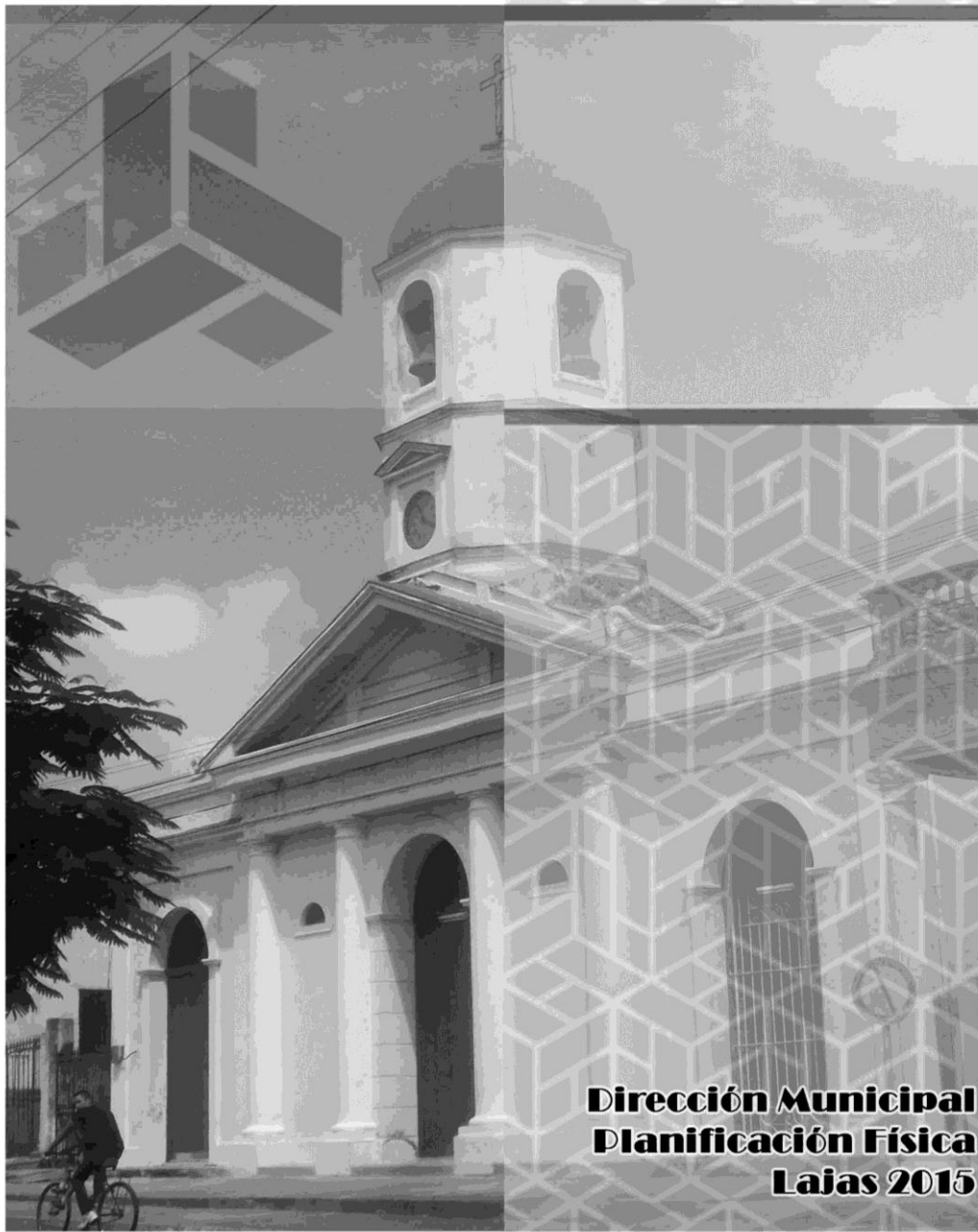


# **Regulaciones Urbanas**



**Dirección Municipal  
Planificación Física  
Lajas 2015**

**ÍNDICE**

Temáticas	Página
<b>Introducción</b>	1
• Estrategia y Plan General	1
<b>Capítulo 1. Descripción del asentamiento</b>	2
• Sección Primera. Derrotero de Lajas	2
• Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento	6
<b>Capítulo 2. Caracterización de las regulaciones</b>	9
• Sección Primera. Regulaciones Urbanísticas	9
• Sección Segunda. Premisas Conceptuales	9
• Sección Tercera. Regulaciones generales de intervención	9
• Sección Cuarta. Regulaciones específicas de intervención urbana	10
• Sección Quinta. Regulaciones especiales	10
<b>Capítulo 3. Regulaciones Generales de intervención urbana</b>	10
• Sección Primera. Calidad del Medio ambiente	10
• Sección Segunda. Protección y preservación Patrimonial	10
• Sección Tercera. Estructura de la manzana	12
• Sección Cuarta. Disposición de la edificación en la parcela	13
• Sección Quinta. Alineación de las edificaciones	13
• Sección Sexta. Tipos y elementos de fachadas	13
• Sección Séptima. Aspectos Técnicos constructivos	17
• Sección Octava. Aspectos estéticos y de estilos	18
• Sección Novena. Uso de suelos	19
• Sección Décima. Aspectos higiénicos ambientales	19
• Sección Oncena. Demoliciones	20
• Sección Duodécima. Intervenciones constructivas	21
• Sección Décimo tercera. Carteles y señalizaciones	23
• Sección Décimo cuarta. Mobiliario urbano	25
• Sección Décimo quinta. Servicios por cuenta propia	25
• Sección Décimo sexta. Infraestructura técnica.	27
<b>Capítulo 4. Regulaciones específicas de intervención urbana para el uso residencial.</b>	30
• ZR Zona Residencial Centro histórico e intermedio	30
• ZR Zona Residencial Periférico.	34
• ZR Zona de Edificios Multifamiliares.	38
<b>Capítulo 5. Regulaciones especiales.</b>	40
• ZND Zona de Nuevo Desarrollo.	40
• ZP Zona de Producción.	42
• ZEP Zona de Espacios Públicos (Áreas deportivas Recreativas)	44
<b>Capítulo 6. Procedimientos.</b>	46
▪ Solicitudes y trámites	46
▪ Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencia de obra	47
▪ Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	48
▪ Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo	48
<b>Capítulo 7. Glosario de Términos.</b>	49
<b>Bibliografía.</b>	52
<b>Anexos.</b>	52



 Dirección Municipal de Planificación Física.	<b>REGULACIONES URBANAS LAJAS 2015</b>	
	<b>PRODUCTO:</b> Actualización de las Regulaciones Urbanas. Cabecera Municipal Lajas. <b>ORGANISMO:</b> IPF <b>ENTIDAD:</b> DPPF Cienfuegos	<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 General de Ordenamiento Urbanístico 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 medioambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de su arquitectura y belleza.

