

REGULACIONES DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL Y URBANO

CIUDAD DE MORON. Ciego de Ávila



Diciembre 2014



MORON



Visión:

"Municipio saludable, del que se sienten orgullosos sus ciudadanos como consecuencia de su participación política, con desarrollo económico y social sustentable y basado en el turismo nacional e internacional para el cual constituye una referencia".



INDICE

I.-Introducción

II.-Antecedentes históricos y evolución de la ciudad de Morón

III.- Determinaciones del Plan

1.- Descripción de la ciudad de Morón

2.- Caracterización de las regulaciones

3.- Regulaciones generales de ordenamiento urbano

4.- Regulaciones específicas de ordenamiento urbano

5.- Regulaciones de procedimiento

6.- Glosario de términos

7.- Normas gráficas



I- INTRODUCCION

Las regulaciones urbanísticas constituyen el instrumento jurídico-administrativo para el ordenamiento, planeamiento y control territorial y urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica la protección del patrimonio en este sentido contribuyen de manera directa al control y buen funcionamiento de la ciudad en aras de preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de la ciudad en todas sus dimensiones.

Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida de los planes generales de ordenamiento urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio.

El conjunto de las regulaciones, constituyen el instrumento para ejercer el control del territorio, las que deben adecuarse a los cambios y transformaciones que ocurren a cada momento por lo que se hace necesario realizar ajustes y progresivos grados de profundización, fundamentalmente las relacionadas con el suelo urbanizado, por haber recaído la actividad urbanística, desde ese punto de vista.

Con el objetivo de disponer para la ciudad de Morón, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las **REGULACIONES URBANÍSTICAS DE LA CIUDAD DE MORON**, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la ciudad.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que por estos motivos ha sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Morón, documento rector de las regulaciones.

Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Morón son de obligatorio cumplimiento en todo su perímetro, tanto para personas naturales o jurídicas, como para empresas mixtas con capital extranjero.



II- ANTECEDENTES

La centenaria ciudad de Morón tiene su origen en 1543. El 24 de mayo de ese año el ható de Morón fue mercedado a Don Luis de Almeida por el Cabildo de la villa de Sancti Spíritus. De ahí que por ser la fecha más remota en que se menciona Morón, se haya tomado como la de su fundación. Sus primeros habitantes fueron familias provenientes de las villas de Puerto Príncipe y sobre todo de Sancti Spíritus, además de marineros que navegaban por la costa norte, quienes, atraídos por las riquezas de sus suelos, fijaron residencia en la comarca.

Ellos conformaron lo que pronto sería el primitivo poblado que se conoció por el nombre de El Hato. Entre sus pobladores los había de Asturias, Galicia, Castilla la Vieja, Cataluña, Valencia, Extremadura e Islas Canarias.

La base económica que caracterizó el período colonial fue la cría y ceba de ganado de todo tipo. También se cultivaban gran variedad de frutos para el consumo de los pobladores y cuando las cosechas lo permitieron, para comerciar con las villas vecinas, para lo cual se implementó un embarcadero que, luego de sortear numerosos esteros, sólo posibilitaba la entrada de naves de pequeño calado.

El primer asentamiento poblacional, que es la actual ciudad de Morón, se fundó en un cayo de monte rodeado de sabanas entre los años 1708 y 1750, fecha en que comenzará a urbanizarse el fundo, algo al nordeste del centro de la hacienda, para lo cual se destinaron tres caballerías de tierra.

Comenzaba entonces el trazado inicial del poblado, en forma de triángulo. En sus calles anchas y rectas las casas en su mayoría de barro y guano; sólo unas pocas se edificaron de ladrillos con pisos del mismo material o de tierra. Poco a poco Morón se convierte en el centro de operaciones del partido del mismo nombre perteneciente a la jurisdicción de Sancti Spíritus.



