

## **REGULACIONES URBANAS DEL MUNICIPIO TERCER FRENTE**

### **CAPITULO 4. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES URBANAS.**

#### **Sección primera Definición de las regulaciones**

Las regulaciones urbanísticas constituyen una expresión jurídico-administrativa sobre el ordenamiento del planeamiento y el control urbano o territorial, así como un instrumento técnico para la gestión económica inversionista, la protección del patrimonio inmobiliario y el medio ambiente urbano, pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural cuando la misma se expresa en forma de ciudad.

Se establecen como disposiciones normativas de carácter obligatorio, que sistematizan, uniforman y reglamentan todo tipo de acción constructiva que se lleve a cabo en el territorio, con el propósito de preservar los valores existentes; urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y ambientales, a manera de garantizar la coherencia formal y funcional del Conjunto Urbano, traducida en la Imagen.

#### **Objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas:**

- a) Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- b) Exigir, a través de la micro localización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- c) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- d) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.

Las presentes Regulaciones podrán ser objeto de revisión o actualización si así se requiere por las determinaciones del Plan General Urbano.

#### **Sección segunda Premisas conceptuales**

Con el perfeccionamiento de las regulaciones se pretende dar solución a las irregularidades urbanas y ser flexibles a las particularidades de cada Zona se debe ajustar a los cambios de la actualidad.

- Garantizar el suelo urbanizable para la construcción de viviendas de uno y dos niveles.
- Disminuir y contener el deterioro urbano arquitectónico progresivo en las zonas de viviendas, así como recuperar los ritmos constructivos.
- Recuperar, rehabilitar y mantener las edificaciones y sitios con valor histórico arquitectónico.
- Desarrollar y completar las urbanizaciones en las zonas de nuevo desarrollo del núcleo urbano.
- Garantizar el completamiento de los servicios básicos deficitarios a la población.
- Elevar la cultura ambiental y urbanística de la población.
- Lograr una situación higiénica ambiental favorable, mediante el completamiento de las redes de alcantarillado y la construcción de un sistema de saneamiento eficiente y sostenible.
- Garantizar un adecuado tratamiento de los desechos sólidos.
- Garantizar la seguridad y protección de peatones y ciclistas.
- Reconstruir, mantener y completar la red de infraestructura vial de la zona urbana.
- Lograr un correcto completamiento, conservación y funcionamiento de los espacios públicos existentes.
- Aumentar los índices de áreas verdes por habitantes urbanos.
- Desarrollar y fortalecer los servicios del Centro Histórico.
- Lograr la correcta funcionalidad del Centro Histórico.
- Lograr el desarrollo turístico mediante la explotación de las potencialidades históricas, arquitectónicas y culturales disponibles.
- Recuperar la imagen urbana del poblado a partir de las transformaciones a realizar en las edificaciones y espacios deteriorados.
- Preservar y aumentar el paisajismo vial del poblado.

Se constituyen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específica para las diferentes zonas en las que se fracciona el núcleo urbano. En la zonificación resultante que aparece reflejada en el plano regulador, se plantean **cinco zonas** de regulación donde primará el desarrollo de la función **Residencial** con cada uno de los repartos existentes en la cabecera urbana del municipio.

<b>No</b>	<b>Zonas de Regulación</b>
1	Zona de Planeamiento No 1: Centro Histórico.
2	Zona de Planeamiento No 2: Zona Residencial Periférica.
3	Zona de Planeamiento No 3: Espacios Públicos y Áreas Verdes.
4	Zona de Planeamiento No 4 Zona de Edificios Multifamiliares.
5	Zona de Planeamiento No 5 Zona de Nuevo Desarrollo.

### Sección tercera

#### Regulaciones generales de intervención urbana

Para el núcleo urbano de Cruce de los Baños las regulaciones urbanas se desarrollan en 6 capítulos. En el capítulo III se desarrollan las regulaciones generales de intervención urbana en las que se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para las diferentes zonas y subzonas de regulación, en las cuales se divide el núcleo urbano.

Se constituyen códigos y regulaciones de aplicación **General con un carácter: Urbanístico, Arquitectónico, Constructivo y Ambiental** para todas las zonas identificadas. A su vez estas regulaciones son complementadas con las regulaciones específicas y especiales en los capítulos IV y V correspondientemente.

Las regulaciones abordan temáticas en relación a:

1. Medio ambiente,
2. Patrimonio,
3. Uso del suelo,
4. Estructura urbana,
5. Infraestructura técnica,
6. Imagen urbano-arquitectónica,
7. Aspectos técnicos constructivos,
8. Mobiliario urbano

### Sección cuarta

#### Regulaciones específicas de intervención urbana



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

#### **Zona 1: Centro Histórico**

Esta zona coincide con el centro de servicios y principal área de animación y actividad comercial y recreativa de la localidad de Cruce de los Baños, se compone de 11 manzanas, con un trazado irregular, existe desde el punto de vista

urbano una correcta definición de aceras y calles, las cuales poseen un aceptable grado de pavimentación. Predominan a partir del uso tradicional de la retícula, las manzanas de formas rectangulares, cuadradas, emplazándose en el centro físico de la ciudad.



Con relación al emplazamiento de las edificaciones, se localizan edificaciones de 1 hasta 2 plantas, aunque estos últimos son los menos, predominando estilos tradicionales y en algunos casos estilos coloniales, que han sido objeto de transformación.

Por esta zona atraviesa la carretera que da acceso al Consejo Popular Matías y se localizan los principales servicios gastronómicos, de comercio, cultura, recreación, etc. del asentamiento.

Se concentran un total de 88 viviendas, de ellas 58 son buenas, 16 están en regular estado y 14 se encuentran malas, lo que hace que unido al estado técnico constructivo de las instalaciones sociales, exista predominio de las instalaciones en buen estado.

Se observa un adecuado emplazamiento de las construcciones, no abundan los jardines y áreas verdes debidamente concebidas, ya que las construcciones existentes datan de muchos años atrás, anteriores a las normativas para el cumplimiento de las normas de jardinerías en las parcelas, no se observa hacinamiento de locales, el ambiente es bueno, existe predominio de árboles, conllevando a temperaturas agradables.

Zona donde predomina el uso residencial, se corresponde con la zona intermedia del núcleo urbano y que es el anillo de tránsito entre el centro histórico y las zonas periféricas.

### **Zona 2: Residencial Periférica:**

Está localizada a todo el alrededor del centro histórico, pues no existe físicamente estructura intermedia entre ambas zonas, en esta zona periférica el uso predominante es el residencial y de servicios de nivel primario y de ciudad, cuenta con infraestructura de redes de acueducto, electricidad, telefónica, y vías con escaso nivel de pavimentación y aceras.

La accesibilidad de estos repartos periféricos es buena, adaptado a la topografía montañosa del asentamiento urbano, por lo que las distancias a recorrer no son extensas.

Dentro de estos repartos algunas manzanas quedan algo alejadas del centro principal de servicios. La estructura de las manzanas es irregular, adecuadas a la

forma espacial del asentamiento y definidas por rectángulos cuadrados y de forma lineal.

Conformada por los siguientes repartos intermedios de las urbanizaciones.

- ✓ Reparto Vista Alegre
- ✓ Reparto San Rafael
- ✓ Reparto Santa Rosa I
- ✓ Reparto Las Flores

### **Zona 3: Espacios Públicos y Áreas Verdes**

- ✓ Plaza Parque.
- ✓ Campo de Beisbol
- ✓ Campo de rodeo

Estos espacios están localizados en áreas extremas del asentamiento, encontrándose en buen estado de conservación y atención, jerarquizados por la topografía existente, creando desniveles que permiten dar una mejor visual de los espacios cuando desarrollan sus actividades.

La Plaza Parque está localizada geográficamente en el mismo centro histórico de Cruce Los Baños, vinculada al acceso principal desde la vía de Los Negros, y próxima a los edificios de Partido y Gobierno local, vinculada a las actividades comerciales y festivas. Su estado técnico y grado de conservación es bueno, disponiendo los que disfrutan del mismo de agradable estancia en el espacio.

El Campo de Beisbol, se localiza a la salida hacia el Poblado de Filé, y próximo al río que atraviesa el núcleo urbano, su estado de atención es bueno y mantiene buena accesibilidad desde todos las áreas de la ciudad.

### **Zona 4: Zona de Edificios Multifamiliares**

Ubicada en el mismo centro de Cruce Los Baños, con muy buena accesibilidad hacia los servicios básicos y el resto del núcleo urbano, el estado técnico predominante de los inmuebles que son 5 edificios, es bueno, construido con el sistema E-14. Las áreas exteriores de los mismos está muy bien concebida a partir de la vegetación definida con buena atención cultural, los accesos internos se realizan a través de aceras y áreas de bancos tipo mini parques.

### **Zona 5: Zona de Nuevo Desarrollo**

Esta zona se localiza en la entrada del Cruce Los Baños nombrada el área como el Reparto Pastoreo, la que está siendo urbanizada paulatinamente con viviendas uniplantas y biplantas, adecuadas a la topografía del lugar que es abrupta y en pendiente descendente hacia la carretera principal del núcleo urbano que es el acceso de la zona, por encontrarse en fase de edificación progresiva está carente de servicios básicos y nivel de ciudad, quedando por definir en los posteriores planes parciales que se definan para la misma.

## **SECCIÓN QUINTA REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO**

Se establecen en el capítulo V códigos y normas de carácter especiales para cada uno de los trámites y solicitudes que intervienen en proceso inversionista, así como las disposiciones que encauzan oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

## **SECCIÓN SEXTA TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS**

Se detallan en el capítulo VI, planos oficiales, tablas y gráficas con aquellas regulaciones esenciales que deban ser mejor identificadas por la población e instituciones.

## **SECCIÓN SÉPTIMA. GLOSARIOS DE TÉRMINOS**

Se definen en el capítulo VII los conceptos de cada una de las palabras técnicas utilizadas en el documento para la mejor comprensión de los consultantes no vinculados a la temática.

## **SECCIÓN OCTAVA ANEXOS**

En este apartado se referencia la documentación gráfica tales como fotos que ilustran las tipologías existentes en la ciudad.

### **CAPÍTULO III: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA**

**Artículo 1.** Las regulaciones generales para el núcleo urbano de Cruce de los Baños incluyen las siguientes temáticas:

- Sección primera. Medio ambiente.
- Sección segunda. Patrimonio.
- Sección tercera. Uso del suelo.
- Sección cuarta. Estructura urbana.
- Sección quinta. Espacios públicos y áreas verdes.
- Sección sexta. Infraestructura técnica.
- Sección séptima. Imagen urbano-arquitectónica.
- Sección octava. Mobiliario urbano.
- Sección décima. Aspectos técnicos constructivos.

**Sección Primera.  
Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 2:** Será necesario el logro de la responsabilidad ambiental, a través del empeño ciudadano en velar que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

### **Responsabilidad ambiental.**

**Artículo 3:** Es el compromiso u obligación que tienen todas las personas naturales o jurídicas de asegurar la conservación y uso sostenible de los componentes del medio ambiente, incluyendo el crecimiento natural de la población y su inevitable ocupación territorial, evitando el impacto negativo sobre este, así como su degradación.

**Artículo 4:** Es de obligatorio cumplimiento para todas las personas ya sean naturales como jurídicas el cumplimiento de todas las regulaciones que se plasmen para todo este acápite.

### **Equidad social.**

**Artículo 5:** Proceso sostenido y equitativo de la calidad de vida de las personas, de modo que se satisfagan las necesidades de las actuales generaciones, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

**Artículo 6:** Se terminarán equitativamente las urbanizaciones de los repartos localizados en la zona sur y oeste de la ciudad, para mejorar así la calidad de vida de los moradores de la zona.

**Artículo 7:** Todas las áreas edificables de urbanización progresiva y área de actuación convenida, se realizará primero toda la urbanización (red vial, infraestructura hidrosanitarias), antes de las construcciones de las viviendas, los servicios y otras instalaciones.

### **Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos**

**Artículo 8:** Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales crudas a toda fuente directa o indirecta de abastecimiento de agua, esto principalmente en Los objetos hídricos de la ciudad son: río Contramaestre y Filé.

**Artículo 9:** Se autorizarán todas las acciones constructivas siempre que las mismas estén en función de la explotación y la protección de los recursos hídricos y cumplan con lo establecido en las condicionales generales, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos.

**Artículo 10:** En el río Contramaestre y Filé y toda fuente de abastecimiento de aguas superficiales y subterráneas se establecerán zonas de protección sanitaria

por la autoridad competente para evitar que las aguas puedan contaminarse en las fuentes.

**Artículo 11:** No se permitirá la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica y social en las márgenes de los ríos, ya que estas constituyen franjas de protección forestal contra la erosión, además de otras funciones. Según el artículo 6.3 de la NC 23:1999.

**Artículo 12:** Para el caso de edificaciones no compatibles que actualmente ocupen estas áreas, no se permitirán acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición, ni cambios de uso. En caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

**Artículo 13:** Queda prohibido en la franja de protección establecida para cada recurso hídrico:

- a) La construcción de viviendas.
- b) El vertimiento de residuales en la franja de protección y en las márgenes de arroyos y ríos.

**Artículo 14:** La preparación del suelo para el establecimiento de las franjas forestales, será tal que garantice la menor alteración del mismo, por lo que no se autoriza, además de las construcciones, el buldoceo y aradura completa del terreno.

**Organización del asentamiento urbano en función de la prevención de la contaminación de los depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas.**

**Artículo 15:** Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales crudas a toda fuente directa o indirecta de abastecimiento de agua, esto principalmente en Los objetos hídricos de la ciudad son: río Contramaestre y Filé, acorde con lo planteado en la NC 27 de 1999) “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado”, acápite 4.1, 4.2 y 4.3.

**Artículo 16:** No se permite el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales al río Contramaestre, Filé y los pozos localizados en el núcleo urbano, respetándose lo planteado en la NC 93-01-210/87, epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.

**Artículo 17:** No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

**Artículo 18:** En aquellos lugares donde exista la posibilidad de derrame de combustibles hacia los objetos hídricos se situarán medios de prevención y de información que alerten a los usuarios en caso de emergencia, así como los



dispositivos y mecanismos para la localización e inmediata recogida del combustible derramado. **(NC 93-01-210--/87).**

**Artículo 19:** La aparición de petróleo o sustancias contaminantes invalida la utilización de las fuentes de agua para el consumo humano. **(NC 93-01-210--/87).**

**Artículo 20:** Los tanques de almacenamiento de agua no podrán ubicarse a una distancia menor de tres metros de las tuberías de alcantarillado. La ubicación entre tres y quince metros será aprobada por la autoridad sanitaria competente.

**Artículo 21:** En el río Contramaestre y toda fuente de abastecimiento de aguas superficiales y subterráneas se establecerán zonas de protección sanitaria por la autoridad competente para evitar que las aguas puedan contaminarse en las fuentes.

### **Organización de la ciudad que garantice la protección del Aire.**

**Artículo 22:** Se consideran instalaciones contaminantes aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a las permisibles, de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto: olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos, etc.

**Artículo 23:** Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y según lo establecido en las normas vigentes (NC39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” apartado 4.5).

**Artículo 24:** La ubicación de puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos cumplirá las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana. (NC 133 del 2002, epígrafes 6 y 7).

**Artículo 25:** No se permite la introducción y/o la permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos inflamables, radioactivos u otros perjudiciales para la salud humana y el medio ambiente y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.

**Artículo 26:** No se permitirá la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan de Ordenamiento. NC 39:1999 epígrafe 4.1.

**Artículo 27:** Se respetará el radio mínimo admisible de protección sanitaria según el tipo de instalación que se relacionan en el Anexo VIII.

**Artículo 28:** Es de obligatorio cumplimiento por las autoridades correspondientes una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles

aceptables tanto para la población como para el fondo edificado, según NC 111: 2004.

**Artículo 29:** Se someten a control obligatorio igualmente las fuentes generadoras de malos olores procediéndose a su eliminación.

**Artículo 30:** Es de obligatorio que los niveles de ruidos no sobrepasen los límites normales establecidos, siendo responsabilidad de las entidades correspondientes, las empresas o instalaciones que lo provocan el control del mismo en las áreas urbanas. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios.”

### **Organización de la ciudad contra los procesos nocivos.**

**Artículo 31:** Las plantas arbóreas que se vayan a introducir en los parterres tienen que reunir las siguientes condiciones:

- mediano porte, copa no extendida ni excesivamente elevada;
- ramificación por encima de 2,50 m;
- sistema radical pivotante y desarrollo profundo;
- no se deben utilizar plantas que por las peculiaridades de sus hojas, flores o frutos puedan afectar la superficie de los pavimentos y de los vehículos estacionados.

**Artículo 32:** En ningún caso se introducirán dentro del parterre plantas arbustivas o herbáceas altas, que obstruyan la visibilidad entre el conductor de vehículos que se desplaza por la calle y las personas que se desplazan por la acera.

**Artículo 33:** Los árboles se sembrarán a una distancia de 10,00 m de las esquinas, a los efectos de no obstruir la visibilidad de los conductores de vehículos en las intersecciones ni las señales de tránsito que regularmente se colocan en esos lugares.

**Artículo 34:** Se cumplirán las disposiciones de preservación y protección relativas a la tala, poda, mantenimiento, conservación, reposición, moteado, tanto en condiciones normales como de emergencia, a cargo de los servicios comunales, en las diferentes zonas de regulación establecidas.

**Artículo 13:** Se establece como obligatoria la recuperación paisajística de:

- Calle 1ra y calle 22 del poblado cabecera, según los estudios del Plan General de Ordenamiento Urbano y Estudio de Detalle realizado en el Plan Especial de Áreas Verdes.
- Carretera Principal de acceso en todo el perímetro urbano.
- Espacios Públicos y parques.

**Artículo 14:** Se prohíbe cualquier ejecución de obra que afecte las instalaciones hidráulicas e interrumpa el servicio de acueducto a la población sin previa autorización de la DMPF.

**Artículo 15:** Será preferente la ubicación prioritaria de tanques sépticos y fosas mareas en la zona frontal de la parcela para facilitar su limpieza y futura conexión a soluciones parciales o generales de alcantarillado para la ciudad.

**Artículo 16:** Se establece la limpieza permanente en tanques sépticos y fosas mareas en ciclos temporales que no sobrepasen los 6 meses, para evitar desbordamientos en áreas públicas que atenten contra la higiene comunal.

**Artículo 17:** Se establece la vigilancia y limpieza permanente en lagunas de oxidación que den servicio a instalaciones de la ciudad en ciclos temporales no mayores de un año.

**Artículo 18:** Se prohíbe la ubicación de depósitos soterrados de agua potable para el consumo humano a menos de 5.00 metros de cualquiera de estas soluciones sépticas.

**Artículo 19:** Se prohíbe cualquier ejecución de obra que afecte la calidad del aire en zonas deportivas al aire libre, respetando además el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y según lo establecido en las normas vigentes (NC39:1999 "Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios" apartado 4.5).

**Artículo 20:** Será preferente pavimentar una longitud mínima de 20 m a cada lado del cruce entre líneas férreas y de tránsito vehicular automotor, medidos a partir del carril exterior de la vía férrea cuando exista un cruce generando un paso a nivel.(pasos a nivel de categoría "C") .NC 96-1:2004

**Artículo 21:** Se permite el uso de aquellos elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables, siempre que no interfieran el tránsito de peatones por la acera o de vehículos por las vías.

**Artículo 22:** Se privilegia la ventilación cruzada, para lo que las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

**Artículo 23:** Se incentivará el uso de energías alternativas proporcionando métodos que minimicen la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas.

**Artículo 24:** Las nuevas edificaciones en la zona de intervención de intensidad más alta deben ser sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica.

**Artículo 25:** La energía generada por métodos alternativos será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

**Artículo 26:** Se privilegiará la creación de microclimas con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

**Artículo 27:** Las terrazas y azoteas ajardinadas podrán ser utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

**Artículo 28:** A fin de propiciar la protección y preservación de todos los espacios públicos, se prohíben los cambios de uso y la modificación o alteraciones de las funciones públicas representativas, excepto por la localización eventual y temporal de elementos del mobiliario urbano y sólo cuando ello sea compatible en las diferentes zonas de regulación.

**Artículo 29:** Se mantendrá la ubicación del cementerio actual, prohibiéndose el enterramiento directo al suelo, solo podrá ser en bóvedas, para evitar el escurrimiento y contaminación hacia el manto freático.

**Artículo 30:** La nueva ubicación de cementerios, se localizará a una distancia no menor de 1000m del actual perímetro urbano. (NC 93-01/85 "Cementerios. Resultados Higiénicos Sanitarios", artículo 3.

**Artículo: 31** Se prohíbe el vertimiento de los desechos generados, por las instalaciones de Salud e Industrias en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

**Dimensiones de la áreas verdes de la ciudad en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.**

**Artículo 32:** Se considera área verde el conjunto de espacios que se encuentran articulados entre sí y con el resto del territorio, en los cuales la vegetación o el verde constituyen un elemento principal en su composición. Cumple, además, una gama diversa de funciones en la ciudad: las áreas predeterminadas para esta función en los espacios públicos como parques, micro parques, parques infantiles,

parqueos, plazas, áreas deportivas al aire libre, entre otros tanto como elemento componente del paisaje y el medio ambiente, así como pieza estructuradora de la trama urbana.

**Artículo 33:** Podrán realizarse todas aquellas acciones que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

**Artículo 34:** Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 35:** Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

**Artículo 36:** Referente al Régimen de Uso se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

**Artículo 37:** En el caso específico de la vegetación y áreas verdes cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda, y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunales.

**Artículo 38:** Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.

**Artículo 39:** No se permite la modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes.

#### **Requisitos esenciales del uso del suelo.**

**Artículo 40:** Se respetará lo planteado con relación al uso de los suelos no urbanizables y urbanizables.

**Artículo 41:** La construcción de viviendas u otros usos, en suelos no urbanizables no está permitida, analizándose casuísticamente cualquier modificación a lo planteado en correspondencia con el desarrollo y las necesidades reales para ese fin, previa consulta y aprobación por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 42:** La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

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

a) Los permisibles son los que se integran de manera armónica a la dinámica social y económica de la ciudad, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.

b) Los restringidos indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con tipología de determinada edificación.

**Artículo 43:** Se prohíben definitivamente aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos.

**Artículo 44:** Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previas en los planes para la ciudad. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas.

**Artículo 45:** En las plazas, micro-parques, áreas deportivas, en locales con funciones comerciales y de circulación peatonal en plantas bajas de edificios, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

### **La protección de recurso agropecuario: Agricultura Urbana y Usufructuarios.**

**Artículo 46:** La Agricultura Urbana se define como la producción de alimentos diversos, frescos y sanos dentro del perímetro urbano y periurbano aplicando prácticas intensivas, teniendo en cuenta la interrelación: hombre – cultivos – animales - medio ambiente y las facilidades de la infraestructura urbanística que propician la estabilidad de la fuerza de trabajo y la producción diversificada de cultivos y animales durante todo el año, basada en manejos sostenibles que permiten el reciclaje de los desechos”.