Con el objetivo de disponer en el asentamiento Lajas de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar la imagen urbanística 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 urbanística.

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

Constituyen el soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del mismo.

## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.

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

1. Adecuar el destino del suelo en los asentamientos poblacionales 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 territorio de manera que mejore su integración, funcionamiento y accesibilidad interna, en correspondencia del 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 rural y 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 No.1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.

### Sección primera: Caracterización General del Asentamiento.

El municipio cuenta con un área geográfica de 431.5 Km. (43 150 Ha) que representa el 10.3 % del territorio de la provincia con el 94 % del área perteneciente al sector estatal.



El sistema de asentamientos está conformado por 5 urbanos y 42 rurales.

La cabecera municipal está estructurada en dos Consejos Populares, Lajas Norte y Lajas Sur abarcando un área de 5.8 Km<sup>2</sup>. con una población de 11920 habitantes, posee un fondo habitacional de 3473 viviendas el cual representa el 53.4 % del total de viviendas del municipio que asciende a 6501 viviendas.

El régimen de uso actual de la cabecera es residencial con un centro de servicios y zonas dedicadas a la producción que se encuentran de forma dispersas, así como organopónicos de flores, hortalizas y vegetales.

Se considera un asentamiento de raíces culturales por la influencia de la cultura africana que se ve reflejada en la existencia del Casino Los Congos y por la presencia de una figura tan destacada y reconocida nacional e internacionalmente como fue Benny Moré, figura importante en la música popular, conocido también como el Bárbaro del Ritmo.

### **Sección segunda: Reseña Histórica.**

El surgimiento del pueblo de Lajas se remonta a principios del siglo XIX en el período de 1800-1824, ya en 1800 comienzan a aparecer los primeros asentamientos de población y el día 5 de abril de 1823, comienza la primera gestión para su fundación.

El municipio de Lajas en sus inicios contaba con los siguientes caseríos: Las Medidas, Santa Rosa, Salado, Ciego Montero, Soledad, Congojas y Cartagena. Sus tierras eran muy fértiles y este aspecto hace que hacia 1862 fuera uno de los distritos más prósperos y llegó a contar con 17 ingenios: Santa Sabina, Santísima Trinidad, San Isidro, Magueycito, La Amalia entre otros y una dotación de esclavos de 3037. En las décadas del 40 al 60 se produce una etapa de alto desarrollo azucarero respaldado en la capital por Tomas Terry, venezolano establecido en Cuba, donde su nombre está ligado a la historia de esta comunidad.

En 1854 fue fundado el poblado de Santa Isabel de las Lajas, cuando era gobernador de Cienfuegos el señor D'Clouet, sus primeros fundadores fueron Narciso Madrazo, Marcos Gil, Alejo de la Cruz y otros.

El origen del pueblo se debe a una reunión de esos mismos comuneros, de la cual surgió la idea de ceder, entre otros, el terreno suficiente para la formación del pueblo y la petición se la hicieron al ayuntamiento de Cienfuegos que se lo concedió.

El ayuntamiento de la localidad se constituyó el día 1 de enero de 1879, por tal motivo nuestro escudo tiene dos fechas 1824 fundación y 1879 constitución del Ayuntamiento, tiene una Ceiba que fue donde se planteó la fundación de nuestro pueblo, el campo llano representa la planicie donde está enclavado y las lomas los límites del pueblo.

Existe, por tanto, una tendencia a ser un centro de atracción de la población del municipio en su búsqueda de servicios más especializados y variados, debiendo señalar que población procedente de los cercanos de otras provincias accede también a Lajas para satisfacer sus más importantes demandas.

### **Sección tercera: Descripción del Asentamiento:**

Las manzanas que conforman el centro urbano poseen un trazado rectangular, no siendo así hacia la periferia donde las manzanas son irregulares y no existe en algunas zonas una buena organización urbanística.

Las viviendas y otras edificaciones se caracterizan por ser de uno y dos niveles y de tipología constructiva que van desde la I hasta la V fundamentalmente, pudiéndose observar la tendencia al mejoramiento del fondo habitacional al repararse un gran número de viviendas por afectaciones de huracanes en el municipio.

El asentamiento cuenta con redes parciales de alumbrado público; el abasto de agua se realiza mediante pozos individuales y algunas cisternas y las redes sanitarias se localizan de manera puntual en la zona del Ranchón, en Paso Bonito y en las Casitas, estas últimas en la primera en mal estado. Las demás zonas son mediante fosas.



La red vial excepto en el centro se encuentra sin asfaltar en mal estado.

En la cabecera municipal no se localizan soluciones de drenaje aunque existen algunos elementos que dan solución parcial a la evacuación de los escurrimientos, en lugares puntuales existen zanjas de escurrimiento superficial. Debido a las características físicas geográficas del territorio y con un relieve ligeramente ondulado, existe vulnerabilidad de zonas inundables en áreas aledañas a los ríos Cuabillal y Mogones en épocas de intensas lluvias, por lo cual son afectadas 115 viviendas y 365 habitantes.

La estructura de la cabecera la conforman una zona Centro Comercial bien definida a lo largo de la calle central, con el parque urbano, parque infantil, dos círculos infantiles, 3 escuelas primarias, 1 escuela secundaria básica y una escuela especial, una escuela de oficios; además podemos encontrar varias zonas residenciales, zonas de talleres y almacenes, dos zonas de desarrollo con 1.8Ha y 18.5Ha respectivamente.

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

Partiendo de la caracterización del sitio y de los lineamientos del Plan General de Ordenamiento Urbano fueron determinadas 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.