Primeras viviendas de Morón y su Parque Central

En 1763 se edifica la primera ermita católica, denominada Nuestra Señora de la Concepción, en cuyos alrededores se construyó un cementerio. Por ese entonces eran comunes los oficios de tabaqueros, panaderos, albañiles, comerciantes y algunos eran navegantes.

Por su parte, las mujeres se dedicaban a tejer sombreros, mojar velas de cebo y cera, planchar y confeccionar ropas. La industria azucarera no sería introducida hasta la década de 1840. A pesar que desde el siglo XVI existía el núcleo del poblado de Morón, este no se reconoció de forma oficial hasta mediados del XVIII, logrando su desarrollo mayor en el XIX. Paulatinamente Morón adquiere renombre en la zona central de la Isla.

Con el fomento de la ganadería y la agricultura se produce un incremento de la población. En 1827 se elabora el primer censo que arroja una población de 696 habitantes: 497 blancos, 92 negros libres y 107 esclavos. En las tres calles con que contaba Morón en ese momento había una casa de tejas y 105 de tabla, embarrado y guano.

Entre 1836 y 1868 en que dio inicio la Guerra de los Diez Años la población se extendió bastante. El poblado tenía en ese entonces catorce calles de este a oeste y diez calles de norte a sur, edificándose también algunas casas de mampostería y tejas, pero se mantuvieron las de barro y guano durante varios años.

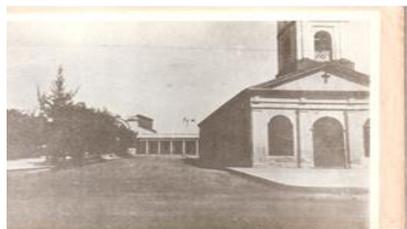


Parque Central

Para 1846 la población ascendió a 4,019, de los cuales 428 vivían en el poblado y 3,591 en los campos. Diez años después contaba con 3 casas de mampostería, 32 de tabla y tejas; 1 de tabla y guano, 422 de embarrado y guano y 290 de guano y yagua. Es en ese año cuando se levantan algunas construcciones militares y tres años después se contaba con fosos y aspilleras para la fusilería.

En 2 de febrero de 1863 se inauguró una iglesia de ladrillos y tejas, bajo la advocación de Nuestra Señora de la Candelaria. El 4 de agosto de 1856 el cabildo de la villa de San Juan de los Remedios trató sobre el deslinde de la hacienda Morón, la cual se incorporará junto al resto del partido a la Jurisdicción remediana en 1859. En 1867, vísperas de la Guerra de los Diez Años, Morón no era más que un pequeño e insignificante poblado que, al decir de un artículo del periódico *El Remediano*, se caracterizaba por «... sus calles muy rectas y anchas, guardando las casas una perfecta simetría.





Iglesia Nuestra Señora de la Candelaria

Estas son de mampostería y tejas en la calle Real; en las otras hay muchísimas de guano, con paredes de barro, pero no exceden tanto en su número a las de aquella clase”. El comercio de la comarca se realizaba fundamentalmente por mar debido a la distancia que separaba al poblado de las villas más cercanas y lo difícil que se hacía transitar por los caminos y serventías, en mal estado para transportar las mercancías.

Punto de vital importancia para el arribo o exportación de los productos era el embarcadero de Morón, al cual se arribaba sorteando los numerosos esteros que, desde la boca de la Ciénaga, en la isla de Turiguanó, permitían el acceso a ese puerto.

Desde allí eran trasladados posteriormente a Morón. Su comercio consistía en la extracción de madera de todas clases, cera amarilla, tablillas de cedro, mieles, queso, tabaco, azúcar, cacao, cueros, etc. y el marítimo con La Habana, Matanzas, Cárdenas, Sagua la Grande y Caibarién y el terrestre con Puerto Príncipe, Ciego de Ávila, Jicotea, Lázaro López, Marroquí y Guadalupe.

