



# REGULACIONES URBANAS



# CRUCES

**ÍNDICE**

Temáticas	Página
<b>Introducción</b>	2
• Estrategia y Plan General	3
<b>Capítulo 1. Descripción del asentamiento</b>	4
• Sección Primera. Derrotero de Cruces	4
• Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento	8
<b>Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones</b>	10
• Sección Primera. Objetivos	10
• Sección Segunda. Premisas Conceptuales	11
• Sección Tercera. Regulaciones Generales de Intervención Urbana	11
• Sección Cuarta. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana	11
• Sección Quinta. Regulaciones Especiales	11
<b>Capítulo 3. Regulaciones Generales de intervención urbana</b>	12
• Sección Primera. Calidad del medio ambiente	12
• Sección Segunda. Protección y preservación patrimonial	15
• Sección Tercera. Estructura de la manzana	15
• Sección Cuarta. Disposición de la edificación en la parcela	15
• Sección Quinta. Alineación de las edificaciones	15
• Sección Sexta. Tipos y elementos de fachadas	16
• Sección Séptima. Relaciones de vecindad	18
• Sección Octava. Aspectos técnico constructivos	20
• Sección Novena. Aspectos estéticos y de estilo	21
• Sección Décima. Uso de suelos	22
• Sección Oncena. Aspectos higiénicos ambientales	23
• Sección Duodécima. Demoliciones	24
• Sección Décimo tercera. Intervenciones constructivas	25
• Sección Décimo cuarta. Carteles y señalizaciones	27
• Sección Décimo quinta. Mobiliario urbano	30
• Sección Décimo sexta. Servicios por cuenta propia	30
• Sección Décimo séptima. Infraestructura técnica	33
<b>Capítulo 4. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana para el Uso Residencial.</b>	35
• ZR Zona Residencial Centro Histórico.	35
• ZR Zona Residencial Intermedio.	41
• ZR Zona Residencial Periférico.	46
• ZR Zona de Edificios Multifamiliares.	50
<b>Capítulo 5. Regulaciones Especiales.</b>	52
• ZND Zona de Nuevo Desarrollo.	52
• ZEP Zona de Espacios Públicos (Áreas deportivas recreativas)	55
• ZP Zona de Producción.	56
<b>Capítulo 6. Procedimientos.</b>	59
▪ Solicitudes y trámites	62
▪ Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencia de obra	62
▪ Solicitud y asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio	62
▪ Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	63
▪ Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo	64
<b>Capítulo 7. Glosario de Términos.</b>	64
<b>Bibliografía.</b>	67
<b>Anexos.</b>	68



 Dirección Municipal de Planificación Física.	<b>REGULACIONES URBANAS CRUCES 2015</b>	
	<b>PRODUCTO:</b> Actualización de las Regulaciones Urbanas. Cabecera Municipal Cruces.	<b>CÓDIGO:</b>
	<b>ORGANISMO:</b> IPF <b>ENTIDAD:</b> DMPF Cruces.	<b>VERSIÓN:</b> 1 <b>REVISIÓN:</b> 1
<b>SERVICIO CON LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS Y DE CALIDAD ESTABLECIDOS EN EL SPF</b>		

## INTRODUCCIÓN.

Las Regulaciones Urbanísticas se basan en el Plan de Ordenamiento Urbano y expresan una potestad normativa propia, por lo que constituyen una norma autónoma que se deriva de una capacidad de configuración u ordenación territorial.

Además, sirven de manera directa para controlar y mantener una ciudad funcional y acogedora capaz de preservar todos sus valores históricos, culturales, sociales, económicos y tradicionales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de su arquitectura y la belleza de la ciudad.

Con el objetivo de disponer en el asentamiento Cruces de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar la imagen urbana y arquitectónica de la misma, fue conformado un documento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas en el cual se regulan los aspectos que inciden en la disciplina urbana.

El presente trabajo constituye la actualización de dicho documento debido a la evolución y crecimiento del asentamiento hasta la actualidad.

## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO.

El Plan General de Ordenamiento Urbano establece entre sus principales líneas estratégicas:

1. Adecuar el destino del suelo del territorio a los requerimientos de su mejor aprovechamiento y vocación como recurso finito, así como a la adecuada localización de las actividades económicas y sociales, teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de los efectos de los desastres naturales y tecnológicos.
2. Desarrollar la estructura físico espacial del asentamiento, de manera que este mejore su integración, funcionamiento y accesibilidad internos, en correspondencia con el desarrollo económico, social y ambiental de la localidad territorialmente equilibrada.
3. Proteger y rehabilitar el patrimonio cultural y ambiental existente, así como la calidad de los nuevos desarrollos de manera que el paisaje urbano, los espacios públicos naturales y edificados, así como las nuevas edificaciones y la arquitectura integren un conjunto de creciente calidad funcional y visual de alta significación e identidad cultural.

## CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

### Sección primera. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ASENTAMIENTO.

#### Reseña Histórica.

En 1852 comienza la formación del poblado de Cruces no en el lugar actual sino teniendo como asiento el Hato de las Cruces a un km del lugar donde se cruzaban el camino de San Agustín a la Rioja y el camino real de Cienfuegos a Santa Clara por ser este un lugar área





de descanso de las personas que viajaban. El caserío se enclavo a la entrada de una extensa explanada conocida como Sabana de Ibarra estando formada en sus indicios por tres casas de guano y tabla. Con el tiempo el nombre del Hato se fue modificando primero Las Cruces y después Cruces, como se conoce hoy. Al Hato de las Cruces se le unió, al cabo del tiempo, el de Mal Tiempo formando un cuartón de las Cruces y Mal Tiempo, Su primer trazado comprendía una retícula conformada por 12 calles que lo recorrían anteriormente de norte a sur 4 calles y de este a oeste 8 calles formando cuadrículas con amplias calles alrededor de la estación del ferrocarril. Más tarde se construye el Prado, la Plaza de Armas. La Fernandina actual parque tomado como centro, además la Iglesia Parroquial de la Santa Cruz considerada una de las construcciones más antiguas quedando trazadas de esta forma las primeras 27 manzanas que conformaban el poblado. A medida que el desarrollo ferroviario tomo auge el asentamiento siguió de forma vertiginosa su crecimiento surgiendo nuevos barrios fundamentalmente marginales como es el Rincón Caliente donde se asentaron esclavos liberados en casuchos de tablas y guano mientras que en el resto de la ciudad la tipología que se utilizaba era la vivienda de madera y teja. A partir de 1890 surge un gran movimiento comercial que convierte a Cruces en una ciudad de servicios con un fuerte desarrollo urbano apareciendo en el contexto instalaciones comerciales hoteleras, gastronómicas algunas industrias, etc. conformando el área de centro actual conjugando con la función residencial.

El asentamiento Cruces como cabecera municipal se encuentra situado al centro este de la Provincia Cienfuegos, limita al Norte con el municipio Lajas; al Este con el Consejo Popular Martha Abreu; por el Sur con el Consejo Popular Paradero de Camarones y por el Oeste con el Consejo Popular Mal Tiempo.

El área total del asentamiento es de 436,21 Ha lo que representa el 2.26 % del área total del municipio. Se concentra en este asentamiento una población aproximada de 17 609 habitantes que representa el 55,56 % de la población total del municipio, siendo su densidad total de 40,37 hab/Ha lo que da un índice del alto peso que significa el área urbanizada de carácter residencial. Se caracteriza por su desarrollo compacto a partir de una cuadrícula ortogonal, existiendo algunas variaciones en las dimensiones de las manzanas y en la dirección y trazado de la red vial. A pesar del intenso carácter residencial del área, ésta se caracteriza por un reducido número de puestos de trabajo que trae como consecuencia un aumento de los movimientos pendulares hacia otros puntos de la provincia, además el asentamiento es atravesado por el Ferrocarril Nacional - Cienfuegos - Villa Clara - Santi Spíritus, de gran importancia socio económica, lo cual conlleva a ser paso obligatorio hacia otros municipios, esto lo convierte en centro de un intenso flujo vehicular de todo tipo, que se mueve fundamentalmente por sus arterias principales, Montalvo, Revolución, Mal Tiempo. Las funciones productivas, están también presentes en el asentamiento a partir de instalaciones, como la fábrica de galletas, fábrica de gofio, etc.

Las funciones hospitalarias aparecen representadas por las instalaciones del Policlínico Piti Fajardo, así como de una vasta red consultorios del médico de la familia. En cuanto a los servicios, el asentamiento posee dentro de su territorio parte del área considerada como Centro Tradicional del asentamiento, correspondiéndose esta con el Parque y el Paseo del Prado. Esta zona, muy transformada actualmente y severamente afectada desde el punto de vista técnico-constructivo y ambiental deberá estar sujeta para su recuperación a un intenso proceso de rehabilitación urbana. En general toda una red de pequeñas instalaciones de servicio que ocupan un porcentaje de las manzanas, las esquinas de las mismas, tales como bodegas, carnicerías, pescaderías, etc.



El asentamiento carece en general de instalaciones de carácter recreativo y turístico, existiendo como área verde solo aquella referida a los escasos parques existentes y en los parterres en aquellos lugares en que existen.

Presenta una ubicación muy ventajosa al encontrarse relacionada mediante la carretera Cienfuegos - Santa Clara funcionando como un asentamiento intermedio.

### Sección segunda: Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.

El asentamiento en la actualidad está conformado por las siguientes zonas.

ZR Zona Residencial Centro histórico.

ZR Zona Residencial Intermedio.

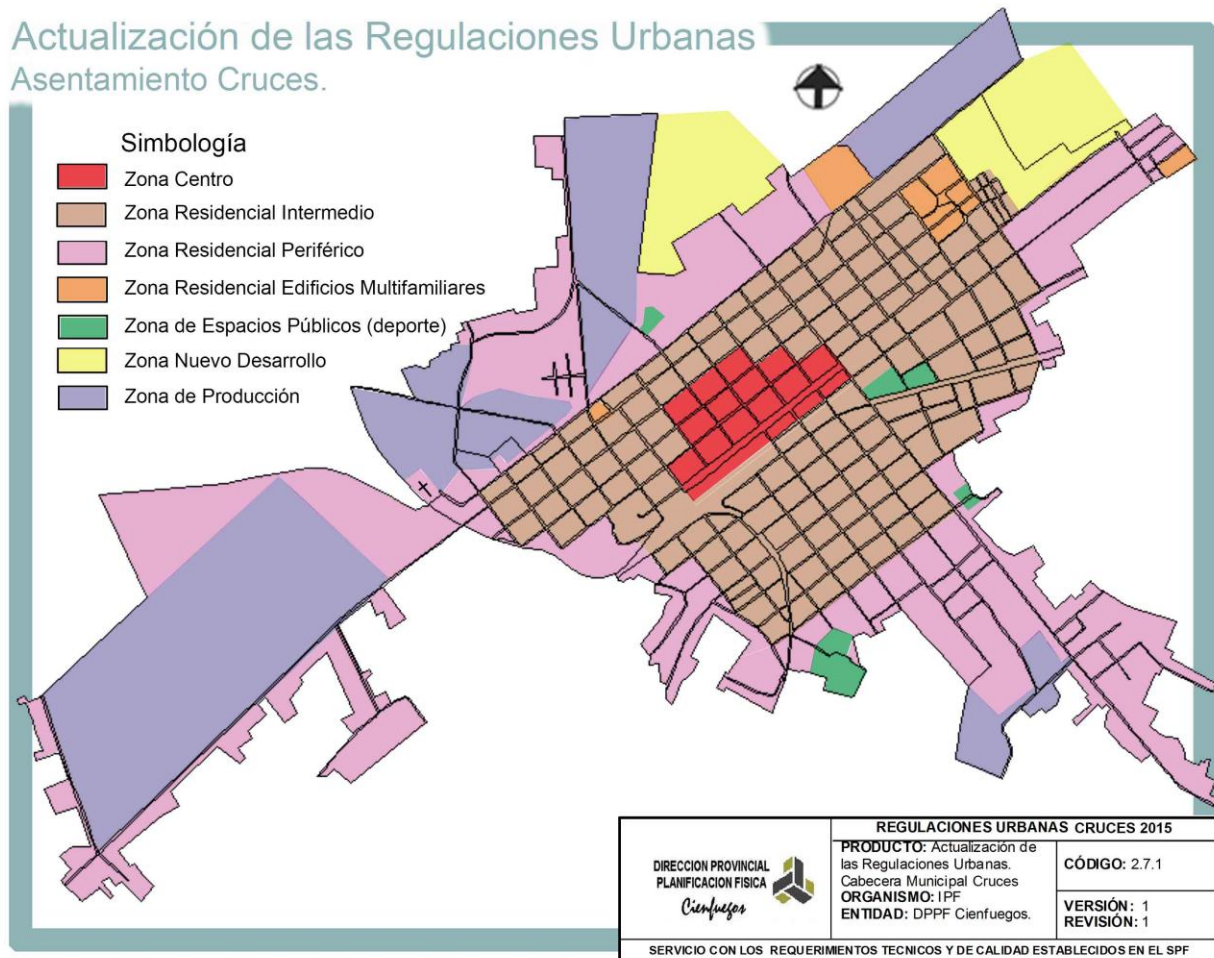
ZR Zona Residencial Periférico.

ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.

ZND Zona de Nuevo Desarrollo.

ZP Zona de Producción.

ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas)



## CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES



### **Sección Primera: Regulaciones Urbanísticas.**

Las Regulaciones Urbanas, constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial y a la vez funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU de Cruces.

Se realizan con el objetivo de conformar el conjunto de determinaciones que integran las regulaciones del ordenamiento urbano, constituyendo un instrumento en la implementación y el control de las transformaciones del territorio que tienen lugar en la actualidad, garantizar estas en correspondencia con la dinámica del planeamiento, así como la necesaria protección y preservación del territorio.

#### **Objetivos.**

Actualizar las regulaciones del ordenamiento urbano en el Asentamiento de Cruces, acorde con las tendencias actuales, que posibilite la mejor interpretación y comprensión de sus contenidos por parte de los diversos actores que hagan uso de ellas.

#### **Objetivos Específicos.**

- Normar el contenido, estilo, redacción y expresión de las Regulaciones Urbanísticas.
- Organizar el proceso de trabajo para lograr documentos completos que abarquen el universo de situaciones que puedan presentarse.
- Incorporar gráficos, tablas, imágenes, que ayuden a la comprensión de las regulaciones.

### **Sección Segunda: Premisas Conceptuales.**

-Mantener la estructura urbanística y funcional actual, así como las determinaciones relativas a la altura para lograr mayor variedad en los perfiles y optimizar el aprovechamiento del potencial de áreas libres dentro del límite urbano.

-Conservación y continuidad del trazado urbano tradicional.

-Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y delineación de las edificaciones en correspondencia con las características de cada área.

-La preservación de la función residencial sobre las áreas definidas por el ordenamiento urbano, con el reforzamiento del equipamiento social, así como la recuperación y fomento de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social.

-Priorización de las actividades, funciones y uso público, y recreativo

### **Sección Tercera: Regulaciones generales de intervención urbana.**

Las Regulaciones Generales son válidas y aplicables para toda la cabecera municipal de Cruces y subdivididas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, mobiliario urbano y servicios por cuenta propia. Algunas constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial a todas las zonas y sectores del asentamiento independientemente de la tipología urbana y arquitectónica.

### **Sección Cuarta: Regulaciones específicas de intervención urbana.**

Concluida la etapa anterior se establecieron y delimitaron las zonas del asentamiento de acuerdo con las características urbanísticas y arquitectónicas dominantes, así como a



régimen de uso y acción constructiva que determine el tipo de zona que por su carácter y diferenciación resultan necesarios para el establecimiento de las regulaciones.

#### **Sección Quinta: Regulaciones de procedimiento.**

Incluyen las regulaciones correspondientes a los trámites a realizar para cualquier tipo de intervención en el territorio, tanto en el ámbito urbano como rural, y ya sea estatal o particular. Dentro de estos procedimientos se encuentran la solicitud de microlocalizaciones, el proceso de consulta a las entidades y comisiones creadas al efecto, la emisión de las licencias de construcción, autorizo y usos temporales; la aplicación de decretos y resoluciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo, así como leyes, normas y disposiciones nacionales y sectoriales que se utilizan como instrumentos para el control.

#### **Sección sexta: Planos y gráficos.**

El documento contiene los gráficos necesarios para facilitar la comprensión de las regulaciones tanto de intervención urbana como específicas.

#### **Sección séptima: Glosario de términos.**

Incluyen un glosario de términos y definiciones tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o elaborados por la DPPF para facilitar la comprensión del lenguaje técnico del documento.

#### **Sección octava: Anexos**

Se anexan planos, fotos y documentos que sirven de complemento y referencia técnica y legal para la aplicación de las regulaciones

### **CAPITULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y URBANA**

Las regulaciones generales serán aplicables a todas las zonas objeto de regulación.

#### **Sección primera. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE**

##### **I. Calidad del medio ambiente**

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

**Artículo 1:** No se construyen, amplían y remodelan industrias, almacenes o talleres u otras instalaciones (criaderos de palomas, cuartones para guardar caballos, etc.) que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio, en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

**Artículo 2:** No se ubican actividades que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

**Artículo 3:** Toda actividad que genere sonidos, tanto para como personas naturales como jurídicas, deberá reunir los requisitos acústicos dentro de los inmuebles, de forma tal que no afecte el entorno circundante.

**Artículo 4:** Todos los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, deberá tener previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación



Física y será responsabilidad del ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las pluviales, que pueda afectar a la vía pública o a los predios colindantes.

**Artículo 5:** No se construye puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

**Artículo 6:** No se ejecuta cualquier tipo de obra destinada a embalsar, desviar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa Autorización.

**Artículo 7:** Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

**Artículo 8:** En las zonas de producción no se construye, amplía y remodela instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes para evitar las afectaciones al medio ambiente

#### **-Territorios aledaños a objetos hídricos**

**Artículo 9:** No se construye en las fajas de protección de ríos y arroyos (30.0 metros a ambos lados de sus riberas).

#### **-Vertederos y desechos**

**Artículo 10:** Se vierte escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbanístico.

**Artículo 11:** No se construye y no se realiza ninguna acción constructiva en un radio de 500 m del área del vertedero.

**Artículo 12:** No se quema desperdicios y desechos en los espacios públicos.

#### **-Cementerios.**

**Artículo 13:** El cementerio deberá contar con una faja protectora de 300 m, incluyendo dentro de la misma una zona arbolada de 100 m como mínimo.

#### **- Áreas Verdes.**

**Artículo 14:** Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro incluye un estudio detallado de área verdes.

**Artículo 15:** En zonas urbanas, no se siembra árboles frondosos y de raíces superficiales, que puedan afectar las aceras y los inmuebles.

**Artículo 16:** No se afectan las áreas verdes existentes en el asentamiento. Cualquier modificación que pueda alterar las mismas deberá ser autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.





**Artículo 17:** No se afecta las áreas de parques y espacios públicos arbolados con el fin de utilizarlas en otros usos, así como realizar cualquier otra acción que afecte su desarrollo y conservación.

**Artículo 18:** No se siembra:

- a) Todo tipo de árboles, arbustivas, coberturas y césped en las áreas públicas del asentamiento, así como en cualquier área de uso estatal o privado conceptuadas como espacios públicos, sin la previa Autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Aquellos tipos de plantas, cerca de las intersecciones de las calles o en otros lugares, obstruya la visibilidad de los conductores de vehículos o impidan la visión de los elementos de control que regulan la circulación del tránsito.
- c) Plantas que alteren o interrumpan las vistas o perspectivas del paisaje que sea conveniente

**Artículo 19:** No se poda ningún tipo de árboles en los espacios públicos del asentamiento con excepción de las podas sanitarias, las que realicen en árboles que presenten ramas perjudiciales o descomposición de sus copas y las determinadas por otras situaciones especiales plenamente justificadas, debiéndose en todos los casos realizarse directamente por la Dirección Municipal de Comunales, con autorización por escrito del mismo.

**Artículo 20:** No se tala árboles dentro del área urbana excepto:

- a) La tala de árboles que forman parte de las áreas verdes del asentamiento tanto de áreas públicas (plazas, parques, paseos, etc.) como en las áreas de jardines o espacios verdes que forman la ambientación exterior de las edificaciones privadas y estatales, siempre que estos no dañen estructuralmente las construcciones ni la infraestructura técnica existente.
- b) En las situaciones de emergencia producidas por desastres, accidentes u otras causas, que hagan necesario proceder a la tala de árboles que ofrezcan peligro sobre viviendas, instalaciones y servicios públicos, los organismos encargados de garantizar dichos servicios podrán proceder a la “tala de emergencia” y en todos los casos responderán porque tales trabajos hayan estado plenamente justificados siempre siguiendo las regulaciones establecidas anteriormente.

**Artículo 21:** No se mantiene jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.

## **II. Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 22:** La Comisión de Monumentos del Municipio, conjuntamente con la Dirección Municipal de Planificación Física son los facultados para aprobar o rechazar las acciones de cualquier tipo que se pretenda realizar sobre las edificaciones incluidas en la Lista de Monumentos Locales.

## **III. Estructura urbana.**

### **-Estructura de la manzana.**

**Artículo 23:** Se respeta en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbanística y parcelación predominante existente en cada manzana.



**Artículo 24:** No se afecta el trazado original del asentamiento. La estructura original de los solares en las manzanas tradicionales podrá ser tomada como referencia de ser necesario.

**Artículo 25:** En las nuevas urbanizaciones la estructura urbanística se integra al trazado original del asentamiento mediante la conformación de manzanas o macro manzanas a partir de la prolongación del trazado vial.

### **Dimensionamiento y ocupación de la parcela.**

**Artículo 26:** La dimensión de las parcelas y su ocupación se corresponden con las características urbanísticas y arquitectónicas predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas, y se logra un óptimo aprovechamiento del suelo, se respeta los distanciamientos establecidos con relación a los límites de propiedad entre viviendas, los criterios de privacidad y confort y el área mínima por vivienda establecida por la Ley General de la Vivienda.

Para parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup> se ocupa 140 m<sup>2</sup> y en base a esta área se calculará el coeficiente de ocupación.

**Artículo 27:** La parcela máxima permisible para nuevas urbanizaciones por esfuerzo propio será de 150 m<sup>2</sup>.

### **-Disposición de la edificación en la parcela-**

**Artículo 28:** La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características técnico-constructivas de las edificaciones del entorno inmediato y la zona.

**Artículo 29:** La edificación debe estar dentro de la parcela de forma tal que se respeten las medidas y los linderos.

**Artículo 30:** Se trata constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso sea solo por una.

**Artículo 31:** Los patios de servicio de las nuevas edificaciones se ubican hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a fachadas secundarias quedan enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, y forman parte de la composición de diseño de dicha fachada.

### **-Alineación de las edificaciones.**

**Artículo 32:** La alineación de las edificaciones está dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuan o condicionan según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

**Artículo 33:** En caso de poseer jardín, se respeta su área y alineación de las edificaciones a partir de éste.



#### **IV. Alturas y puntales.**

**Artículo 34:** Tanto las acciones de nueva construcción como de remodelación y ampliación se ajusta a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

**Artículo 35:** Las edificaciones localizadas en esquinas, con fachada hacia dos calles de diferente categoría, toman en ambas fachadas la altura predominante de la vía de mayor categoría.

**Artículo 36:** La altura mínima de los puntales será de 2.40 metros.

**Artículo 37:** Se mantiene el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

#### **V. Aleros.**

**Artículo 38:** Se autoriza la construcción de aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70 m por el frente según la ubicación del inmueble y 0.30 m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

#### **VI. Marquesinas y Toldos.**

**Artículo 39:** Los toldos se mantienen en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- a) Se ejecutan toldos fijos día y noche, y permanecen completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar sus ventas tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón y no produce afectaciones a la edificación.
- b) Cuando se proyecte sobre la acera su saliente máximo tendrá el ancho de esta, reducido a 0.25 metros. La altura sobre el nivel de piso no será menor a 2.35 metros.
- c) Su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales y nunca apoyará sobre la acera.
- d) Se coloca el toldo a la altura del dintel de la puerta y ocupa todo el ancho del vano de la misma.
- e) Los toldos serán de material ligero. Según su forma podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición verticales, inclinados u horizontales, siempre a partir de una altura mínima de 2.35 metros.

#### **VII. Balcones y salientes.**

**Artículo 40:** El vuelo o profundidad de los balcones tiene una altura máxima de 0.60 m en correspondencia con su altura a partir del nivel de terreno.

**Artículo 41:** Los balcones donde existe medianería pueden ser continuos, incomunicados con guardavercinos o separados como mínimo a 0.55 m del eje del muro medianero.

#### **VIII. Barreras Arquitectónicas.**

**Artículo 42:** Referido a la eliminación de Barreras Arquitectónicas se tiene en cuenta lo siguiente:



- a) No se coloca objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.
- b) La ubicación de rejillas y registros no sobresale de la rasante del piso.
- c) No se ejecutan escaleras que sobresalgan de la línea de fachada ni que obstaculicen la circulación.
- d) No se realizan cortes verticales en aceras, tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.
- e) Todas las rampas para salvar desniveles en exteriores deberán contar con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.
- f) Se pavimenta piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10 mm evitando el césped entre las mismas.
- g) Se evita áreas verdes con raíces expuestas, espinas o frutos que caigan sobre las personas que están circulando.
- h) Las aceras y sendas peatonales en áreas públicas se construyen con materiales antirresbalables.