**Artículo 47:** La ocupación de áreas libres de reservas comprometidas con el equipamiento de servicios y espacios públicos de los repartos de nuevo desarrollo, por organopónicos del Reparto 30 de Diciembre, Área de América, se mantendrán como un Uso temporal de Suelo, hasta que exista la inversión de las acciones previstas por el PGOU.

**Artículo 48:** Para el abasto de agua a estos cultivos, se deberá tramitar con la Delegación de Recursos Hidráulicos la perforación de un pozo.

**Artículo 49:** Se prohíbe la conexión a conductoras y sistemas de distribución del acueducto que brinda servicio a la ciudad sin la autorización de la Delegación de Recursos Hidráulicos.

**Artículo 50:** Se prohíbe la permuta de las áreas delimitadas como suelo urbanizable para fincas particulares. El Ministerio de la Agricultura deberá conciliar previamente los compromisos con el Plan General de Ordenamiento del núcleo urbano de Cruce, a través de la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física del Certificado de Restricción Urbanística.

**Artículo 51:** En las áreas entregadas en Usufructo, solo se le permitirá cultivos de ciclos cortos, para que no existan afectaciones a los usufructuarios cuando sea interés del PGOU, el uso de las tierras.

**Artículo 52:** Los usufructuarios que sus límites colindan con las zonas de protección del río Contramaestre y Filé, solo se le permitirá la siembra en esta área de árboles maderables y frutales.

### **Paisaje de verde urbano**

**Artículo 55:** Se estimulará la creación y mantenimiento de las áreas verdes. El uso del verde urbano representado en los jardines y parterres incrementará considerablemente el confort y la calidad de vida, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.



**Artículo 56:** Toda acción de revitalización urbana deberá reforzar el paisaje que distingue a la ciudad: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

**Artículo 57:** Todas las áreas de nueva intervención urbana deberán cumplir con la norma para las dimensiones de espacio verde.

### **Infraestructura**

**Artículo 58:** Se priorizará el mantenimiento sistemático de redes técnicas pertenecientes a los sistemas: de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, alumbrado público y teléfono, cuando éstas desluzcan a la imagen urbana.

### **Red eléctrica**

**Artículo 59:** La red de transmisión de energía eléctrica está constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión.

**Artículo 60:** Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el Decreto 36-78. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

**Artículo 61:** Se respetará la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.

**Artículo 62:** En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

**Artículo 63:** Se prohíbe la siembra de árboles en todos aquellos lugares en que existan líneas eléctricas si el desarrollo de los mismos interfiere en la faja de seguridad de las mismas.

#### **Redes Telefónicas.**

**Artículo 64:** No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50 m a ambos lados medidos a partir de su eje, según lo establecido en el Decreto Ley No 177, artículo 8.

**Artículo 65:** La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas será de 2.00 m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

**Artículo 66:** En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica. En caso de que ambas se crucen, la línea eléctrica se situará por encima de la de comunicaciones y conservando las distancias previstas en las normas técnicas vigentes.

**Artículo 67:** En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas, se trazarán a una distancia de 5.50 m, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta distancia será de 8.55 m.

**Artículo 68:** Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar la autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **Redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial**



**Artículo 69:** A los efectos de la norma de acueducto (NC 53-162) se entiende por conductora la tubería que va desde la fuente de abasto hasta la te de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

**Artículo 70:** Según lo establecido por la NC 27-1999 se entiende por red de alcantarillado la parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

**Artículo 71:** Se entiende por colector principal (RP 1087) el mayor conducto que recibe los residuales líquidos de varios laterales.

**Artículo 72:** Se define como red pluvial la parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo. (NC 27-1999). Se establece al respecto:

a) Las aguas pluviales se canalizarán por conductos embutidos, semiembutidos o a vistas por paredes a los sumideros del interior de los patios o a las cloacas de la calle.

**Artículo 73:** Para las conductoras y colectores se establece una faja de protección de 2m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes.

**Artículo 74:** Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1.

a) Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios

Tubería con diámetro hasta 350 mm-----3 m.

Tubería con diámetro mayor de 350 mm-----8 m.

b) Hasta los cimientos de puentes y túneles--2 m.

c) Hasta la base del terraplén-----4 m.

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

e) Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones----3 m.

f) A tuberías de alcantarillado -----2 m.

g) Hasta los troncos de árboles-----3 m.

**Artículo 75:** En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta será protegida según establece la Norma Cubana (NC 53-121, Epígrafe 6.4).

**Artículo 76:** Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de 90° aproximadamente.

**Artículo 77:** La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20 m del borde exterior de la acera.

**Artículo 78:** Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la Normas Cubanas "Acueducto. Especificaciones de Proyecto" (NC 53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1) y "Fuentes de Abasto de Agua" (NC 93-11-86).

**Artículo 79:** Solo se incorporarán al sistema de drenaje pluvial urbano las aguas generadas por lluvias y las aportadas por las labores de higienización. De forma recíproca ningún agua albañal, fecal o desecho sólido podrá conectarse al drenaje pluvial.

**Artículo 80:** No se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni que su caída libre produzca afectación a colindantes; sino soterradamente, mediante bajantes, debiendo descargar éstos a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

**Artículo 81:** De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la edificación, desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo anterior deberá tenerse en cuenta para las nuevas construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otros trabajos a realizar en las mismas y en las edificaciones.

**Artículo 82:** Las tapas de los registros de alcantarillado y drenaje pluvial no podrán sobresalir por encima de la rasante de la vía o aceras.

**Artículo 83:** No se permitirá la conducción de aguas residuales en colectores a cielo abierto en las zonas urbanizadas.

**Artículo 84:** No se permitirá la construcción, ampliación y remodelación en zonas con topografía accidentada, condiciones de insalubridad, inundables y otros factores limitantes a la urbanización.

**Artículo 85:** Se prohíbe el pastoreo de ganado (caballar y vacuno) dentro del radio de protección de los pozos de abasto de agua a la población.

## **Red Vial**

**Artículo 86:** Queda prohibido construir pavimentos en las calles, levantar el existente, formar caños de desagüe a ellos, hacer excavaciones, sótanos y todo

trabajo superficial o subterráneo en las vías públicas sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 87:** No se permitirá dañar de cualquier modo las vías y cualquiera de sus componentes, así como alterar su geometría y dimensión.

**Artículo 88:** En los casos en que sea necesario realizar reparación o mantenimiento a las vías públicas que requieran la construcción de una nueva capa de asfalto, es de obligatorio cumplimiento retirar o eliminar la capa de asfalto existente a fin de evitar desniveles notables entre la faja de rodamiento y la cuneta - contén para evitar la ocurrencia de accidentes.

**Artículo 89:** Los escombros producto de las reparaciones o mantenimientos viales no podrán depositarse o arrojarse sobre las aceras o áreas verdes, debiéndose retirar una vez concluidos los trabajos.

**Artículo 90:** Se autoriza la construcción de rampas para autos en las aceras siempre y cuando se realice con los materiales existentes y la resistencia adecuada, prohibiéndose la construcción de las rampas en las cunetas por considerarse un elemento que obstaculiza la circulación vehicular. Se presentará el proyecto en la Dirección Municipal de Planificación Física.



**Artículo 91:** Queda prohibido verter o depositar tierra o escombros producto de la limpieza de calles sobre los parterres, para evitar desniveles con el nivel de la acera.

**Artículo 92:** La rotura de las calles para realizar conexiones a las redes de acueducto o alcantarillado se realizará por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado la cual es responsable de restituir el pavimento.

**Artículo 93:** Se prohíbe la construcción de cisternas o cajas de agua, fosas y escaleras en el área de las aceras o previstas para ellas.

**Artículo 94:** Se prohíbe la colocación de canteros o jardineras en aceras menores de 1.50 m de ancho.

**Artículo 95:** Se prohíbe localizar apartaderos o bolsillos de paradas de ómnibus con una longitud menor de 29.00



m y 2.50 m de ancho.

**Artículo 96:** No se permiten puentes con aceras menores de 1.00 m de ancho en ambos lados. En el caso de una sola acera no podrá ser menor de 1.50 m.

### **Red de Vías Férreas**

**Artículo 97:** La construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 93-98.

**Artículo 98:** No se permitirá la construcción de viviendas, la adaptación de locales para este uso, ni construcción o adaptación de locales para otros usos que no estén en función de la explotación de la vía, dentro de la faja de propiedad de la misma.

**Artículo 99:** Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con el artículo anterior, se permitirán sólo acciones mínimas de mantenimiento que permitan su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, serán trasladadas a otras zonas previstas según el uso de que se trate, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

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

**Artículo 100:** En la construcción se incrementará la producción de materiales alternativos locales, tanto por la vía estatal como con la participación de la población, para disminuir los costos asociados con el transporte.

**Artículo 101:** Para atenuar los efectos sobre el medio ambiente, se incentivará el reciclaje de materiales, como papel, cartón, metal, etc., con el objetivo de economizar materias primas y energías.

**Artículo 102:** Solo podrán explotar las canteras de arcillas de la ciudad la Empresa de la Construcción con una autorización de la DMPF el CITMA.

**Artículo 103:** Los alfareros independientes deben contar con una autorización de la DMPF el CITMA y poseer el autorizos de la Dirección Municipal de Trabajo para Cuenta propia.

### **Transporte**

**Artículo 104:** Se incentivará el uso del transporte público, de taxis y de bicicletas para disminuir el impacto nocivo de combustibles sobre el medioambiente.

**Artículo 105:** Se incentiva al desarrollo del transporte público por atracción animal, cumpliendo siempre con la regulaciones que se le exige por la asociación de cocheros y el recorrido por las vías autorizadas por tránsito.

**Artículo 106:** Solo se utilizarán las calles aprobadas por la Dirección de Tránsito y la DMPF en coordinación con el CAM, para el transporte por atracción animal y las bicicletas. Las mismas son:

Transportación hacia el reparto San Rafael por la calle 22.

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

**Artículo 107:** El urbanismo y la arquitectura actual deben contribuir a la prevención del delito mediante un diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos. Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- f) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.



### **Edificaciones sustentables:**

#### **Elementos Arquitectónicos**

**Artículo 108:** Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, corredores y portales entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

#### **Ventilación cruzada e iluminación natural**

**Artículo 109:** Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas con una superficie mínima de un 1.50 m<sup>2</sup> por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de



sistemas de ventilación artificial.

**Artículo 110:** Incentivando los métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Mediante un diseño arquitectónico inteligente con la utilización de acristalamientos o materiales que almacenan la energía bien para utilizar esa energía para calentar el interior o bien para interceptar la energía y evitar el calentamiento de los interiores (refrigeración). Los sistemas pasivos evitan el gasto energético convencional tanto para calentar como para refrigerar.

**Artículo 111:** Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia de sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- a) Las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
- b) Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
- c) No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dichas colindancia se impida o mitiguen en las mismas la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente en el detrimento circundante del logro de mayor iluminación asoleamiento y eliminación de humedades.

### **Energías alternativas**

**Artículo 112:** Se incentivarán métodos alternativos de generación y distribución de energía minimizando la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para ello se requerirá que en lo posible, las nuevas edificaciones sean sustentables y dispongan de sistemas de generación y consumo propios.

### **Diseño de microclimas**

**Artículo 113:** El diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

### **Terrazas y azoteas de jardín**

**Artículo 114:** Incentivar la utilización de las terrazas y azoteas jardín en áreas que no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los

derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

## **Huertos y agricultura urbana**

**Artículo 115:** Los huertos y organopónicos deberán tener una buena apariencia y mantenimiento, sus vocaciones estarán en dependencia del tipo de suelos, el espacio deberá estar delimitado por cerca. Para la agricultura urbana (organopónicos) se dispondrán parcelas temporales.

**Artículo 116:** Serán requisitos indispensables que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

**Artículo 117:** En áreas dedicadas a actividades agropecuarias, tanto agricultura urbana como tierras entregadas por el Decreto Ley 300, dentro de los límites urbanos de la ciudad, sólo se autorizarán aquellas obras necesarias para la explotación de esos territorios siempre de forma aislada y debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 118:** Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónicos, huertos u otros, tendrán que ser autorizados por la DMPF.

**Artículo 119:** El cercado de las áreas utilizadas en cualquier modalidad de agricultura urbana, estará en correspondencia con lo planteado en la Sección VII "Tipos y elementos de fachadas" epígrafe 2.7.2. Cercados.

## **Sección Segunda.**

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

#### **Zonas de protección.**

**Artículo 120:** Se entiende por protección todas las medidas de carácter legal o institucional, incluyendo las medidas técnicas, constructivas, de restauración y otras que tiendan a mantener la integridad de los monumentos frente a los distintos agentes que puedan poner en peligro la perdurabilidad de una parte o del todo de un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto. (Decreto Ley 55. Reglamento para la ejecución de la "Ley de los Monumentos Nacionales y Locales", Capítulo VIII "De la protección de los Monumentos", Artículo 37).

**Artículo 121:** En la zona de alto valor patrimonial e histórico-cultural (centro histórico), las acciones constructivas estarán sujetas a regulaciones especialmente aprobadas para ellas. Siempre estarán encaminadas al rescate y restauración de los inmuebles, sitios y demás valores históricos-culturales del territorio enclavado en las zonas declaradas como tal.

**Artículo 122:** Una vez declarado Monumento Nacional o Monumento Local un centro histórico urbano, sitio, construcción u objeto, se considerará de interés social y quedará sujeto a la protección y restricciones de la “Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, y de todas las disposiciones que sobre el mismo dicte la Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos, según corresponda por el grado establecido para cada bien. (Decreto Ley 55. Reglamento para la ejecución de la “Ley de los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo VIII “De la protección de los Monumentos”, Artículo 38)

**Artículo 123:** Prohibida cualquier acción constructiva en las siguientes zonas y edificaciones con grado de protección I, si no responden al proyecto detallado y propuesta de uso elaborado por el Equipo Técnico de Patrimonio y Planificación Física.

### **Clasificación de las edificaciones con grado de protección.**

**Artículo 124:** Las regulaciones de protección y preservación se supeditarán a las existentes en cada declaratoria, según la Resolución no. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, cuyo objetivo es proteger y conservar estos sitios, inmuebles y conjuntos urbanos declarados:

- a.) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente servicios e instalaciones de nivel de ciudad, acordes con su importancia y jerarquía, y que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población.
- b.) Será obligatoria la conservación integral de las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección I, permitiéndose las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda.
- c.) Las edificaciones de Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento.
- d.) Se permiten en las edificaciones clasificadas como de Grado de Protección II modificaciones o adaptaciones controladas conservando sus valores de composición o volumetría. Serán sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial de fachadas y primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de monumentos según corresponda.
- e.) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección I y II. Tales usos podrán admitirse sólo en el caso de corresponderse con la tipología original del inmueble.
- f.) La funciones administrativas, así como las instalaciones estatales que ocupen edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando así se requiera



**Artículo 125:** El propietario natural o jurídico de un bien con grado de protección I tiene la obligación de su conservación, según se establece en la Ley # 2 De los Monumentos Nacionales y Locales.

### **Categoría de patrimonio (local)**

#### **Conjunto sujetos a protección**

**Artículo 126:** Constituye áreas bajo protección patrimonial, en los cuales se mantendrá el carácter de sus edificaciones especializadas, su tipología arquitectónica y urbanística, por lo que es obligatoria la consulta y aprobación de la Comisión Nacional y Provincial de Monumentos para cualquier acción constructiva a realizar.

**Artículo 127:** La conservación y mantenimiento de las edificaciones circundantes, los usos, funciones y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que han sido declarado Monumento Nacional por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y/o ambientales, contarán con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Nacional y Provincial de Monumentos, según sea el caso.

**Artículo 128:** Cumplirán además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables y se articulan en este código

#### **Frente de calles de alto valor**

**Artículo 129:** Se consideran frentes de valor las sendas que, analizando las fachadas a ambos lados, ofrecen una lectura armónica del entorno en cuanto a los valores patrimoniales. Se aplica así una valoración desde el punto de vista del observador, más allá de la planimetría de la manzana.

**Artículo 130:** Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, unificando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas, lo cual debe realizarse de por iniciativa y planificación del estado.

### **Sección Tercera**

#### **Usos de Suelo.**

**Artículo 131:** Mantener preferente el uso residencial en toda la trama urbana de la ciudad.

**Artículo 132:** Se mantienen las zonas industriales con una redistribución y recuperación de las capacidades productivas e incremento de tecnologías; así como una explotación de las industrias locales.

**Artículo 133:** La zona de desarrollo de la agricultura urbana mantendrá los huertos y organopónicos existente con uso temporal del suelo, preservando las áreas para la conformación de zonas de nuevo desarrollo.

**Artículo 134:** Definir y eliminar mediante los estudios de locales las instalaciones incompatibles (talleres y almacenes) en el centro de la ciudad con el objetivo de otorgarles las funciones de carácter social y habitacional.

**Artículo 135:** Conservar el carácter poli funcional del Centro Histórico Urbano (administrativo, comercio, gastronómico, alojamiento).

**Artículo 136:** Preservar y mantener los servicios dentro del núcleo urbano otorgando funciones de carácter social.

**Artículo 137:** Mantener todas las instalaciones deportivas y recreativas existentes; así como preservar las áreas propuestas para estas funciones referidas en los estudios parciales realizados.

**Artículo 138:** Garantizar el completamiento de los servicios básicos deficitarios a la población teniendo en cuenta las áreas previstas para los mismos.

**Artículo 139:** Preservar en cada uno de los repartos las áreas destinadas para la ubicación de los trabajadores por cuenta propia.

**Artículo 140:** Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de obra en áreas de túneles, gavetas y respiraderos.

**Artículo 141:** Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.



#### **Sección Cuarta. Estructura Urbana.**

##### **Sobre la estructura de la manzana.**

**Artículo 142:** Se respetará en todos los casos y de forma



obligatoria la estructura urbana existente y tradicional en cada zona delimitada en el Plan de Ordenamiento Urbano.

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

**Artículo 143:** Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre el diseño urbano tradicional característica de la ciudad de Bayamo manifestándose de forma general en:

a) Manzanas de trama compacta, (de forma general hacia la zona central de la ciudad), con una trama irregular con la generalidad de manzanas compactas de dimensiones variadas, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. De forma general viviendas, medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.



b) Grandes manzanas, generalmente de dimensiones irregulares hacia (el área de nuevo desarrollo de la ciudad), con grandes áreas verdes fundamentalmente en jardines, patios interiores, y espacios públicos. Con una infraestructura vial buena, con vías de doble sentido presencia de aceras y parterre en la mayor parte de la zona.

c) Manzanas muy compacta, (en la zona norte del ferrocarril), con trama urbana ortogonal hacia la línea del ferrocarril, las manzanas de dimensiones irregulares, las calles estrechas en regular y mal estado técnico constructivo con muy poca presencia de aceras.

**Artículo 144:** Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservando la manzana, referidas en el artículo anterior.

**Artículo 145:** No se permiten acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas, semi-compactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales.

**Artículo 146:** Se respetará íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman la manzana.

**Artículo 147:** Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine en la zona por el PGOU.

**Artículo 148:** Se respetará el perfil y volumetría urbana característicos de cada manzana, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

**Artículo 149:** Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

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

**Artículo 150:** Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada zona.

**Artículo 151:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS), permisible en las manzanas será como mínimo 41%

**Artículo 152:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS), permisible en las manzanas será como mínimo 55%.

**Artículo 153:** Para las nuevas urbanizaciones se utilizarán tipologías de manzanas cuyas dimensiones estén entre los 80 y 200m y proporciones entre sus lados que oscilen entre 1:1, 1:2, 1:3, siendo las más económicas las de dimensiones cuadradas (proporción 1:1); siempre que las condiciones físicas así lo permitan.

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

**Artículo 154:** Se respetará, como máxima y mínima, la ocupación de manzana y parcela predominante en cada una de estas zonas, la que oscilará entre un máximo de 85% (para zonas centrales) y un mínimo de 15% (para zonas urbano), siempre teniendo en cuenta la necesidad de un mayor aprovechamiento del suelo

**Artículo 155:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS), permisible en las manzanas será como mínimo 41%.

**Artículo 156:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS), permisible en las manzanas será como mínimo 55%.

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

**Artículo 157:** Para las nuevas urbanizaciones la estructura urbana será concebida para permitir el crecimiento progresivo a través de la disposición de nuevos desarrollos de viviendas y áreas de reserva para servicios.

#### **Sobre la disposición de la Edificación en la Parcela**

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

**Artículo 158:** La ocupación máxima de la parcela será del 65% y la superficie descubierta será del 35%; esto incluye el área de jardín frontal, así como los

pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

**Artículo 159:** La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso con carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

### **Tamaño máximo y mínimo y forma de la parcela.**

**Artículo 160:** El área máxima de las parcelas será de 150m<sup>2</sup> y la forma de la parcela será preferentemente rectangular, pero se permitirán variaciones en función de aprovechar al máximo el suelo.

**Artículo 161:** El área mínima será de 80 m<sup>2</sup>, con formas rectangular, cuadrado o irregular.

**Artículo 162:** Se respetarán las características de asociación y ubicación de las edificaciones en las parcelas predominantes de cada sector.

**Artículo 163:** El coeficiente de ocupación del suelo (COS) en la parcela será hasta del 65%.

**Artículo 164:** El coeficiente de utilización del suelo (CUS), será hasta 75% permisible en las parcelas y estará en correspondencia con la resistencia del suelo.

### **Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.**

**Artículo 165:** El espacio libre en el interior de las parcelas, está dado por la superficie descubierta, a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

**Artículo 166:** Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

**Artículo 167:** En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de las salidas de aires acondicionados.

**Artículo 168:** La ampliación de construcciones hacia pasillos laterales se analizará y autorizará de forma casuística teniendo en cuenta las características específicas de la construcción y del pasillo, así como de la zona residencial en que se ubique, cumpliendo siempre lo dispuesto en el artículo de los pasillos laterales.

**Artículo 169:** En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, los espacios yermos entre éstos deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido que garantice la

atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

**Artículo 170:** Se Mantienen los artículos de pasillo y jardín ya regulados.

### **Profundidad edificable**

#### **Cotas para establecer los Planos de nivelación de las edificaciones**

**Artículo 171:** El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo a 0.30m, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

**Artículo 172:** La nivelación de la edificación (NPT) se tomará + 0.10 m como mínimo a partir de la rasante de la vía ( $\pm 0.00$ ) y en caso que se encuentre pendiente se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

### **Sobre la Alineación de las Edificaciones**

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

**Artículo 173:** Si no existen nuevos planos parcelarios de la zona o sector, se tomará la mejor alineación que permitan las actuales líneas de calles, tomando como punto de partida la más ancha, evitando rompimiento y procurando su continuidad y amplitud en correspondencia con las necesidades del tránsito, la ventilación de las edificaciones y el buen aspecto de la vía pública.