Al dar inicio la guerra, la jurisdicción de Morón tenía muy poco tiempo de creada; constituida en los finales de 1868, la población de la villa, era sólo de 5,067 habitantes. En un informe elaborado por el Teniente Gobernador de San Juan de los Remedios como parte de los requerimientos del proceso de creación de la jurisdicción, planteaba que Morón no contaba con edificios notables y que los poblados importantes que le rodeaban eran Ciego de Ávila, Arroyo Blanco, Magarabomba y Mayajigua.

La población no estaba uniformemente distribuida, pues el grueso de ella se encontraba dispersa en las zonas rurales, lo que puede apreciarse al analizarlas estadísticas correspondientes al año 1866. De la misma manera se observa que la fuerza de trabajo esclava era destinada en su mayoría a las labores agrícolas y sólo una minoría, 75 de los 315 esclavos registrados, eran utilizados en labores en el poblado, mientras que los asiáticos, escasos en esos momentos, residían en su mayor parte en la Villa. La nascente jurisdicción de Morón abarcaba una gran extensión territorial que comprendía a toda la provincia de Ciego de Ávila, y aún más.

En 1869 se le otorgó el título de Villa, el 12 de abril de 1870 el Ministro de Ultramar le concedió Ayuntamiento, que quedó constituido el 21 de agosto de 1870, y que regiría los destinos de la jurisdicción. Ciego de Ávila se independizaría en 1877 tras la constitución de su Ayuntamiento.



El título de ciudad lo alcanzaría el 20 de mayo de 1921 y el 9 de diciembre de ese propio año se adoptó el Escudo de Morón. En 1868 se inicia la Guerra de los Diez Años. Fueron años difíciles para la población moronense por cuanto las operaciones militares tanto cubanas como españolas serán constantes. El teatro de operaciones se estableció sobre lo que habían sido prósperas haciendas dedicadas al cultivo y a la cría de ganado, razón por la cual la economía local quedó totalmente devastada y sus habitantes menguados.

La zona urbana de Morón, lo que denominamos el Centro Histórico Urbano, es la que posee mayor valor histórico y cultural por su antigüedad, tradiciones y por haber sido el centro de la actividad socioeconómica de un municipio que llegó a tener, años antes de la división político-administrativa de 1976, más de 4,000 km de extensión territorial.

El lugar era sitio obligado para los que necesitaban servicios médicos, hospitalarios y de todo tipo y para establecer las relaciones económicas en la amplia red de establecimientos fabriles y comerciales de la ciudad. En él se localizan los principales exponentes de la arquitectura local, fundamentalmente de estilo ecléctico, aunque se encuentran otros de carácter vernáculo; aunque aislados y escasos se conservan algunos ejemplares de arquitectura colonial.

Aún perviven las viejas casas de barro, típicas del XIX, aunque en ellas el paso del tiempo ha marcado su impronta. La iglesia católica, es sin dudas, un exponente de especial significación para la ciudad. Edificada en 1863 empleando ladrillos, ha resistido el tiempo y las contiendas bélicas.

Fue, en épocas de las Guerras de Independencia del 1868 y del 1895, cuartel de las fuerzas españolas acantonadas en la población, enclave militar importante por ser uno de los extremos de la trocha de Júcaro a Morón; en sus paredes aún pueden observarse las aspilleras que fueron abiertas para poder defender la plaza de los ataques del ejército cubano y la torre con almenas construida con similar propósito.

En la etapa neocolonial, y sobre todo en el primer cuarto de siglo, la estructura urbana se mantenía con poco crecimiento. Se edificaron algunos locales para brindar servicios en el centro y se compactan las zonas de viviendas ya creadas.

Se construyen edificaciones que hoy forman parte importante del patrimonio local entre las que sobresalen la terminal de ferrocarriles (1924, monumento local), el Ayuntamiento, el teatro Reguero, el banco Hermanos Trillo, sede del museo Caonabo, el edificio de la Sociedad Liceo, la Colonia Española, los hoteles Perla del Norte, Ritz; la clínica Naranjo, en la actualidad lugar donde radica la sede del gobierno local; entre otros no menos importantes.