## **IX. Espacios públicos, semipúblicos y privados.**

**Artículo 43:** Para la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública, el inversionista cuenta con la debida autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

**Artículo 44:** No se colocan canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

**Artículo 45:** No se ubican elementos o mobiliario urbano que dificulten la circulación en espacios públicos (aceras y portales de uso público) como macetas de plantas ornamentales, jardineras, aires acondicionados, cabinas telefónicas, rejas, puertas, puertas de garajes, escaleras u otros.

**Artículo 46:** En planta baja de toda edificación, cuando su fachada esté directamente hacia la acera ya sea ésta destinada a viviendas, comercio, usos públicos, garaje, industria, almacenes u otros; las rejas, puertas y ventanas abren hacia el interior del inmueble nunca hacia la acera o calles).

**Artículo 47:** Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras, o cualquier otra área pavimentada no concebida para tales fines.

**Artículo 48:** Sólo se cierra las calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

**Artículo 49:** No se vierte aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

## **X. Jardines y portales privados**

**Artículo 50:** Se respeta el área de jardín cuando éste constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.





**Artículo 51:** Se afecta parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, garajes o escaleras, sólo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

**Artículo 52:** Las franjas de portales están en dependencia de las características, dimensiones y tipologías específicas predominantes en cada manzana o zona.

**Artículo 53:** Se avanza con ampliación sobre el espacio de portal o jardín siempre que sea posible mantener la alineación y ejecutar una variante de proyecto que no afecte la estética general de la edificación y no produzca afectaciones a colindantes.

## **XI. Cercas**

**Artículo 54:** Se ubican los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredite el área.

**Artículo 55:** Sólo se construyen cercas con altura máxima de 1.50 m en los frentes y laterales de esquina en viviendas y/o edificaciones con portales, jardines o áreas verdes exteriores, y con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, celosías u otras soluciones adecuadas a las características arquitectónicas de la edificación).

**Artículo 56:** En los laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondos se construyen tapias o muros ciegos de 1.80 a 2.00m como máximo siempre que no afecten la ventilación o iluminación a vecinos colindantes.

**Artículo 57:** Los cercados frontales mantienen una transparencia de dos tercios como mínimo de su superficie, en laterales y fondos a partir de la segunda línea de fachada son transparentes o emplean muros ciegos en toda su dimensión y altura.

**Artículo 58:** Las personas naturales o jurídicas propietarios de solares no edificados, los mantienen cercados, siguiendo la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño se corresponden al entorno.

**Artículo 59:** Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se construye sobre los límites de propiedad de los predios.

**Artículo 60:** Los cercados no obstruyen la libre evacuación de las aguas pluviales y en su ejecución no se emplean materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales o vehículos.

**Artículo 61:** No se ejecutan cercas con materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales o vehículos.

## **XII. Escaleras.**

**Artículo 62:** Las escaleras se ubican dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.



**Artículo 63:** Las escaleras no se ubican sobre los espacios públicos o semipúblicos (aceras y portales de uso público).

**Artículo 64:** La construcción de escalera en fachada de vivienda con área de jardín está condicionada a las características del entorno y su diseño es del tipo estético, con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores decorativos de la composición total del edificio.

**Artículo 65:** No se tiene visuales desde escaleras hacia colindantes, para lo cual se ejecuta de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

**Artículo 66:** La construcción de escaleras o saltillos de acceso se construyen hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

**Artículo 67:** Todas las escaleras se construyen con barandas que mantienen su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y se fijan sólidamente.

**Artículo 68:** Se emplean materiales como hormigón armado, metales, madera u otros resistentes.

### **XIII. Rejas.**

**Artículo 69:** En la zona de centro no se eliminan o cortan rejas de ventanas para convertirlas en puertas, tampoco se modifica su diseño original.

**Artículo 70:** Las rejas que se colocan, no abren hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

**Artículo 71:** Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares son uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual se prevé en los proyectos.

### **XIV. Pinturas.**

**Artículo 72:** Se pinta el exterior de viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, en la zona de centro, con previa autorización emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 79:** No se aplica pintura de forma individual a la fachada de una vivienda que forma parte de un mismo lote constructivo; si el lote constructivo se encuentra en el Centro, la Dirección Municipal de Planificación Física evalúa la propuesta de color

**Artículo 80:** No se pinta individualmente el exterior de edificios multifamiliares por sus vecinos, (tanto muros como elementos de carpintería y herrería).

**Artículo 81:** Cuando se aplica pintura, no se afectan los rótulos de las calles, placas con los números de las edificaciones, señales de tránsito, jardineras, carteles, etc.

**Artículo 82:** No se aplica pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado



**Artículo 83:** No se aplica pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

#### **XV. Relaciones de vecindad.**

**Artículo 84:** Ninguna persona natural o jurídica efectúa obra alguna en fachadas o fondos de uso común con sus vecinos sin su consentimiento

**Artículo 85:** Ningún propietario de planta superior provoca afectación a la planta inferior y cuando se afecta, el vecino de la misma está en todo su derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

**Artículo 86:** Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, construyen su cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino.

#### **Medianería.**

**Artículo 87:** Los vecinos cuyas propiedades tributan a paredes medianeras, las conservan, reparan y hasta reedifican y costean la reconstrucción de las mismas.

**Artículo 88:** Cuando la pared es solo contigua, los gastos de cualquier intervención constructiva pertenecen exclusivamente a su propietario. Cualquier afectación al vecino será su responsabilidad.

**Artículo 89:** No se arrima a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que puedan perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

**Artículo 90:** Los propietarios de una pared medianera pueden hacer uso de ella o ejecutar sobre ella acciones constructivas proporcionalmente a su derecho (50%), siempre que estructuralmente sea posible, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos

**Artículo 91:** En las paredes medianeras no se hace molduras, cornisas, ni salidas hacia el lado vecino, las soluciones pluviales de las edificaciones serán dentro de su límite de propiedad.

**Artículo 92:** En las nuevas edificaciones, la medianería se realiza por uno de los laterales y el fondo, el otro lateral garantiza la ventilación e iluminación natural en los locales.

**Artículo 93:** Siempre que una pared medianera se encuentre en mal estado y no ofrezca seguridad, debe demolerse. Las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

#### **-Vistas y Luces.**

**Artículo 94:** Se abren ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, si desde el límite de propiedad que lo separa a la pared donde aquellas se abren, hay una distancia intermedia de 2.20 metros. Es decir 1.10 metro a partir de cada límite de propiedad del terreno.



**Artículo 95:** Se abre una ventana de simple vista a menos distancia de la referida (2.20m), siempre que se levante a su frente y dentro de su límite de propiedad una pared de altura suficiente (1.80 a 2.00m) para impedir que se observe hacia el inmueble del vecino.

**Artículo 96:** Se abren ventanas de vistas rectas, balcones u otros, que miran hacia la propiedad del vecino colindante cuando existe el distanciamiento establecido de 1.10 m y se construye un muro con altura mínima de 1.80 m en el límite de propiedad.

**Artículo 97:** Si la distancia entre la pared y el límite de propiedad del vecino es menos de 1.10 metros, solo se abre ventanas de luces a partir de 1.80 metros del nivel de piso terminado.

**Artículo 98:** Se abren ventanas de simple vista entre edificaciones colindantes sin muro divisorio o tapia entre ellas, si existe una distancia no menor de 2.20m y las mismas no podrán coincidir unas frente a otras, o sea, que tendrán que ser oblicuas con una distancia horizontal mínima de 0.85m. Sin embargo, para abrir nuevas ventanas en la planta alta de edificaciones medianeras de viviendas u otro uso con visuales hacia pasillos laterales o patios interiores de las edificaciones de la planta baja, estas solo podrán ser de luces a 1.80m del nivel de piso terminado.

**Artículo 99:** Si una pared del vecino colindante rebaja su altura, o sus ventanas pretenden ser bajadas, sólo se autorizarán a una altura tal que no permita visuales hacia el inmueble vecino a 1,80 metros como mínimo.

**Artículo 100:** : Las ventanas existentes sean de simple vista o de luces, hacia una servidumbre de paso recién establecida, permanecen, excepto que su propietario desee cerrarlas por su propio interés. Se abre ventanas hacia una servidumbre de paso a viviendas laterales (cuando la servidumbre sea de ancho menor de 2.20m) estas solo podrán ser de luces, de lo contrario deberá existir carta de conformidad de los vecinos de estas viviendas.

**Artículo 101:** En las medianerías y por convenios mutuos de los ocupantes, se pueden abrir ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, y si están construidas por 5 o más años, se les confiere derecho de perpetuidad.

**Artículo 102:** Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino si las mismas están ejecutadas, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido este fuerza legal en un período de 5 años.

**Artículo 103:** Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

**Artículo 104:** Se ejecuta ventanas de luces en pared contigua al inmueble del vecino, sin que para esta acción tenga que solicitar aprobación del vecino, pero sí la correspondiente Licencia de Obra.





### **-Servidumbre de Desagüe.**

**Artículo 105:** Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales, podrán establecerse servidumbres de desagüe hacia los patios contiguos, respetando la pendiente natural.

**Artículo 106:** Se deja pasar por su predio tuberías de aguas residuales de sus vecinos en caso de que fuera la única salida hacia el alcantarillado, resarciendo los daños causados. Se denegará cuando el interesado posea área suficiente para la construcción de un tanque séptico u otro para la colección de sus residuales.

### **-Servidumbre de Paso.**

**Artículo 107:** Todo propietario que autorice una nueva construcción en planta alta, o al fondo de edificaciones existentes, dentro de sus límites de propiedad, sin acceso directo a la vía pública, condicionará la servidumbre de paso

**Artículo 108:** El establecimiento de accesos no previstos desde su inicio a una servidumbre de paso estará condicionado al convenio por escrito entre los usuarios.

**Artículo 109:** La servidumbre de paso se realiza por el punto menos perjudicial al predio sirviente, el ancho mínimo será de 1.20m.

**Artículo 110:** Para la construcción o reparación de cualquier edificación, se pasan los materiales por la propiedad ajena o se colocan en los mismos andamios u otros objetos para la obra, con el consentimiento del dueño.

## **XVI. Garajes.**

**Artículo 111:** Los garajes se ejecutan siempre dentro del límite de propiedad de manera independiente, como ampliaciones o contiguos a las viviendas, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

**Artículo 112:** En terrenos estatales sólo se construyen garajes con dimensiones de 3.00 m de ancho por 5.00 m de profundidad como mínimo, lo cual se evalúa de acuerdo al tipo de vehículo.

**Artículo 113:** Se autoriza garaje sobre terrenos de tenencia estatal en zonas de edificios multifamiliares y otras áreas del asentamiento serán siempre con uso temporal, el cual tendrá que ser renovado cada 2 años y aprobado por el Consejo de Administración Municipal.

**Artículo 114:** Se ejecutan garajes adecuados en cuanto diseño, color y materiales de acuerdo a la tipología constructiva y arquitectónica de las edificaciones de su entorno

**Artículo 115:** No se ejecuta garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.



**Artículo 116:** Las puertas de garajes en ningún caso abren hacia los espacios públicos, las cuales pueden ser pivotantes o abatibles hacia arriba.

**Artículo 117:** No se rompen las aceras ni se construyen elementos en las mismas para facilitar el acceso de los autos a los garajes (rampas), en la zona de centro y en las vías principales, de manera que se evitan las barreras arquitectónicas y la interrupción del tránsito peatonal.

## **XVII. Ranchones.**

**Artículo 118:** Se construye ranchones en áreas cuyas características urbanísticas lo permitan, siempre que sean ejecutados asociados a las viviendas dentro de los límites de propiedad legales (a una distancia no mayor de 5m), y se integren estéticamente a la edificación y la zona, por lo cual el proyecto deberá ser revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación. Como premisa son de estructuras abiertas y ligeras, y ser visibles o no desde los espacios públicos.

## **XVIII. Aspectos higiénicos ambientales y de ornato público.**

**Artículo 119:** Los locales que permanecen cerrados por un gran período de tiempo, debido a la actividad que realizan o se encuentran en desuso, se mantienen exteriormente en condiciones que no afectan el ornato y se identifican mediante un rótulo que especifica el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentra directamente subordinado.

**Artículo 120:** Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, se mantiene en condiciones tales que constructivamente su estado no pone en peligro la vida de las personas o la integridad de las áreas y edificios colindantes.

**Artículo 121:** Los terrenos con visuales desde la vía pública, que no se encuentran en uso ni están pavimentados, se mantienen como áreas verdes, a cargo de la dependencia usufructuaria.

