiento), con trama ortogonal regular con generalidad manzanas compactas de dimensiones de hasta 100m x 100m, calles y aceras anchas. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera, no existiendo áreas de jardín aunque sí agradables patios interiores.



Manzanas ortogonales de dimensiones variables, edificaciones aisladas entre 1 y 2 niveles, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con uso de jardines y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.

Las zonas de edificios multifamiliares con grandes manzanas y predominio de áreas verdes, que no se ajustan a la disposición típica de la manzana.



Zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.



Alturas y Puntales.



Balcones y Terrazas





Marquesinas y Toldos





▪ Mobiliario Urbano





- **Parques y Áreas Verdes presentes en el asentamiento.**



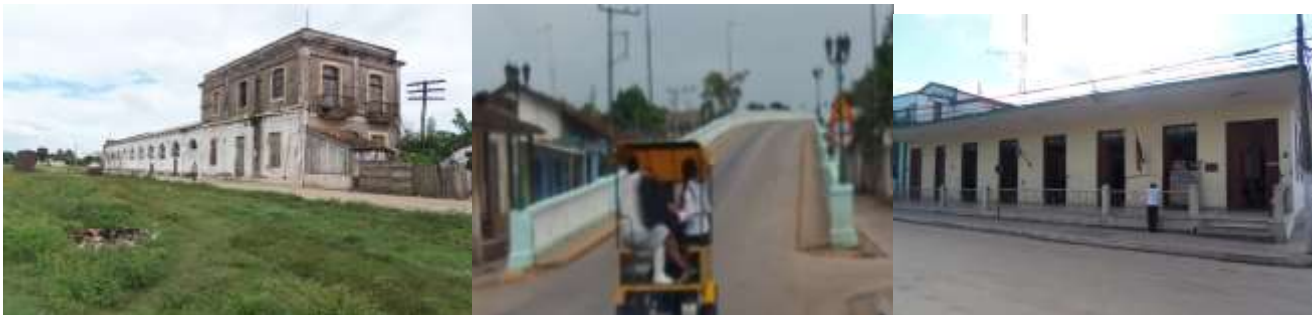


▪ Vialidad



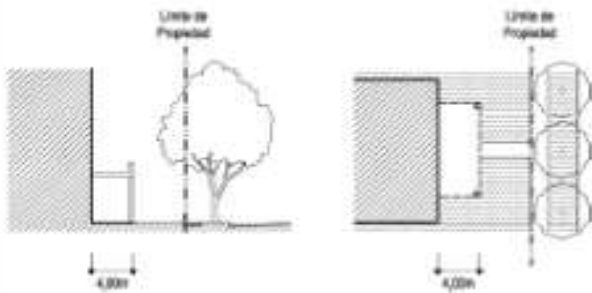
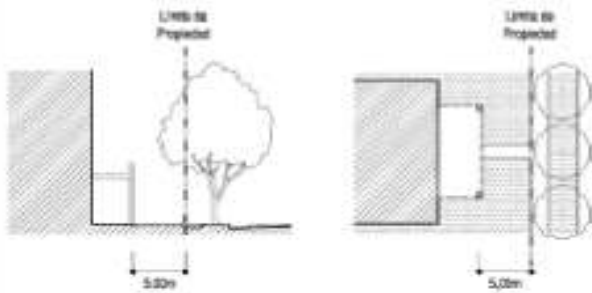


▪ Inmuebles de Valor patrimonial y Arquitectónico.