Ayuntamiento

Entre los años 1926 y 1958 la ciudad mantiene una escasa perspectiva económica, caracterizada por la aparición de varios barrios periféricos como los repartos Tuero, Hermanos González; y barrios insalubres como el Llega y Pon y el Embarcadero. Surgen algunas instalaciones de valor arquitectónico y tipología ecléctica, característica de la ciudad.



Municipio Morón 1955

Exponentes relevantes de esta etapa son el antiguo Hospital, de la década del 1940 y el antiguo cuartel de la Guardia Rural, ambos al sur de la ciudad, alejados del Centro Histórico. Otra etapa se enmarca entre 1959 y 1988, cuando Morón pasa a ser región del mismo nombre, abarcando más del 50% de la actual provincia de Ciego de Ávila. Se le da prioridad a las construcciones en las áreas rurales, surgiendo nuevos asentamientos poblacionales como el denominado Pueblo Holandés.

Se desarrollan zonas de viviendas uniplantas y se construye el primer Microdistrito con edificios de cuatro plantas de sistema prefabricado en el nordeste de la ciudad. Se inicia la construcción del acueducto y el alcantarillado. Como parte de la política de conservación del patrimonio, no solamente se han restaurado y conservado numerosas edificaciones que son visitadas por los turistas que acuden al «sol y playa» principalmente a Cayo Coco, sino también la revitalización de festividades tradicionales como las Parrandas de Chambas, las Parrandas de Punta Alegre y el Carnaval Acuático de Morón.

COLONIA ESPAÑOLA

CENTRO DE TELECORREOS Y EMPRESA ELÉCTRICA

Carlos Manuel de Céspedes 9 entre avenidas Tarafa y Martí. Morón 1927.



La Colonia Española fue construida en el año 1923 como Sociedad de Beneficencia, Instrucción y Recreo. Recibió en su seno a los ciudadanos españoles radicados en la ciudad y sus alrededores y veló, entre otras cosas, por el rescate de tradiciones y costumbres propias de sus nacionales hasta 1959, fecha en que cambió de uso.



El edificio se levanta majestuosamente entre dos de las arterias más importantes de la ciudad: avenidas Tarafa y Martí, justo frente al Parque Martí. Constituye otra de las joyas del eclecticismo moronense integrada al resto de las edificaciones.

Su acceso principal se encuentra jerarquizado por dos leones apoyados sobre pedestales como reinterpretación de aquellos que hoy son el símbolo del Patio de los Leones de La Alhambra de Granada. El segundo nivel se caracteriza por la presencia de pequeños balcones hacia tres de sus fachadas, delimitados por simples pretilos combinados con balaustradas y altos vanos rectangulares en contraposición con la arcada inferior. Al frente, coronando la fachada, el escudo de España se inserta en el pretil combinado que remata toda la edificación.

MUSEO MUNICIPAL DE MORÓN. ANTIGUO BANCO TRILLO

Calle Martí 374 entre Dimas Daniel y Sergio Antuña. Morón 1919



Fue construido en 1919 con fines bancarios. Funcionó también como sede de la Compañía Cubana de Teléfonos, y finalmente se convirtió en Museo Municipal. Por la monumentalidad y solidez de los elementos arquitectónicos que lo componen, es uno de los inmuebles de estilo ecléctico con fuerte influencia neoclásica más impresionantes del Centro Histórico moronense. En su fachada y acceso principal se destacan esbeltas columnas de fuste estriado y capiteles jónicos que sostienen el friso, y sobre este, un inmenso frontón triangular.

En su interior una amplia variedad de colecciones muestra testimonios interesantes de la historia del territorio.

ANTIGUO AYUNTAMIENTO.

ESCUELA SECUNDARIA BÁSICA ALFREDO ÁLVAREZ MOLA

Martí 107 entre Agramonte y Libertad. Morón 1921-1922: Arq. Antonio Carvajal Rojas.