**Artículo 122:** No se arroja basura y desperdicios en los espacios públicos, así como objetos u otras sustancias que atenten contra la higiene y el ornato.

**Artículo 123:** No se perfora aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

**Artículo 124:** No se deposita en la vía pública bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido al efecto.

**Artículo 125:** Los vecinos y administradores de unidades y dependencias estatales y privadas, son responsables de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

**Artículo 126:** No se acumula materiales hacinados en corrales, patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, si su distancia al lindero correspondiente no es mayor de 2.20 m.

## **XIX. Uso de suelo.**



**Artículo 127:** No se construyen viviendas en zonas industriales, fajas de protección de cementerios, ríos y líneas eléctricas, áreas protegidas, zonas de parques, áreas deportivas, educacionales y de salud; sólo se mantienen las viviendas existentes hasta tanto llegue el momento de su afectación y reubicación.

**Artículo 128:** Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de la obra, se retiran de los terrenos en que se sitúan inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar porque no se destinen a uso distinto o permanente.

**Artículo 129:** Ninguna persona natural o jurídica dispone de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

**Artículo 130:** Los puntos de venta tanto estatales como por cuenta propia se localizan de acuerdo con sus características específicas y actividad a realizar, y no provocan interferencias en la circulación vehicular y peatonal.

**Artículo 131:** Solo se utiliza para la agricultura urbana las áreas determinadas como suelos no urbanizables en el Plan General de Ordenamiento Urbano que así lo permitan.

**Artículo 132:** Para la creación de organopónicos, siempre como uso provisional, se emplean las áreas urbanizables a mediano, largo, o muy largo plazo, no afectadas por contaminación, ni factores de peligrosidad, con suelos no favorables para la agricultura.

**Artículo 133:** No se utiliza para modalidades de la Agricultura Urbana con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras.

**Artículo 134:** Las fajas de protección sanitaria, entorno de instalaciones industriales contaminantes, lagunas de oxidación, vías férreas y sus instalaciones, se cubren de árboles como forma de atenuar la contaminación atmosférica y sónica (polvos, gases, olores y ruidos).

**Artículo 135:** No se coloca tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa aprobación.

**Artículo 136:** Los puntos de venta en los organopónicos, se construyen con materiales que proyecten una buena imagen.

**Artículo 137:** Sólo se ejecuta organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

**Artículo 138:** Los organopónicos se limitan con cercado perimetral de una altura de 1,20 m y el diseño se realiza con una estética adecuada que no desvaloriza la imagen urbana.

**Artículo 139:** No se construye facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 358 autorizados dentro del límite urbano.



## **XIX-Demoliciones.**

**Artículo 140:** Toda persona natural o jurídica que ejecute un trabajo de demolición, obtiene previamente la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, y se responsabiliza con todos los perjuicios que se deriven de dicha ejecución.

**Artículo 141:** Al efectuar derribo parcial o total de un inmueble se evita la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación, en caso de demolición se acatarán los siguientes aspectos:

- a) No se demuele paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
- b) No se arroja escombros directamente a la vía pública. En las demoliciones en altos se emplea medios mecánicos, canalizaciones u otros.
- c) El acopio de los escombros se realiza en contenedores o espacios habilitados al efecto y retirados en menos de setenta y dos horas.

**Artículo 142:** No se deposita o mantiene en la vía pública, materiales, escombros, o desechos inducidos por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra realizada en los elementos componentes de la propia vía pública.

**Artículo 143:** La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) se ejecuta excepcionalmente, dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

- a) Dicho depósito se hace durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b) Solamente en aquellas obras en que no exista una solución posible y cuente con la autorización del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- c) Se recoge y traslada por las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de demolición, los desechos producidos, los que se arroja en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos microlocalizados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 144:** Los muros y superficies, que resulte de una demolición y queden visibles desde un espacio público, se repara y pinta de modo que no afecten el ornato.

## **XX- Intervenciones constructivas.**

**Artículo 145:** No se rehabilita o repone viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas urbanísticamente.

**Artículo 146:** Se amplía en planta alta viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.





**Artículo 147:** Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación, rehabilitación y ampliaciones se alinean a las fachadas existentes en el entorno inmediato, así como la altura y las características urbanísticas y arquitectónicas de las edificaciones aledañas.

**Artículo 148:** Cuando se cambia carpintería, se cubre el vano en toda su área y el diseño se integra al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno donde se ubica.

**Artículo 149:** Las nuevas urbanizaciones que se proyectan mantienen el trazado original del asentamiento, dimensiones y orientación, ancho de acera y calzada en las calles existentes y sus prolongaciones, y sólo se modifican con previa consulta y aprobación.

**Artículo 150:** No se ejecutan ampliaciones sobre aleros, balcones, patinejos, patios interiores ni pasillos de uso común.

**Artículo 151:** Se abren ventanas entre viviendas individuales aisladas cuando la separación mínima lateral entre estas es de 1.10 m desde la línea constructiva hasta su límite de propiedad y de acuerdo a las características predominantes en la zona.

**Artículo 152:** Las ampliaciones y remodelaciones forman parte integrante de las edificaciones existentes.

**Artículo 153:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal, ni en laterales cuando la edificación es de esquina con visuales desde la calle o deben quedar enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

**Artículo 154:** Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 155:** En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, la edificación cuenta con una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

**Artículo 156:** En las nuevas urbanizaciones de edificios multifamiliares deberá respetarse entre edificaciones una distancia mínima de 12.50 m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras), así como de 3.00 m por el lado menor.

**Artículo 157:** En las áreas a urbanizar no se introduce usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el Plan General de Ordenamiento Urbanístico aprobado. Sólo se realiza acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización

## **XXI- Ciudadelas y cuarterías.**

**Artículo 158:** Las intervenciones de remodelación sobre ciudadelas, emplea materiales duraderos e incluyendo abasto de agua y servicios sanitarios independientes, para convertirlas en apartamentos.

**Artículo 159:** ~~Artículo 152:~~ Las ampliaciones en altura de acuerdo a la zona se ajustan las regulaciones establecidas.



**Artículo 160:** No se realiza intervenciones constructivas de ningún tipo que afecten las áreas comunes y las correspondientes a la servidumbre de paso utilizable por todos los vecinos de la cuartería o ciudadela.

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

**Artículo 161:** Las unificaciones y divisiones de viviendas, se analiza para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física, teniendo como premisa que no afecten desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

## **XXIII- Construcción en Azoteas.**

**Artículo 162:** Se construye en azoteas siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones, el entorno urbano, el estado técnico de la edificación, las características del inmueble y cumplan con las regulaciones urbanísticas que se establezcan en cada caso.

**Artículo 163:** La construcción en azotea ocupa la totalidad de la misma siempre y cuando este en correspondencia con el coeficiente de utilización del suelo de la zona.

**Artículo 164:** Toda construcción en azotea requiere de la correspondiente Licencia de Obra. En aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requiera las construcciones se autorizan a partir de la segunda crujía de la edificación.

## **Nuevas Construcciones.**

**Artículo 165:** Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación se alinean a las fachadas existentes, altura, así como la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

**Artículo 166:** No se construye dentro del asentamiento viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.). Se admite madera elaborada en las zonas donde las regulaciones lo permitan.

**Artículo 167:** La altura mínima exterior de construcciones uniplantas es 2,8 m.

**Artículo 168:** No se afecta la vía pública y solar colindante durante la puesta en marcha y explotación de una inversión.

**Artículo 169:** Se establece en las nuevas construcciones que los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros elementos, permanezcan enmascarados en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral del edificio.

**Artículo 170:** Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, construyen sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el suelo vecino.

## **-Mobiliario urbano.**



**Artículo 171:** Se construyen o colocan elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, jardineras, bancos u otros, con la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 172:** Todo anuncio previo a su ejecución presenta un boceto del mismo que exprese su propuesta de ubicación, material a utilizar, dimensiones, texto y diseño, para su aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 173:** El diseño tendrá un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías más importantes, de alto valor arquitectónico y ambiental.

**Artículo 174:** Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales, tendrá en cuenta las costumbres e idiosincrasia local.

**Artículo 175:** Se cumple con los siguientes requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, que son los siguientes:

- a) Todos los elementos anunciadores se mantienen en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos provoca la suspensión de su autorización y por consiguiente su retirada.
- b) Los soportes y medios portadores serán duraderos, estructuralmente resistentes y capaces de soportar a la intemperie.
- c) No se fija carteles en las paredes de las viviendas cuyos propietarios hayan demostrado su inconformidad; tampoco se fija en postes de instalaciones eléctricas, en columnas del alumbrado público, en ningún tipo de arbolado, en mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.
- d) No se coloca elementos algunos que interfieran visuales en intersecciones viales, en los espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, ni en los accesos principales o de servicio a edificaciones, así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes aéreas o soterradas.

**Artículo 176:** Se utiliza la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios los cuales deberán ser de adecuado nivel estético y con iluminación o sin ella previo análisis y con la correspondiente autorización.

**Artículo 177:** Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excede los 10 cm. de espesor y se coloca a una altura mínima de 2,10 m (que no dañe al transeúnte).

**Artículo 178:** Los rótulos o anuncios que se coloquen perpendiculares y sobre la vía tendrán su borde inferior a la altura de 4,5 metros como mínimo con respecto a la rasante de la vía. Ningún anuncio comprendido en este artículo podrá tener más de 3.5 m<sup>2</sup>.

**Artículo 179:** Se rotula toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie.



**Artículo 180:** Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocan tanto perpendiculares a la vía como adosados, en este último caso se colocarán en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán 1,0 m<sup>2</sup>.

**Artículo 181:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial debiendo cumplir en tales casos con:

- a) Se aplica las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Se mantiene encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados se repara antes de 72 horas.
- c) Se da mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista el responsable de la actividad.

**Artículo 182:** Los carteles correspondientes a los servicios se localiza en el domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

**Artículo 183:** Los particulares que realizan cualquier actividad y posean carteles o señalizaciones, retiran estos elementos a partir del momento en que expire su permiso como trabajador por cuenta propia.

**Artículo 184:** No se inserta o coloca en las marquesinas cualquier anuncio que no sea el nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

**Artículo 185:** Se coloca vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocan en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 m del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 186:** La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno es de 1.5 m. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

**Artículo 187:** El área máxima para la ubicación de vallas será de 50 m<sup>2</sup> y serán emplazadas en ángulos de 30<sup>0</sup> con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

#### **XXIV- Servicios por cuenta propia.**

**Artículo 188:** Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio mantiene la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

**Artículo 189:** No se modifica las fachadas de las viviendas o instalaciones para realizar una actividad comercial sin haber obtenido la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 190:** Se realiza cualquier actividad comercial, gastronómicas u otras en los portales, ya sean puestos de ventas u otras actividades tanto las personas naturales como



jurídicas, tendrá que obtener la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 191:** Se saca mostradores de venta en la vía pública, aunque fuera en días excepcionales, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física, de igual forma se procede con cercas provisionales que se colocaran para este fin.

**Artículo 192:** Las vidrieras comerciales se mantienen limpias, ordenadas y con una buena apariencia. Cuando se produzcan reparaciones o cambios de decoración que se proyecten hacia el espacio público; deberá impedirse la vista hacia dentro mediante una tela, papel o pintura removible, igualmente permanecen debidamente cubiertas las vidrieras de locales comerciales desactivados.

**Artículo 193:** Las vidrieras o mostradores salientes y movibles en las tiendas y comercios, en ningún caso podrán sobresalir más de 5 cm del nivel de pared.

**Artículo 194:** Los coches y carretillas circulan en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores.

**Artículo 195:** No se mantiene kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

**Artículo 196:** Los planos o croquis de diseño de los puntos de ventas se aprueban por la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ser construidos.

**Artículo 197:** Los puntos de ventas no ocasionan daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

**Artículo 198:** No se construye kioscos de venta con bloques, ladrillos, madera, guano, etc. El diseño de los mismos será de estructuras ligeras y de fácil desmonte, agradables y llamativos, con colores alegres y gráfica adecuada.

**Artículo 199:** La cubierta se integra al punto de venta; permitiéndose sombrillas o toldos, los cuales deben tener colores que combinen con el resto de la estructura.

**Artículo 200:** En los lugares donde se ubique más de un punto de venta habrá una distancia mínima de 1,50 m entre ellos.

**Artículo 201:** Es responsabilidad de los vendedores, la limpieza del área en que estén ubicados; durante el horario de venta como al terminar el mismo.

**Artículo 202:** La actividad de los vendedores por cuenta propia sólo se realiza dentro del horario que esté especificado en su licencia, al término del cual estarán obligados a retirar los carros de venta o kioscos.

**Artículo 203:** Los carros móviles con horno se ubican a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 m. El horno propuesto se concibe dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 m como mínimo. La distancia horizontal entre dos carros será mayor de 2.00 m.