**Artículo 174:** Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, debe respetarse la alineación dominante de la calle en la primera y segunda línea de fachada y sus cuadras adyacentes.

**Artículo 175:** Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto la primera y segunda línea de fachada.

**Artículo 176:** La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

**Artículo 177:** La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

**Artículo 178:** Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

**Artículo 179:** Si la alineación que se otorga a un propietario por la autoridad competente le obliga a retroceder su construcción, ya sea porque él haga voluntariamente la demolición de la edificación, por habersele obligado a ello a causa del mal estado de la misma o por violación de la Licencia de Construcción, no tendrá derecho a indemnización más que por el valor del terreno dejado para la regularización de la línea de construcción, siempre que se compruebe la condición de propietario del terreno que ocupa.

### **Franja de jardín**

**Artículo 180:** Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas donde este predomine, con una profundidad medida desde la primer línea de fachada hasta el límite de propiedad, adecuándose en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo.



**Artículo 181:** Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del jardín frontal, esta franja libre se atenderá a las siguientes determinaciones:

- a) Se admite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros y será enmascarada con jardinería.
- b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar hasta un máximo del 40% de los mismos, siempre previa autorización con permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.
- c) Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán alcanzar como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

**Artículo 182:** Es permitido que el área de jardín pueda ser aprovechada para sótanos, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura de la rasante de la acera; pues si es basamento no es permitido. El techo de ese sótano, que es piso de jardín, será habilitado a este fin, dentro de características apropiadas y de acuerdo con lo regulado.

**Artículo 183:** En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas o instalaciones institucionales ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente como mínimo 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

## Franja de portal

**Artículo 184:** El portal se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiéndola cubrir en toda su longitud, en dependencia de la tipología predominante, lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada como mínimo el 40% hasta alcanzar el 100%. Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal.



**Artículo 185:** En todos los edificios o viviendas individuales con portales, que den frente a plazas, parques, avenidas y calles de primer o segundo orden en el centro histórico, tradicionales, de servicios y zonas de valor, se exigirán los portales abiertos al tránsito público, habilitados a expensas de sus propios terrenos.



Esta condicional también queda establecida en las avenidas y calles que correspondan al resto de las zonas del territorio siempre que no exista condicional de jardín.

**Artículo 186:** Será obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

**Artículo 187:** Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atenderá a las siguientes prescripciones:

- a). Se admite el portal de uso o tránsito público, siempre que se cumpla lo anteriormente dispuesto para portales y sea predominante esta tipología en la zona a regular.
- b). Se admite el portal elevado hasta 1,20 metros, siempre que se cumplan el resto de las disposiciones sobre acciones constructivas en portales.
- c). Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.



- d). Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- e). Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado.
- f). Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
- g). Se prohíbe el cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área del portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.
- h). Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo cuando se encuentren en una calle de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.
- i). Los cierres de los vanos de portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquivadas en los distintos paramentos, con materiales transparentes, sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 9,00 metros de altura máxima. En caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya existiera, deberá mantenerse, siempre que cumpla lo dispuesto, no permitiéndose en las edificaciones con valor patrimonial.
- j). Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.
- k). En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

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

**Artículo 188:** Se denomina pasillo lateral y de fondo a los espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.



**Artículo 189:** Se denomina pasillo lateral al área libre descubierta que se desarrolla a partir de la primera línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 0,75 m entre

el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación.

**Artículo 190:** Se denomina pasillo de fondo a la superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 0,75m de ancho mínimo.

**Artículo 191:** La dimensión de pasillo lateral y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro.

**Artículo 192:** De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de uso residencial, así como tampoco haya título de propiedad y otros documentos legales que demuestren la dimensión de terreno que corresponde a cada edificación será competencia de la DMPF definir los límites de propiedad.

a). Pasillos laterales y de fondo de 750mm (0.75m) de ancho libre como mínimo, en caso de que sólo sean pasillos. Las edificaciones de una y dos plantas deberán tener pasillos sanitarios. Si fueran pasillos de tránsito (paso de servidumbre) esta dimensión podrá ser inferior a 1000 mm (1.00m).

b). En edificaciones de más de dos plantas y hasta cinco, o en alturas que no sobrepasen los 15.00 m, los pasillos laterales y de fondo tendrán como mínimo 1000mm (1.00m) de ancho, ya sean sanitarios o de tránsito. A partir de cinco plantas y hasta diez, con un máximo de 30.00m de altura, los pasillos laterales y de fondo tendrán una dimensión mínima de 2000mm (2.00m) de ancho.

**Artículo 193:** Para todos los casos, no se permite la ubicación en pasillos laterales y de fondo de elementos, como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas. Para poder ubicar estos elementos, deberán cumplirse las siguientes condicionales:

a). Que la dimensión del pasillo lateral o de fondo sea tal, que una vez colocado un elemento o construido en él, quede expedita desde su orden más saliente hasta el límite de propiedad, una franja mínima de pasillo, igual al establecido para cada caso.

b). Que no se produzca con esto, afectaciones al ornato o a los colindantes.

**Artículo 194:** En los pasillos laterales y de fondo:

a). Cuando sean de tierra y sobrepasen las dimensiones mínimas establecidas será obligatorio el uso de vegetación.

b). Cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua corra libremente por el mismo sino soterradamente,

debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén. La superficie pavimentada no sobrepasará el 50% del total.

c). Ya sean sanitarios, de acceso o pasos de servidumbre se ubicarán soterradamente las instalaciones de las edificaciones tanto hidráulicas como sanitarias y pluviales, lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en los mismos.

d). No se podrá acopiar en ellos materiales, equipos o cualquier objeto que impidan el libre tránsito o que reduzcan la calidad del medio ambiente.

**Artículo 195:** Cuando se utilicen los pasillos laterales y de fondo para colocar falsa obra con vista a reparar la edificación deberá comunicarse como mínimo con 72 horas de anticipación a los ocupantes o dueños del predio colindante u otros del propio inmueble y cualquier daño que se produzca a la edificación o solar yermo colindante, deberá ser solucionado en el menor tiempo posible y de acuerdo con el afectado.

**Artículo 196:** Los pasillos laterales y de fondo son componentes, de conjunto con los patios y jardines, del área descubierta correspondiente a la edificación con respecto a la parcela, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones y ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerida para cada zona.

## **Retranqueos**

**Artículo 197:** Retranqueo no es más que el retiro de la línea de fachada o construcción, de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida. El retranqueo será acorde con lo regulado en cada caso y en dependencia de la zona, ya fuere respecto al uso combinado de basamentos y torres, a la separación entre edificaciones, al cumplimiento de lo establecido para las alineaciones y también para los porcentajes de superficie descubierta y de utilización del suelo o edificabilidad, en dependencia de los aspectos morfológicos correspondientes y por añadidura en el emplazamiento inmobiliario según la tipología arquitectónica o urbanística de que se trate.

**Artículo 198:** Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

**Artículo 199:** Se permitirá el retiro de la línea de fachada o construcción de al menos una crujía, tanto en planta baja como en niveles superiores, sobre la alineación oficial establecida. En caso excepcional en el centro histórico se evaluará casuísticamente con la Comisión Provincial de Monumentos.

## Sobre la Infraestructura Vial

Las vías urbanas que conectan la estructura de la cabecera municipal puede clasificarse de acuerdo a las funciones que realizan en:

- I. Principales
- II. Secundarias.
- III. Avenidas y paseos arbolados.
- IV. Peatonales.

**Artículo 200:** Las vías principales que atraviesan el centro histórico mantendrán sus características, siendo permisible solamente la inserción de parterres para la disposición de paños de césped o arbustivas que mejoren las condiciones ambientales.

**Artículo 201:** Se prohíbe el desarrollo de actividades que no se correspondan con las funciones para las cuales fueron diseñadas: El transito organizado de peatones y vehículos.

**Artículo 202:** El sistema vial deberá estar debidamente señalado con todos aquellos elementos que por norma le son inherentes.

**Artículo 203:** Las circulaciones peatonales, ya sean aceras, senderos, galerías, espacios públicos abiertos y otras soluciones, deben diseñarse con soluciones seguras y de accesibilidad a las personas con limitaciones físicas.

## Sobre Otras Infraestructura

**Parámetro mínimo y elementos técnicos para el cumplimiento de los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación dotaciones de servicio (agua, electricidad disposiciones de albañales y residuales, teléfono, combustible, almacenamiento de basura etc.)**

**Artículo 204:** Cualquier trazado de líneas eléctricas deberá contar con la aprobación y autorización de la Dirección Provincial de Planificación.

**Artículo 205:** Se respetarán las distancias horizontales mínimas, según el tipo de línea.

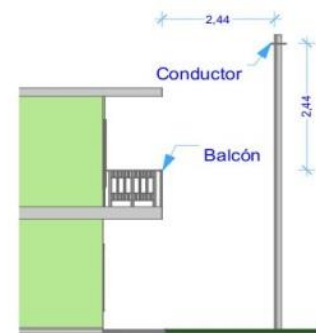
Líneas hasta 15kv -----3.5 m a cada lado de la línea.

Líneas de 33kv ----- 7.5 m a cada lado de la línea.

Líneas de 110kv ----- 15 m a cada lado de la línea.

Líneas de 220kv ----- 20 m a cada lado de la línea

**Artículo 206:** Según tabla 12 del Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv, según NC -94-04, las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.



Descripción	Distancia Mínima (m)	
	13.8 kV	34.5 kV
Distancia horizontal desde el conductor más cercano hasta la pared de la edificación.	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones.	2.44	3.00
Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared de la edificación.	3.70	4.40
Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón.	1.80	2.25
Distancia vertical desde el conductor más cercano al balcón, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

**Artículo 207:** En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica. En caso de que ambas se crucen, la línea eléctrica se situará por encima de la de comunicaciones y conservando las distancias previstas en las normas técnicas vigentes.

**Artículo 208:** En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas, se trazarán a una distancia de 5.50 m, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta distancia será de 8.55 m.

**Artículo 209:** Según el artículo No 2 del Decreto Ley No 177 y lo establecido por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar la autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física.

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

**Artículo 210:** Todo edificio que posea en su altura más de 5 plantas, o menos de 10, tendrá una escalera que, en su desarrollo, determine en cada piso espacios de desembarque, cerrados por paredes a pruebas de fuego, no teniendo éstas paredes más vanos que los necesarios e imprescindibles para proveerle de iluminación natural, y de entrada y salida de la misma, siendo los cierres de estos

huecos también a prueba de fuego; esta escalera en su desarrollo, llegará hasta la azotea del piso más alto.

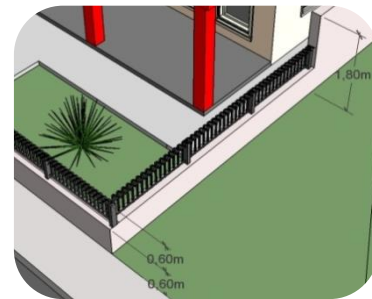
**Artículo 211:** Todas estas escaleras serán construidas de material incombustible, y ninguna tendrá un ancho menor de 1.00 metros, y sus pasos serán de no más de 0.18 metros de altura, y no menor de 0.25 metros de huella.

## Morfología Urbana

### Tipos y elementos de fachada.

#### Cercados.

**Artículo 212:** Las cercas urbanas son elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen grandemente en la imagen del poblado o la ciudad. Estas pueden ser transparentes, opacas o mixtas; permanentes o temporales; y de materiales diversos tales como: metal, ladrillos, hormigón, piedra, madera, y otros, pero siempre sin demeritar el entorno urbano por lo que su diseño tiene que respetar lo que esté reglamentado al respecto para cada zona.



**Artículo 213:** Su ubicación, excepto cuando se preceptúa lo contrario, la hará el proveedor respecto a su propiedad, o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

**Artículo 214:** El cercado delimita el área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. En el frente y los laterales hasta la segunda línea de fachada su base será un murete corrido de 0,60 m sobre el que descansarán las verjas de: metal, malla eslabonada, balastradas de mortero, con una altura total no mayor de 1,20 m, en dependencia de la zona en que se encuentre, asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será hasta 1,80 m.

- a. Para la construcción de los cercados señalados en los artículos anteriores, podrán ser utilizados materiales como verjas de hierro y balaustres de mortero a modo de antepechos transparentes, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,60 metros de altura máxima.
- b. Los cercados dejarán transparente como mínimo un 67% de su longitud total. Se exceptúan los cercados de fondo y laterales a partir de la segunda línea de

fachada, para los cuales podrán usarse muros ciegos en toda su dimensión de altura.

c. Se permite el uso de mallas eslabonadas, siempre que sean característica de la zona.

d. Los elementos para cercar jardines y patios por apartamentos situados en planta baja de una misma edificación multifamiliar, deberán tener igual solución de diseño.

e. Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los pasos en los edificios y entre éstos no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

f. Se admitirán excepcionalmente cercados superiores a las alturas señaladas anteriormente, de acuerdo con el uso de verjas y herrajes, la zona y las funciones de que se trate en cada caso, si estas contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle.

**Artículo 215:** En zonas del 15% de superficie descubierta como mínimo, todo propietario puede cercar su posesión con verjas, si encierra jardín, patio o parque y debe cercarlo convenientemente con muros ciegos, si la destina a algunos de los otros usos, que no sea vivienda, permitidos dentro de la ciudad. En uno u otro caso, estará obligado a levantar las que sean medianeras, edificaciones contiguas, y las de fachadas hasta la altura del primer piso, ajustándose en todo lo demás a las reglas generales establecidas siguientes:

1- En los solares en que no se edifique y que se destine a jardines, patios u otros usos, las cercas y en general todo cierre que se establezca hacia el frente de la calle, se colocará dejando expedito el espacio correspondiente a portal, si esa condicional es exigida en la vía que dé a su frente.

2- Cuando se empleen verjas, estas se colocarán sobre un murete sin basamento, cuya altura debe variar entre 0.15m como mínimo y 0.60m como máximo. Si por la longitud de la verja se requiera construir pilastras intermedias, estas tendrán un ancho máximo de 0.25 m, respetando su cara exterior la alineación de la primera línea de fachada. Si no se requiere este elemento intermedio la cara exterior del murete será la que respetará la alineación de la primera línea de fachada. La verja se colocará por el eje de las pilastras.

**Artículo 216:** Cuando exista diferencia de nivel entre los pisos de los pasillos colindantes, la altura máxima de 2,10m se tomará a partir del nivel de mayor cota.

**Artículo 217:** Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente previstas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la DMPF.

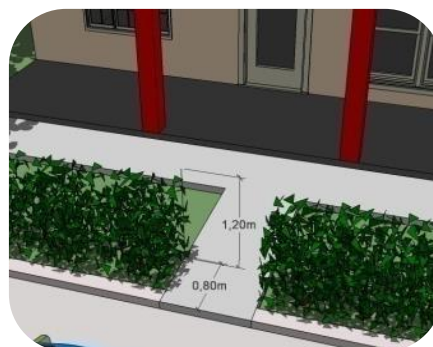
**Artículo 218:** Se prohíbe la construcción de cercas, que limiten con la vía pública, hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos, dañinos a

personas, animales domésticos y vehículos. En casos excepcionales y debidamente argumentado, solo se permitirán estos materiales cuando se coloquen a una altura superior de 2.10m en una franja no mayor de 0.30m, de gran transparencia, y manteniendo en el mismo plano de la altura de 2.10m, o inclinada hacia el interior de la propiedad.

**Artículo 219:** Para la protección de instalaciones y áreas de servicio cuyo tiempo de permanencia previsto tenga determinada provisionalidad y requieran de cercas para protegerlas del resto del entorno, estas deberán diseñarse con materiales prefabricados y que sean desmontables. Para su colocación deberá dañarse al mínimo donde se coloquen y una vez retirada se repararan los daños necesariamente ocasionados, con materiales de la misma calidad que los afectados. Su altura respetará todo lo anteriormente regulado.

**Artículo 220:** Los setos vivos son un tipo de cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar (vivos). Este tipo de cercado podrá sembrarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello deberán reunir las condiciones siguientes:

- a). Ser un solo tipo de arbustiva, que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b). Su ancho no excederá de 0.80m, determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
- c). La altura máxima será de 1.20m aproximadamente, sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.
- d). El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar (0.10m) por debajo del nivel de la acera.



2-Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deberán ser reparadas. No obstante, si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo.

**Artículo 221:** En aquellas instalaciones cuya actividad ofrezca visuales desagradables o que afecte al ornato, y cuyo cercado exterior de nueva construcción o en buen estado de conservación sea del tipo transparente, dichas visuales podrán enmascarse con un seto vivo que tendrá las mismas características anteriores, excepto la altura que podrá ser de 1.80m como máximo. Estos setos de enmascaramiento se sembrarán interiormente al cercado.

**Artículo 222:** El cercado de azotea se ubica en los últimos niveles de las edificaciones y su colocación coincidirá con los límites de propiedad que la documentación legal del inmueble en cuestión describa, cumpliendo las regulaciones siguientes:



- a). Su altura no deberá exceder de 0.90 m excepto aquellas cercas de características especiales.
- b). Deberán tener transparencia, siendo fundamentalmente de malla eslabonada.
- c). En los casos que exista pretil, la cerca se colocará sobre el mismo.

**Artículo 223:** Los guardavecinos son un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores, los cuales deben de cumplir las regulaciones siguientes:

- a) Se permite su colocación en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
- b) Se situará siempre sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.
- c) Podrán colocarse a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin sobrepasar el del nivel del techo del área a resguardar.

## Jardines

**Artículo 224:** En las zonas donde predomina franja de jardín hacia la calle es de obligatorio cumplimiento mantener dicha característica en las nuevas construcciones que se realicen manteniendo la alineación y el perfil morfológico de la calle.

**Artículo 225:** En las zonas donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la franja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada zona en específico.

**Artículo 227:** En zonas destinadas a nuevas edificaciones de viviendas ya sean uniplantas, biplantas o edificios multifamiliares se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00 m desde el borde de la acera, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana



## Portales (públicos o privados)

**Artículo 228:** El portal se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiéndola cubrir en toda su longitud, en dependencia de la tipología predominante, lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal.

**Artículo 229:** Será obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas y sectores tipológicos. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada, con independencia del retranqueo que pueda producirse en dicha franja de portal según se regule.

**Artículo 230:** Además de lo dispuesto en el artículo anterior sobre la obligatoriedad del uso del portal, esta franja o elemento de fachada se atenderá a las siguientes prescripciones:

a). Se admite el portal de uso o tránsito público, siempre que se cumpla lo anteriormente dispuesto para portales y sea predominante esta tipología en la zona a regular.

b). Se admite el portal elevado hasta 1,20 metros, siempre que se cumplan el resto de las disposiciones sobre acciones constructivas en portales.

c). Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

d). Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

e). Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado.

f). Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.

g). Se prohíbe el cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área del portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

h). Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original sólo cuando se encuentren en una calle de segundo o tercer orden, o sea en vías colectoras y locales respectivamente y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

i). Los cierres de los vanos de portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquivadas en los distintos paramentos, con



materiales transparentes, sobre murete ciego con el derrame exterior y hasta 9,00 metros de altura máxima. En caso que esta baranda ciega, murete o antepecho ya existiera, deberá mantenerse, siempre que cumpla lo dispuesto.

j). Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

k). En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria emitida por la DMPF.

### **Edificios con frente a una o más vías, esquinas con chaflanes**

**Artículo 231:** Las edificaciones que hagan esquina a dos o más calles de diferentes categorías, podrán tomar en la totalidad de sus dos líneas de fachada la altura y pisos mayores existentes en la calle más ancha.

**Artículo 232:** Cuando una edificación tenga fachada a dos calles de diferentes categorías, sin ser esquina, se le podrá dar la altura mayor existente en la calle de más categoría.



**Artículo:** Cuando el tramo de calle en que está situada una edificación tenga una sección variable, la altura que deberá darse a la misma será la máxima correspondiente al ancho de la calle por su sección más estrecha.

**Artículo 233:** En las calles en declive la altura de las edificaciones será la predominante que ya exista y se medirá desde el punto medio de su fachada, si ésta no excede de los 14,0 m. Si la excede la altura se medirá desde los 7,0 m, contados desde el punto más bajo.

**Artículo 234:** Si una edificación tuviese dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, que diesen a las calles en declive, la altura que deberá darse corresponderá a la máxima de la calle de mayores restricciones.

**Artículo 235:** Todas estas reglas se aplicarán a las edificaciones que se construyan nuevas en la trama existente y a las antiguas que se reconstruyan, atendiendo siempre al estado futuro de las calles como consecuencia de alineaciones aprobadas o por aprobar y no al que en la actualidad presentan.

## **Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento**

**Artículo 236:** En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

**Artículo 237:** Las edificaciones con frentes a plazas, microparques, áreas deportivas, aceras y parterre, se prohíbe el cambio de uso de local comercial, servicios y peatonal (en plantas bajas) a viviendas.

## **Alturas y puntales**

**Artículo 237:** Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de las mismas, de manera que:

a). Hasta las cinco plantas no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30,00 metros, en pantalla.

b). A partir de la sexta planta cuando la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, ya fueren individuales o formando una composición de conjunto.

Las alturas quedan sujetas además a:

c). En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas, así como los tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos, pero sí el 1,20 metros superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de alturas.

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

e). Se establecerán tratamientos diferenciados de ocupación del suelo y de edificabilidad, así como también de distanciamiento mínimo acorde con la determinación de las alturas permisibles según lo establecido sobre el tratamiento de los basamentos.

f). En las calles en declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

**Artículo 238:** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20 - 0,30 metros de placa o losa y de soladura respectivamente:

b) En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,60 metros.

c) En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 5, 00 metros y en todo caso contribuirá a la continuidad de imagen del frente de calle.

d) Únicamente se podrá aceptar la correspondiente adecuación o ajuste procedente, en virtud de una determinada equivalencia cualitativa con edificaciones contiguas y otras a tal fin.

**Artículo 239:** Por razones de seguridad, salubridad y ornato, la altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, se ajustarán a lo que ya existe y predomina en su entorno.

**Artículo 240:** Para que un entrepiso sea autorizado deberá ser proyectado de materiales no combustibles, resistentes al fuego por espacio de 3 horas, con un puntal mínimo de 2,40m, no provocar afectaciones a la fachada exterior y evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

### **Número de pisos máximo y mínimo**

**Artículo 241:** El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona por específico, definidos en el capítulo No 3.