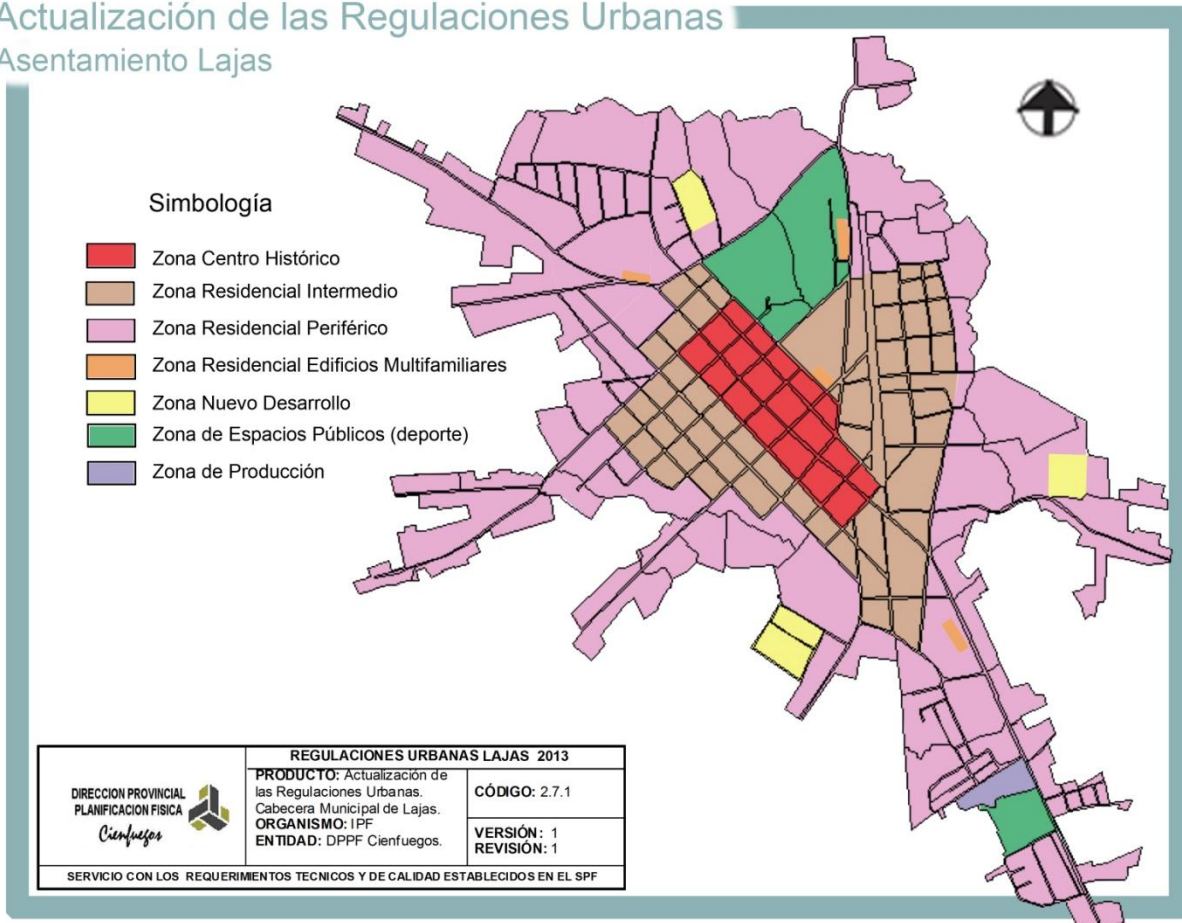
ZP Zona de Producción.

ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas)



## Actualización de las Regulaciones Urbanas

## Asentamiento Lajas



## CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.

### Sección Primera: Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones Urbanísticas, 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 Plan General de Ordenamiento Urbano PGOU de Lajas.

Se realizan con el objetivo de conformar el conjunto de determinaciones que integran las regulaciones del ordenamiento urbanístico, estableciendo una herramienta en la implementación y el control de las transformaciones del territorio que tienen lugar en la actualidad, garantizando estas en correspondencia con la dinámica del planeamiento, así como la necesaria protección y preservación del territorio.

#### **Objetivo General.**

Actualizar las regulaciones del ordenamiento urbano en el Asentamiento de Lajas, 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 urbanística.**

Las Regulaciones Generales son válidas y aplicables para toda la cabecera municipal de Lajas 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. 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 urbanística.**

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: Glosario de términos.**

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

**Sección Séptima: Anexos**

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



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

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

**Artículo 1:** No se construyen, amplían y remodelan industrias, almacenes o talleres u otras instalaciones (criaderos de palomas, cuarterones 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.**

El cementerio cuenta 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 Comunes, 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 se condiciona 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 construye 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, no se ejecuta la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante ni ampliaciones hacia los aleros.

### **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.
- f) Las marquesinas tendrán más de 0.70 metros de voladizo, en dependencia del ancho de la acera y sin apoyo sobre esta, reducido en 0.20 metros que es el ancho del contén.

### **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 y se tiene en cuenta lo siguiente:

- a) Cuando existan construcciones medianeras con balcones, se ejecutan guardavecinos con diseño adecuado al estilo de la edificación.
- b) No se ejecuta ampliaciones hacia balcones.
- c) Los balcones donde existe medianería pueden ser continuos, incomunicados con guardavecinos o separados como mínimo a 0.55 m del eje del muro medianero.

**Artículo 41:** Las vidrieras no sobresalen más de 5.0cm del nivel de la pared.

### **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 pongan en riesgo la seguridad de las personas y 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 antirresbalable.

### **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 canchales, 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.

## **XII. Escaleras.**



**Artículo 61:** Las escaleras se ubican dentro del límite de propiedad, nunca en áreas pertenecientes a colindantes.

**Artículo 62:** Las escaleras no se ubican sobre los espacios públicos o semipúblicos (aceras y portales de uso público).

**Artículo 63:** 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 64:** No se tiene visuales desde escaleras hacia colindantes, para lo cual se ejecuta de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

**Artículo 65:** Se ejecutan escaleras con cargas hasta el eje del muro medianero a través de convenio mutuo entre los implicados.

**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 colocan rejas que excedan la altura de 1,20m en portales y 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 73:** 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 74:** No se pinta individualmente el exterior de edificios multifamiliares por sus vecinos, (tanto muros como elementos de carpintería y herrería).

**Artículo 75:** 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 76:** 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 77:** No se aplica pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

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

**Artículo 78:** Ninguna persona natural o jurídica efectúa obra alguna en fachadas o fondos de uso común con sus vecinos sin su consentimiento.

**Artículo 79:** 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 80:** 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 81:** Los vecinos cuyas propiedades tributan a paredes medianeras, las conservan, reparan y hasta reedifican y costean la reconstrucción de las mismas.