**Artículo 204:** Los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas, no sacan mesas u otro elemento hacia la vía pública para la exhibición de sus productos, que interfieran en la circulación peatonal y afecten el ornato.

#### **XXV- Redes hidrosanitarias.**

**Artículo 205:** No se conecta las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red de drenaje pluvial, o a los bajantes o colectores pluviales del propio inmueble.

**Artículo 206:** Las nuevas instalaciones incluyen la solución de residuales, ésta debe estar ubicada 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 207:** No se construye letrinas dentro del asentamiento.

**Artículo 208:** Se utilizan soluciones de tratamiento individual como tanque séptico, pozo absorbente, etc., a una distancia mínima de 5 m de la vivienda y a 15 m de fuentes de abasto de agua.

**Artículo 209:** Las cisternas se construyen totalmente soterradas y dentro de los límites de propiedad, permitiendo áreas verdes sobre su cubierta. Los brocales de estas no sobresalen más de 0.20 m sobre el nivel del terreno.

**Artículo 210:** No se construye ningún tipo de edificación sobre redes técnicas.

**Artículo 211:** No se vierte aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

#### **XXVI- Redes Eléctricas y Comunicaciones.**

**Artículo 212:** Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas eléctricas y de comunicaciones será precisa lo siguiente:

- a) La distancia desde el borde interior del contén hasta la parte más cercana de la estructura de la línea aérea no es menor que 0.15 m.
- b) Las líneas soterradas en zonas urbanas se colocan a 0,45 m de profundidad por debajo del nivel de la acera y a una distancia horizontal de 0,60 a 1.00 m de cualquier límite de propiedad.
- c) La distancia mínima horizontal entre el conductor más cercano de una línea eléctrica y una edificación es de 1,2 m para línea de distribución secundaria, 2,44 para línea de distribución primaria hasta 13 kV y 3,0 m para línea de subtransmisión a 33 kV.
- d) Todo corredor eléctrico aéreo queda libre de árboles y arbustos.

#### **XXIV- Viales.**

**Artículo 213:** No circulan animales como cerdos, carneros, vacas, chivos, caballos y otros sobre las vías y aceras.

**Artículo 214:** No se abre, ensancha, ni modifica, vía alguna sin la previa autorización otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.



**Artículo 215:** Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, independientemente de la obligación de obtener la autorización previa, restituye el área afectada a las mismas condiciones que se encontraba anteriormente.

**Artículo 216:** Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

**Artículo 217:** Los vehículos en reparación, equipos u otros medios no perduran por días en la vía pública.

**Artículo 218:** No se construye escalones y/o quicios que sobresalgan del nivel de la fachada hacia la acera. Las excepciones se evaluarán individualmente por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 219:** Ninguna otra acción u objeto no contemplado en el presente capítulo afecta el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

**Artículo 220:** No se coloca cualquier objeto que pueda dificultar el libre tránsito en la vía pública sin expreso permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 221:** No se ubican facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública; cuando es inevitable, el ejecutor requiere la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física donde se especifican las regulaciones a cumplir.

**Artículo 222:** No se amplía, reedifica, ni se realiza nueva construcción o se cierra las calles sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

**Artículo 223:** Sólo se cierran las calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la aprobación del Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito y la Dirección Municipal de Planificación Física

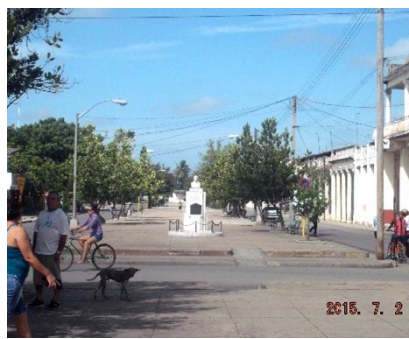
**Artículo 224:** Los portales de uso público no se cierran, y sólo en caso de necesidad lo aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **XXVII- Vías férreas**

**Artículo 225:** La faja de protección de líneas férreas es de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

### **CAPITULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL**

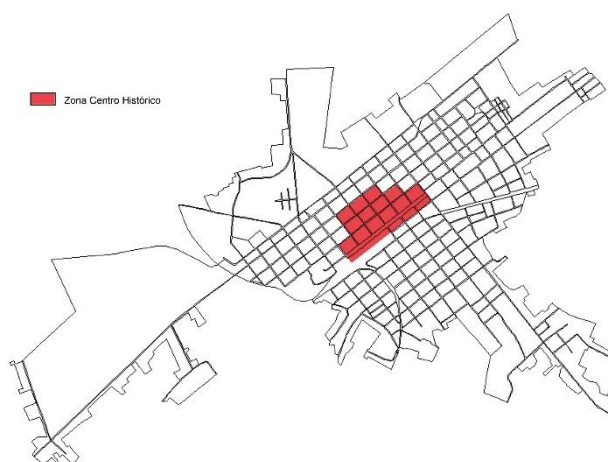
#### **ZR. Zona Residencial Centro Histórico.**



### Caracterización.

Pertenece a la zona residencial-comercial dentro del suelo urbanizado, situado en el centro del asentamiento, es la zona urbana más antigua, con viviendas en manzanas ortogonales cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica con viviendas pareadas o en tiras, tipología constructiva I y II. En la misma se concentra la mayor cantidad de instalaciones de valor arquitectónico, histórico y patrimonial del asentamiento, predominan las viviendas uniplantas desde la tipología constructiva I, II, III y IV en menor proporción, medianeras, de mampostería y madera y techos de tejas enmascarado con pretil y otros elementos ornamentales predominando el estilo arquitectónico ecléctico con amplios portales que se desplazan a lo largo de las arterias tales como el Prado y alrededor del Parque, los cuales constituyen canales de circulación peatonal.

El estado de la red vial es bueno y no presenta en su totalidad redes hidrotécnicas por los que se abastecen de agua con carros de tracción animal y pequeños sistemas de agua potable mediante redes, mientras que la disposición de los residuales es mediante soluciones independientes además es una zona favorable desde el punto de vista ambiental para el hábitat.



### Regulaciones.

**Artículo 226:** Se mantienen las áreas definidas como parques y paseos.

**Artículo 227:** No se coloca kioscos en áreas del Parque Martí.

**Artículo 228:** Se mantiene el mobiliario urbano existente en espacios públicos; jardineras, bancos, alumbrado público etc.

**Artículo 229:** Los servicios por cuenta propia se ubican en áreas donde no obstaculicen el paso público, ni afecten el ornato, cumpliendo con una adecuada estética y organización.

**Artículo 230:** Todas las personas naturales o jurídicas que deseen colocar carteles en la vía pública, ya sean adosados a la pared o con brazos voladizos sobre la vía, obtienen



permiso de la DMPF, para lo cual se presenta previamente un boceto especificando colores y altura de su colocación.

**Artículo 231:** No se prevén áreas de garaje o parqueos en las parcelas que ocupan las viviendas y en caso de existir las puertas tendrán que ser pivotantes que abran hacia arriba y a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permita de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 232:** Se mantiene la medianería en las manzanas donde predominen.

**Artículo 233:** Las manzanas mantienen su forma actual ocupando áreas desde 0,5 hasta 1 ha.

**Artículo 234:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 95 % de la parcela.

**Artículo 235:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1.7 % de la parcela.

**Artículo 236:** Quedan libre en el interior de las manzanas aquellas áreas que se consideren patio de las viviendas o instalaciones existentes.

**Artículo 237:** No se ejecuta ninguna acción constructiva en áreas que estén destinadas a los servicios y no sea para este fin.

**Artículo 238:** Al ser un suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas están en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones.

En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m<sup>2</sup> serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

**Artículo 239:** Todas las edificaciones se mantienen alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 240:** Se realizan acciones de reconstrucción, remodelación y/o ampliación de las viviendas e instalaciones existentes, así como cambios de uso, para las cuales se mantiene la línea de fabricación.

**Artículo 241:** No se ejecuta áreas de jardín en el frente de las viviendas.

**Artículo 242:** Se mantiene el uso del portal público a lo largo del Paseo de Gómez y Parque Martí.

**Artículo 243:** No se elimina la medianería a nivel de fachada, o hasta la segunda crujía en las manzanas donde predomine.

**Artículo 244:** Toda construcción en planta alta dispone de las ventanas de forma tal que las vistas rectas y oblicuas, no afecten la privacidad de los vecinos colindantes por ambos laterales.

**Artículo 245:** La ejecución de ventana en segundos niveles con vista directa, sin existir la distancia requerida solo son de luces a una altura mayor o igual a 1.80 m.



**Artículo 246:** Solo se construyen viviendas con cubiertas de tejas, de hormigón, fibro-asfalto, canelón, no se ejecutan con cubiertas de guano o materiales poco duraderos.

**Artículo 247:** Solo se le baja la altura del puntal interior de aquellas viviendas que por sus características constructivas no afecte la estética de la zona, y se mantiene el puntal exterior predominante.

**Artículo 248:** Previa autorización los propietarios de inmuebles ejecutan acciones en las fachadas de edificaciones con valor patrimonial.

**Artículo 249:** Las edificaciones que forman parte de un mismo lote y con semejante arquitectura, se pintan de un mismo color.  
En los casos de edificios declarados como monumentos el estudio de color se evalúa por la Comisión Provincial de Monumentos.

**Artículo 250:** No se realiza construcción de nuevas instalaciones en la franja de 30 metros aledaña a la línea férrea.

**Artículo 251:** Se realiza la construcción de pozos al fondo de las viviendas, siempre que esté autorizado por los organismos pertinentes.

**Artículo 252:** Se construyen viviendas hasta 2 niveles, y se mantienen los puntales predominantes en la zona.

**Artículo 253:** El puntal mínimo será de 2,70 m y el máximo 6,00 m en viviendas modernas.

**Artículo 254:** El puntal mínimo será 5,00 m y el máximo 12,00 m en inmuebles de valor patrimonial.

**Artículo 255:** No se ejecutan construcciones auxiliares que se vean de la vía pública.

**Artículo 256:** Se construyen entresijos en viviendas de tipología arquitectónica I y II siempre que estos no sobresalgan ni modifiquen la fachada.

**Artículo 257:** Se construyen patinejos interiores para la ventilación de viviendas que así lo requieran.

**Artículo 258:** Las ampliaciones en alto en viviendas de tipologías arquitectónicas I y II no sobresalen de la fachada y se realizan a partir de la segunda crujía.

**Artículo 259:** Las edificaciones ubicadas alrededor del Parque y lo largo del Paseo de Gómez mantienen las mismas características constructivas y conservan todos los elementos arquitectónicos y estilos.

**Artículo 260:** Para la ejecución de reconstrucciones, ampliaciones o nuevas construcciones se emplea el sistema prefabricado y en la fachada se utiliza el sistema tradicional, bloque y ladrillo.

**Artículo 261:** No se acopia materiales de construcción o escombros frente a las viviendas, afectando la circulación peatonal o vehicular.





**Artículo 262:** No se ejecuta construcciones auxiliares en acceso peatonales hacia viviendas interiores (pasajes).

**Artículo 263:** Se abren vanos en viviendas que así lo requieran a una altura de 1.80 m siempre que no existan visuales hacia a la vía pública.

**Artículo 264:** No se aprueban sesiones de azoteas hasta tanto no esté bien definida la ubicación de la escalera

**Artículo 265:** Se construyen escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta un muro estructuralmente resistente, que limites las visuales hacia las viviendas o inmuebles colindantes.

**Artículo 266:** No se realiza ninguna acción constructiva que constituya una barrera arquitectónica.

**Artículo 267:** Todo propietario que desee realizar alguna acción constructiva solicita previamente a la DMPF su correspondiente licencia de construcción.

**Artículo 268:** No se otorga licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que no tengan como mínimo 25.0 metros cuadrados.

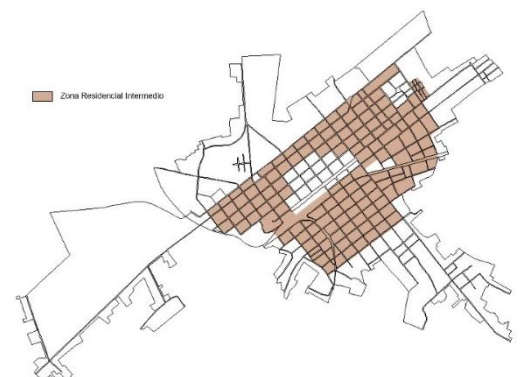
**Artículo 269:** Para la ejecución de cercas se emplea muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60 m y el resto de la altura se ejecuta con materiales que garanticen transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 270:** Las cercas podrán ser medianeras o contiguas si se construyen por ambos propietarios y se realizan por el eje o divisorio de las parcelas, pero si uno de los propietarios la construyese, se sitúa dentro de los límites de la propia parcela.