**Artículo 242:** En cada zona por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

**Artículo 243:** En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

### **Sótanos y Semisótanos**

**Artículo 244:** Se permitirá o no la construcción de sótanos y semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa, o lo impida un riesgo natural. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

a.) Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano que sea piso de la franja de jardín tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o

arbustos. En todo caso, dicha franja y pasillos, serán habilitados a estos fines dentro de las características apropiadas y de acuerdo con lo regulado para ambos.

b.) De construirse semisótano, tendrá como altura máxima exterior 1,20 m medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. A su vez podrá ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

c.) Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y contextura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito que por el mismo tiene que verificarse.

d.) El que construya sótano inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a esta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

**Artículo 245:** Se respetará el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

**Artículo 246:** Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica

## **Basamento**

**Artículo 247:** Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, que se ocupan generalmente con servicios y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las tres plantas (11,00 metros). Si bien se consideran por el número de plantas y por su altura como parte del edificio de que se trate, conjuntamente con el bloque superior, tendrán sin embargo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente compensatorio entre sí, tales como:

a). Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir del establecido 67% máximo para el basamento y del correspondiente retranqueo de la torre de al menos una crujía.

b). Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.

c). Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.

d). Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde con el uso de suelo fijado.

e). Otras aplicables de manera fundamentada.

## **Saliente**

**Artículo 248:** No se permite salir de las alineaciones de las calles con ningún cuerpo avanzado. Tampoco retirarse, dejando rincones, a menos que se

construya un zócalo (base o cuerpo inferior de un edificio) a la altura mínima de un metro.

**Artículo 249:** Los salientes absolutamente necesarios, como decoraciones, o que ya existan, se sujetarán a las dimensiones predominantes en el entorno.

**Artículo 250:** Los salientes utilizados en la decoración de la fachada de los edificios, serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

**Artículo 251:** Estos salientes pueden ser pilastras y apilastrados, cadenas de refuerzos, columnas adosadas, jambas, fajas, tableros y almohadillados. Según el orden de la calle a la cual da frente el edificio de que se trate, sus medidas serán las siguientes:

En las avenidas 0.10m.

En calles de primer orden 0.07m.

En calles de segundo orden 0.05m.

En calles de tercer orden 0.04m.

En calles de cuarto orden 0.03m.

Si estos elementos decorativos tuviesen un espesor mayor que estos salientes, el exceso sobre las medidas fijadas será ganado detrás de la alineación oficial, formando entrada con relación a esta el paramento del muro de fachada.

**Artículo 252:** Las jambas, fajas, tableros y apilastrados o cadenas de refuerzos en las esquinas, como sobrepuestos decorativos, se colocarán siempre sobre la alineación.

**Artículo 253:** El vuelo o saliente de los balcones de las fachadas de los edificios ubicados en la zona del 15% de superficie descubierta, de acuerdo con el orden de la calle a la que den frente, no podrán exceder de las dimensiones que se fijan a continuación.

Avenidas 1.50m

Calles de primer orden 1.20m

Calles de segundo orden 1.00m

Calles de tercer orden 0.80m

Calles de cuarto orden 0.60m

Estos balcones podrán ser colocados en todos los pisos que constituyan un edificio, a partir del nivel del primer piso, y la separación de sus extremos laterales de los linderos del terreno o ejes de medianería, será de no menos de 0.80m.

**Artículo 254:** El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno. Los entresijos llevarán antepecho sin vuelo. Para las zonas donde ya existen, se asumirán los predominantes.

**Artículo 255:** En planta baja de toda edificación ya sea está destinada a: viviendas, comercios, espectáculos públicos, garajes, industrias, almacenes y otros, las rejas, puertas y ventanas tienen que abrir hacia el interior del inmueble (no pueden abrir hacia la calle).

**Artículo 256:** No se permitirán rejas salientes en ventanas, a menos de situarse a partir del 2do nivel de la edificación. Las ventanas en planta baja se colocarán a ras de las fachadas, aunque pudieran salir en proporción al ancho existente en portales privados (no públicos), siempre que no interfieran el tránsito peatonal, ni constituya una barrera arquitectónica o un peligro. Deben contar con la autorización de la entidad competente (DMPF) para ejecutar tales acciones.

**Artículo 257:** Considerada la cornisa como el elemento arquitectónico que superiormente remata una fachada, su saliente es potestativo del arquitecto que proyecte el edificio, si esta es utilizada. Pero este saliente en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones, anteriormente fijado, en concordancia con el orden de la calle a que de frente el mismo.

Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso. Su saliente no excederá de 0.70m para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos.

**Artículo 258:** Las portadas o vidrieras no podrán sobresalir de las fachadas más de 0,025m en las calles colectoras y locales y 0,035m a 0,045m en las arteriales, siempre que esto se produzca en zonas donde la línea de construcción colinde con la acera o existan paseos peatonales.

**Artículo 259:** Podrán colocarse aparatos lumínicos de acera a acera a una altura mínima de cuatro metros, brindando solidez a fin de alejar todo peligro o daño al transeúnte.

Para ello se solicitará licencia o autorización a la DMPF o DPPF acompañando la petición de un diseño con su memoria descriptiva, dejando a los funcionarios de la misma amplia facultad para señalar las condiciones a que debe sujetarse la instalación tanto en altura, como en cuestiones de seguridad, ornato, efecto de la perspectiva y demás que estimen conveniente.

**Artículo 260:** Quedan prohibidas las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, escarpas, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancías.

**Artículo 261:** Las escarpas y cordeles con que se sujetan los toldos que sean autorizados, quedarán por lo menos a la altura de 2,80 m, sin que los extremos de las cortinas bajen de esa altura, molestando a los transeúntes.

**Artículo 262:** No se permite poner pies derechos, puntales y caballetes en las calles, establecer en ellas barreras o estrechar el paso, levantar el pavimento o desnivelarlo, y hacer en él cortes y hoyos, sin la correspondiente licencia o autorización de la DMPF. Estos trabajos serán ejecutados por personal especializado.



**Artículo 263:** Nadie puede elevar el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alto que el de la calle, ni tampoco rebajarse el piso de la misma para proporcionar cómoda entrada a la edificación. Si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o descansos, deberá retirarse sobre su terreno para obtener la altura o descanso correspondiente. En ningún caso se permitirá colocar bancos de cualquier material, ni construir graderías salientes sobre la vía pública. Todos estos trabajos requieren de la solicitud y aprobación de licencia de obra o autorización por parte de la DMPF, la cual a su vez deberá consultarlo con la PNR en los casos de rampas para vehículos de motor.

**Artículo 264:** El pavimento de la vía pública degradado, movido o levantado como consecuencia de establecimientos, reparaciones, cambios o supresiones de salientes se restablecerá a expensas de los propietarios, ocupantes o constructores que hayan ocasionado el daño, haciéndose el trabajo por ellos e inspeccionándose por personal especializado y autorizado por la DMPF, sin perjuicio de las demás sanciones en que incurran los infractores de estas disposiciones.

**Artículo 265:** No se permitirá reparar salientes existentes sin licencias o autorización de la DMPF, en contravención a lo dispuesto en este capítulo.

**Artículo 266:** La colocación de postes para el alumbrado, telefonía, cabinas telefónicas, y otras actividades, tienen que ubicarse en áreas de parterres en aquellos lugares que existan, siempre y cuando su afectación sea mínima. Donde no exista el área de parterre, se debe efectuar un estudio en la DMPF para que su colocación no interfiera en la circulación peatonal, automotor y no constituya una barrera arquitectónica. En ambos casos para ejecutar estos trabajos tienen que estar debidamente autorizados, con toda la documentación técnico-legal aprobada por la autoridad competente.

### **Logia balcones y terrazas**

**Artículo 267:** El uso de balcones y terrazas caracterizará funcionalmente la tipología de las edificaciones en su fachada principal, permitiéndose sólo sobrevolar hasta 1/3 sobre la franja de jardín. Los extremos laterales de los balcones a su vez se encontrarán al menos a una distancia de 1,00 metros del lindero de separación con el terreno colindante, medida esta distancia a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este. Se atenderán además a las siguientes determinaciones:

a. Se autoriza el cierre de balcones y terrazas techados, siempre que ello no afecte significativamente la estética del edificio y se realice con elementos transparentes o translúcidos y que estén acordes con la tipología de la edificación, permitiendo además una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar; sólo cuando posean antepecho de muros macizos revestidos por ambas caras, a partir del borde superior del mismo y hasta el techo. Los balcones cuyo

antepecho lo constituya una reja o baranda, podrán cerrarse de piso a techo por detrás de dicha baranda.

b. En las edificaciones multifamiliares y desarrolladas en altura, el diseño del cierre de balcones y terrazas techadas será del mismo tipo para cada apartamento, a fin de lograr una unidad de diseño y sólo si existe un consenso entre los vecinos que habitan el edificio.

c. No se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos en balcones y terrazas, donde sean visibles desde el exterior u ofrezcan algún tipo de peligro. También se prohíbe la colocación de rejas, mallas de acero eslabonadas u otros elementos sobre los antepechos de balcones y terrazas.

**Artículo 268:** Se permitirá el uso de logias a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas, ocupando un 100% de la fachada, o compartimentadas, ateniéndose además a las siguientes consideraciones:

a). Si se ocupa el 50% o más de la fachada deberá tener en su profundidad la crujía del portal.

b). Si ocupa menos del 50% podrá profundizar en dos crujías o en la crujía estructural coincidiendo en ritmo en sus vanos abiertos con el de los portales en planta baja.

## **Pasajes**

**Artículo 269:** Se permitirán los pasajes públicos peatonales que den acceso a locales comerciales de planta baja y a los patios interiores de las edificaciones. Podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios en planta baja. La altura libre de los pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

## **Marquesina y Toldos**

**Artículo 270:** Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, ha de tener más de 0.70m en su voladizo, y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituido por combinaciones de estos elementos.

Si proyecta sobre la acera, su saliente será el ancho de esta reducido en 0.20m.

**Artículo 271:** Si la marquesina proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín, no cubrirá, cualquiera que sea su posición, más del 30% de la superficie total del área libre o jardín sobre el cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta la línea de propiedad, si su ancho en esto no excede de 2.00m.

**Artículo 272:** Queda terminantemente prohibida toda construcción sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios del comercio

establecido que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de las DMPF, y el desagüe de las mismas se verificará de manera tal, que descargue al contén por debajo de la acera. En el caso de que sean iluminadas, esta instalación también será aprobada por la DMPF.

**Artículo 273:** Se permite la construcción de marquesinas y la colocación de toldos. En el primer caso, para ser consideradas como tales han de tener más de 0,70 metros en su voladizo y su forma podrá ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituida por combinaciones de estos elementos. La altura sobre nivel de piso en todos los casos no será menor de 2,50 metros. Se cumplirán asimismo las siguientes disposiciones, que incluyen a los toldos:

- a.) Cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín, pudiendo llegar hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2,00 metros, teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 0,15 metros.
- b). Si proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido en 0,20 metros y no podrá tener apoyos sobre la misma.
- c). Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será también de 2,50 m.
- d). Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán hacia el interior de la edificación en que se coloquen, y sobre una altura de 2,00m mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transeúntes.

## Vistas y Luces

**Artículo 274:** Para los efectos legales se comprenden en el nombre de vistas toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique. A los rompimientos menores, que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior, se les da el nombre de luces.

**Artículo 275:** Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

**Artículo 276:** No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

**Artículo 277:** Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación

junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, dos ventanas de 0,30 x 0,30m, defendidas con armazón de hierro y malla de alambre; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírselo el propietario del predio dominante.

**Artículo 278:** No obstante lo anteriormente expuesto, por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

**Artículo 279:** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, etc., mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2,20m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0,85 m.

**Artículo 280:** Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

**Artículo 281:** Las vistas rectas son de dos clases:

De simple vista: se extiende solo a la distancia de 2,20m a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas (permanente) y el disfrute de treinta años produce el derecho de conservarlas.

De registros: Se extiende a cuanto puede alcanzar la vista del hombre, y su servidumbre, solo se adquiere por título, pero a fin de evitar cuestiones, debe expresarse esta última circunstancia en los convenios para aperturas de vistas.

**Artículo 282:** Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

**Artículo 283:** Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4,40 m.

**Artículo 284:** La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria de los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.

**Artículo 285:** Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, etc., el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.

**Artículo 286:** La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.85m, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

**Artículo 287:** No es permitida la vista oblicua en ninguna construcción saliente como azoteas, balcón, terraza, graderías o escaleras, etc. Todo propietario puede, sin embargo, abrir vistas oblicuas a menos distancia, construyendo una pared en aletón, perpendicular a la fachada, de 0,70 m de salida y de mayor altura que las ventanas.

**Artículo 288:** No pueden practicarse en una pared medianera rompimientos de luces, sin consentimiento del propietario vecino, o haber adquirido esta facultad con título. Se exceptúan, no obstante, las que se toleran por costumbre admitida, o sea dos de 0,30 x 0,30 m en cada habitación a la altura de las vigas horizontales, según lo establecido en el artículo 59

**Artículo 289:** El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) a). Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b) b). Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
- c) c). Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 2,10 m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- d) d). Que las ventanas de luz estén defendidas con barras de hierro de ½ pulgada (0,125m), por lo menos, con claro máximo de 0,10m y si es necesario, se ponga rejilla metálica, cristal o persianas, pero fijas y clavadas.
- e) El que compra una medianera en que hay abiertas luces, no puede obligar a su condueño a suprimirlas, pero puede inutilizarlas construyendo contra dicha pared.

## **Medianería**

**Artículo 290:** Por pared medianera o medianería se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.

**Artículo 291:** Una pared o muro pertenece al que la construye:

a.) Cuando el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía, una calle o un camino

b.) Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio establecido y regulado por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

**Artículo 292:** De lo establecido en el artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

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

**Artículo 293:** Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

**Artículo 294:** Cuando no existen títulos los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

a) Una pared, de las llamadas en general de cierre, será medianera cuando el caballete (remate de los muros) presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo será cuando el caballete se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.

b) Puede considerarse como medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de dos paramentos. En el caso de que esos elementos sobresalgan sólo por uno de ellos, no será pared medianera, probando éstos que pertenecen al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.

c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso de una parte sobrepuesta) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.

d.) Cuando en una pared que separa dos posesiones, se encuentran cajuelas o agujeros que han servido para recibir vigas o arquitrabes, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales, tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicados en una pared que presente estos retallos hacia la otra parte, entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

**Artículo 295:** Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianero sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

**Artículo 296:** Se presume la servidumbre (derecho de una cosa o heredad sobre otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario.

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios, sitios en asentamientos urbanos.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

**Artículo 297:** Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

- a) Cuando en las paredes divisorias de los edificios existan ventanas, huecos abiertos o paredes contiguas a casa de madera.
- b) Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior releje o retallo.
- c) Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.
- d.) Cuando sufre las cargas de carreras o elementos estructurales, pilares y arquivadas, cuya armadura sustente los pisos de una de las posesiones y no las contiguas.
- e) Cuando la pared divisoria entre patios y jardines y otras propiedades, están construidas de modo que el caballete vierta hacia una de las propiedades.
- f) Cuando la pared divisoria presente de trecho en trecho elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan solo de uno de sus paramentos.
- g) Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vallas o setos vivos, no se hallan cerradas.

**Artículo 298:** En todos los casos expresados en el artículo anterior, la propiedad de las paredes, vallas o setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos exteriores.

**Artículo 299:** Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

**Artículo 300:** Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

**Artículo 301:** Las paredes medianeras generalmente se hacían de 0.60, 0.67 a 0.75 m de bloque o ladrillo, disminuyendo después de 0.05 a 0.075 m este grueso a cada lado, según la altura de la edificación y convenio de los ocupantes. La pared deberá continuar sobre su centro, disminuyendo de grueso y con los mismos materiales.

**Artículo 302:** Las paredes medianeras se construirán de las alturas necesarias, siendo su grueso de, 0,20m si los materiales que se utilizan son bloques de cemento y hormigón y de 0.30m si es de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a que pertenezca.

**Artículo 303:** En las nuevas construcciones queda prohibido el hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego sobre ellas contiguas. En las de esta clase que existan, se observarán, respecto a la parte medianera, las reglas establecidas para este tipo de paredes y respecto de la parte contigua las que se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 304:** Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianera, se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:

- a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación.
- b) Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

**Artículo 305:** Cuando derribada una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de ésta, el responsable de la demolición debe restituir los daños.

### **Paleta de Colores**

**Artículo 306:** Los propietarios o administradores de organismos en aquellos edificios, que aún encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la DMPF, y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.

**Artículo 307:** Para cumplimentar lo dispuesto en el artículo anterior, serán escogidas pinturas de medios colores, que no sean el blanco o cualquier otro color que pueda producir el daño que la refracción causa a la vista. Los propietarios o administradores pueden elegir a este efecto los que más le agraden, pero la DMPF puede variar los que sean muy fuertes y de mal gusto. Esta disposición también comprende las muestras de los establecimientos, murales y carteles.

**Artículo 308:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

**Artículo 309:** En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independiente, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.



**Artículo 310:** En las vías principales y zonas de valor, que así determine el Plan de Ordenamiento Urbano, la pintura de las edificaciones estará supeditada a un estudio de color realizado por la DMPF y será necesario recibir de esta entidad una autorización para su implementación.

**Artículo 311:** Toda pintura mural, que se pretenda realizar en el exterior de un edificio, debe solicitarse la autorización acompañada de un boceto en colores de la obra que se reproducirá, de lo contrario será facultad de la DMPF, paralizar la obra, hasta que este obtenga permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua.

### **Sobre el Mobiliario Urbano**

**Artículo 312:** Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros.

**Artículo 313:** Para la colocación del mobiliario urbano enunciados en el artículo anterior se requiriere de diseños normalizados y apropiado a las características de cada una de las zonas de regulación en general y de cada sector tipológico en específico, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.

**Artículo 314:** Queda prohibida la colocación de elementos de mobiliarios urbanos tales como apeaderos de ómnibus, cabinas telefónicas, bancos, jardineras y otros dentro de un centro histórico urbano, sitio o junto a una construcción inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales o Locales, sin antes obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial según corresponda según el grado de protección establecido para Reglamento para la ejecución de la ley de los Monumentos Nacionales y Locales”.

**Artículo 315:** Se permitirá el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

### **Paradas de ómnibus**

**Artículo 316:** Las paradas de ómnibus tienen que considerar dentro de su diseño la construcción de un apartadero o bolsillo que permita el estacionamiento de los ómnibus sin afectar el paso de otros vehículos por la calle.

**Artículo 317:** El diseño de las mismas garantizara el confort y seguridad de los usuarios, debiendo incorporar bancos para la espera así como la protección de los factores climáticos (asolamiento, lluvias y viento).

**Artículo 318:** El diseño de las mismas permitirá la accesibilidad y movilidad a las personas con discapacidad según la norma cubana 391-1-04.

### **Cabinas Telefónicas**

**Artículo 319:** La colocación de cabinas telefónicas, buzones será de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

**Artículo 320:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80 m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00 metros, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50 metros de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

**Artículo 321:** No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio

### **Bancos**

**Artículo 322:** Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 323:** La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.

### **Luminarias**

**Artículo 324:** Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

**Artículo 325:** Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

**Artículo 326:** Se iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros y se reforzara la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.

**Artículo 327:** Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

**Artículo 328:** Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

**Artículo 329:** Colocar lámparas altas y bajas que garanticen la iluminación de calles, aceras, plazas y parques.

### **Cestos de Basura**

**Artículo 330:** Ubicar cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 331:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

### **Graficas urbanas en general**

**Artículo 332:** Queda prohibido la fijación de afiches, carteles, póster de papel o cartón en las fachadas de viviendas o edificios, utilizando para ello cualquier pegamento que dañe la superficie de los mismos cuando estos requieran ser retirados.

**Artículo 333:** No se permitirá la construcción de arcos u otras figuras ornamentales sin la debida autorización de la DMPF, para lo cual deberá presentarse planos de ubicación y construcción y en caso de ser aprobada su construcción, el permiso vencerá a las 72 horas de celebrado el acto o actividad para la cual fue construido, debiendo ser retirado por la persona u organismo a quien fue otorgado el permiso dentro del plazo concedido.

**Artículo 334:** En caso de actos, fiestas, eventos deportivos, etc. los organismos que las convoquen quedan obligados a retirar los adornos, telas, carteles, etc., dentro de las 24 horas siguientes a la terminación de los mismos.

**Artículo 335:** El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placa adosada en fachadas.

**Artículo 336:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones, así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos y urbanos, se registrará por las regulaciones emitidas por cada DMPF para cada una de las zonas y sectores tipológicos.

**Artículo 337:** No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

**Artículo 338:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, se registrará por las regulaciones emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 339:** Se prohíbe colocar en las fachadas de construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o en el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales, elementos de ambientación provisional tales como carteles, anuncios, vallas, banderas y adornos sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según corresponda por el grado de protección establecido para cada bien. En ningún caso esta ornamentación podrá conllevar el daño o deterioro de los inmuebles y será retirada por el mismo organismo que la colocó en un plazo no mayor de 72 horas después de finalizada la actividad que la ocasionó. Según el Artículo 68 del Decreto Ley # 55 “Reglamento para la ejecución de la Ley # 2 de los Monumentos Nacionales y Locales”.

**Artículo 340:** Se prohíbe escribir o colocar carteles y vallas, letreros, y en general manchar, alterar de cualquier forma, o usar indebidamente, las fachadas de las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales.

**Artículo 341:** Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

**Artículo 342:** La colocación de señalizaciones requerirá de aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la Comisión Provincial de Monumentos en el caso de las áreas con valor patrimonial, para lo cual se presentará la documentación establecida.

**Artículo 343:** El rótulo y señalización de calles y plazas, se localizará en los hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de las edificaciones por placas adosadas en las fachadas principales.

**Artículo 344:** La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

**Artículo 345:** Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal, pero dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

**Artículo 346:** En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia la dimensión máxima será de 40 X 60 cm y podrá tener forma variable.

**Artículo 347:** La altura de colocación de las señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehículos, cumplimentando lo establecido en las regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

**Artículo 348:** La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

**Artículo 349:** Se utilizarán en la señalización colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.

**Artículo 350:** La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

**Artículo 351:** Los materiales a utilizar serán duraderos y en buen estado.

**Artículo 352:** No se permitirá el exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización.

**Artículo 353:** Se permite la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 354:** No se permitirá la colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.

**Artículo 355:** No se permite la colocación de micro vallas con materiales de desecho de hormigón que están en secuencia a la entrada del municipio.

**Artículo 356:** Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

**Artículo 357:** Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

**Artículo 358:** No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados, obstruyendo la circulación.

### **Aspectos técnicos constructivos.**

#### **Tipos de Intervención a nivel Urbano**

**Artículo 359:** A escala Urbana se permitirán las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona, previamente determinado por los Planes Generales de Ordenamiento Urbano:

**RENOVACIÓN.** Transformación planificada del medio urbanizado.

**REMODELACIÓN.** Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y 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 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 una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales o irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencia de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan de Ordenamiento determina que sea

erradicada y re-urbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

### **Tipos de intervención a nivel arquitectónicos**

**Artículo 360:** A escala arquitectónica se permitirán las siguientes intervenciones, en dependencia de la zona, previamente determinado por los Planes Generales de Ordenamiento Urbano:

**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 permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea

### **Acciones Constructivas**

En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán constructivamente como principales.