**Artículo 82:** 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 83:** 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 84:** 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 85:** 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 86:** 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 87:** 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 88:** 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 89:** 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 90:** 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 91:** 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 92:** Se abre 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 93:** 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 94:** 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 95:** 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 96:** 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 97:** 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 98:** 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 99:** 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 100:** 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 101:** 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, condiciona una servidumbre de paso.

**Artículo 102:** El establecimiento de accesos no previstos desde su inicio a una servidumbre de paso estará condicionado al convenio por escrito entre los usuarios.

**Artículo 103:** La servidumbre de paso se realiza por el punto menos perjudicial al predio sirviente, el ancho mínimo será de 1.20m.

**Artículo 104:** 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 105:** 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 106:** 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 107:** 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 108:** 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 109:** No se ejecuta garajes sobre terrenos estatales en una actividad diferente para la que fue concebido.

**Artículo 110:** Las puertas de garajes en ningún caso abren hacia los espacios públicos, las cuales pueden ser pivotantes o abatibles hacia arriba.



**Artículo 111:** 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 112:** 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 113:** 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 114:** 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 115:** 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 116:** 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 117:** No se perfora aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

**Artículo 118:** 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 119:** Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio es responsable de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

**Artículo 120:** 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 121:** 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 122:** 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 sitúen 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 123:** 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 124:** 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 125:** 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 126:** 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 127:** 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 128:** 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 129:** No se coloca tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa aprobación.

**Artículo 130:** Los puntos de venta en los organopónicos, se construyen con materiales que proyecten una buena imagen.

**Artículo 131:** Sólo se ejecuta organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones.

**Artículo 132:** Los organopónicos se limitan con cercado perimetral de una altura de 1,50 m y el diseño se realiza con una estética adecuada que no desvaloriza la imagen urbana.

**Artículo 133:** No se construye facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 358 autorizados dentro del límite urbano.

## **XIX- Demoliciones.**

**Artículo 134:** 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 135:** 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 136:** 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 137:** 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 138:** 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 139:** No se rehabilita o repone viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales o mal ubicadas urbanísticamente.

**Artículo 140:** Se amplía en planta alta viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.

**Artículo 141:** 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 142:** 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 143:** 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 144:** No se ejecutan ampliaciones sobre aleros, balcones, patinejos, patios interiores ni pasillos de uso común.



**Artículo 145:** 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 146:** Las ampliaciones y remodelaciones forman parte integrante de las edificaciones existentes.

**Artículo 147:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubican sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal, ni en laterales cuando la edificación es de esquina con visuales desde la calle quedan enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, forma parte de la composición de diseño de dicha fachada.

**Artículo 148:** Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana cuenta con una fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 149:** 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 150:** 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 151:** Las intervenciones de remodelación sobre ciudadelas, emplea materiales duraderos e incluyendo abasto de agua y servicios sanitarios independientes, para convertirlas en apartamentos.

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

**Artículo 153:** 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 154:** 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 155:** 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 156:** 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 157:** 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 158:** 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 159:** 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 160:** La altura mínima exterior de construcciones uniplantas es 2,8 m.

**Artículo 161:** No se afecta la vía pública y solar colindante durante la puesta en marcha y explotación de una inversión.

**Artículo 162:** 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 163:** 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 164:** 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.

### **XXIV- Carteles y señalizaciones.**

**Artículo 165:** 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 166:** El diseño tiene un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías más importantes, de alto valor arquitectónico y ambiental.

**Artículo 167:** Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales, tendrá en cuenta las costumbres e idiosincrasia local.

**Artículo 168:** 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 169:** 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 170:** 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 171:** 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 172:** Se rotula toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie.

**Artículo 173:** 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 174:** 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 175:** 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 176:** 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 177:** No se inserta o coloca en las marquesinas cualquier anuncio que no sea el nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

**Artículo 178:** 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 179:** 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 180:** 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.

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

**Artículo 181:** 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 182:** 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 183:** 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 184:** 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 185:** 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 186:** 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 187:** Los coches y carretillas circulan en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores.

**Artículo 188:** No se mantiene kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

**Artículo 189:** 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 190:** Los puntos de ventas no ocasionan daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.





**Artículo 191:** 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 192:** 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 193:** En los lugares donde se ubique más de un punto de venta habrá una distancia mínima de 1,50 m entre ellos.

**Artículo 194:** Es responsabilidad de los vendedores, la limpieza del área en que estén ubicados; durante el horario de venta como al terminar el mismo.

**Artículo 195:** 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 196:** 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 197:** 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.

#### **XXVI- Redes hidrosanitarias.**

**Artículo 198:** 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 199:** 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 200:** No se construye letrinas dentro del asentamiento.

**Artículo 201:** 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 202:** 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 203:** No se construye ningún tipo de edificación sobre redes técnicas.

**Artículo 204:** No se vierte aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

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



**Artículo 205:** 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.

**Artículo 206:** 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.

**Artículo 207:** Todo corredor eléctrico aéreo queda libre de árboles y arbustos.

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

**Artículo 208:** No circulan animales como cerdos, carneros, vacas, chivos, caballos y otros sobre las vías y aceras.

**Artículo 209:** 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 210:** 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 211:** Ningún vehículo se estaciona o circula sobre contenes, aceras o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

**Artículo 212:** Los vehículos en reparación, equipos u otros medios no perduran por días en la vía pública.

**Artículo 213:** 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 214:** 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 215:** 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 216:** 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 217:** 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 218:** 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 219:** Los portales de uso público no se cierran, y sólo en caso de necesidad lo aprueba la Dirección Municipal de Planificación Física.

## XXVIII- Vías férreas.

**Artículo 220:** La faja de protección de líneas férreas es de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.

## CAPITULO No 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA PARA EL USO RESIDENCIAL.

### ZR Zona Residencial Centro.



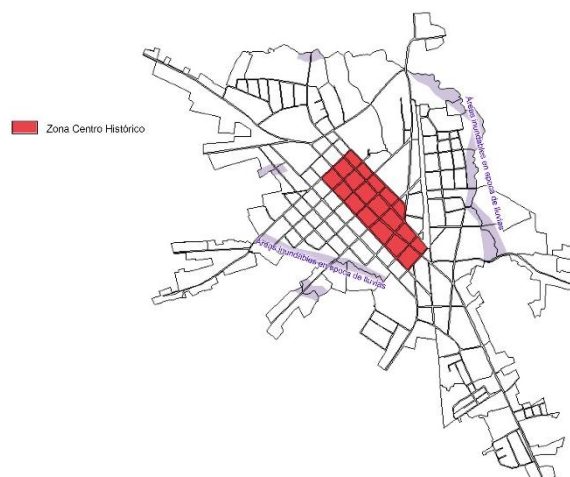
### Caracterización.