## ZR. Zona Residencial Intermedio.

### Caracterización.

Pertenece a la zona residencial de suelo urbanizado edificable y abarca casi la totalidad del asentamiento, presenta viviendas desde la tipología constructiva tipo I hasta el tipo IV, con viviendas en manzanas cerradas conformando retícula ortogonales cuadradas y rectangulares, urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos, el estado de la red vial va desde bueno hasta malo, en cuanto a la infraestructura técnica existe un sistema de redes mínimas de abasto de agua, el resto de la zona se sirve por carros





de tracción animal y los residuales son mediante soluciones individuales.

**Regulaciones.**

**Artículo 271:** Se mantiene una franja de protección de 30 m a ambos lados de la línea férrea propuesta del ferrocarril rápido Cienfuegos Santa Clara.

**Artículo 272:** En caso de rotura de la vía se coloca una barrera señalizadora en el lugar.

**Artículo 273:** Para la ejecución de rampas de acceso a impedidos físicos se solicita previa autorización a la DMPF.

**Artículo 274:** Se mantiene la faja vial propuesta para las prolongaciones de las Calles Aranguren, José L. Robau y Sagua que actualmente mueren en la Calle Revolución.

**Artículo 275:** Se mantiene la faja vial propuesta para la prolongación de la Calle Calvo que actualmente muere en carretera de Mal Tiempo km. 1.

**Artículo 276:** Toda construcción en planta alta dispone las ventanas de forma tal que las vistas rectas y oblicuas, no afecten la privacidad de los vecinos colindantes por ambos laterales.

**Artículo 277:** Para abrir ventanas en segundos pisos con vista directa sin existir la distancia requerida esta será a una altura mayor o igual a 1.80 m.

**Artículo 278:** Si existe un terreno entre dos vecinos ninguno de ellos abre ventanas hacia el mismo a no ser que exista entre ellos 1.10 metros dentro del límite de propiedad de ambos propietarios.

**Artículo 279:** Las manzanas mantienen su forma actual ocupando áreas desde 0,5 hasta 1 ha.

**Artículo 280:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 80 y el 90 % de la parcela.

**Artículo 281:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1,5 y 1,6 % de la parcela, para viviendas de dos niveles.

**Artículo 282:** Número máximo de pisos: 2 niveles.

**Artículo 283:** Todas las edificaciones se mantienen alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 284:** Cualquier acción constructiva que se realice mantiene las líneas de fachada predominante y se delimita por la DMPF.

**Artículo 285:** Se ejecuta las fachadas en viviendas medianeras para portales, siempre y cuando se logre mantener la línea de fachada, a través de elementos como rejas, cristales, etc.

**Artículo 286:** Se construye escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta una pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que sirva de trampa visual hacia las viviendas que puedan ser afectadas de este modo.



**Artículo 287:** Las nuevas construcciones responden a la tipología constructiva de su entono.

**Artículo 288:** No se ubican microvertederos.

**Artículo 289:** Se mantienen y protegen las áreas de estar y organopónicos, estos últimos delimitados con un cercado perimetral.

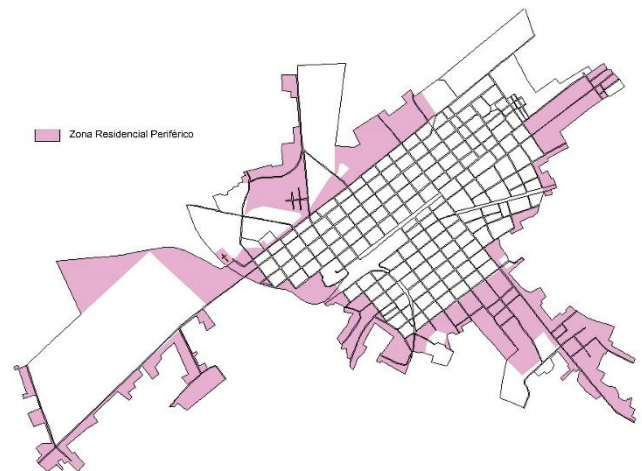
## ZR. Zona residencial periférica.

**Barrio Cuba - Rincón, Barrio San José, Barrio Calle Zanaletty – Andreita, Finca Zanoletty y Calle Agramonte Final.**



## Caracterización

Zona residencial con trazado irregular, presencia de viviendas desde el tipo constructivo I hasta el tipo IV, tipología arquitectónica doméstica con edificaciones comunes o individuales, zona sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables. Carente de acueducto y alcantarillado y un alto por ciento de vías en mal estado (casi todas de tierra) cuenta con potencial de áreas libres de uso privado.



## Regulaciones.

**Artículo 290:** Se mantiene una franja hidroreguladora del arroyo Maleza.

**Artículo 291:** Se mantiene la franja de protección a ambos lados de las líneas eléctricas de alta tensión existente.

**Artículo 292:** Se prevé la prolongación de la calle Albarrán entre Estrada Palma y Aguilera, en el Sector 5 A, la cual cuenta con una sección de 4,60 metros.

**Artículo 293:** Se ejecutan viviendas aisladas en las manzanas y se garantiza la continuidad de la línea de fachada existente.



**Artículo 294:** En las zonas de Barrio Cuba, Rincón y San José, las manzanas mantienen su forma irregular ocupando áreas de 0,50 hasta 1,0 hectárea.

**Artículo 295:** Las viviendas que hacen esquina, mantienen la línea de fachada por ambas calles, siempre y cuando la línea de fabricación permita la visibilidad a las calles por su cercanía a los puntos de intersección de las calles.

**Artículo 296:** Si la línea de fabricación o cerca impide la visibilidad por su acercamiento a la faja de rodamiento de la vía es necesario producir un chaflán mínimo de 2,0 metros en primera planta o en toda su altura en razón de las necesidades de la visibilidad del tránsito u otro motivo.

**Artículo 297:** Todo propietario cerca su propiedad siempre previa consulta con la DMPF para su aprobación.

**Artículo 298:** Se afecta parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpen las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

**Artículo 299:** El puntal mínimo en primera planta es de 2,70 m y el máximo de 3,0m.

**Artículo 300:** Se ejecutan viviendas de tipología constructiva I y II con alturas de una y dos plantas y se admiten alturas mayores con previo estudio de la DMPF.

**Artículo 301:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 80 y el 90 % de la parcela.

**Artículo 302:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1,5 y 1,6 % de la parcela, para viviendas de dos niveles.

**Artículo 303:** No se ejecutan cubiertas de guano en esta zona.

**Artículo 304:** Se realizan acciones constructivas de ampliación, remodelación, conservación, y nuevas construcciones siempre conservando las alineaciones existentes en el sector, así como la retícula vial existente y se mantiene su trazado y sección.

**Artículo 305:** No se otorga licencia de construcción de obra nueva a aquellas viviendas que no tengan como mínimo 25.0 metros cuadrados.

**Artículo 306:** Se ejecuta, además del sistema tradicional, el empleo de Sistema Sandino para nuevas construcciones.

**Artículo 307:** Se prevé la presencia de jardín, medio portal o portal según lo predominante en la manzana y/o cuadra.

**Artículo 308:** No se ejecutan acciones constructivas de viviendas con materiales no duraderos.

**Artículo 309:** Se ejecutan patinejos interiores de ventilación de viviendas que así lo requieran.





**Artículo 310:** Se admite la construcción de garajes siempre que estén aprobados por la DMPF, las puertas abren hacia arriba a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permite de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

### ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares



Es un suelo urbanizado conformado por conjuntos de edificios multifamiliares, se dividió en cinco zonas teniendo en cuenta su distanciamiento en el espacio, aunque con la misma tipología arquitectónica y urbanística.

#### **Caracterización.**

##### **JUAN NEIRO.**

La zona la comprende el sector La Reforma que está ocupada por edificios de dos y cuatro plantas, con sistema constructivo E – 10.

##### **LAS NUBES.**

La zona la comprende el sector Las Nubes, es una zona de edificios nuevos de sistemas constructivos tradicionales y edificios Sandino de uno y dos plantas alternando con viviendas tradicionales individuales uniplantas. No se han tenido en cuenta lineamientos urbanísticos que garanticen la organización adecuada de los edificios de viviendas, el trazado vial de forma libre no garantiza un diseño correcto en el futuro, se encuentra en proceso de urbanización.



##### **PATIO FUNDICIÓN.**

La zona comprende 20 viviendas distribuidas en cinco módulos de 2 viviendas biplantas unidas por una escalera construidas con el sistema Sandino.

##### **REFORMA FUNDICION.**

La zona está comprendida por 24 apartamentos distribuidos en dos edificios de 3 plantas construidos con sistemas tradicionales.

##### **AGRAMONTE.**





La zona está comprendida por 16 apartamentos distribuidos en dos edificios de 2 plantas construidos con el sistema Sandino.

### **Regulaciones.**

**Artículo 311:** No se realiza ninguna acción constructiva que no esté contemplada en el proyecto urbanístico, tanto para los edificios como para las viviendas aisladas.

**Artículo 312:** Las áreas verdes definidas no se sustituyen por construcciones bajo ningún concepto.

**Artículo 313:** Toda remodelación urbanística que se realice en estas zonas incluye un estudio de áreas verdes.

**Artículo 314:** Para los edificios multifamiliares, la construcción de garajes solo se realiza con la licencia emitida por la DMPF.

**Artículo 315:** En casos de la ejecución de rampas de acceso a impedidos físicos que haya que romper la acera se solicita previa autorización en la Dirección de Comunales.

**Artículo 316:** Se construye pozos al fondo de los edificios, siempre que esté autorizado por el INRH y el CPHE.

**Artículo 317:** Las áreas verdes previstas en el parque y área de estar, se mantienen sembradas con árboles de copa amplia y tienen un mantenimiento periódico.

**Artículo 318:** Se mantienen las áreas afines para el uso que fueron diseñadas, con el correspondiente mobiliario urbano; alumbrado público, depósitos para basura, bancos, jardineras, etc.

**Artículo 319** No se altera o viola proyecto de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

**Artículo 320:** No se construye cuartos de desahogo, así como las ampliaciones en los apartamentos de planta baja y áreas comunes de los edificios.

**Artículo 321:** Se cambia la carpintería en los edificios multifamiliares siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se altere la altura y ancho de los vanos.

**Artículo 322:** No se fracciona la pintura exterior de los edificios multifamiliares.

**Artículo 323:** No se abren puertas y ventanas en los edificios multifamiliares, así como alterar su estructura.

**Artículo 324:** Las rejas en edificios multifamiliares son uniformes en su diseño para cada bloque de edificio.

**Artículo 325:** No se cría de animales dentro de los edificios, áreas comunes y azoteas, para evitar el deterioro de las redes hidrotécnicas y los problemas de olores y visuales desagradables.

**Artículo 326:** No se cerca las áreas de jardín de los edificios ni se utilizan como autoconsumo.

**Artículo 327:** Al no existir áreas de parqueo en este sector se estacionan los vehículos ligeros en las vías según lo establecido por tránsito y la PNR.



**Artículo 328:** Cualquier acción constructiva que se realice en el área de edificios de Las Nubes mantiene la línea de fachada existente.

**Artículo 329:** Se admiten alturas de dos y hasta cinco plantas para nuevos edificios.

**Artículo 330:** Se mantiene la franja de 3.0 metros en torno a los edificios la cual se puede ocupar por jardinería, ya que en ella se localizan las redes técnicas y este espacio se mantiene libre para la colocación de andamios y otros equipos por posibles reparaciones de mantenimiento

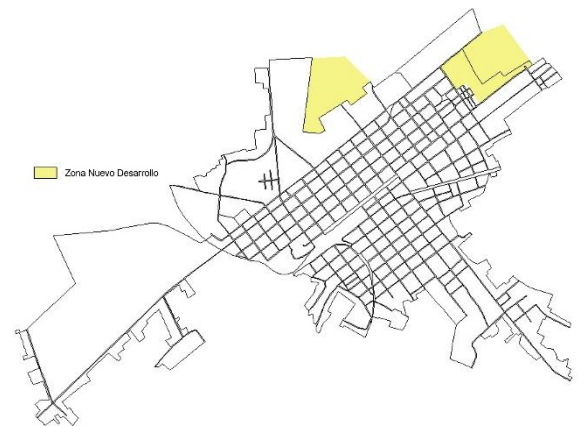
## CAPITULO 5. REGULACIONES ESPECIALES

### ZND. Zonas de Nuevo Desarrollo.



#### Caracterización. LAS NUBES.

Es una zona ubicada al noreste del asentamiento donde en una primera etapa se construyó una micro de viviendas económicas de uno y dos dormitorios con cubierta de tejas francesas o asbesto cemento sin proyecto urbano, quedando gran potencial edificable en 1ra etapa para el desarrollo de la cabecera hacia el noroeste, llegando hasta el límite del asentamiento y una segunda etapa en la cual se ha considerado un trazado de las redes técnicas en la propuesta del Plan Parcial siendo contempladas en el terreno pero sin ejecución



#### BASE TRANSPORTE.

Es una zona propuesta al noreste del asentamiento para el crecimiento del asentamiento por la limitación de la anterior por ser suelos de gran potencial agrícola en explotación, la misma requiere ser cedida por la agricultura, necesitando una propuesta de Plan Parcial, pero que responderá a las regulaciones establecidas para las Zonas de Nuevo Desarrollo, manteniendo el régimen de uso propuesto no permitiéndose construcción ajena al uso residencial.