**Artículo 361:** Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad. Asimismo en las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas, decoraciones, entre otros.

**Artículo 362:** En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de las fachadas.

**Artículo 363:** Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o en el exterior dentro de los límites de propiedad, pero permitiendo en su caso

áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.

**Artículo 364:** Se autorizará para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

**Tipología constructiva. (Según la establecida por el Sistema de la Vivienda).**

<b>TIPOLOGIA I</b>		
<b>Paredes</b>	<b>Techo</b>	<b>Piso</b>
Paneles prefabricados de hormigón	Losas de hormigón in situ	Terrazo
Mampostería, piedra, ladrillos de barro	Losas prefabricadas de hormigón armado	Mármol
Bloques de canto	Viguetas y bovedillas de hormigón	Gres cerámico
Bloques de suelo estabilizado	Viguetas y formaletas o tabletas	Losas hidráulicas
Estructura de hormigón y panelearía ligera	Bóvedas, cúpulas o arcos de bloques	Mosaicos
Paneles de PVC rellenos de hormigón.	Losas planas de mortero o cantera de barro cocido	Mosaicos
Paneles prefabricados, morteros con polietileno.	Rasillas planas o abovedadas	Mosaicos
<b>TIPOLOGIA II</b>		
Muros de mampostería, piedra, bloque, ladrillos o barro	So portería de madera de hormigón armado o de acero con tejas criollas, tejas francesas de barro, tejas de microconcreto, tejas de fibrocemento, tejas metálicas, canaletas de fibrocemento.	Terrazo, mármol, gres cerámico, losas hidráulicas, mosaicos.
Estructura de hormigón o acero y panelearía ligera		
Paneles de PVC rellenos de hormigón		
Bloques de suelo estabilizado		



<b>TIPOLOGIA III</b>		
Muros de adobe	Soportería de madera aserrada o rolliza, tejas criollas, tejas francesas, tejas de micro concreto, tejas de fibrocemento, tejas metálicas.	Terrazo, mármol, gres cerámico, mosaicos.
Muros de madera aserrada, cepillada y machimbrada		
Madera aserrada y Tabla de palma		
<b>TIPOLOGIA IV</b>		
Muros de madera aserrada y tabla de palma.	Soportería de madera aserrada o rolliza con guano.	Losetas hidráulicas, mosaicos.
<b>TIPOLOGIA V</b>		
Madera rústica, yagua, guano y otro material frágil.	Soportería de madera aserrada o rolliza con guano, yagua y otro material frágil.	Losetas hidráulicas, mosaicos, cemento pulido

### **Materiales de construcción**

**Artículo 365:** La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

**Artículo 366:** No se establecen limitaciones en cuanto a materiales a emplear en la construcción de las viviendas, siempre que se construya con la calidad requerida y estos no constituyan materiales de desecho o de poca durabilidad tales como cartón, latas, madera de cajas y otros similares, salvo en algunos sectores donde se especifique la tipología constructiva a emplear.

**Artículo 367:** El empleo de la madera aserrada en paredes será autorizado solo cuando la localización de la vivienda se produzca en un contexto donde predominen las construcciones con este tipo de material.

**Artículo 368:** Para la conservación, remodelación y reconstrucción del fondo existente, se podrán utilizar los mismos materiales con que está ejecutada la vivienda.

**Artículo 369:** Solo se permitirá la construcción de paredes con bloques, ladrillos de barro o cerámicos, mampuesto u otros similares.

**Artículo 370:** Se admitirá los tipos de cubierta I, II y III, en dependencia del sector tipológico predominante.

**Artículo 372:** Queda prohibido en nuevas construcciones el empleo del guano como material de cubierta.

### **Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial**

**Artículo 373:** No se permitirá ninguna intervención bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

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

**Artículo 374:** Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes.

**Artículo 375:** No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha inhabitabilidad.

**Artículo 376:** No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25.00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.

**Artículo 377:** No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

**Artículo 378:** Para que una división sea aprobada será necesario que se logre la total independencia de cada una de las viviendas que resultaren de dicha división, garantizando que posean accesos separados y bien delimitados; independencia en las redes hidrosanitarias y eléctricas; así como claramente diferenciadas las áreas tributarias correspondientes a cada una, que cumplan las Regulaciones Urbanísticas de la zona.

**Artículo 379:** Deben estar bien definidos las áreas y elementos (fosas, cisternas, etc.) que resultaren comunes a las viviendas producto de esa división. Estos aspectos deberán considerarse en las exigencias del proyecto o croquis y en las condicionales de la Licencia de Construcción, según sea el caso.

**Artículo 380:** No se permite la división o unificación de viviendas en cuarterías.

**Artículo 381:** No se permite la división o unificación de viviendas en edificios de valor patrimonial de grado de protección I y II.

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

**Artículo 382:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

**Artículo 383:** Las ampliaciones en azoteas en construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales y/o el inventario de Monumentos del Registro de Bienes Culturales y Locales requieren de manera obligatoria aprobación de la Comisión Nacional y/o Provincial según corresponda.

**Artículo 384:** Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad como: ladrillos, bloques, hormigón armado etc., y no combustible,

**Artículo 385:** Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles, además de la afectación a la colindancia, a la estética de las fachadas, entre otras.

**Artículo 386:** Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos y urbanos, avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

**Artículo 387:** En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la Unidad de Edificios Multifamiliares de la Dirección Municipal de la Vivienda, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

**Artículo 388:** En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

**Artículo 389:** En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

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

**Artículo 390:** Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones en planta alta, y conforme a las siguientes regulaciones:

a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente interior.

b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal, de lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

c) En el caso de ampliaciones y nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando no sea posible su construcción interior o en la franja correspondiente al portal respectivamente, y siempre que se respete un mínimo de 1,00 metro de pasillo lateral libre. En todos los casos se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para ventilación e iluminación, excepto cuando entre el borde exterior de la misma y el límite lateral de la propiedad de la parcela existe un ancho igual o mayor a 2,00 metros. En el caso de las ampliaciones siempre será obligatoria.

d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en pasillos laterales, siempre que cumpla las condiciones del inciso anterior.

**Artículo 391:** No se permite la construcción de escaleras en áreas de la vía pública, en pasillos, galerías o portales de uso público, ni en espacios pertenecientes a colindantes, salvo que en este último caso se adquiera derecho de propiedad o consentimiento ante notario del propietario.

**Artículo 392:** La construcción de escaleras en áreas de jardín, solo será permitida en casos que objetivamente no exista otra solución y siempre que no interrumpa las visuales hacia las propiedades colindantes y el libre acceso a la planta baja.

**Artículo 393:** Se permitirá la construcción de escaleras en áreas de portal, siempre y cuando se deje libre como mínimo, un 50% del área original del portal y esta no interrumpa las visuales y el libre acceso de la planta baja.

**Artículo 394:** En los casos que existan medio portal saliente, la construcción de la escalera se hará obligatoriamente en el área lateral no techada del mismo.

**Artículo 395:** Cuando exista portal al frente y en los laterales, la escalera deberá construirse en el área de portal lateral a partir de la segunda línea de fachada.

**Artículo 396:** Las escaleras de acceso principal a construir, tanto interiores como exteriores, deberán cumplir en su diseño con los siguientes requisitos:

- a) El ancho mínimo será de 900 mm (0,90 m). En aquellas escaleras interiores que hayan sido construidas con la edificación original, se permitirá un ancho mínimo de 800 mm (0,80m) cuando están confinadas por muros a ambos lados, y de 750mm (0,75m) cuando uno de sus lados está confinado por una baranda, aceptándose para las puertas de acceso esos mismos anchos.
- b) En ambos casos, las dimensiones de la huella serán entre 250 mm (0,25m) y 280 mm (0,28 m), y la contrahuella entre 160 mm (0,16 m) y 180 mm (0,18 m).
- c) Todas las escaleras serán protegidas con barandas, las cuales mantendrán su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente afianzados. Su altura será de 900 mm (0,90m) como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella.
- d) La altura de la contrahuella se mantendrá igual en todo el desarrollo de la escalera.
- e) El vuelo máximo de la huella con respecto al borde inferior de la contrahuella será igual o inferior a 30 mm (0,03 m).
- f) Las escaleras tendrán un puntal mínimo libre de 2000 mm (2,00 m), medidas desde el plano virtual que une el borde exterior de las huellas, hasta el elemento más sobresaliente sobre dicho plano.
- g) Todas las escaleras serán construidas de material incombustible.
- h) Todos los escalones o huellas serán de ancho constante.
- i) Deberán cumplir también con todo lo establecido en las Normas Cubanas vigentes al respecto.

**Artículo 397:** Los materiales a emplear en dichas escaleras serán: Hormigón armado, Piedra, Metal, Madera (accesos interiores). En exteriores se aceptarán en casos excepcionales dependiendo del tipo de madera a emplear y del tratamiento que se dé a la misma.

- Escaleras mixtas (metal y hormigón, madera y metal).

### **Mezanines**

**Artículo 398:** Se permitirá la construcción de mezanines solamente en las plantas bajas de las edificaciones con destino a usos públicos y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3,00 metros de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 metros.

### **Barbacoas**

**Artículo 399:** Se permitirá la construcción de barbacoas siempre que el estado técnico de la edificación existente en la que se pretenda construir lo permita, la carga de uso no afecte a la misma y que se cumplan además las siguientes consideraciones:

- a. Se localizarán a partir de la segunda crujía en las plantas de edificaciones existentes destinadas a uso residencial, coincidiendo su proyección en planta con los límites físicos de aquella y destinándose fundamentalmente a dormitorios.
- b. Para su ejecución se emplearán materiales resistentes del menor peso posible, evitando la introducción de cargas excesivas sobre la edificación existente.
- c. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40m como mínimo.
- d. Deberán contar con ventilación e iluminación natural adecuadas.

### **Patios y patinejos**

**Artículo 400:** Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

**Artículo 401:** Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2,00m cuadrados y cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0,80m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

**Artículo 402:** Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces referidas en este código.

## **Condicionales para suprimir barreras arquitectónica en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas**

**Artículo 403:** Se define como barrera arquitectónica los obstáculos físicos que en edificios y en el medio urbano, dificultan e impiden la realización de forma independiente, de actividades de índole social e individual.

**Artículo 404:** La norma cubana para la eliminación de barreras arquitectónicas y facilitar el acceso, fundamentalmente a los discapacitados permanentes o temporales, a las diferentes instalaciones, establece las especificaciones de proyecto en edificaciones sociales y de viviendas referente a: puertas, vías de acceso y circulación, escaleras, rampas, balcones, terrazas, mesas, mostradores, teléfonos, aparcamientos y locales (servicios sanitarios, vestidores públicos, probadores, cocina y dormitorios, etc.).

**Artículo 405:** En todo proyecto de reconstrucción, remodelación, ampliación y de construcción tienen la obligación de hacer cumplir la norma cubana vigente establecida para la supresión de las barreras arquitectónicas: el proyectista, el inversionista, el constructor, el presidente del Órgano del Poder Popular y la autoridad competente (DMPF o DMV).

**Artículo 406:** Se establecerán de modo obligatorio, rampas u otras soluciones de tipo mecánico o no, de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad correspondiente ante discapacidades presentes, tanto en la vía pública como en las instalaciones referidas a los siguientes usos: museos, centros culturales, deportivos, recreativos, instalaciones de la salud, educacionales y otros usos públicos.

## **Demoliciones**

**Artículo 407:** Para practicar la demolición total o parcial de un edificio, es requisito indispensable la presentación de una solicitud a la DMPF, indicando el número de plantas que posee el edificio a demoler, y si la demolición es total o parcial; refrendada y acreditada por el certificado por todos los especialistas y organismos implicados.

**Artículo 408:** En todo trabajo de demolición, a su comienzo, la DMPF fijará la zona de la vía pública que considere peligrosa al ejecutarse dichos trabajos, así como exigir, si lo estima pertinente para la seguridad del tránsito público, la colocación al frente de una valla protectora.

**Artículo 409:** Se prohíbe arrojar los escombros procedentes de las demoliciones, desde lo alto de los edificios que se demuelan a la vía pública. Dichos escombros deberán bajarse a ella, por medio de maromas, poleas, espuestas o canalones.

**Artículo 410:** Al proceder al derribo parcial o total de un edificio, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de la demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias. Se acatarán asimismo las restricciones que aparecen a continuación:

a.) Las edificaciones consideradas de valor patrimonial y protegidas por ese concepto, requerirán para acciones parciales o totales de demolición, la aprobación de las Comisiones Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.

b.) Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.

c.) Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.

d.) El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

#### **Actividad por Cuenta Propia:**

**Artículo 411:** A partir de la aprobación del ejercicio del trabajo por cuenta propia, y teniendo en cuenta las indicaciones metodológicas del IPF, el ejercicio de esta actividad se ajustará a las regulaciones aprobadas para cada sector de planeamiento, teniendo en cuenta las características urbanísticas y arquitectónicas de cada una, y en función de las actuales regulaciones, que constituirán el documento rector del ordenamiento urbano.

**Artículo 412:** Queda prohibido ejercer las actividades de trabajo por cuenta propia, en los portales de los edificios públicos ubicados en las arterias principales de la cabecera urbana municipal.

**Artículo 413:** Cuando se requiera realizar una acción constructiva, para el ejercicio del trabajo por cuenta propia, que comprometa la estructura e imagen de un espacio o inmueble, sea este estatal o particular, se solicitará el correspondiente permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física y los organismos que sean pertinentes consultar.



**Artículo 414:** En el caso de los locales estatales que serán arrendados para el ejercicio del trabajo por cuenta propia se exigirá de ser necesario realizar acciones constructivas de **reparación o rehabilitación** la aprobación y el correspondiente permiso de la Dirección Municipal de Planificación Física, así como que conste en el correspondiente contrato de arrendamiento.

**Artículo 415:** Será obligatorio mantener la higiene del área y el entorno inmediato en el que se realice el ejercicio del trabajo por cuenta propia, así como tener un correcto porte y aspecto con los aditamentos de higiene que requiera la actividad a desarrollar.

**Artículo 416:** Cuando se efectúen en el territorio fiestas populares o durante el período de celebración de los carnavales las áreas para el ejercicio del trabajo por cuenta propia serán adecuadas a las necesidades del desarrollo de dicha festividad, siendo las autoridades organizativas de estos eventos el Consejo de la Administración Municipal, la Comisión del Carnaval, la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión de Tránsito las que determinaran cuáles serán las áreas destinadas a estas actividades, para las que se autorizará la construcción o instalación de kioscos, carpas u otros módulos ligeros de fácil montaje y desmonte sin elementos de anclaje que afecten el pavimento de la vía.

**Artículo 417:** Para el ejercicio del trabajo por cuenta propia que se efectúe dentro de los límites de la propiedad de quien la ejerza, deberá respetarse la estructura funcional del inmueble, en caso de realizarse en el espacio exterior de una vivienda deberá cumplirse con lo que está regulado por el Instituto de Planificación Física según la actividad a ejercer, cuidando en todo momento de no afectar la fachada o entorno de la misma.

**Artículo 418:** En aquellas viviendas donde se ejecute el trabajo por cuenta propia en su interior por no contar con área de portal suficiente, incluyendo aquellas que tengan áreas disponibles al frente, fondo o laterales, la actividad a desarrollar no podrá interferir con el espacio público y la circulación vial y/o peatonal.

**Artículo 419:** En todos los casos el desarrollo de estas actividades deberá respetar las propiedades colindantes y mantener libres los accesos a otros inmuebles.

**Artículo 420:** Sólo se podrán exhibir y vender los productos ya elaborados en los portales que su espacio lo requiera. La elaboración de los mismos así como el lavado de la vajilla usada se realizará en el interior de la vivienda, prohibiéndose la construcción de lavaderos u otras instalaciones al efecto.

**Artículo 421:** Para la exposición y venta de los artículos, mercancías o productos se utilizarán colgadizos, mostradores o vidrieras de exposición, los que serán móviles y tendrán la estética adecuada para el desarrollo de la actividad para la que se destine, éstos serán valorados antes de emitir la aprobación correspondiente, cuidando siempre de que no afecten la imagen urbana circundante.

**Artículo 422:** En las áreas comunes de las zonas de edificios multifamiliares como los patinejos, escaleras, pasillos de circulación y azoteas se prohíbe la realización de actividades de trabajo por cuenta propia, hasta tanto se defina lo contrario.

**Artículo 423:** Para la autorización de restaurantes y cafeterías conocidos comúnmente como “paladares” se tendrá en cuenta la adecuación funcional del local a utilizar, cuando este sea la parte interior de una vivienda, no se permitirá el aumento de la superficie útil del inmueble. La distribución espacial de cada uno de estos espacios se realizará sin afectar la ventilación, ni la circulación de esa vivienda, ni las contiguas.

La ubicación de estos paladares u otra actividad por cuenta propia en viviendas no podrán generar puntos de estacionamiento público que afecte la libre circulación peatonal y vial, ni provocar puntos de conflicto vial.

**Artículo 424:** No se autorizará el ejercicio del trabajo por cuenta propia en áreas verdes y espacios públicos, así como otras debidamente establecidas en la legislación vigente para preservar los valores morfotipológicos y ambientales de estos.

**Artículo 425:** Los anuncios comerciales ( sean lumínicos o no) y carteleras o tablillas serán adosados a la pared, en consecuencia no se permitirá pintar o pegar en las paredes los carteles o anuncios de los trabajadores por cuenta propia, una vez que el trabajador por cuenta propia haya perdido esta condición será obligatorio que retire dichos carteles o anuncios .

**Artículo 426:** Los carteles o anuncios de los que se hizo referencia en el artículo precedente, estarán sujetos a la revisión y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, debiendo para su autorización presentar la solicitud con la propuesta de ubicación del cartel o anuncio, las características del mismo: **(material para su confección, altura de colocación, dimensiones, diseño, mensaje escrito, si es lumínico o no, croquis o fotografía del cartel a colocar).**

**Artículo 427:** Los anuncios deben reunir las condiciones de diseño y terminación acordes a las regulaciones establecidas, el trabajador por cuenta propia es responsable de su colocación y mantenimiento, deberán estar escritos en idioma español, respetando las reglas ortográficas y gramaticales. Podrán emplearse como materiales para la confección de los carteles y anuncios: madera, acrílico u otro material que garantice durabilidad y estética.

**Artículo 428:** Los anuncios comerciales se podrán desplegar en sentido horizontal o vertical, con dimensiones variables entre 1.00 hasta 0.30 m. Se ubicarán a una altura que oscilará entre 1.50-2.20 m sobre el nivel de la acera o portal, con un espesor máximo de 5 centímetros. Los anuncios estarán en correspondencia con la actividad y regulaciones aprobadas.

**Artículo 429:** Los anuncios lumínicos deberán cumplir las normas de protección de instalaciones eléctricas, lo establecido en materia de iluminación ornamental, evitando deslumbramiento por intensidad, intermitencia o haces luminosos.

**Artículo 430:** No se permite la proyección hacia las aceras de anuncios, carteles, toldos, sombrillas u otros elementos que obstaculicen la circulación peatonal.

**Artículo 431:** Se prohíbe ubicar carros de ventas u otros elementos de cuenta propia a menos de 1.00 m del límite de las aceras.

**Artículo 432:** El ejercicio del trabajo del sector no estatal, se autoriza dentro de la vivienda siempre que su estado técnico-constructivo lo permita.

**Artículo 433:** El indicador mínimo de área para puestos de venta será de 5 m<sup>2</sup>.

**Artículo 434:** No se permite el desarrollo de esta modalidad en:

- Zonas hospitalarias.
- Parques.
- Paradas de ómnibus.
- Zonas de valor histórico, político o monumental.
- En las arterias que se definan para cada zona de regulación.

**Artículo 435:** Los mostradores utilizados en la actividad serán móviles y cumplirán con los requerimientos de seguridad y estética. No se permitirán catres ni mesas expositoras.

**Artículo 436:** Las entidades estatales enclavadas en estos sitios que ofrecen servicios gastronómicos o de otro tipo deberán realizarlo dentro de sus instalaciones.

**Artículo 437:** No se autorizará ningún tipo de acción constructiva que afecte o cambie la fachada actual de la vivienda: puerta, ventana o rejas.

**Artículo 438:** Se permite el arrendamiento de espacios de la vivienda con área suficiente, autorizándose hasta 2.00 m<sup>2</sup> por cuenta propia, respetando para la autorización de los mismos las áreas definidas como prohibitivas.

**Artículo 439:** Se permite la adecuación de locales de la vivienda para el desarrollo de estas actividades siempre que no implique aumentar la superficie útil del inmueble.

**Artículo 440:** Se prohíbe el uso de tendederas improvisadas, colgadizos, ganchos, garfios, casillas y todo saliente cuyo propósito sea mostrar mercancía, así como escaparates u otro mobiliario inadecuado en áreas de portales o entre columnas de viviendas o construcciones estatales.

**Artículo 441:** Los inmuebles que requieran la utilización de mostradores deberán hacerlos con materiales ligeros como el plástico, el cristal o la madera, con un diseño que permita su fácil montaje y desarme.

**Artículo 442:** Se prohíbe el estacionamiento vehicular prolongado sobre la faja de protección vial.

**Artículo 443:** Se permite el uso de espacio urbano para el desarrollo de actividades relativas al trabajo por cuenta propia, en los locales con suficiente área que determine el Consejo de la Administración, y previo diseño arquitectónico o urbanístico y la correspondiente autorización de la DMPF.

## **Capítulo IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA**

### **Sector de Planeamiento No 1 Centro Histórico Sección primera Derroteros**

**Artículo 444:** Partiendo del PID llegando al PID.

#### **Sección Segunda Caracterización General**

**Artículo 445:** Localizado en el mismo centro geográficamente del núcleo urbano, se vincula directamente a las principales vías de acceso desde los diferentes territorios y municipios como Contramaestre, Guamá y asentamientos como Filé y Cruce Prieto, es la parte más antigua del Cruce Los Baños y por ende del municipio.



Este Centro abarca un complejo de servicios básicos y esporádicos, así como de nivel de ciudad, en toda su estructura urbana, manteniendo por ende buena accesibilidad con el resto del poblado urbano, pues tiene sus orígenes a partir del surgimiento y evolución del mismo. Puede clasificarse como un Centro Poli funcional por la concentración de instalaciones de diversas funciones, hábitat, centros administrativos, educacionales, gastronómicos, comerciales de servicios a la población, e industriales.

En la parte arquitectónica podemos plantear que no se manifiesta un estilo específico determinante, la mayoría de las construcciones que son del periodo revolucionario prevaleciendo las construcciones prefabricadas, sistema Girón. Se destaca también una arquitectura convencional con carpintería de madera combinada con cristales. Se han realizado transformaciones en el centro de la ciudad por lo que no predomina un estudio propio, ya que las remodelaciones tanto funcionales como estéticas han conllevado a que actualmente no predomine un estilo.