Centro del poder civil en el municipio, fue construido en 1921 por el arquitecto Antonio Carvajal Rojas y el ingeniero civil A. Fernández L. La obra fue inaugurada el 18 de mayo de 1922, para convertirse desde entonces, dada su magnitud y relevancia, en uno de los inmuebles que dan mayor prestancia a la





ciudad de Morón. Su uso actual como escuela secundaria básica generó las transformaciones realizadas en sus espacios interiores.

Su imagen externa se ha mantenido a lo largo de ochenta y dos años con una de las fachadas eclécticas de mayor encanto y acabado diseño de toda la provincia. Su monumentalidad no impide la integración orgánica del edificio con el resto de las construcciones colindantes, algunas de ellas de principios del siglo XX. Esta integración se logra por medio del portal que se une con el resto por una línea común, marcados todos por arcos de medio punto y columnas, así como por la presencia de balcones que aparecen en el nivel superior desde donde se ofrece una visión panorámica de una de las principales vías moronenses: la calle Martí.

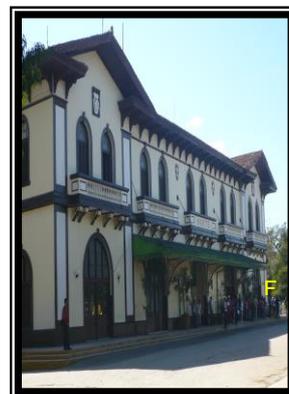
TERMINAL DE FERROCARRIL

Entre las edificaciones de valor arquitectónico de esta tipología que aún se conservan, se encuentra la Terminal de Ferrocarril, inaugurada en 1924. Su arquitectura siguió los códigos eclécticos de la época, con una marcada influencia neoclásica, pudiera sumársele la norteamericana por el uso de la madera y la cubierta de tejas francesas con grandes pendientes.

En su exterior imponen las arcadas de medio punto y la repetición de balcones sobre ménsulas de madera, unido a una exquisita carpintería de madera preciosa. Una marquesina de cerchas metálicas recibe al viajero y completa las visuales de una zona esencial del Centro Histórico moronense.

Se desarrolla en dos niveles: el primero destinado a Terminal de pasajeros, el segundo a oficinas del ferrocarril y viviendas de empleados. Destaca en su interior el doble puntal que alcanza el salón principal coronado e iluminado por un impresionante vitral, con anterioridad se había construido una semejante: la de La Habana.

Esta edificación en la actualidad forma parte importante del patrimonio de la ciudad, siendo un monumento local.



III- DETERMINACIONES DEL PLAN

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

Una vez determinadas las zonas y sectores que conforman la ciudad se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para toda la ciudad.

Posteriormente a cada sector se le define la delimitación y derrotero, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada uno de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas dominantes, a la acción constructiva que los determina y a la función o uso de suelo que predomine. En el caso de los sectores residenciales las regulaciones son de Intervención Urbana, mientras que para el resto son de tipo Especial.

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

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

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

La zona de más valor queda conformada por el área de los Chalets Ferroviarios.



La zona de grandes instalaciones está localizada al noreste del núcleo, conformada por las instalaciones del Complejo de la Salud, como son: Hospital, Politécnico, Facultad de Ciencias Médicas, Talleres de Electromedicina, Almacén y otras; así como por áreas aledañas que completaran las instalaciones afines al funcionamiento de esta zona.

En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares o precarios, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo.

Las zonas de producción quedan definidas por las zonas de producción Noreste, Oeste, Centro, Patria.

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

- En las áreas residenciales la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana con propuestas de alturas mayores de 2 plantas, en función de la jerarquización de ejes y áreas. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.
- Para las viviendas existentes en áreas vulnerables, la intervención prevista es la erradicación y la misma será progresiva de acuerdo con el estado constructivo de las edificaciones, no permitiendo acciones de nueva construcción, reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia.
- Las áreas del Centro Histórico declarado Monumento Nacional están estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física, la Dirección de Patrimonio, y la Oficina del Conservador para su aprobación conjunta.
- Las áreas de grandes instalaciones de la salud y educacionales reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad, hacia las vías límites de las mismas se admitirá el desarrollo de viviendas y servicios complementarios que contribuyan a su animación.
- La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrá siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal u afectaciones a la higiene y el ornato.