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y presenta portal corrido, con predominio de tipología constructiva 1 y 2.

El estado de la red vial es regular, sin asfaltar en algunos lugares, el abasto de agua es parcial a través de las redes existentes y pozos individuales, la solución de residuales es a través de fosas.

En esta zona se deben conservar algunos inmuebles que aunque no tengan valor patrimonial deben permanecer como exponentes de la arquitectura doméstica que se desarrolló en este asentamiento en los primeros años de su surgimiento.

La zona como su nombre lo indica comprende el centro tradicional por lo tanto su uso es residencial, comercial y de servicios, concentrándose estos últimos fundamentalmente en la





calle Dr. Machín, arteria vial con 7m de faja de rodamiento y amplias aceras por donde hay gran flujo vial y peatonal siendo de gran animación.

Por ser esta la zona más antigua del asentamiento no encontramos áreas libres con potencial edificable, las acciones constructivas se encaminarán fundamentalmente al mejoramiento y conservación de las instalaciones existentes, cambios de uso, u otros.

### **Regulaciones.**

**Artículo 221:** Se mantienen las zonas de áreas verdes y demás espacios públicos, como parques, plazas.

**Artículo 222:** No se elimina la medianería a nivel de fachada, o hasta la segunda crujía en las manzanas donde predomine.

**Artículo 223:** Todo ocupante levanta una pared medianera, haciéndola a sus expensas e indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque estos sean temporales.

**Artículo 224:** Se admiten las construcciones en azoteas de forma condicionada en los inmuebles de la calle Dr. Machín, entorno al parque y los que poseen valor patrimonial; siempre que sea a partir de la segunda crujía.

**Artículo 225:** Se mantiene el mobiliario urbano existente en los espacios públicos: jardineras, bancos, alumbrado público, cestos de basura; etc.

**Artículo 226:** Altura reguladora máxima: 6,0m

**Artículo 227:** Altura reguladora mínima: 2,40m, para el caso de viviendas de 2 niveles (5,40m).

**Artículo 228:** Número de niveles máximo: 2.

**Artículo 229:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 90 al 95 % de la parcela.

**Artículo 230:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será del 1,5 al 1.7 % de la parcela.

**Artículo 231:** Se ejecuta cualquier acción constructiva, sin modificar el puntal; teniendo en cuenta para ello las edificaciones colindantes.

**Artículo 232:** Las vidrieras y muestrarios salientes y movibles en las tiendas y comercios, no sobresalen más de 5 cm del nivel de la pared.

**Artículo 233:** No se modifica las aceras a ambos lados de la calle Dr. Machín, las cuales tienen entre 6.50 y 7.50m de sección.

**Artículo 234:** Se admiten las divisiones; así como las unificaciones de viviendas siempre que cumplan con el área mínima establecida de 25 m<sup>2</sup> y condiciones de habitabilidad.

**Artículo 235:** No se construye ni se ejecutan parqueos y estacionamiento de vehículos que afecten las áreas verdes, jardines o parterres.

**Artículo 236:** No se emplea materiales no duraderos en reparaciones y ampliaciones de viviendas así como delimitación de parcelas.



**Artículo 237:** Por las características de la zona se admiten construcciones y reconstrucciones por reposición, así como cambios de uso, para los cuales se mantiene la línea de fabricación.

**Artículo 238:** Los portales públicos en la calle Doctor Machín no se cercan ni se colocan elementos que obstruyan el paso público.

**Artículo 239:** La profundidad edificable no excede los 13m.

**Artículo 240:** Las áreas verdes se mantienen debidamente sembradas en la zona del Parque, incluyendo las de las instalaciones institucionales.

### **ZR Zona residencial intermedio**



#### **Caracterización:**

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida.

En la zona existen las redes de infraestructura hidráulica de una forma parcial y carece de redes sanitarias.



#### **Regulaciones.**

**Artículo 241:** Se construye viviendas en los solares existentes y se mantiene la volumetría y la tipología predominante.

**Artículo 242:** Los propietarios de solares o áreas vacías mantienen delimitadas y limpias de hierbas y escombros las mismas.

**Artículo 243:** No se ejecuta construcciones auxiliares que brinden visuales desde la vía pública.



**Artículo 244:** Las edificaciones con frente a una o más vías (esquinas con chaflanes) mantienen su tipología arquitectónica en ambos sentidos.

**Artículo 245:** Las edificaciones mantienen la alineación dentro de la manzana con respecto al resto de las viviendas colindantes, la línea de fabricación se mantiene a lo largo de toda la manzana, teniendo en cuenta la predominante.

**Artículo 246:** Las áreas libres de manzanas que constituyen patios de viviendas se mantienen delimitados y reflejados en cada propiedad que posea el inmueble.

**Artículo 247:** El ancho mínimo de la fachada será de 4m.

**Artículo 248:** Las edificaciones con frente a una o más vías (esquinas con chaflanes) mantienen su tipología arquitectónica en ambos sentidos.

**Artículo 249:** Se mantiene el predominio del portal corrido o medio portal en cada manzana.

**Artículo 250:** las dimensiones de las parcelas están en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones dentro de un rango de 80 a 150 m<sup>2</sup>.

**Artículo 251:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será entre el 80 y el 90 % de la parcela.

**Artículo 252:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será entre el 1,5 y 1,6 % de la parcela, para viviendas de dos niveles.

**Artículo 253:** Las nuevas edificaciones que se construyen en parcelas aisladas se separaran del límite de la misma a no menos de 1,10 m al igual que los patios y pasillos laterales.

**Artículo 254:** Si un terreno media entre dos vecinos ninguno de ellos estará autorizado a abrir ventanas a no ser que medie una distancia entre ellos 2,20 metros, de existir una menor distancia de la que se especifica tendrá que existir documento contractual firmado por ambas partes que irá al expediente de la licencia.

**Artículo 255:** Las cercas y muros perimetrales se construyen de materiales sólidos y duraderos con buena estética, acorde a la tipología arquitectónica existente, en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20 m. En las parcelas de esquina la altura máxima será 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 utilizando siempre materiales transparentes y manteniendo una separación del límite de lindero de 1,10 m como mínimo.