Desde el punto de vista urbanístico, se observa el emplazamiento de los elementos fundamentales del urbanismo, como son, definición de manzanas y ejes viales, áreas verdes y mobiliario urbano, avenidas jerarquizadas con partidores centrales y espacios públicos, así como la integración de un conjunto de actividades variadas incluyendo el hábitat que permiten una actividad social diaria, por lo que cumple con el objetivo para lo cual se denomina como centro de ciudad.

Está conformado por 74 manzanas. Se localizan 101 Instalaciones, 2612 viviendas, de ellas 1786 son buenas, 500 regular y 326 malas, 6 servicios gastronómicos , 36 servicios administrativos, 5 industrias, 10 instalaciones de salud , 26 instalaciones de servicio, 9 instalaciones culturales, 2 deportivas, 3 educacionales, 4 comerciales, 4 comunales,1 de transporte,4 de Comunicaciones.

Las vías de diversas secciones se catalogan entre regular y en buen estado, mantienen un trazado aceptable conformándose manzanas cuadradas y rectangulares. El sistema de acueducto y eléctrico cubre todo el sector, no así el de alcantarillado que es deficitario.

La zona se caracteriza por:

- ❖ Existencia de polígonos cerrados (manzanas).
- ❖ Fachadas principales paralelas a la calle, alineadas entre sí, puntales generalmente altos entre 4.00 y 5.00 metros.
- ❖ Presencia de jardines.
- ❖ Aceras generalmente desde 1.50, 2.00, y 3.00 m y regularmente con parterres.
- ❖ Portal corrido y medio portal privado al frente de la edificación.
- ❖ Patios interiores o zaguanes de ventilación e iluminación.
- ❖ Existencia de edificaciones con estilos arquitectónicos bien definidos y otros con influencias de algunos de ellos, los que en ocasiones crean ambiente a preservar.



- ❖ Perfil construido alto regularmente, con predominio de la edificación uniplantas, biplantas y algunas de 3 plantas como edificios administrativos.

El PGOU plantea balancear las actividades del centro logrando una distribución espacial que incida de forma equilibrada en la población, descongestionando el núcleo del mismo hacia otras áreas dentro de sus propios límites a partir del reordenamiento de locales que permita una mejor utilización de los espacios, evitando la concentración de actividades incompatibles con el centro.

### **Regulaciones Específicas**

**Artículo 446:** Se respetarán las siguientes disposiciones:

- a) Se preferencia el desarrollo de actividad relacionada con servicios comerciales, recreativos, de alojamiento, culturales y residenciales.
- b) Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros para convertirlos en viviendas.
- c) Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.
- d) Se prohíbe la función agropecuaria.
- e) Se prohíbe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres, permitiéndose sólo temporalmente por un período máximo de un año en casos excepcionales y bien fundamentados, al igual que en estos últimos la construcción de edificaciones para estacionamientos.
- f)

**Artículo 447:** Con relación al coeficiente de ocupación y utilización de las parcelas, se respetarán los indicadores siguientes:

- a) La ocupación máxima de la parcela será del 85 %.
- b) La superficie descubierta mínima será del 15 %; ésta incluye los patios interiores así como los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.

**Artículo 448:** Se permite el crecimiento en altura de 2 hasta 4 niveles.

**Artículo 449:** El puntal mínimo permisible será de 2.70m hasta 3,50 metros según las características de la zona.

**Artículo 450:** Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas.

- ✓ Planta baja: Puntal mínimo de 3,00 metros.
- ✓ En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,50 metros libres.
- ✓ En parcelas de esquina esto se cumplirá por ambos frentes.
- ✓ A partir de la segunda planta se admitirán puntales menores que en la primera, pero nunca mayores. El puntal mínimo permisible será de 2.50 metros.

**Artículo 451:** El régimen de pasillos de circulación imperantes entre edificaciones públicas y privadas no se variara, por lo que será de obligatorio cumplimiento la permanencia de los mismos como función de evacuación y comunicación, u otra razón por la cual fueron concebidos. Se prohíbe la ampliación de las viviendas en estos pasillos.

**Artículo 452:** Se permitirá la creación de pasillos laterales entre las edificaciones siempre que sea posible en las nuevas construcciones que se efectúen en la zona, cuyo ancho mínimo permisible podrá ser de 0.50 m.

**Artículo 453:** Se prohíben cercas con arbustos espinosos como mallas o cardón, así como alambres de púas para delimitar la parcela por la fachada de construcción o linderos con frente a calles principales o secundarias.

**Artículo 454:** Se permite la siembra de árboles y arbustivas en las áreas reservadas para parterres, jardines y otras, según lo establecido por el Plan Especial de Áreas Verdes y de acuerdo a las características de la especie, privilegiando las de floración perenne, poco riego y raíz profunda.

**Artículo 455:** En todas las vías, u otro espacio del centro donde exista la disposición de portales en la edificación, éstos deberán cumplir lo siguiente:

- ✓ Es obligatorio el mantenimiento de la franja de portal de las edificaciones que dan a dicho frente.
- ✓ Se prohíbe el cierre parcial o total de los portales libres de uso público, así como también la colocación de macetas, muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libre por ellos. Para las nuevas construcciones esta condición se mantendrá.
- ✓ Se prohíbe la construcción de entresuelos en portales.

**Artículo 456:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- ✓ Los huecos de los edificios, abiertos directamente al exterior, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 m o una barandilla de 1,00 m de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones, se protegerán las terrazas accesibles a personas.
- ✓ En las alturas no se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como los tanques de agua, ni tampoco los puntales de los sótanos.

**Artículo 457:** Se establecen como tipologías constructivas a desarrollar en la zona las del Tipo I y Tipo III, con materiales duraderos tales como: Paredes de bloques o ladrillos, cubiertas de hormigón o de tejas varias (Zinc o fibrocemento).

**Artículo 458:** Se admiten las obras de conservación, rehabilitación, remodelación y restauración de las edificaciones existentes. También las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por el régimen de uso de suelo.

**Artículo 459:** Las viviendas con pared medianera podrán ser remodeladas, manteniendo o no la medianería de acuerdo con la tipología constructiva imperante actualmente en la manzana.

**Artículo 460:** La tecnología constructiva y los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán estar en función de las características constructivas de cada edificación y del conjunto urbano, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores, para lograr una integración con el entorno existente.

**Artículo 461:** En las edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como fachadas principales a los efectos de la calidad del diseño.

**Artículo 462:** Todas las edificaciones de nueva construcción que se inserten en la zona deberán respetar la expresión formal de las edificaciones aledañas en cuanto a puntal, ritmo y proporción en terrazas y balcones, aleros y cornisas, así como vanos de puertas y ventanas.

**Artículo 463:** En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros, respetando también sus características formales.

**Artículo 464** Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.

**Artículo 465:** Se prohíbe el cierre de calles con carácter permanente para cualquier tipo de actividad, sin la previa autorización de DMPF.

**Artículo 466:** Se admitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales entre edificaciones, siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales, previa consulta y autorización con la DMPF.

**Artículo 467:** Se permite el uso de cubiertas de diversos tipos que correspondan a los materiales permitidos: planas, inclinadas, plegadizas, siempre que guarden armonía y se inserten correctamente en el paisaje urbano.

**Artículo 468:** El diseño de las edificaciones de nueva construcción en la zona contará con elementos tipológicos de las edificaciones existentes que se determinen en las regulaciones que se emitan por la DMPF para las Licencias de Obras.

**Artículo 469:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En todos los casos la paleta de colores se consultará a la DMPF para su respectiva autorización.



**Artículo 470:** En las edificaciones multifamiliares o de varias plantas como los edificios de función administrativa se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

**Artículo 471:** En aquellas edificaciones o instalaciones con fachadas a dos vías o calles el tratamiento de color será el mismo.

**Artículo 472:** Se determina, para el sistema de redes técnicas, la conservación, rehabilitación y completamiento de sus instalaciones y la realización en algunos casos de inversiones y obras para mejorar el servicio. En todo caso, se respetará lo siguiente:

- a) Se prohíben las conexiones clandestinas de residuales domésticos, comerciales, industriales u otros a la red de drenaje pluvial, así como su vertimiento superficial y disposición final sin tratamiento previo de residuales que lo requieran.
- b) Se cumplirá en forma rigurosa la observancia de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones, conductos y redes, aéreas o soterradas, de abastecimiento de agua, drenaje pluvial, teléfonos y telecomunicaciones, eléctricas, energéticas, de acuerdo con la legislación y normas vigentes, así como también cualquier otra disposición establecida en particular por las entidades facultadas en dichos servicios técnicos urbanos.
- c) Los túneles, obras defensivas y de protección a la población, obras de preparación ingeniera y otras, guardarán las restricciones señaladas en los artículos anteriores a las redes técnicas del sistema de equipamiento de infraestructura técnica de la ciudad.
- d) Todas las instalaciones y equipos al servicio de la edificación procurarán situar sus maquinarias y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.
- e) Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual.

**Artículo 473:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional de la ciudad, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación.
- Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.
- Se asegurará que los inmuebles reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se ponga en servicio.

**Artículo 474:** Con respecto a las demoliciones se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

- Se prohíbe arrojar directamente a la vía pública los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de los edificios que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
- El acopio de los escombros deberá realizarse en contenedores habilitados a tal efecto en la propia área donde se produzca la demolición y deberán ser retirados en períodos no mayores de setenta y dos horas.

**Artículo 475:** Las terrazas pueden permitirse en cubiertas, en las áreas retranqueadas. Podrán utilizarse las azoteas, como áreas transitables públicas, siempre y cuando mantengan acceso independiente.

**Artículo 476:** El rotulado y señalización de calles y plazas del centro, se localizará en placas fijadas en las edificaciones situadas en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida, así como la numeración de las edificaciones también por placas adosadas contiguas o sobre los dinteles de las puertas de acceso en las fachadas principales.

**Artículo 477:** Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

**Artículo 478:** Todo lo referido a la localización, emplazamiento, contenido, diseño, imagen, texto, materiales y demás aspectos complementarios, sobre los diferentes tipos de anuncios, carteles, vallas, pintura mural, señalizaciones, identificaciones; así como también respecto a los elementos de ambientación y ornamentación, en los espacios públicos urbanos, deberá obedecer a criterios de profesionales autorizados y su aprobación será expedida por la DMPF a través de la documentación establecida.

**Artículo 479:** En esta zona se considerará como no edificable la Franja de Protección de los ríos Contra maestre y Filé.

**Artículo 480:** Se establecen como apropiadas para la zona el desarrollo de actividades de jardinería y ornamentación con áreas verdes con el objeto de filtrar el ruido y el polvo en las áreas donde se ubican.

**Artículo 481:** Se restringe la intervención a través de cualquier acción constructiva, salvo previa autorización de la DMPF.

**Artículo 482:** Sólo se permite la creación de la infraestructura necesaria para cumplimentar los usos de suelo propuestos.

**Artículo 483** Toda acción constructiva que se ejecute, cumplirá con la alineación de fachadas existentes o que se fijen mediante micro localización emitida por la DMPF, para ello hacer uso en los proyectos de arquitectura, de los elementos más comunes, tales como carpintería, herrería, comportamiento de los vanos exteriores, alturas y dimensiones de los portales.-

**Artículo 484:** Cualquier tipo de obra nueva, cumplirá las proporciones de verticalidad de los vanos existentes. Así mismo se prohíbe vanos para puertas y ventanas, en nuevas fachadas laterales y de fondo, colindantes con otras edificaciones que permitan la vista directa.

**Artículo 485:** Se admiten en los casos de reconstrucciones o ampliaciones, el uso de cualquier tecnología o sistema constructivo, siempre y cuando se adecue a las características arquitectónicas y urbanísticas de la zona.

**Artículo 486:** Se permite la creación de corredor, portal ó balcón, para las nuevas construcciones, ampliaciones u otros tipos de obras, en azoteas, siempre que se adecue al entorno.

**Artículo 487:** Se autoriza la construcción de sótanos, en aquellas áreas donde la topografía lo permita, y la utilización de éstos como viviendas, siempre que cumplan los requisitos de capacidad, asoleamiento y ventilación exigidos.

**Artículo 488:** El diseño de los proyectos para la construcción en solares yermos, se adecuara al entorno y contará para su uso de suelo de la micro localización emitida por la DMPF.

**Artículo 489:** Se prohíbe la construcción de nuevos talleres y almacenes, en caso excepcional contara con la valoración y aprobación del CAM y la DMPF.

**Artículo 490:** Se prohíbe la incorporación de nuevos parqueos, garajes, tanto estatal como particular en los lugares donde:

- ✓ Interfiera la circulación peatonal o vehicular.
- ✓ Obstruya los apeaderos de ómnibus urbanos u otros medios de transporte colectivo de la población
- ✓ En las fachadas de las instalaciones estatales con actividades que generan carga y descarga.

**Artículo 491:** Se prohíbe la utilización de celosías como solución de carpintería en las fachadas y lugares visibles desde las vías.

**Artículo 492:** Se permite la ubicación de mobiliario urbano (cestos de basura, bancos, cabinas telefónicas etc.,) grafica urbana, elementos de señalización, de protección solar y otros que sean necesarios en el entorno urbano, siempre que cuenten con un adecuado diseño formal y se integren en el área donde se

ubiquen, respetando siempre los estudios de detalles contemplados en los estudios de Planes Especiales de la DMPF y previo la aprobación de ésta.

**Artículo 493:** Fuera de los períodos festivos antes mencionados, no se autorizará como espacios para el ejercicio del trabajo por cuenta propia las siguientes áreas del centro de la ciudad.

#### **Arterias prohibidas**

Calle 1ra, calle 12 y calle 22 del reparto Cruce Centro.

**Artículo 494:** Se prohíbe ubicar carros, catres de ventas, u otro elemento a la entrada de los establecimientos y Entidades estatales.

**Artículo 495:** Se prohíbe la colocación de Sombrillas o toldos descoloridos en los espacios o viviendas que se autorice la colocación de éstos, los elementos a utilizar deberán tener correcto diseño y expresión formal.

**Artículo 496:** Se prohíbe mantener carros de venta u otros elementos sin uso en los espacios públicos, por lo que una vez terminada la venta deben ser retirados.

**Artículo 497:** Se prohíbe ubicar carros de venta, catres u otras actividades por cuenta propia en los lugares donde interfiera la circulación peatonal.

**Artículo 498:** En las áreas del parque central, infantil y otros existentes en la zona, así como en las edificaciones de uso público, culturales, de comercio, servicio, administrativas o recreativas deberán construirse las correspondientes rampas adosadas a escaleras, escalinatas y desniveles con el objetivo de eliminar las barreras arquitectónicas.

**Artículo 499:** Se prohíbe la utilización de los parterres y jardines que se ubican dentro del centro de la ciudad para realizar actividades por cuenta propia ni otra que afecte los mismos.

**Artículo 500:** Se prohíbe la utilización de las paradas de ómnibus existentes así como los apeaderos de autos estatales dentro de la zona con otras funciones que no sean para lo cual fueron concebidas.

## **Sector de Planeamiento 2 Zona Residencial Periférica**

### **Sección primera Delimitación y Derroteros**

**Artículo 314:** Derrotero de la zona 1 que abarca la parte periférica este

**Artículo 315:** Derrotero de la zona 1 que abarca la parte periférica oeste

## **Sección segunda**

### **Caracterización general**

**Artículo 316:** Es la Zona que se emplaza a continuación del centro de la ciudad, siendo la parte más antigua de la misma, la que ha permitido el crecimiento paulatino de los restantes repartos, en ella predomina el uso residencial, abarcando un total de Ha, se corresponde con la zona intermedia de la ciudad y constituye el anillo de tránsito entre el centro y las zonas periféricas.

Se caracteriza por poseer parcelas de formas y dimensiones variables, ocupadas predominantemente por edificaciones de tipología constructiva I y III en manzanas cerradas y rectangulares conformando retículas. Predominan portales al frente, las edificaciones se encuentran por lo general en buen estado técnico, aumentando su nivel de deterioro hacia los límites de la zona, aunque en los últimos años se observa un fuerte proceso de remodelación en las viviendas contribuyendo al mejoramiento de las condiciones de éstas.

En el sector predominan las viviendas individuales, edificaciones de 1 a 2 plantas, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada, ocupando parcelas de dimensiones variables. El puntal libre promedio es de 2,5 a 3,0 metros, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas. Fenestración de locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio está entre un 60-70 % de la parcela.

La redes viales por lo general se encuentran en regular y mal estado, ya que casi su totalidad son calles de tierra, agudizándose en la periferia del sector. Existen redes de acueducto y electricidad conectadas al sistema general del poblado, no existiendo redes de alcantarillado ni de drenaje pluvial.

Se prevé su densificación a través del crecimiento en altura, así como el crecimiento y mejoramiento de los servicios de nivel primario e intermedio localizados en la zona.

## **Sección tercera**

### **Regulaciones específicas**

**Artículo 317:** Se mantendrá preferentemente el uso residencial y de Servicios Básicos:

**Artículo 318:** La ocupación máxima de la parcela se mantendrá en el rango del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; ésta incluye los patios interiores así como los patinejos, los pasillos laterales y de fondo, en los casos en que estos sean necesarios.

**Artículo 319:** Se admiten las obras de conservación, remodelación, rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes, así como las obras nuevas y de ampliación, siempre que estén previstas por su régimen de uso.

**Artículo 320:** Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas, establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica.

**Artículo 321:** Se respetarán las disposiciones relacionadas a continuación:

1. Será permisible la ubicación de funciones y de servicios básicos, así como militar y orden interior público, mientras que el alojamiento, comercio, gastronomía, cultura, administración, salud, educación, deporte y recreación dependerán del área de que se trate.
2. Se prohíbe la ubicación de instalaciones industriales, de producción y otras que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras incompatibles por su naturaleza.
3. Se prohíbe el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores en parcelas u otras áreas libres existentes en la zona de regulación.

**Artículo 322:** Si la franja de jardín forma parte del espacio público, cualquier acción que se desee realizar que la afecte deberá ser consultada con la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 323:** Se prohíbe la construcción de huertos en los jardines que forman parte de la franja de jardín.

**Artículo 324:** Se autoriza el crecimiento en altura de hasta 4 plantas con los puntales establecidos, siempre que se presente la documentación técnica autorizada que avale estructuralmente las obras.

**Artículo 325:** Los puntales mínimos en planta baja serán de 3.00 metros, mientras que en el resto de las plantas no serán menores de 2.50 metros.

**Artículo 326:** Se permitirá la construcción de sótanos siempre que así se determine, en los casos en que se requiera por razones urbanísticas, de programas arquitectónicos y de la defensa. A tal efecto, se prescribe lo siguiente:

- a) No se permitirá el uso residencial bajo ningún concepto. Se destinarán exclusivamente a garajes o parqueos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones)
- b) Se permite que el sótano aproveche el área total de la parcela, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, pudiendo sobrepasar la altura de la rasante de la acera, siempre que esté estructuralmente fundamentada.
- c) El que construya sótano inmediato a una pared medianera será responsable de los perjuicios que a ésta sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles.

**Artículo 327:** Los materiales de construcción a utilizar en cada caso deberán responder a las tipologías constructivas I y III, para lograr una integración con el entorno existente.

**Artículo 328:** En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que las caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

**Artículo 329:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan de acuerdo a lo regulado, no podrán afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano. En ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y otros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

**Artículo 330:** Se permitirán la construcción de cubiertas planas o inclinadas con hormigón armado y cubiertas inclinadas o plegadizas de tejas con estructura de madera o acero.

**Artículo 331:** Las nuevas construcciones deben respetar el ritmo existente en cuanto a formas y proporciones de los vanos.

**Artículo 332:** Los inmuebles con dos o más propietarios privados o estatales y una fachada en común, es obligatorio pintar toda la fachada con un mismo color.

**Artículo 333:** Se prohíbe la cría de animales en el interior de las viviendas u otras instalaciones ubicadas en el sector.

**Artículo 334:** Se admitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales entre viviendas uniplantas y biplantas, siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales, previa consulta y autorización con la DMPF.

**Artículo 335:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación. En el caso de viviendas medianeras deberá aplicarse la misma gama de colores.

**Artículo 336:** Se establece la recuperación paisajística de las áreas verdes según los estudios de detalle que se definan con posterioridad.

### **Sector de planeamiento no 3 Edificios Multifamiliares.**

#### **Sección Primera Derroteros**

**Artículo 338:** La zona de regulación está constituida por los edificios multifamiliares ubicados en el centro Cruce, los que en su totalidad son 5.

**Artículo 339:** Parte de la intercepción de, punto de partida.

#### **Sección Segunda Caracterización General**

**Artículo 340:** El reparto está ubicado al Este de Cruce de Los Baños, comprende una zona de edificios multifamiliares prefabricados de 5 plantas, realizados con tecnología E-14.

En cuanto al fondo habitacional predomina la tipología arquitectónica I. La zona está conformada por manzanas irregulares, que generan amplios espacios abiertos, donde se ubican las áreas verdes y de parque.

El puntal es de 3.00 m, y las escaleras son interiores, con una superficie de 70.0 m.<sup>2</sup>

El reparto ha incorporado en la última década lotes de parcelas de edificaciones uniplantas, pertenecientes a las tipologías arquitectónicas I y III ubicadas en manzanas aledañas al área de edificios.



La red vial posee una sección promedio de 7.00 metros y sirve al reparto con secciones incompletas (aceras y contenes), así como las vías sin asfaltar.

Las redes eléctrica y de acueducto se encuentran completas, aéreas y soterradas respectivamente, Se encuentran conectadas a las redes principales del núcleo. El reparto no posee una red de drenaje superficial ni sistema de alcantarillado.

La Zona de edificios cuenta con los servicios básicos, como un mercado Agropecuario, CMF, Circulo Infantil cercano, Escuela Primaria, Funeraria, Florería otros servicios del nivel de ciudad que le permiten un mejor nivel de satisfacción de las necesidades de la población.

### SECCIÓN TERCERA REGULACIONES ESPECÍFICAS

**Artículo 341:** No se admitirán intervenciones que impliquen cambios en la estructura física de la manzana.

**Artículo 342:** No se autorizan intervenciones constructivas en los apartamentos de los edificios que generen cambios en la estructura de la edificación, teniendo en cuenta que han sido construidos a partir de paneles prefabricados.



**Artículo 343:** Se mantendrá un coeficiente de ocupación de la manzana del 60 % para permitir el desarrollo de áreas verdes y públicas que propicien el intercambio social.



**Artículo 344:** No se permite el desarrollo de actividades agropecuarias en las áreas tributarias de los edificios.

**Artículo 345:** Los parqueos y áreas de estacionamiento techadas deberán realizarse en el área tributaria de los edificios, los que tendrán que ser estudiados para incorporarlas a la concepción del sector y nunca podrán ser contiguos al edificio.

**Artículo 346:** No se permite la construcción de obras auxiliares adosadas a los edificios multifamiliares que conspiran contra la alineación de sus fachadas, tales como: garajes, facilidades temporales, tanques de agua, etc. Cualquier intervención en las áreas colectivas deberá ser aprobada por la DMPF, previa presentación de un Proyecto Urbano, avalado por autoridades competentes, y teniendo en cuenta el Reglamento de Edificios Multifamiliares.