#### Regulaciones.

**Artículo 334:** Se mantiene la franja de protección a ambos lados de las líneas eléctricas de alta tensión existente.



**Artículo 335:** No se ejecutan redes de infraestructura técnica dentro del sector de forma desorganizada que obstaculicen futuras urbanizaciones.

**Artículo 336:** Se realizan nuevas construcciones de tipología constructiva I- II y de 1 a 3 niveles.

**Artículo 337:** Las secciones máximas de vías son de 6,0 m como promedio.

**Artículo 338:** La disposición final de los residuales son con tanque séptico y pozos absorbentes colectivos hasta que se construya la laguna de oxidación.

**Artículo 339** Se proyectan secciones de faja vial para las calles (prolongación de San Pedro, Maceo, y Esquerria de 5,0 m de ancho y aceras de 1,0m a ambos lados).

**Artículo 340:** Para las calles propuestas (prolongación de Heredia), la sección de faja vial tiene un ancho 3,0 m y aceras de 1,0m de ancho a ambos lados

**Artículo 341:** Las calles que se proyecten paralelas y perpendiculares a la calle Maceo tienen una sección de 5,0m con 1,50m de acera a ambos lados, así como contenes y cunetas.

**Artículo 342:** Las manzanas tienen forma cuadrada y rectangulares ocupando áreas desde 0,25 hasta 0,4 ha.

**Artículo 343:** Quedarán libres en el interior de las manzanas aquellos espacios que se consideren patios de las viviendas, además de los espacios que se proyecten para calles interiores de 3,00 m de ancho en aquellos lugares donde se necesita dar acceso vehicular a las viviendas.

**Artículo 344:** Las parcelas están en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones de 80 a 150 m<sup>2</sup>. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m<sup>2</sup> ser entregan a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

**Artículo 345:** Las edificaciones se mantienen alineadas paralelas al eje de la vía.

**Artículo 346:** Las cercas en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, alcanzan una altura máxima de 1.20m. En las parcelas de esquina la altura máxima es de 1.20 m en todo el frente y el lateral con vistas a la calle, podrá ser de 1,80 m del límite de propiedad hacia adentro, siempre que se utilicen materiales transparentes.

**Artículo 347:** Se emplea muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.60m y el resto de la altura se ejecuta con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 348:** La construcción de cercados utilizando vegetación se ejecuta a una altura máxima de 1.50 m y con condiciones higiénicas sanitarias.



**Artículo 349:** Se admite la construcción de garajes siempre que estén aprobados por la DMPF, las puertas abren hacia arriba a una altura mínima de 2.1 m del nivel de acera que permite de esta forma la libre circulación de los transeúntes.

**Artículo 350:** En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tienen portal, con una profundidad de 1.5 - 2 m.

**Artículo 351:** El puntal mínimo es de 2,80 m y el puntal máximo será en dependencia al número de plantas.

**Artículo 352:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es de 80 al 90 % de la parcela.

**Artículo 353:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1,6 al 2,1 % de la parcela.

**Artículo 354:** Se utiliza el sistema Sandino para nuevas construcciones, así como proyectos integrales de edificios multifamiliares.

**Artículo 355:** Se ejecutan cubiertas de losas de hormigón, tejas francesas, fibrocemento y canalón para el área de ampliación y se enmascaran la solución de techo cuando sea fibrocemento y canalón.

**Artículo 356:** No se construyen viviendas económicas con cubierta ligera frente a la carretera a Santa Clara, sin el enmascaramiento de la misma, en este caso se realiza un proyecto integral para el conjunto de viviendas.

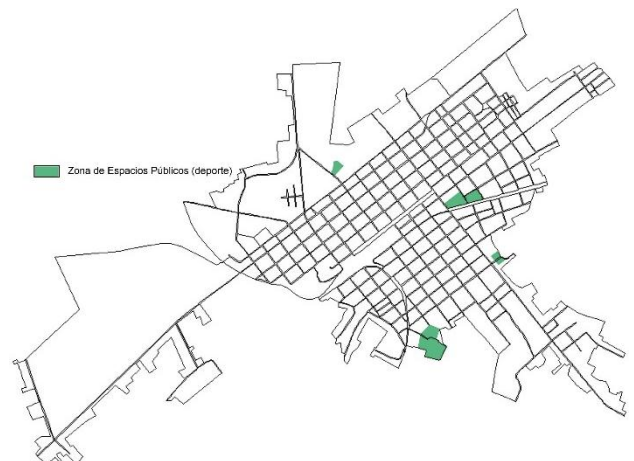
### ZEP. Zona de Espacios Públicos (deporte)



### Caracterización

Es una zona ubicada al Sur del asentamiento donde existen algunas instalaciones deportivas y algunas viviendas que se construyeron de forma progresiva lo que para esta zona queda prohibido continuar el desarrollo con el fin residencial.

### Regulaciones de la zona.







**Artículo 357:** No ubican áreas de producción ni viviendas en esta zona.

**Artículo 357:** El área se delimita por una cerca perimetral cuya función fundamental será evitar el paso libremente dentro de la misma.

**Artículo 359:** Las cercas perimetrales de las instalaciones alcanzan una altura máxima de 1,80 m con materiales que permitan la transparencia, tales como verjas, mallas, balaustradas u otros similares.

**Artículo 360:** No se autorizan nuevas construcciones excepto las encaminadas al mejoramiento estético - ambiental de la zona y que sean compatibles con la misma.

**Artículo 361:** No se incorporan elementos permanentes o provisionales; kioscos, puntos de venta, contenedores u otros en el área siempre que no tengan relación con el uso actual.

**Artículo 362:** No se realizan acciones constructivas, cambios de uso y la modificación o alteración de las funciones previstas para la misma, sin la previa aprobación de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 363:** Se incrementa el área con zonas deportivas, donde se admiten oficinas e instalaciones educacionales y recreativas

**Artículo 364:** Se mantiene la higiene del lugar evitando la acumulación de desperdicios vegetales que afecten el ornato.

## ZP. Zonas de Producción.



## Caracterización de las zonas.

### TALLER DE TOLVAS Y BASE DE OMNIBUS.

Esta zona se encuentra ubicada al sureste del asentamiento de Cruces con instalaciones como: Taller de Tolvas, Agrupación de Mantenimiento y Construcción, centro de producción de materiales y sus almacenes, Taller Automotriz y Base de ómnibus, Dulcería y Fábrica de Galletas.

### PREFABRICADO Y BASE DE TRANSPORTE.

Esta zona se encuentra ubicada al noroeste del asentamiento de Cruces con instalaciones industriales como: La fábrica de Prefabricado, los almacenes del MINCIN y base de transporte.





## ÁREA SUBPLANTA

Esta zona se encuentra ubicada al noroeste del asentamiento de Cruces con instalaciones industriales de peso como: Fábrica de Guantes TABHA, Batería de grupos electrógenos Subplanta.

## PROCUBA

Esta zona se encuentra ubicada al suroeste del asentamiento de Cruces con instalaciones industriales de peso como: Almacenes ZETI y AZUMAT y una batería de grupos electrógenos.

## Regulaciones.

**Artículo 365:** Según el régimen de uso se mantiene el uso productivo.

**Artículo 366:** Se cumple las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

**Artículo 367:** Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantiza las áreas verdes de protección u ornamentales, así como en las cercas que limitan las propiedades con el fin de disminuir el ruido u otra contaminación ambiental posible.

**Artículo 368:** Las vías colectoras y de servicio se construyen como obras inducidas con las secciones establecidas, las normas vigentes y documentos de microlocalización y su uso será colectivo y de servicio a todas las instalaciones.

**Artículo 369:** Todas las instalaciones garantizan su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma poseen sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación.

**Artículo 370:** No se ejecutan nuevas construcciones ni ampliaciones a expensas de la franja de seguridad de los corredores eléctricos.

**Artículo 371:** La distancia mínima entre las líneas de transmisión y otras instalaciones para voltajes es, a ambos lados en cada caso, de 3.65m en las menores de 33Kv, 3.5m para 33Kv, 15.0m para 110Kv y de 25.0m para 220 Kv.

**Artículo 372:** Todo corredor de alta tensión queda libre de árboles y arbustos, y se mantiene su faja de protección de 15 metros.

**Artículo 373:** Las nuevas edificaciones socio-administrativas, laboratorios, almacenes, parqueos y garitas de instalaciones cercanas a las vías principales, se localizan de frente y con acceso hacia las mismas.





**Artículo 374:** Se siembran cultivos temporales o permanentes que no afecten las áreas de reserva para el desarrollo industrial o de instalaciones compatibles y su infraestructura asociada.

**Artículo 375:** No se ubica en la línea de frente a la vía principal los siguientes objetos de obra:

- a) Almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos.
- b) Talleres con materia prima a granel, que provoquen suciedad.
- c) Bancos de transformadores.
- d) Naves abiertas.
- e) Plantas de tratamiento.
- f) Torres de enfriamiento.
- g) Calderas.



**Artículo 376:** El territorio correspondiente a la obra industrial se delimita por una cerca cuya función fundamental es la de evitar el paso libremente por el mismo.

**Artículo 377:** No se construyen instalaciones educativas, turísticas u otras incompatibles con la actividad productiva.

**Artículo 378:** El uso permitido de la zona es de instalaciones industriales Talleres Almacenes y Área Verdes de Protección ambiental.

**Artículo 379:** No se construyen viviendas congelándose el desarrollo del mismo.

**Artículo 380:** Se rehabilitan las viviendas de la Zona de la Subplanta y la antigua Bloquera sin el incremento de viviendas en dichas zonas.

**Artículo 381:** Se ejecutan aquellas obras encaminadas al desarrollo de la zona industrial.

**Artículo 382:** Las nuevas construcciones, remodelaciones o ampliaciones no afectan la continuación del trazado vial existente.

### **La Pollera.**

Esta zona especial comprende el área de la Granja Avícola Mal Tiempo, Parqueo Municipal y Organopónico ubicada al Noreste de Cruces. La Granja Avícola es una de las instalaciones más contaminante dentro del asentamiento, afectando una gran parte del área urbanizada.

### **Regulaciones.**

**Artículo 383:** Su uso actual está definido por la presencia de las instalaciones de la Granja Avícola Mal Tiempo la cual se propone sea erradicada debido a su elevado radio de contaminación 1000,0 metros radio técnico que afecta el área residencial.

**Artículo 384:** Su régimen de uso perspectivo es de áreas de reserva para el desarrollo residencial.



**Artículo 385:** No se construyen, amplían o remodelan sus instalaciones.

**Artículo 386:** La futura urbanización de esta área se realizará por la DMPF un Plan Parcial como primer paso para la urbanización. Se respetan las regulaciones emitidas para la zona residencial correspondiente.

## **CAPITULO 6. PROCEDIMIENTOS.**

**Artículo 384:** No se ejecuta por personas naturales o jurídicas cualquier hecho o acción que, sin estar precisado en el presente documento, afecte o atente contra el control, cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza del asentamiento.

### **-Solicitudes y trámites**

**Artículo 385:** Sólo la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbanístico elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo del territorio, determina el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo, según lo que establece el **Decreto Ley 322, complementado en las Resoluciones 54 y 55.**

**Artículo 386:** En la Oficina de Gestión de Trámites (OGTV) de la Dirección Municipal de la Vivienda, ante el funcionario de la Dirección Municipal de Planificación Física que allí radica, se realizan las solicitudes y los trámites siguientes según lo que establece el **Decreto Ley 322, complementado en las Resoluciones 54 y 55:**

- a. Asignación de terrenos estatales para la construcción de vivienda por esfuerzo propio, con previa autorización del Consejo de Administración Municipal.
- b. Solares yermos de propiedad personal. Cesión entre particulares.
- c. Compraventa de solares yermos, donación y permuta con el estado; cuando por existir Regulaciones Urbanísticas que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda.
- d. Cesión de uso de azotea.
- e. Certificado de Regulaciones Urbanísticas.
- f. Licencia de Obra
- g. Certificado de Habitable.
- h. Dictamen Técnico para toda descripción, tasación y medidas y linderos.
- i. Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos.