**Artículo 256:** Se ejecutan cercas medianeras o contiguas si son construidas por ambos propietarios, en cuyo caso se hacen por el eje divisorio de las parcelas, pero si uno de propietarios la construyese, estará situada dentro de los límites de la propia parcela.



### **ZR Zona Residencial Periférica.**

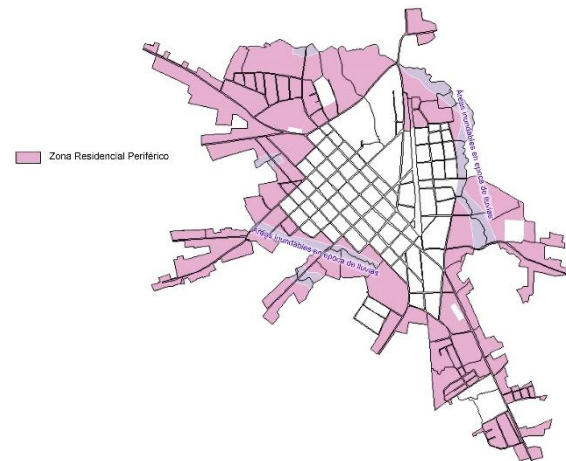


#### **Caracterización.**

Zona de uso residencial, existiendo predominio de viviendas individuales de 1 y 2 niveles; ocupando grandes parcelas con presencia de medio portal, portal corrido y jardines. Caracterizado por la agrupación lineal de viviendas a todo lo largo de las vías, con predominio de tipología arquitectónica V y VI

El abasto de agua es mediante la red de acueducto y los residuales se resuelven con fosas y letrinas, aunque existen dos fosas colectivas (en el barrio Las Casitas y otra en Paso Bonito).

La infraestructura técnica se basa en una red vial en regular y mal estado.



#### **Regulaciones.**

**Artículo 257:** No se construye viviendas en los afluentes del Río Cuabillal y Mogones, por ser áreas inundables del asentamiento en épocas de lluvias, respetando una franja de (7.50m) a ambos lados.

**Artículo 258:** No se admite construir en el radio de contaminación del cementerio (300m).

**Artículo 259:** No se emplea materiales no duraderos en reparaciones y ampliaciones de viviendas así como delimitación de parcelas.

**Artículo 260:** Se permite el crecimiento en altura hasta dos niveles.

**Artículo 261:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será entre el 70 y 80 % de la parcela.

**Artículo 262:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será el 1,4 y 1,6 % de la parcela.

**Artículo 263:** No se elimina el área de jardín en las nuevas construcciones.



**Artículo 264:** Se garantiza una adecuada evacuación de los residuales líquidos.

**Artículo 265:** Se construyen viviendas en los solares existentes, paralelos al eje de la vía y teniendo en cuenta la línea de fachada predominante, los cuales están sujetos a un proyecto de urbanización.

**Artículo 266:** Las escaleras se ejecutan hacia el interior de la fachada sin afectar el paso público ni las visuales del vecino colindante.

**Artículo 267:** No se modifica la faja de emplazamiento de la calle Máximo Gómez de 7.00m y aceras de 1.20m.

**Artículo 268:** No se alteran las secciones viales en caso de reparaciones de las vías.

**Artículo 269:** Las edificaciones con frente a una o más vías, mantienen su tipología arquitectónica en ambos sentidos.

**Artículo 270:** Se mantiene el uso privado de los portales, siendo dimensionados en conjunto con la edificación.

**Artículo 271:** Se admite la construcción de garajes siempre que estén aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física, los mismos tendrán las puertas 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.

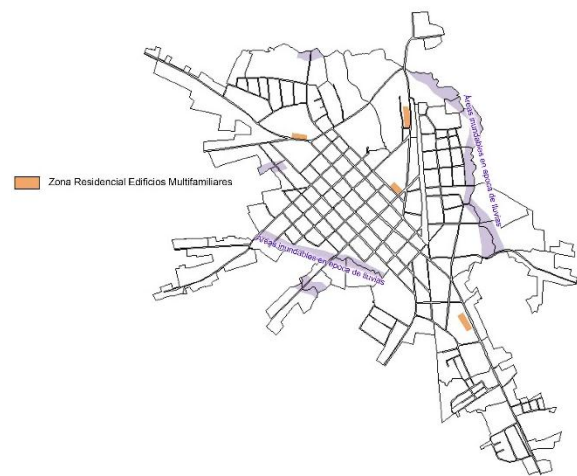
**Artículo 272:** Los propietarios de solares o áreas vacías se mantienen delimitadas y limpias de hierbas y escombros las mismas.

### **ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.**



#### **Caracterización:**

Áreas dispersas en el asentamiento, con régimen de uso actual residencial, suelo urbanizado, áreas edificables caracterizadas por edificios de tipología arquitectónica I y II, edificios multifamiliares de dos a cinco niveles en parcelas







de formas y dimensiones variables, de tipología constructiva I donde existe red de acueducto y alcantarillado.

### **Regulaciones.**

**Artículo 273:** No se ejecutan construcciones en áreas libres y azoteas de edificios multifamiliares.

**Artículo 274:** No se ejecutan nuevas construcciones, remodelaciones y ampliaciones que no estén contenidas en proyectos integrales definidos por la zona.

**Artículo 275:** 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 276:** No se altera o se viola el proyecto de edificios en fachada, balcones, patio de servicios etc.

**Artículo 277:** No se fracciona la pintura exterior de los edificios multifamiliares.

**Artículo 278:** No se abren puertas y ventanas en los edificios multifamiliares, así como alterar su estructura.

**Artículo 279:** Se cambia la carpintería en los edificios multifamiliares siempre y cuando se mantenga el diseño original y no se alteren la altura y ancho de los vanos.

**Artículo 280:** En la zona de edificios multifamiliares, la construcción de garajes se realiza previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y con carácter temporal (2 años).

**Artículo 281:** Las rejas en edificios multifamiliares son uniformes en todo su diseño para cada bloque de edificio.

**Artículo 282:** No se cría 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 283:** No se cerca las áreas de jardín de los edificios ni se utilizarla como autoconsumo.

**Artículo 284:** Las áreas verdes previstas en los parterres y jardines en las zona de edificios se mantienen debidamente sembradas y con mantenimiento periódico.