**Artículo 347:** Se prohíbe la colocación de tanques de agua, antenas de televisión en balcones, terrazas y otros lugares que sean visibles desde la vía pública.

**Artículo 348:** Se prohíbe el tendido de ropas en balcones o en la franja del jardín de edificios multifamiliares, cuya fachada sea visible desde la vía pública.

**Artículo 349:** No se admitirá el cambio de uso de las áreas dedicadas a la jardinería y ornamentación frente a las edificaciones multifamiliares para ningún otro uso.

**Artículo 350:** Se prohíbe la unificación y división de viviendas en las edificaciones multifamiliares.

**Artículo 351:** Se prohíbe la ampliación de viviendas en las azoteas de los edificios multifamiliares.

**Artículo 391:** Se prohíbe abrir puertas y ventanas en los paneles que conforman la estructura de los edificios multifamiliares, así como construir cualquier saliente a partir de los mismos.

**Artículo 352:** Se autoriza el cambio de carpintería por deterioro u otras causas, siempre que la nueva a colocar cumpla los siguientes requisitos:

- Cubra el vano en toda su área
- El diseño se ajuste al resto de la carpintería de la edificación
- El diseño se ajuste a la función del local en cuestión.

**Artículo 353:** Se establecen como tipologías constructivas a desarrollar en la zona las del Tipo I y Tipo III para viviendas de 1, 2,4 plantas, que se encuentran en los espacios de transición entre los edificios multifamiliares, con materiales duraderos tales como: Paredes de bloques o ladrillos, cubiertas de hormigón o de tejas

varias (Zinc o fibrocemento), garantizando que siempre guarden armonía y se inserten correctamente en el paisaje urbano.

**Artículo 354:** Se admitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales entre viviendas uniplantas y biplantas que se encuentran en los espacios de transición entre edificios multifamiliares, siempre que cumplan con lo dispuesto en las Regulaciones Generales, previa consulta y autorización con la DMPF.

**Artículo 355:** En las edificaciones multifamiliares u otras similares se prohíbe la aplicación de pintura en una o varias secciones independientes, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

**Artículo 356:** No se permite realizar modificaciones en las fachadas de los edificios que afecten su actual expresión, exceptuando aquellas que se realicen a partir de un proyecto integrado, en coordinación con el sistema de la DMPF y la DMV.

**Artículo 357:** No se permite dar otro uso al área tributaria que no sea área verde ornamental, de juego o intercambio social.

**Artículo 358:** Cuando la planta baja se destina a usos servicios técnicos u otros compatibles no residenciales, con los de planta alta, se admitirá cubrir la totalidad del suelo en ese nivel, aplicándose la proporción de espacio libre mediante pasillos laterales y localizando en el entrepiso lucernario que brinden iluminación natural.

**Artículo 359:** No se permite la demolición de paredes interiores que pudiera traer problemas estructurales sin la previa autorización de la DMPF.

#### **Sector de Planeamiento no4. Zonas de Nuevo Desarrollo.**

**Artículo 460:** Constituyen las zonas de nuevo desarrollo a regular en la ciudad las siguientes:

- Reparto El Pastoreo

#### **Sección Primera Derroteros**

**Artículo 461:** Partiendo del Punto Inicial de Replanteo (PIR) PUNTO 1 que es la

#### **Sección Segunda Caracterización General**

**Artículo 462: El Pastoreo:** La zona objeto de estudio forma parte del Consejo Popular Cruce de los Baños, y se ubica en el extremo noroeste del mismo, pero

además es el lugar que da acceso a la cabecera por la entrada viniendo desde Comecará, por lo que los vínculos con la cabecera urbana son directos y accesibles, vinculándose con el consejo popular Cruce de los Baños.

Los límites del reparto son los siguientes.

Al Norte. -----San Jacinto  
Al Sur -----Cruce Centro  
Al Este -----Vista Alegre  
Al Oeste -----Santa Rosa 2

El Reparto Pastoreo surgió a raíz de la afectación ocasionada por el evento climatológico Denni en el año 2005.

Predominan manzanas irregulares, abiertas y cerradas, con predominio de la arquitectura domestica del siglo XX , viviendas uniplantas de mampostería con cubiertas de hormigón armado y tejas aligeradas, viviendas de madera que no poseen buen estado técnico, generalmente son improvisadas y se localizan en la periferia del reparto.

Existen aún grandes extensiones de terrenos productivos que pueden utilizarse para la construcción de edificaciones de viviendas y servicios. Las calles existentes son de tierra, exceptuando la carretera central, ninguna cuenta con aceras ni parterres, por supuesto ni contén, ni badén.

### **Sección Tercera Regulaciones Específicas**

**Artículo 463:** Se prohíbe cualquier acción constructiva en estas zonas que no obedezca a un proyecto urbano presentado por la Dirección Municipal de Planificación Física en concordancia con los usos estipulados por el Plan general de Ordenamiento Urbano y Territorial.

**Artículo 464:** Se prohíbe su uso para el vertimiento de escombros, desechos o cualquier tipo de residuos en estos sitios.

**Artículo 465:** Se permite la conservación y remodelación de las edificaciones existentes en la zona.

**Artículo 466:** Solo se permite la construcción de edificaciones y redes técnicas según el proyecto ejecutivo aprobado.

**Artículo 467:** No se permite realizar modificaciones a las fachadas de las edificaciones que atenten contra la adecuada expresión del entorno donde se emplazan.

**Artículo 468:** No se permite la construcción de garajes fuera de los límites de las fachadas, las soluciones de construcción de este espacio que se presenten

deberán contar con proyecto adecuado y que se integre al área tributaria de la vivienda a partir de la 2da línea de fachada y previa autorización de la DMPF.

**Artículo 469:** No se permite ningún tipo de construcción a menos de 15 m de ambos lados de los arroyos y cañadas existentes en las zonas.

**Artículo 470:** No se permiten cercas de ningún tipo de vegetación rustica como la cardona, piñón etc. en las fachadas de las viviendas que tributan a la carretera principal y otras de igual jerarquía.



**Artículo 471:** Se permite la incorporación del mobiliario urbano, grafica, elementos de señalización, cabinas telefónicas entre otros que reanimen las áreas de uso público según las definiciones de los Planes Parciales elaborados para estas zonas de desarrollo, previa solicitudes de autorizaciones de las Entidades responsables ante la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 472:** No se permite el uso de celosías para el cierre de ventanas o puertas hacia las fachadas de las viviendas.

**Artículo 473:** Se permite la incorporación de espacios públicos inexistentes en el reparto como son parques infantiles, parques, áreas verdes, deportivas y de producción siempre que no contaminen el medio ambiente ni ocasionen afectaciones a la actividad residencial.

**Artículo 474:** En las nuevas construcciones se exige la condición de jardín, no así de agricultura urbana en las fachadas.

**Artículo 475:** No se permite las medianería, siendo la separación mínima de las viviendas al límite lateral de las parcelas de 1.00 m.

**Artículo 476:** La altura promedio de las edificaciones estará sobre los puntales de 2.40 m y 3.00 m.

**Artículo 477:** No se permite el vertimiento de residuales líquidos ni sólidos en las márgenes de los arroyos y cañadas sin tratamiento previo.

**Artículo 478:** Se prohíbe la utilización de los pozos colectivos existentes en la zona sin que estos tengan la debida protección y seguridad que requieren. (Brocales, pavimentación exterior.)

**Artículo 479:** Se prohíbe la construcción de cualquier edificación a menos de 50 m de cada uno de los pozos existentes en las zonas.

**Artículo 480:** Se prohíbe la construcción de letrinas y fosas maura dentro del radio de protección de los pozos existentes en éstas zonas.

## **Sector de Planeamiento No. 5 Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes**

### **Sección Primera Ubicación General y Caracterización**

**Artículo 481:** Las áreas verdes y los espacios públicos, son los ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico y desarrolladas dentro del límite de la ciudad, cuya finalidad principal es el de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.



La red de áreas verdes de las ciudades también forman partes de los espacios públicos urbanos como son: parques, jardines públicos, parqueos arbolados, fajas de protección sanitarias, vegetación en las galeras de ríos o arroyos, áreas de agricultura urbana, plazas, plazoletas y áreas de reservas naturales, por lo que se manifiesta una interacción entre ambas ya que cumplen los mismos objetivos o funciones. Ambas articulan y focalizan el área urbana así como configuran la ciudad. Se han dado prioridad en las presentes regulaciones a los siguientes

**Artículo 482:** Parque Centro del Cruce: Ubicado en mismo centro del poblado, con una concepción de diseño que incluye bancos, arbustivas y vegetación alta, creando un espacio acogedor y de descanso para cualquier tipo de edad, así como funciona como área de concentración para mitin y actos de menor concentración. Este fue construido en la década del 90 y tomó el nombre de “Plaza –parque Mario Muñoz Monroy”, Esta área surge por la necesidad de tener un espacio público polifuncional donde se desarrollaran actividades socio-políticas, culturales y que pudieran concentrar aproximadamente a 1200 personas  
El césped se encuentra alternado con las piezas de pavimentación y en estos momentos cubre gran parte de ésta.

**Artículo 483:** El Complejo Deportivo Raúl López Mesa, localizado en el extremo oeste del centro del poblado Cruce de los Baños, su construcción data del año 2010, cuenta con terreno de béisbol, cancha de voleibol y basquetbol, así como campo de futbol, su cercado perimetral se encuentra en buen estado. El césped

del terreno de béisbol y pista han sido objeto de atención y mantenimiento sistemático recientemente, como parte de la política de incentivar la práctica del deporte en el municipio. Presenta arbolado cercano perteneciente a la faja del río, pero no cuenta con arbolado propio. En este espacio se realizan encuentros deportivos y es el área donde en los últimos años se realizan las concentraciones para la realización de actos políticos de nivel Municipal, Provincial y Nacional. En el área del Complejo deportivo está instalado un bio-saludable que presta servicio a la población de todas las edades.

## **Sección Segunda Regulaciones Específicas**

**Artículo 484:** Es obligatorio conservar las áreas verdes y los espacios públicos: parques, zonas recreativas, áreas deportivas, plazas, y parterres. Se deberá elaborar el correspondiente Plan Especial de Áreas Verdes y Espacios Públicos.

**Artículo 485:** Se prohíbe la eliminación de las áreas verdes existentes y el corte indiscriminado de plantas arbustivas, de coberturas y césped.

**Artículo 486:** Se permite la incorporación o sustitución de la vegetación en los espacios libres que posean, siempre que con ello se logre un mejoramiento estético y ambiental del entorno.

**Artículo 487:** Se promoverá el uso de vegetación en espacios públicos que en la actualidad no cuenten con ellas, tomando en cuenta la evolución histórica de estos espacios, las funciones a desarrollar en él y la percepción espacial.

**Artículo 488:** En las áreas verdes y los espacios públicos no se permiten acciones constructivas, solamente aquellas que estén en correspondencia con el uso para los cuales fueron concebidas.

**Artículo 489:** Las especies a sembrar en cada área serán de carácter autóctono, pocas necesidades de riego y bajos costos de mantenimiento.

**Artículo 490:** La arborización en las áreas atravesadas por líneas aéreas se hará trazando una línea paralela a la postera a una distancia X de las bases que varía según el tipo y el voltaje de la línea y los árboles se sembrarán separados de esa línea paralela por una distancia igual a su altura máxima.

**Artículo 491:** Esta distancia X varía según el voltaje de la línea eléctrica. Para líneas aéreas no eléctricas (telefónicas) será de 3.00 m. Para líneas aéreas

eléctricas de alto voltaje hasta 15 kv. es de 2.00m, de 15 a 34.5 kv. es de 3.00 m, de 66 a 100 Kv. es 3.5 m y para 220 kv es de 4.00 m.

**Artículo 492:** En la franja de seguridad libre de árboles sólo se permitirá la siembra de césped, coberturas y arbustos cuya altura máxima sea menor o igual que 3 m.

**Artículo 493:** La distancia mínima entre las redes técnicas subterráneas y las áreas verdes es de 3.00 m.

**Artículo 494:** Cualquier intervención en espacios libres debe contar con un proyecto urbanístico integral, que considere el tratamiento del espacio en sí mismo, la vegetación y el mobiliario urbano, las vías de circulación vehicular y peatonal, su pavimentación, así como las edificaciones que conforman su entorno.

## **Capítulo V: REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO**

### **Sección Primera Solicitudes y Trámites**

**Artículo 495: Las siguientes regulaciones indican los procedimientos establecidos para la realización de los siguientes trámites en la Dirección Municipal de Planificación Física:**

- ✚ Aprobación de Uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- ✚ Solares yermos. Compraventa, donación y permuta con el estado
- ✚ Cesión de uso de azotea
- ✚ Licencia de construcción.
- ✚ Autorización de obra.
- ✚ Certificado de habitable.
- ✚ Descripción, tasación, medidas y linderos.
- ✚ Litigios y reclamaciones.
- ✚ Asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzos propios.

### **Sección Segunda**

#### **Aprobación de Uso de Suelo, Autorización y Licencia de Obra.**

**Artículo 496:** La asignación de terrenos estatales a las personas naturales que lo soliciten para construir viviendas se realizan según las normas siguientes:

- a. El terreno estatal para entregar para la construcción de viviendas por parte de personas naturales estará en correspondencia con lo dispuesto en los

planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados, siendo requisito indispensable que esté inscripto en el Registro de la Propiedad

- b. La asignación de terrenos estatales se realiza por la Dirección Municipal de Planificación Física a los casos aprobados por el Consejo de Administración Municipal, mediante el otorgamiento de derecho perpetuo de superficie, a través del procedimiento que dicte el Presidente del Instituto de Planificación Física.
- c. Al recibir el terreno estatal otorgado por derecho perpetuo de superficie, de no comenzar la ejecución de la obra en el término de un año a partir de su asignación podrá ser prorrogado por 1 año más, mediante Resolución dictada por el Director Municipal de Planificación Física, quien a su vez al concluir este período si no ha iniciado la construcción, podrá cancelar el documento concedido.

**Artículo 497:** El carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene, perdurando en el superficiario o sus herederos el derecho de construir nuevamente, bajo el cumplimiento de las mismas formalidades y requisitos establecidos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio.

**Artículo 498:** Los derechos de cada superficiario sobre el terreno entregado son inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida. Por su consiguiente, en la transferencia o transmisión de la vivienda se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse segregación, cesión o cualquier transmisión de derechos sobre el terreno, separadamente de la vivienda construida en el mismo.

**Artículo 499:** El otorgamiento del derecho perpetuo de superficie implicada para el superficiario los derechos y obligaciones siguientes:

**1- Derechos:**

- a) Edificar su vivienda en el terreno entregado;
- b) transmitir mediante ante actos de disposición y hereditarios, junto con la vivienda edificada, los derechos relativos al terreno otorgado;
- c) recibir la devolución de una parte del precio pagado, cuando el derecho otorgado se extingue por no comenzar la fabricación dentro del término establecido posterior a la entrega del terreno en la forma y cuantía que determine este Instituto; y
- d) edificar nuevamente la vivienda que se destruya cumpliendo las regulaciones territoriales y urbanas y demás disposiciones vigentes.

**2- Obligaciones:**

- a) Pagar al Estado el precio del derecho perpetuo de superficie;
- b) comenzar la construcción dentro del término o establecido en el presente reglamento;
- c) formalizar la descripción de obra ante notario.



**Artículo 500:** El derecho perpetuo de superficie sobre el solar yermo es intransferible. Se exceptúan los casos de fallecimiento de superficiario, en los cuales sus herederos lo sustituirán en sus derechos y obligaciones.

**Artículo 501:** El derecho perpetuo de superficie se extingue por:

- a) No iniciar la construcción de la vivienda dentro del plazo establecido;
- b) Fallecimiento del superficiario, si no existen herederos con derechos;
- c) La aplicación de la medida administrativa de pérdida de lo construido;
- d) La expropiación forzada de la vivienda; y
- e) La compraventa por el Estado de lo edificado.

**Artículo 502:** El precio de los solares yermos y del derecho perpetuo de superficie se calcula de acuerdo con las reglas aprobadas por la legislación vigente para estos casos. La Dirección Municipal de Planificación Física podrá ajustar el área de terreno declarado, si considera que la misma sobrepasa las necesidades de la edificación y si resulta de interés estatal, previo cumplimiento del procedimiento legal establecido.

**Artículo 503:** A las personas naturales que se asigne solares yermos para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, de acuerdo con las reglas contenidas en la presente, se les expedirá por la Dirección Municipal de Planificación Física la certificación donde conste el precio del derecho perpetuo de superficie y la obligación de abonarlo dentro del término de 60 días contados a partir de la fecha en que se expidió la certificación.

**Artículo:** El pago por concepto del terreno, se efectuará en sucursal bancaria del lugar donde se encuentre el terreno. Se exigirá dicho pago para efectuar el acto que se pretende.

**Artículo 504:** Una vez justificado el pago del derecho perpetuo de superficie con la presentación del comprobante expedido por la sucursal bancaria, la Dirección Municipal de Planificación Física que corresponda procederá a dictar resolución donde se reconoce el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno y la obligación del de comenzar la fabricación dentro del plazo de un año posterior a la fecha de la resolución que se dicte , igualmente se hará mención a la extinción del derecho concedido , si decursado el termino antes señalado , el superficiario no inicia la contrición.

**Artículo 505:** La Dirección Municipal de Planificación Física dispone la cancelación del derecho perpetuo de superficie:

- a) Si recibido el terreno estatal no comienza la ejecución de la obra en el término concedido.
- b) Si el terreno estatal es utilizado en otra función deferente al autorizado;
- c) Si existe sección indebida del terreno y de lo edificado;
- d) Si una vez comenzada la construcción, esta se paraliza sin que ocurran circunstancia que lo justifiquen;

- e) Cuando se haya dispuesto, como medida administrativa, la pérdida de lo construido;
- f) Si la persona renuncia al derecho de superficie otorgado; y
- g) Por error administrativo o por interés estatal.

**Artículo 506:** La cancelación del derecho perpetuo de superficie se dispone por Resolución del Director Municipal de Planificación Física, en la que además:

- a) Se transfieren al Estado lo edificado, si procede;
- b) Reconoce el derecho a la devolución del importe abonado por el superficiario en virtud de este concepto, si procede; y
- c) Se dispone la devolución al banco, cuando proceda, de lo abonado por concepto de derecho perpetuo de superficie.

**Artículo 507:** Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie por no haberse iniciado la obra en el plazo establecido, procede la devolución del precio abonado, con un descuento de un quince por ciento (15%) por concepto de gasto de operaciones.

**Artículo 508:** Cuando el titular de derecho perpetuo de superficie tiene adeudos con el banco por este concepto, la devolución se dispone a favor de ambos. En los casos previsto en los inciso c) y e) del Artículo 11 del presente procedimiento no se reconoce reintegro al titular, solo se dispone la devolución a favor del banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

**Artículo 509:** Cuando el Director Municipal de Planificación Física disponga la cancelación del derecho perpetuo de superficie concedido debido a la paralización de la obra por un término mayor al año que se establece, sin causas justificada o por renuncia del superficiario, se procede a la devolución del valor abonado por el derecho perpetuo de superficie, descontándose un diez por ciento (10%) por concepto de gasto.

El valor de lo edificado se devuelve, mediante resolución del Director Municipal de Planificación Física por el procedimiento establecido.

Cuando la cancelación del derecho perpetuo de superficie obedezca a un error administrativo o por interés estatal, no se dispondrá descuento por concepto de gastos de operaciones.

**Artículo 510:** En caso de fallecimiento de la persona seleccionada para construir su vivienda por esfuerzo propio, Dirección Municipal de Planificación Física puede transferir la autorización concedida al causante, según las reglas siguientes:

- a) Aquel o aquellos de los herederos que hubieran acordado entre sí siempre que cumplan los requisitos establecidos este procedimiento;
- b) Aquel que tenga más necesidad habitacional y reúna los requisitos establecidos en este procedimiento, si no existiera heredero; o
- c) Al heredero único si reúne los requisitos establecidos en el presente Procedimiento.

Si de los herederos ninguno acepta iniciar o continuar la construcción de vivienda, se cancela la licencia concedida y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiéndose el pago de lo construido a los herederos.

Si no existen herederos, o existiendo, y ninguno cumple los requisitos establecidos en el presente Procedimiento se cancela también la licencia de construcción y lo construido se adjudica a favor del Estado, disponiendo, en su caso, el pago del valor de lo edificado a los herederos.

**Artículo 511:** En el caso del artículo anterior, se cancela además el derecho perpetuo de superficie, devolviendo el importe abonado a los herederos, descontando un diez por ciento (10%) del total si ya se ha comenzado la construcción o él un quince por ciento (15%) del total si no se ha iniciado. Si el causante tiene adeudos con el banco se procede, para con los herederos, según lo dispuesto en el presente Procedimiento para estos casos.

En los casos previstos en los incisos c) y e) del Artículo 12 del presente Procedimiento, no se conoce reintegro a dichos herederos, solo se dispone la devolución a favor del Banco de la diferencia entre lo ingresado al presupuesto y lo amortizado.

**Artículo 512:** Las personas que han pasado a residir por permuta, en una vivienda cuyo anterior propietario tenía el derecho perpetuo de superficie sobre el terreno, se subrogarán en lugar y grado del anterior superficiario.

**Artículo 513:** Las direcciones municipales de Planificación Física informan de oficio al Registro de la Propiedad, el otorgamiento y cancelación del derecho perpetuo de superficie.

#### **Solares yermos.**

Compraventa, Donación y permuta con el Estado

**Artículo 514:** Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, puede interesar la Dirección municipal de Planificación Física la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, si existe.

**Artículo 515:** Recibida la solicitud, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al promovente la permuta del solar de que se trata por otro equivalente de propiedad estatal, si existe.

**Artículo 516:** Para acreditar la titularidad del solar que se pretende transmitir, el promovente acompaña la escritura pública acreditativa de la adquisición del solar y la certificación de dominio y de gravamen del registro de la propiedad.

Emitida la resolución de permuta de terreno, se formaliza el acto mediante escritura pública antes el notario.

**Artículo 517:** Si no es factible la permuta y el solar es de interés estatal, la Dirección Municipal de Planificación Física ofrece al titular la compraventa a favor del Estado. Si no acepta se archiva el asunto.

**Artículo 518:** Es de derechos sobre solares yermos urbanos y los litigios que surgen en torno a los mismos.

**Artículo 519:** Cuando se trata de secciones de la propiedad de solares yermo a favor de personas jurídicas, el director provincial de Planificación Física lo presenta a la aprobación del Consejo de la Administración Provincial.