**Artículo 387:** Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar:

- a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedido exclusivamente por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) La Licencia de Construcción, otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física tanto para personas jurídicas como naturales.
- c) Autorización de la Obra.



**Artículo 388:** Cuando se concluyen las acciones constructivas de una obra, el propietario o inversionista, solicita el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda en la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

**Artículo 389:** La Dirección Municipal de Planificación Física emite mediante resolución: derecho perpetuo de superficie de entrega de terrenos estatales, cesión de azoteas, solares yermos entre particulares y errores u omisiones susceptibles de subsanación.

**Artículo 390:** Todo asunto relativo a derechos y aspectos técnico-constructivos en litigios, se resuelve a partir de la titularidad reconocida y por peritos en la materia (especialistas).

**Artículo 391:** Las licencias de Obra para viviendas se tramitan, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 392:** Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, se consultan con la Oficina del Conservador y la Comisión de Monumentos según proceda.

**Artículo 393:** Para deslindar, alinear o cercar terrenos, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 394:** La cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) se realiza con previa compatibilización y/o autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 395:** La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas se aprueba por la Comisión de Locales y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 396:** Todos los proyectos urbanísticos se revisan y aprueban por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

**Artículo 397:** Las consultas para la ejecución de garajes se realizan a través del modelo establecido en la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 398:** Cualquier alteración o modificación de las áreas verdes y espacios públicos, se autoriza por la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, así como de la Dirección Municipal de Planificación Física según proceda; para las vías se requiere además la consulta previa al Centro Provincial de Ingeniería de Tránsito.

**Artículo 399:** Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, cuenta con el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 400:** No se cierra las calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de la Direcciones Municipal de Planificación Física y Tránsito.

**Artículo 401** El cierre de portales públicos sólo se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.



**Artículo 402:** La numeración de las edificaciones se coloca por los propietarios al concluir su ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 403:** Cuando se solicita la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se presentan los siguientes documentos:

- a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación sobre la ubicación del anuncio.
- b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifica la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredita la autorización, características y ubicación.

**Artículo 404:** Las áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, las aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física; cuando éstas cumplen de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

**Artículo 405:** Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se rige por la legislación vigente emitida sobre esta materia.

**Artículo 406:** Los inspectores o funcionarios de Planificación Física examinan las obras en ejecución y cuando se detectan violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, multan al infractor y paralizan la obra de inmediato

**Artículo 407:** La Dirección Municipal de Planificación Física certifica las Regulaciones del Ordenamiento Urbanístico, para el uso con fines agrícolas de suelos ociosos según establece el Decreto Ley 358.

**Artículo 408:** La colocación de rejas en puertas, ventanas, balcones, terrazas, logias, garajes y cualquier otro vano con visuales desde los espacios públicos se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 409:** Para el uso o cualquier tipo de intervención sobre paredes medianeras fuera de su 50% correspondiente tanto las personas naturales o privados, como las entidades estatales de cualquier tipo, tienen que contar con la carta de conformidad del vecino copropietario de la medianería y responsabilizarse con la solución de cualquier afectación que puedan ocasionar

**Artículo 410:** Para pintar edificaciones tanto estatales como privadas en áreas del Centro Histórico, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la aprobación de la Oficina del Conservador que regula el color y forma en que se aplica la pintura.

**Artículo 411:** El consentimiento escrito para el uso de la medianería fuera del 50% queda archivado en el expediente de la licencia de obra que otorga la Dirección Municipal de Planificación Física, y el ejecutante de las acciones reserva en su poder copia del mismo para presentar a inspectores de ser necesario; en caso de que el vecino niegue su aprobación, el interesado reclama su derecho a través del tribunal, que nombra peritos que



determinan si la obra es estructuralmente permisible; estos orientan el modo de ejecución y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

**Artículo 413:** Todo asunto relativo a derechos y aspectos técnico-constructivos en litigios de medianería, se resuelve a partir de la titularidad reconocida, el asunto demandado y los signos existentes de medianería, según dictamen de peritos, de acuerdo con las disposiciones establecidas y con sus funciones y atribuciones pertinentes.

**Artículo 414:** En la tasación de los gastos de reparación o reconstrucción de una medianería se tiene en cuenta el estado constructivo y el tiempo necesario para su ejecución.

**Artículo 415:** Para la colocación de carteles o señalizaciones de cualquier tipo (actividades por cuenta propia, licencias de obra, se permuta, se vende vivienda, existencia de animales, venta de artículos, etc.) se requiere autorización otorgada por la Dirección Municipal de Planificación Física, en el cual se especificarán las regulaciones necesarias en cada caso y el tiempo de validez, concluido el cual, se renueva.

#### **-Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones.**

**Artículo 416:** A los efectos de la microlocalización de inversiones se presenta la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el decreto sobre el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo los vínculos funcionales exteriores.
- d) Características básicas del terreno requerido, con esquemas de planta general y su área.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos, de combustible y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnico-constructivos según proceda en correspondencia con la obra o actividad a desarrollar.

**Artículo 417:** Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tienen un año de validez a partir de la aprobación original; a tal efecto cumplen trámites específicos según lo establecido para éstas, en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

#### **-Requisitos para la tramitación de autorizaciones y licencias de construcción**

**Artículo 418:** Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitan acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.





- e) Aprobación del proyecto emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección Provincial de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de consulta como el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud, la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), el Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, y la respectiva compatibilización con la defensa, además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

**Artículo 419:** Las personas naturales o jurídicas que poseen Licencia de Obra inician la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y cumplen el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas; cualquier modificación se concilia con la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

**Artículo 420:** Tanto la Licencia de Obra como el proyecto aprobado y demás documentación se mantienen en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

#### **-Requisitos para la tramitación de certificados de habitable/utilizable.**

Artículo 421: Una vez concluida la obra, el responsable reporta su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física para las inversiones estatales, y en la Dirección de Vivienda para el caso específico de las viviendas; para lo cual se requiere:

- a) Carta de solicitud
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos.
- d) Habitable o utilizable sanitario.
- e) Certificación de habitable o utilizable de la APCI.

#### **-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.**

**Artículo 422:** Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, requieren de consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar.

#### **-Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.**

**Artículo 423:** Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requiere de:

- a) Los estudios de microlocalización se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes cuentan con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).



- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos se someten 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 por la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someten a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física.
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes se consultan al CPHE y el CITMA.

#### **-Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.**

**Artículo 424:** Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en el Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

**Artículo 425:** Además, a continuación, se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Decreto 327, resolución 74 donde se abordan las Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Acuerdo No. 181-XI /2005 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Cienfuegos, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- Decreto 21 de 1897, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.
- Decreto-Ley 358
- Decreto-ley No 322 y sus normas complementarias relacionadas con el Sistema de la Planificación Física.
- Documento sobre modificaciones a la Ley General de la vivienda.
- Instrucción del presidente del Instituto de Planificación Física/Octubre-2014.

#### **CAPITULO 6. GLOSARIO DE TERMINOS.**

A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados.

**Acción constructiva:** Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificaciones, y que están definidas por la Ley Nro. 65 " Ley General de la Vivienda" de 23 de diciembre de 1988; Decreto Ley 322 del 31 de julio de 2014, modificativo de la Ley General de la Vivienda, así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:



**Obra nueva:** Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

**Ampliación:** Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a esta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

**Unificación:** Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**División.** Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente y no afecte la arquitectura de la edificación.

**Reposición.** Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

**Demolición.** Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**Acción Urbanística:** Obras o intervenciones constructivas en las áreas urbanas en sus diversas escalas. Estas son las siguientes:

#### **A escala urbana**

**Renovación:** Transformación planificada del medio urbanizado.

**Remodelación:** Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y la nueva construcción en las áreas liberadas.

**Reanimación:** Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

**Refuncionalización:** Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

**Rehabilitación:** A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y las relaciones adecuadas entre ellos.

**Completamiento o saturación:** Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

**Nueva urbanización:** Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

**Erradicación:** Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en un área ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina si será erradicada y urbanizada totalmente, o dedicada a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

#### **A escala arquitectónica**

**Conservación:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

**Remodelación:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

**Reconstrucción:** Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

**Rehabilitación:** Conjunto de acciones que permiten rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.



**Acera:** Parte de vía destinada a la circulación de peatones en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.

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

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

**Autopistas:** Vía especialmente construida y señalizada como tal para la circulación rápida de automóviles, no cruzada a nivel por vías férreas o de otro tipo y a las que tienen acceso directo las zonas circundantes ya que ello se hace a través de vías auxiliares salvo determinados lugares o con carácter temporal, tienen calzadas separadas entre sí por una franja divisoria o por otros medios.

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

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

**Calles:** Vías destinadas al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos.

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

**Certificación de habitable-utilizable:** Son los documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra que demuestran que éstas se realizaron de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.

**Cierre de portales:** Acción constructiva para convertir los portales en habitaciones mediante paredes de mampostería. También puede hacerse con rejas como medio de protección.

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

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

**Delimitación de portales:** Acción que se realiza para evitar o mitigar el acceso o tránsito de personas. Puede realizarse mediante cercados o colocación de elementos como bancos, macetas, jardineras, estantes, etc.

**División (desglose):** Los propietarios de una vivienda tendrán derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan. Las dimensiones y requisitos se adecuarán a las regulaciones de la construcción RC1107 de diciembre de 1986 "Vivienda por esfuerzo propio en los núcleos urbanos. Requisitos de proyecto"; y otros de las normas y la legislación vigente.

**Guardavecinis:** Lindero límite entre dos balcones o parte de dos edificaciones, generalmente contruidos por rejas metálicas ornamentales y terminaciones punzantes.

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

**Licencia de Construcción (Licencia de Obra):** Es el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización y acción constructiva en cuestión.



**Línea de Construcción: (Línea de edificación):** Es la alineación de parcelas Urbanísticas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

**Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas Urbanísticas (lotes, fincas Urbanísticas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.

**Medianerías: (paredes medianeras):** Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez se separan. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con "derecho de arrimo".

**Microlocalización:** Es el documento oficial expedido por la Dirección Municipal o 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, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones; y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad, así como materiales apropiados.

**Monumentos:** Todo centro histórico urbano, y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que, como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nro. 2 de 4 de agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

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

**Parcela:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación). De no contar edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

**Paredes contiguas:** 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 por contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arrimo", que se emplea como pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Es decir, muro que toca el límite de terreno vecino o sea cara con él límite de propiedad o que deja cierto espacio hasta el límite de la propiedad del vecino.

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

**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.





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

**Portal libre de uso público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permiten un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

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

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen a la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los artículos 21 y 24 de la Ley Nro. 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda"; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección de envases y cuencas de agua subterránea, entre otras.

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

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos.

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

**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.

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

**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 con el fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos; tales como la reutilización de sustancias; el enterramiento sanitario; la elevación de torres y chimeneas; la construcción de trampas de grasas, lagunas de oxidación y plantas de tratamiento complejas; empleo de agentes y sustancias químicas o medios biológicos para neutralizar o hacer inocuos los productos nocivos; entre otros.

**Unificación:** Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, donde las personas que las habitan desean vivir juntas, unificando las mismas con previa licencia de obra.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

**Vista:** Es toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente con más o menos facilidad fuera de las edificaciones en que se practique.



**Vista Recta:** Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria.

**Vista oblicua:** Es cuando los rompimientos se practican en la pared formando ángulo mínimo de 90 grados con dicha línea.

**Servidumbre:** Es una obligación impuesta sobre un inmueble a beneficio de otra perteneciente a distintos dueños.

-Predio dominante es el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre.

-Predio sirviente es el que sufre la servidumbre.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**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 y que son diferenciadas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

## BIBLIOGRAFÍA

- Instrucción metodológica de regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo de IPF, 2013
- Documento de Regulaciones Año 2003; Cruces
- Plan General de Ordenamiento Urbano; asentamiento Cruces.

## ANEXO No 1

### EDIFICACIONES DE VALOR SEGÚN GRADOS DE PROTECCIÓN

1. Hotel Llano	G-3
2. Hotel Cosmopolita	G-3
3. Teatro Raúl Gómez García	G-2
4. Casa de la Cultura	G-1
5. Iglesia Parroquial de la Santa Cruz	G-1
6. Vivienda de Raúl Aparicio	G-1
7. Central de Trabajadores de Cuba	G-3
8. BANDEC y Altos	G-2
9. Tienda El Farolito	G-3
10. Vivienda No	G-2
11. INDER	G-2
12. Dirección Municipal de educación	G-2
13. Biblioteca Raúl Aparicio	G-1
14. Viviendas Acera de Aparicio	G-3
15. Local Banda de música y vivienda	G-1
16. Viviendas antiguo The National Bank	G-2
17. Museo Municipal y vivienda	G-2
18. Sede Pedagógica y vivienda	G-2