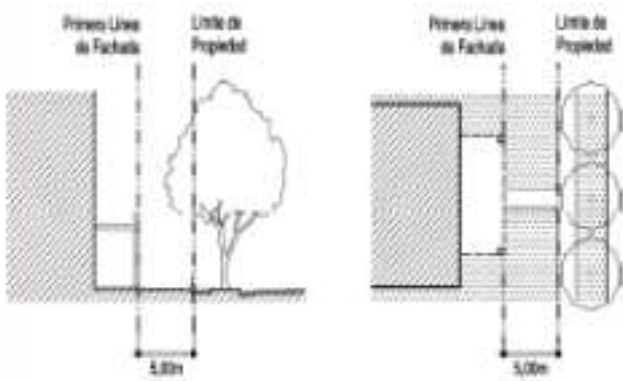


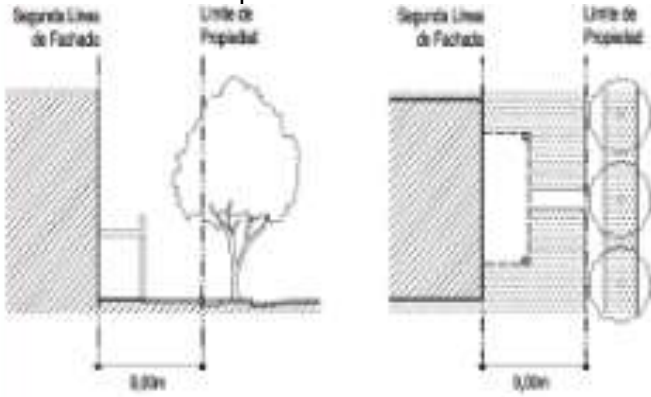
Franja de Portal y Jardín



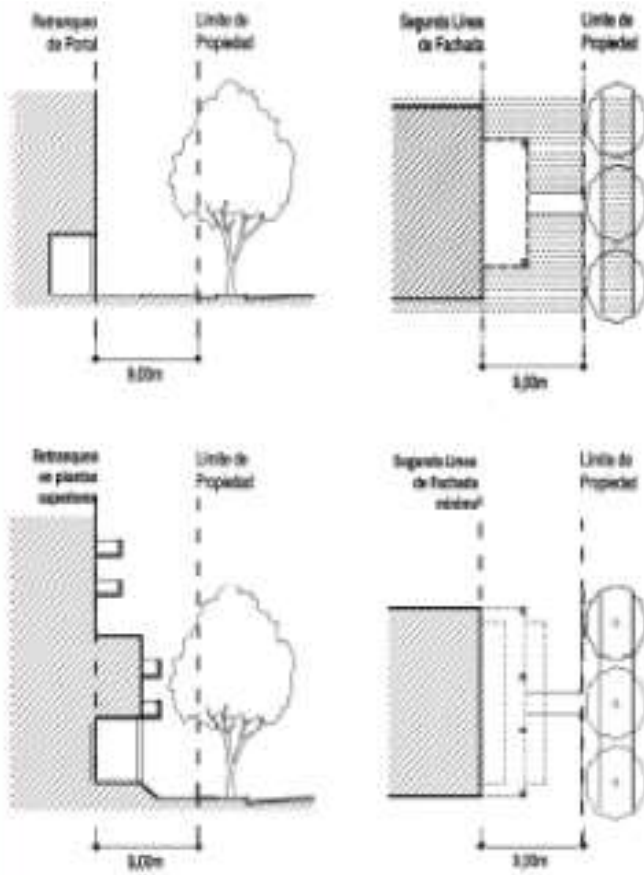


Retranqueo

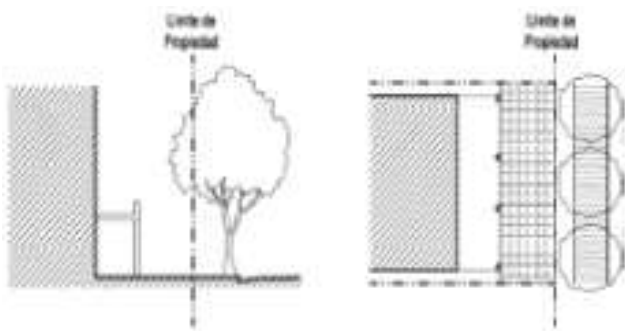
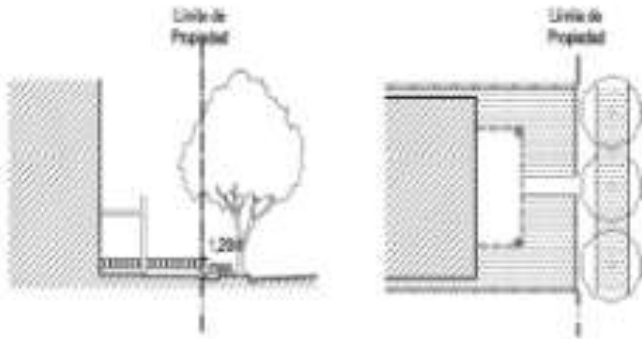




Salientes

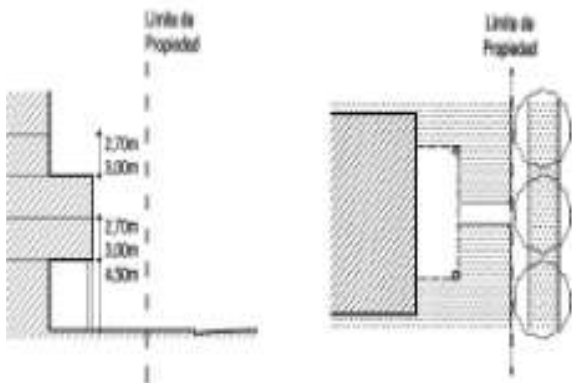


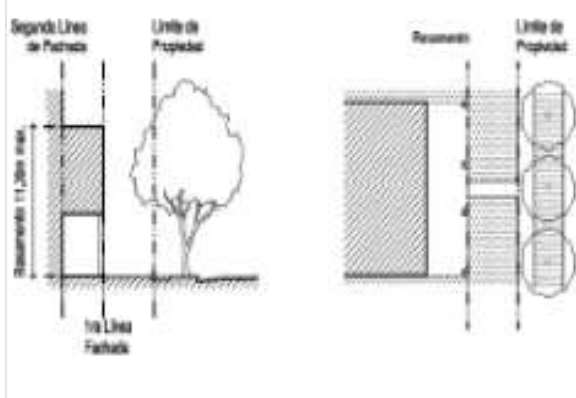
Cercados



Área de jardín pavimentado

Puntales





Salientes