**Artículo 285:** No se poda indiscriminada árboles y arbustos sin previa autorización de las entidades competentes.

**Artículo 286:** No se vierte agua, escombros y desperdicios a través de ventanas y balcones de los apartamentos que afecten a los vecinos que viven en planta baja y al ornato de las áreas comunes.

**Artículo 287:** No se ejecuta construcciones auxiliares de ampliación en los apartamentos de planta baja.

**Artículo 288:** Se mantiene una franja de 3.0 metros en torno a los edificios la cual solo podrá ser ocupada por jardinería, ya que en ella estarán localizadas las redes técnicas y este espacio



se mantiene libre para la colocación de andamios y otros equipos por posibles reparaciones de mantenimiento.

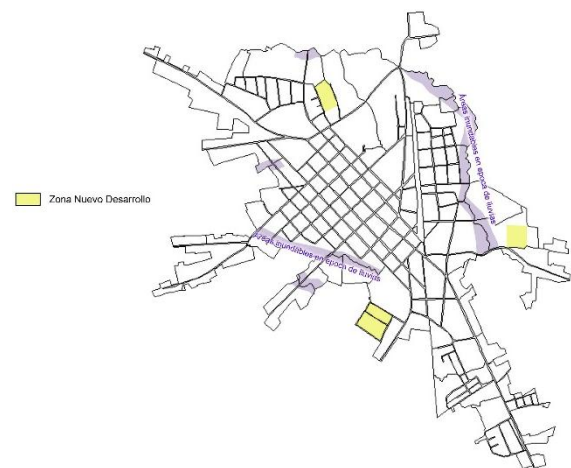
## CAPITULO No 5. REGULACIONES ESPECIALES.

### Zonas de Nuevo desarrollo



#### **Caracterización.**

Zonas no urbanizadas, ubicadas al este y suroeste del asentamiento, por su ubicación, las posibilidades de terreno disponible y la continuidad de la trama urbana se propone como zonas de nuevo desarrollo de viviendas, fortaleciendo el crecimiento en altura para el mejor aprovechamiento del terreno.



#### **Regulaciones.**

**Artículo 289:** No se admiten nuevas construcciones en esta área hasta tanto no se tenga un proyecto que dé continuidad urbanística a la zona.

**Artículo 290:** Las secciones máximas de vías serán de 6,0m como promedio.

**Artículo 291:** El abasto de agua se realiza a través de pozo y tanque elevado con red de distribución.

**Artículo 292:** La disposición de los residuales se realiza a través de tanque séptico colectivo.

**Artículo 293:** Las instalaciones eléctricas se solucionan a partir de las existentes y teniendo en cuenta la ejecución de inversiones según proyectos.

**Artículo 294:** Altura reguladora máxima: 5.50m

**Artículo 295:** Altura reguladora mínima: 2.70m



**Artículo 296:** Se admiten nuevas construcciones de tipologías constructivas I y II, de 1 a 3 niveles.

**Artículo 297:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80 al 90 % de la parcela.

**Artículo 298:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será del 1,6 al 2,1 % de la parcela, teniendo en cuenta que pueden construirse viviendas de hasta tres niveles.

**Artículo 299:** Se admiten construcciones en azoteas siempre y cuando exista solución para los residuales, escaleras y no afecten la tipología arquitectónica.

**Artículo 300:** Las escaleras se retiran hacia el interior de la fachada sin afectar el paso público ni las visuales del vecino colindante.

**Artículo 301:** Se incorpora el mobiliario urbano correspondiente; jardineras, bancos, alumbrado público etc.

**Artículo 302:** Se reservan parcelas dentro de estas áreas para la ubicación de locales que amplíen la red de servicios de la zona.

**Artículo 303:** La línea de fabricación se mantiene a lo largo de toda la manzana.

**Artículo 304:** Las edificaciones con frente a una o más vías mantienen su tipología arquitectónica y diseño de fachada en ambos sentidos.

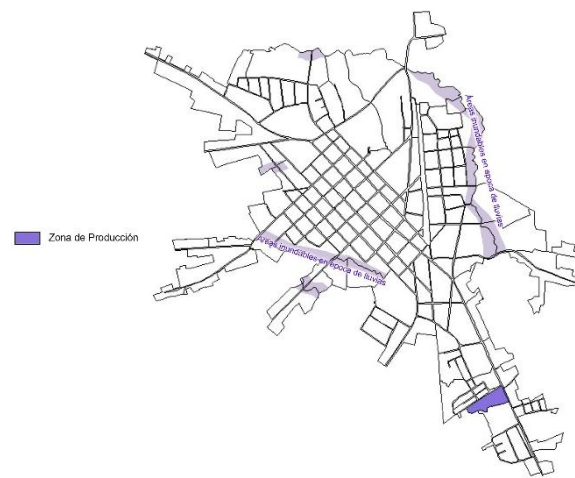
**Artículo 305:** No se siembra árboles altos debajo de las líneas eléctricas y telefónicas para evitar afectaciones a dichas redes.

### Zona Producción.



### **Caracterización.**

Ubicada al sureste del núcleo cabecera; formado por una manzana de forma irregular donde hay instalaciones de diferentes organismos; entre las que se encuentran la Base Municipal de Acopio, La Fábrica de Conservas, el CIMEX - CUPET y





un organopónico. Construidos con naves de estructura de hormigón armado en muy buen estado, con una altura de 2.5 hasta 5m.

El abasto de agua se realiza a través de la red de acueducto y los residuales se resuelven mediante fosa individual

### **Regulaciones:**

**Artículo 306:** No se construyen viviendas así como otras instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso de producción y de apoyo.

**Artículo 307:** Los proyectos y sistemas constructivos que se emplean se ajustan a las necesidades de racionalización del área entregada en la microlocalización, evitando soluciones con mayor número de objetos de obra y dispersos.

**Artículo 308:** Las nuevas edificaciones socio-administrativas se localizan de frente a las vías y con acceso hacia las mismas.

**Artículo 309:** No se ubican 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) Torres de enfriamiento.
- f) Calderas.

**Artículo 310:** 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 311:** Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se garantizan las áreas verdes de protección u ornamentales.

**Artículo 312:** La zona se delimita por una cerca cuya función fundamental es la de evitar el paso libremente por el mismo.