#### Cesión entre particulares

**Artículo 520:** Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer por donación o compraventa, a favor de personas que los necesiten para edificar sus viviendas, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

**Artículo 521:** Las solicitudes de sección de solares yermo se presentan por escrito a la Dirección Municipal de Planificación Física. En los supuestos de donación el precio legal será el que consta en el título acreditativo de la propiedad. Si no constara se determina de oficio por la DMPF. Al escrito de solicitud se adjunta:

- A. El título acreditativo de la propiedad
- B. El sello de timbre correspondiente.

**Artículo 522:** La DMPF en quince días hábiles compraba los particulares que estimen, certificando si no existen regulaciones que impidan la construcción en el solar objeto de regulación.

El expediente resultante se eleva a la Dirección Provincial de Planificación Física, incluyendo un dictamen que refieran si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio de tanteo que prevé la ley.

La DMPF notificara en un plazo de veinte días hábiles, mediante resolución lo que corresponda

#### Cesión de uso de azotea

**Artículo 523:** Los propietarios pueden ceder el uso de azotea de la vivienda de su propiedad, sin pago o sin él, a favor de persona que lo necesitan para edificar su vivienda, siempre que sea técnicamente posible y no existan regulaciones que lo impida, previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.

**Artículo 524:** La solicitud para la secciones debe presentarse a la DMPF, especificando si se sede todo o una parte del área. El escrito de solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

- A. Dictamen técnico que expresen si el inmueble resiste la nueva construcción y croquis adjuntos
- B. Titulo acreditativo de la propiedad de la vivienda.
- C. El sello de timbre correspondiente.

**Artículo 525:** La DMPF verifica que la azotea objeto de tramite cumpla los requerimiento y conforma un expediente dentro del término de treinta días hábiles de radicado que eleva a la DMPF refiriendo si existen circunstancias que aconsejen el ejercicio del derecho de tanteo.

La DPPF comprueben los particulares que estimen y notifica mediante resolución lo que constituyen en un término de treinta días hábiles a partir de escribirlos.

**Artículo 526:-** en los edificios multifamiliares se deben cumplir además de los requisitos anteriores los que se describen de la aplicación de las regulaciones jurídicas vigentes.

### **Licencia de construcción, Autorización de obra y Certificado de habitable.**

**Artículo 527:** Las personas que ejecutan acciones constructivas por esfuerzo propio tienen derecho a:

- A. Adquirir un solar yermo directamente de su propietario o la sección de uso de una azotea, siempre que no existan regulaciones ni restricciones que lo impidan.
- B. Adquirir un proyecto para la construcción, reconstrucción o remodelación de la vivienda.
- C. Contratar asistencia técnica a las entidades u obtenerlas gratuitamente de un familiar.
- D. Solicitar u obtener el certificado de regulaciones y la licencia de construcción.
- E. Solicitar y obtener el certificado de habitable una vez construida la obra.

**Artículo 528:** Las personas que ejecuten acciones constructivas por esfuerzo propio están obligadas:

- A. Presentar el proyecto en la DMPF
- B. Ejecutar la obra ajustándose a licencia de construcción.
- C. Mostrar a las autoridades competentes los documentos relacionados con la obra.
- D. Vender al Estado lo construido si renuncia o no le fuera posible terminarla.
- E. Identificar la obra durante su ejecución.

**Artículo 529:** La licencia de construcción se emite por la DMPF para:

- A. Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo.
- B. La edificación de nuevas viviendas.
- C. Ampliación de las viviendas existentes.

D. Cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

**Artículo 530:** La autorización de Obra se emite por la DMPF para:

- a) Obras menores externas a la vivienda.
- b) Pinturas y reparaciones exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional y vías principales definidas en el PGOTU.
- c) Las que ocupen suelo temporalmente.
- d) Acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias.
- e) Demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada.
- f) Modificaciones de fachadas.

**Artículo 531:** No requieren Licencia de construcción ni autorización de Obras de trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachadas, ni afecten o transformen la estructura constructiva de las edificaciones.

**Artículo 532:** No se otorga licencia de construcción ni autorización de Obra para:

- a) Realizar aplicaciones o cualquier acción constructiva que implique un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada.
- b) La construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos y glorietas asociadas a la vivienda.
- c) La construcción de piscinas.

**Artículo 533:** El término para el otorgamiento de la licencia de construcción será de hasta treinta días hábiles a partir de la presentación del proyecto ejecutivo, para la autorización de obra y el certificado de habitable será de hasta treinta días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

### **Licencia de construcción**

**Artículo 534:** La solicitud de la licencia de construcción por parte de las personas naturales se acompaña de:

- a) Documento que acredita el derecho de superficie, la propiedad del solar yermo o la sección de uso de azotea según corresponda.
- b) Documento que acredite la propiedad de la vivienda.
- c) Sello de timbre correspondientes.

- d) En el caso de la construcción de vivienda por esfuerzo propio en fincas rústicas propiedad de pequeño agricultor deben presentarse además la autorización del ministerio de las agricultura y el visto bueno de la ANAP.

**Artículo 535:** La DMPF en un término de diez días hábiles posterior a la solicitud emitirá el certificado de regulaciones urbanas y territoriales con el cual se elaborara el proyecto técnico ejecutivo.

**Artículo 536:** El interesado al obtener el proyecto entrega dos copia del mismo a la DMPF en la que radica el expediente, la cual debe obtener su licencia en un término no mayor de treinta días hábiles.

**Artículo 537:** Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia licencia.

### **Certificado de habitable.**

**Artículo 538:** Cuando quede concluida la obra la persona solicita a la DMPF el certificado de habitable que será resuelto en un plazo de treinta días

**Artículo 539:** La Dirección Municipal de Planificación Física gestiona de oficio con los organismos de consulta la aprobación sanitaria y cualquier otra que se requiera debiendo resolverse en un plazo no mayor de siete días hábiles a partir de la solicitud.

**Artículo 540:** La solicitud del certificado de habitable sin concluir los términos de la licencia de construcción debe de estar avalado por los requerimientos mínimos que debe tener una vivienda ara considerarse adecuada:

- a) Acceso independiente
- b) Al menos tres locales Habitación, baño y cocina
- c) Superficie útil mínima de veinticinco (25) otrosm<sup>2</sup>.
- d) Otros requisitos de habitabilidad establecidos.

Cuando concluya la obra se emite un nuevo certificado de habitable que acredite la ampliación, la que se formalizara mediante escritura pública del notario.

**Artículo 541:** La Dirección Municipal de Planificación Física en caso de construcción de nueva vivienda reflejan el certificado de habitable de forma explícita y detallada su descripción, incluyendo la medida y lindero, la manzana, la numeración, el precio legal, con el fin de que se presente como documentación para los tramites de titularidad.

### **Autorización de obra.**

**Artículo 542:** Para solicitar una solicitud de autorización de Obra, las personas naturales deben presentar los documentos siguientes:

- a) Titularidad del inmueble
- b) Proyecto de las acciones constructivas realizados por la entidad facultada
- c) Sello de timbre.

**Artículo 543:** La DMPF debe aprobar y notificar la correspondiente autorización de Obra al interesado en un plazo no mayor de veinte días hábiles.

**Artículo 544:** Cualquier propuesta de modificar el proyecto ejecutivo debe ser presentada a la DMPF antes de ser ejecutada, introduciéndose como anexo en la propia autorización.

**Artículo 545:** La licencia de construcción, autorización de obra y certificados de habitables emitidas por la DMPF pueden ser cancelado por el director provincial, en los casos que se detecten violaciones o vicios, en un termino de treinta días hábiles a partir de su conocimiento.

**Artículo 546:** Si se han ejecutado acciones constructivas amparadas en algunos de los permisos admitidos en los casos que se detecten violaciones o vicios y se decidiera la cancelación el director provincial dispondrá la pérdida de lo construido, la demolición o decomiso de los medios y recursos utilizados o resarcir los daños ocasionados según la legislación vigentes.

#### **Descripción, tasación, medidas y linderos.**

**Artículo 547:** Para solicitar un dictamen técnico a la DMPF las personas naturales presentaran los documentos siguientes.

- a) Titularidad del inmueble.
- b) Levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación.
- c) Sello de timbre.

**Artículo 548:** La DMPF previa conformación del expediente y la graficación de medidas y linderos emiten el dictamen en un término de veinte días hábiles posterior a la recepción de la documentación.

#### **Procedimientos para resolver los litigios y reclamaciones.**

**Artículo 549:** En los casos de reclamación de derechos ante la DMPF, se promoverán una de las siguientes vías:

Por medio de escrito, sin formalidad, sin formalidad alguna, en que se hagan constar breves y claramente lo que se reclame y los hechos y fundamento de



derecho de lo que se solicite, adjuntando los documentos y pruebas que posea el reclamante.

Por medio de comparecencia del reclamante antes el funcionario facultado de la DMPF, según el caso, quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamen, expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Formulada la solicitud, se radicara de inmediato el expediente en el libro correspondiente.

**Artículo 550:** Presentada la reclamación la DMPF ordenara la práctica de las pruebas que procedan, las que deberán llevarse a cabo dentro del término de veinte días hábiles, siguientes a las fechas de radicación del expediente.

**Artículo 551:** Practicadas las pruebas el Director Municipal de planificación Física emitirá resolución dentro del término de treinta (30) días hábiles.

**Artículo 552:** En los casos en que como consecuencia los reconocimientos, concesión o reclamación de un derecho se produzcan un conflicto la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación a la DMPF de forma escrita adjuntando los documentos y pruebas de las que debe valerse.

**Artículo 553:** El emplazamiento a la persona con que se dirija la reclamación deberá hacerse dentro de los diez días hábiles siguientes. La persona a quien se dirija debe evacuar el trasmite de contestación `por escrito dentro del término de diez días hábiles acompañando por el escrito con las pruebas documentales de que disponga.

**Artículo 554:** Transcurrido el término del emplazamiento sin que las personas contra la que se dirija la reclamación la hubieran contestado, se continuara la tramitación del expediente contra su perjuicio.

**Artículo 555:** En los casos de litigios por medidas y linderos se personara un grupo de especialista de la DMPF para valorar y proponer criterio en un informe colegiado que formara parte del expediente.

**Artículo 556:** Practicada las pruebas las pruebas y reunidas las resultas, una vez colegiado el asunto el director de la DMPF dicta resolución en diez días hábiles a partir de la fecha de inicio del asunto.

**Asignación de terrenos estatales a personas naturales para la construcción de viviendas por esfuerzos propios.**

**Artículo 557:** Se establece como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales, las siguientes:

- a) Haber sido afectado por desastre.

- b) Necesitado en erradicar condiciones de precariedad.
- c) Casos sociales y albergados.
- d) Los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros.
- e) Por interés económico-social.

**De la solicitud y asignación de parcelas y solares yermos estatales para construcción de viviendas por esfuerzos propio.**

**Artículo 558:** La asignación de solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales, que previamente sean autorizados por el Consejo de la Administración Municipal correspondiente, considerando el máximo aprovechamiento del suelo y en correspondencia con lo establecido en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano aprobado, y los planes parciales que se elaboren por las direcciones provinciales y municipales de Planificación Física.

Podrá ser otorgado a:

- a) Varias personas naturales para construir sus viviendas en una misma edificación, con el objetivo de lograr un mayor aprovechamiento del terreno, el empleo más racional de los recursos materiales y equipos disponibles.
- b) Una persona natural para construir una vivienda unifamiliar.

**Artículo 559:** Para garantizar el máximo aprovechamiento del suelo se establecen los siguientes requerimientos para las parcelas yermos a entregar para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

- a) En suelo urbanizado las dimensión entre 80m<sup>2</sup> y 150m<sup>2</sup>.
- b) En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de las zonas, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m<sup>2</sup> serán entregados a mas de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

**Artículo 560:** El director Municipal de la DMPF entregara al presidente del concejo de la administración municipal la disponibilidad de solares y de parcelas que cuenten con las condiciones mínimas de la urbanización.

**Artículo 561:** Las personas naturales presenta sus solicitud de parcelas ante el director de la DMPF y este conforma un exOerientes y las entrega en un periodo de treinta días naturales y las entrega al CAM para su autorización.

**Artículo 562:** Cuando la entrega de las personas se entrega a las personas que se agrupen para construir nuevas viviendas en una misma edificación, la

obligación del pago de superficie se hace a parte iguales quedando constancia en el certificado expediente por el director de la DMPF.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN**

**Artículo 563:** Las entidades y grupos de consulta y aprobación son las siguientes:

1. UP Servicios Comunales
2. Empresa Eléctrica
3. ETECSA
4. Industria de Materiales
5. Mantenimiento Constructivo del Poder Popular
6. Establecimiento de Mantenimiento de Viales
7. Dirección de Viviendas
8. ONAT
9. DIS
10. INASS
11. Oficina Municipal Estadística
12. Economía y Planificación
13. BANDEC
14. Dirección de Trabajo y Seguridad Social.
15. Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado. Aguas Turquino
16. Dirección Municipal de Transporte
17. Empresa Municipal de Comercio y Gastronomía
18. Delegación de la Agricultura
19. Dirección Municipal de Educación
20. Dirección Municipal de Salud Pública
21. Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología.

## **Sección Cuarta**

### **Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo**

**Artículo 564:** El objetivo de la sección es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con respecto a los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, para las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

### **De las Multas y Otras Medidas**

**Artículo 565:** Las conductas relacionadas podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas

naturales y el segundo a las personas jurídicas. Podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido, y
- f) demolición.

## **SOBRE LA VIOLACIÓN DE LAS REGULACIONES**

### **URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**Artículo 566:** Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado

### **De la Microlocalización de Inversiones**

**Artículo 567:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio u la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:
  - a) Termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
  - b) Inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:
  - a) Termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y

b) Inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7.- La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o Aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

### **De la Licencia de Construcción o de Obra**

**Artículo 568:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;

b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;

c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos o 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y

f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

a) Termine una o más viviendas, 800 y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;

c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso la demolición de los construido;

d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;

e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y

f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

**Artículo 569:** Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

**Artículo 570:** Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le imponen 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

## **De la Autorización de Construcción o de Obra**

**Artículo 571:** Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original; y
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales

dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

**Artículo 572:** Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

**Artículo 573:** También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para caso se establecen al que.

a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;

b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;

c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;

d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;

e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;

f) Se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y

g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 250 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

**Artículo 574:** Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

**Artículo 575:** Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

**Artículo 576:** Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada, se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

### **Del Ornato Público**

**Artículo 577:** Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

a) Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

b) Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial;

c) Poda árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o dañe de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

d) Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

e) Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

f) Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;

g) Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;

h) Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

i) En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta;



- j) Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- k) Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- l) Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- m) Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos;
- n) Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato;

## **De la Higiene Comunal**

**Artículo 578:** Contravienen las regulaciones de la Higiene Comunal, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Afecte por cualquier medio o forma los depósitos colectivos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados;
- b) Sin estar facultado cambie de ubicación los contenedores situados en la vía pública para el depósito de los residuos domiciliarios, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de ponerlos en su lugar;
- c) Arroje en los depósitos destinados a la recogida de los desechos domiciliarios, escombros, maderas y objetos inapropiados a tal servicio urbano, desechos de la producción, el comercio, los servicios o la gastronomía y alimentación, que tienen establecidos otros sistemas de recogida y disposición final, 200 pesos y 600 pesos, la obligación de retirarlos;
- d) El trabajador o propietario que permita que animales domésticos o de corral permanezcan en las arenas o las aguas de las playas o en las fuentes de abastecimiento de aguas para acueductos, plantas de tratamiento de agua potable o de residuales líquidos, lugares de disposición final de desechos sólidos, cementerios y en otros lugares expresamente prohibidos por las autoridades sanitarias correspondientes, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de retirarlos de inmediato;
- e) Mantenga en una zona urbana, sin autorización de las autoridades competentes, animales de tiro o monta, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlos;
- f) Mantenga en contra de las disposiciones establecidas por la autoridad competente en zona urbana, ganado porcino, equino, bovino y caprino, 100 pesos y 300 pesos, y decomiso de los mismos;

- g) Mantenga salideros de agua en su vivienda, instalaciones o en locales bajo su responsabilidad, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de repararlos;
- h) Ocasiones derramamientos de agua producto de limpieza, fuera de los días y horas establecidos, 20 pesos y 300 pesos, y cesar de inmediato dicha conducta;
- i) Conecte clandestinamente a las tuberías maestras redes de distribución hidráulica acometidas o ramales del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- j) Conecte clandestinamente instalaciones no autorizadas a las tuberías maestras o redes de recogida de aguas negras del servicio público, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- k) Conecte clandestinamente conductos albañales a las redes de aguas pluviales, 200 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de desconectarse en el término establecido;
- l) Vierta o mantenga escombros, materiales, objetos en desusos de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o asimismo en frente de edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias de las mismas, 200 pesos y 600 pesos, y la obligación de retirarlo;
- m) Incumpla las normas dictadas por la autoridad competente sobre extracción, transporte y descarga de basura, de animales muertos, de desperdicios de podas realizadas en áreas verdes y demás desechos y barridos de las calles, eliminación de líquidos y demás atinentes a la limpieza urbana, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de cumplir con lo establecido;
- n) Arroje en la vía pública, desperdicios tales como papeles, envolturas, residuos de alimentos, envases y similares, 50 pesos y recogerlos de inmediato. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- o) Remueva o extraiga desechos sólidos depositados en los recipientes destinados a la recogida de basura ubicados en la vía pública o en los vertederos correspondientes, 50 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta. Esta medida sólo se impondrá a las personas naturales.
- p) En una instalación de recolección, tratamiento o disposición final de desechos sólidos o líquidos, se trabaje con inobservancia de las normas sanitarias, 600 pesos y cumplir con lo establecido. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- q) Abra o mantenga abierto un centro de trabajo infringiendo las disposiciones sanitarias, 300 pesos y proceder a su cierre hasta tanto se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- r) Dificulte en cualquier forma el cumplimiento de las medidas sanitarias dictadas por la autoridad competente para la erradicación de vectores de enfermedades transmisibles, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;
- s) Mantenga un local cerrado incumpliendo las normas de higiene establecidas, 200 pesos y 600 pesos, y proceder al cumplimiento de las mismas;
- t) Por cualquier forma o medio afecte el buen funcionamiento de tragantes, redes pluviales, albañales o del acueducto, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta;

- u) En un centro de trabajo o estudio se incumplan las normas sanitarias vigentes tanto exterior como interior, 600 pesos y proceder al cumplimiento de las normas establecidas. Esta medida sólo se impondrá a las personas jurídicas.
- v) No mantenga la limpieza e higiene requeridas en las áreas públicas o privadas colindantes donde se encuentren ubicados servicios comerciales, gastronómicos y otros, 200 pesos y 500 pesos y la obligación de hacer lo que la autoridad competente Indique.

## **De los Monumentos Nacionales y Locales**

**Artículo 579:** Contravienen las regulaciones de las construcciones inscritas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin autorización:

- a) Pinte, limpie, coloque carteles, letreros, anuncios, vallas, banderas y adornos, 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- b) Escriba y manche, 400 pesos y 2 000 pesos, y resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original;
- c) Coloque toldos, marquesinas o elementos semejantes en sus fachadas, o los mantenga en mal estado, o utilice en su construcción o reparación materiales o diseños que no hayan sido aprobados, 400 pesos y 2 000 pesos, y retirar aquello que produce la alteración o resarcir en su caso los gastos del trabajo de reparación para llevarla a su estado original y ajustarse a lo establecido;
- d) Destruya, maltrate, coloque o retire elementos de protección y ambientación, 300 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la obligación de retirarlo o restituir lo afectado a su estado original ajustándose a lo establecido;
- e) Modifique el alumbrado o la iluminación especial de centros históricos urbanos, sitios y construcciones, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituir según se determine.

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acera ponchada:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

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

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

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

- Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.
- Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.
- Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.
- Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.
- Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.
- Demolición: Eliminación física de la edificación.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

**Alineación:** Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

**Altura en número de plantas:** Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

**Altura reguladora máxima:** La que pueden alcanzar las edificaciones.

**Ancho de calle:** Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

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

**Área libre de parcela:** Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

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

**Áreas protegidas:** Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

**Área verde:** Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

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

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

**Basamento:** En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calificación del suelo:** Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

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

**Calle-parque:** Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

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

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

**Categorías de uso:** Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

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

**Certificación de habitable-utilizable:** Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

**Certificado:** Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

**Certificado de Habitable:** Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la

documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

**Certificado de Macrolocalización:** Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

**Certificado de la Microlocalización:** Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

**Certificado de Utilizable:** Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

**Ciudadela:** Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

**Coeficiente de ocupación:** Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

**Coeficiente de utilización:** Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

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

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

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

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio

común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

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

**Cuerpos salientes:** Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

**Diseño ambiental en función de la prevención del delito:** Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

**Edificaciones auxiliares:** Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

**Edificaciones sustentables:** Se logran a partir de la introducción de:

**Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

**Ventilación cruzada:** donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

**Energías alternativas:** proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos



representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

**Diseño de microclimas:** Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

**Edificio alto:** Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

**Edificio bajo:** Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

**Equidad social:** Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

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

**Equipamiento de nivel distrital o municipal:** Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

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

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

**Espacio abierto:** Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

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

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

**Especiales:** Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

**Fachada mínima:** Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

**Facilidades temporales:** Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

**Fondo edificable:** Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

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

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

**Hito:** Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

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

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

**Jardín:** Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

**Licencia de Obra:** Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

**Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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

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

**Local auxiliar (en viviendas):** Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

**Local habitable (principal):** Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

**Logias:** Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

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

**Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

**Medianería:** Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

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

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

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

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

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

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Número máximo de plantas:** Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

**Organopónico:** Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

**Parcela mínima edificable:** Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

**Parcela urbana:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

**Paredes contiguas:** Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el "derecho

de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

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

**Pasaje:** Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

**Patios de luces y ventilación o patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

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

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

**Parcela:** Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

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

**Parqueos:** Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

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

**Pasaje:** Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

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

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

**Planificación física:** Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

**Planta baja:** La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

**Planta sótano:** Aquella situada debajo de la planta baja.

**Portal (libre de uso o tránsito) público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

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

**Profundidad edificable:** Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

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

**Rasante:** Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

**Responsabilidad ambiental:** Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

**Restricciones urbanísticas:** Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

**Retranqueo de la edificación:** Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

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

**Separaciones:** Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

**Servidumbre de vistas y luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

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

**Sistema de áreas verdes:** Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye

el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

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

**Sótanos y semisótanos:** Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

**Superficie descubierta:** Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Supresión de barreras arquitectónicas:** Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

**Terrazas y azoteas jardín:** Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

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

**Tipología constructiva:** Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

**Tipología habitacional:** Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.



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

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

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

**Urbanismo:** Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópico y la mejora de la imagen y morfología.

**Urbanización:** Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

**Uso de suelo:** Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso privado:** Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

**Uso provisional:** Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

**Uso público:** Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Uso transitorio:** Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

**Valor arquitectónico-urbanístico:** Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los

rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

**Valor artístico:** Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

**Valor histórico:** Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

**Vía pública:** La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Vivienda adecuada:** Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

**Vivienda multifamiliar:** Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y

elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

**Vivienda unifamiliar:** Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

**Vuelos de edificación:** El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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

**Zapata:** Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.