### **ZEP Zona de Espacios Públicos (áreas deportivas)**



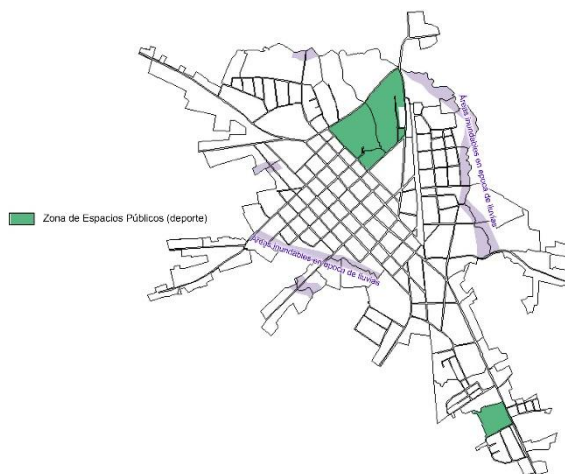


## Caracterización.

Constituidas por dos áreas, una ubicada al norte del núcleo cabecera; formado por una manzana de forma irregular donde hay instalaciones para la recreación y deporte como el beisbolito y un terreno de futbol, en la misma se ubican instalaciones como La Plaza Benny Moré, Circulo Juvenil, Ranchón y Cabañas; todas construidas con tipología tradicional y en buen estado constructivo.

La otra se encuentra al sur de la cabecera, conformada por un estadio de beisbol, con características similares.

El abasto de agua se realiza a través de pozo individual y los residuales se resuelven mediante fosa individual.



## Regulaciones.

**Artículo 313:** Su régimen de uso actual es deportivo recreativo donde se mantienen respetándose las áreas libres.

**Artículo 314:** No se ejecutan nuevas construcciones en estas áreas que no sean con el fin recreativo o deportivo.

**Artículo 315:** Todas las instalaciones recreativas están delimitadas por cercas con una altura mínima de 1.50m para evitar el libre acceso.

**Artículo 316:** No se siembra árboles altos debajo de las líneas eléctricas y telefónicas para evitar afectaciones a dichas redes.

**Artículo 317:** Las áreas verdes se mantienen debidamente sembradas permitiéndose en ellos vegetación blanda y arbustos.

**Artículo 318:** No se siembra cultivos en la franja de protección del afluente del Río Mogones; debiéndose mejorar las mismas con una requerida atención (siembra de árboles); que además actúan como barrera contra el ruido ya que se encuentra delimitando el Policlínico y la Plaza.

**Artículo 319:** Se conforman áreas de parques y estacionamiento en las áreas previstas según proyecto de la Plaza.

**Artículo 320:** Se realizan acciones constructivas de remodelación y ampliación de las construcciones deportivas existentes.

**Artículo 321:** Las instalaciones existentes en estas áreas se les proporcionan un mantenimiento adecuado que garantice belleza y armonía en la zona.

**Dentro del asentamiento cabecera existen zonas donde está prohibido la urbanización por ser aéreas inundables en épocas de lluvias, las cuales se nombran a continuación:**

**Zona no edificable por encontrarse en áreas inundables (ZNU) Márgenes del Río Mogones.**

**Caracterización:**

Zona ubicada al noreste del asentamiento, en las márgenes del Río Mogones y en las áreas aledañas a este abarcando una franja desde el puente del mismo nombre, hasta los límites con la Calle Tejar.

**Zona no edificable por encontrarse en áreas inundables (ZNU) Márgenes del Río Cuabillal****Caracterización:**

Zona ubicada al suroeste del asentamiento, en las márgenes del río Cuabillal, y en las áreas aledañas al puente en la intercepción con la calle Goitisoló.

**Regulaciones.**

**Artículo 322:** Estas zonas se mantienen como franjas de protección de ríos y arroyos, suelo no edificable.

**Artículo 323:** No se construyen nuevas viviendas u otras instalaciones.

**Artículo 324:** Las viviendas existentes en estas zonas se reubican en otras áreas del asentamiento según previa planificación.

**Artículo 325:** No se acumula desperdicios; así como vertimientos de basuras y escombros en las márgenes de los ríos.

**Artículo 326:** La implantación de nuevas vegetaciones se realiza sobre la base de estudios plasmados en proyectos.

**Artículo 327:** No se afectan las áreas comprendidas dentro del radio de protección del afluente (7.50m a ambos lados); debiéndose mejorar las mismas con una requerida atención fitosanitaria (siembra de árboles).

**Artículo 328:** No se siembra cultivos en las márgenes de los afluentes.

**Artículo 329:** 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.

**CAPITULO 5. PROCEDIMIENTOS.****-Solicitudes y trámites.**

**Artículo 330:** 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 331:** 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 332:** 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 333:** 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 334:** 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 335:** 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 336:** 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 337:** Para deslindar, alinear o cercar terrenos, se requiere autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 338:** 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 339:** 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 340:** Todos los proyectos urbanísticos se revisan y aprueban por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física.

**Artículo 341:** Las consultas para la ejecución de garajes se realizan a través del modelo establecido en la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 342:** 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 343:** Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, cuenta con el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 344:** 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 345:** El cierre de portales públicos sólo se aprueba por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 346:** La numeración de las edificaciones se coloca por los propietarios al concluir su ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 347:** 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 348:** 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 349:** 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 350:** 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 351:** 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 352:** 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 353:** 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 354:** 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 355:** 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 356:** 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 357:** 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 358:** 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 359:** 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 360:** 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 361:** 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 362:** 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 363:** 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 364:** 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 365:** 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 366:** 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 367:** 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 368:** 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.

**Guardavacinos:** 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.

## **ANEXOS.**

### **Anexo I: Portales públicos**

Calle Doctor Machín:

Entre Calles Ferrocarril y Esquerra: Inmuebles 1, 5.

Entre Calles Esquerra y Sayaz: Inmuebles 11, 15, 19, 21, 25A.

Entre Calles Sayaz y Maceo: 35, 37, 16, 24, 26, 30.

Entre Calles Maceo y Goitizolo: Inmuebles 43, 45, 47, 49, 57, 59, 59A, 65, 67, 69, 34B, 36, 38, 40, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 62A, 64.

Entre Calles Goitizolo y Martí: Inmuebles 71, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 66, 68, 68A, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 88A, 88, 90, 92, 94.

Entre Calles Martí y Calixto García: Inmuebles 111, 119, 123, 90, 104, 108, 120, 120B.

## **BIBLIOGRAFIA.**

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