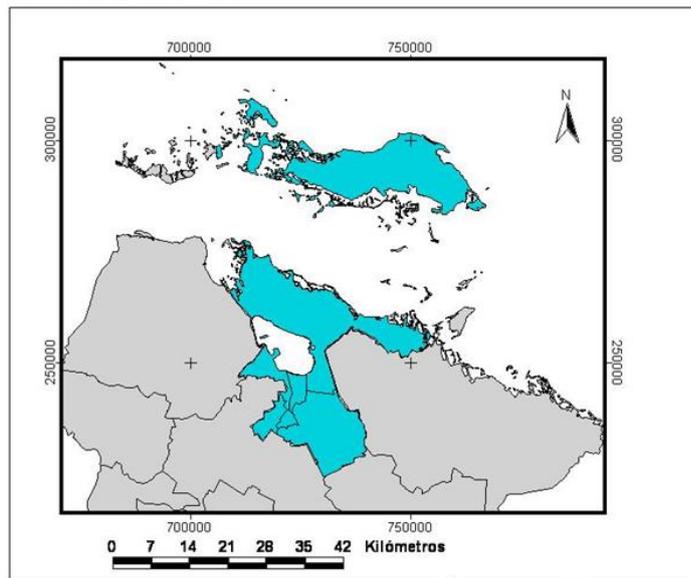


- Están concebidas las acciones para el rescate y protección del patrimonio cultural y natural con mayor énfasis en el Centro Histórico.
- El abastecimiento a los establecimientos comerciales deberá realizarse fuera del horario de servicio de las instalaciones para evitar las interferencias a la circulación peatonal y vehicular.
- La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.



1- DESCRIPCION DE LA CIUDAD

El municipio Morón se encuentra ubicado al norte y centro de la provincia Ciego de Ávila, su territorio cuenta con una extensión de 592.56 km² en tierra firme y 654.32 km² de cayos para un área total de 1 246.88 km². Limita al Norte con el Canal Viejo de Bahamas, al sur con los municipios de Primero de Enero y Ciro Redondo, al Este con el municipio de Bolivia y al Oeste con Ciro Redondo y Chambas.



M u n i c i p i o
M o r ó n



Es el municipio más cercano a los Cayos del Norte y el único que tiene vinculación directa a través de un pedraplén asentándose la mayor cantidad de fuerza de trabajo en el desarrollo turístico de la cayería, situación que lo beneficia por los servicios de apoyo que de ello se generan.



Cuenta con una población de 66 765 habitantes, alcanzando uno de los ritmos de crecimiento poblacional más elevados del país, propiciada por el incremento económico, la generación de nuevas fuentes de empleo y el desarrollo alcanzado en la actualidad por la industria del turismo en el municipio.

El territorio agrupa a 19 asentamientos, siendo Morón y La Loma – Sandino los urbanos. Existen 11 asentamientos de más de 200 habitantes y 8 menores de 200 habitantes. La población de la ciudad es de 57 236 habitantes que representan el 18.2 % de la población urbana de la provincia, asentados en 22 995 viviendas, para un índice de habitabilidad de 2.99 hab. /viv.

La ciudad está estructurada en 85 circunscripciones y 6 consejos populares, ellos son: Este, Oeste, Sur, Vaquerito, Patria y Turiguanó.

Se localiza sobre una llanura baja (0.2% - 0.5% de pendiente), que influye en que el drenaje natural sea deficiente y existan áreas que se ven afectadas por la ocurrencia de inundaciones.

La ciudad de Morón constituye la segunda en importancia de la provincia, considerándose centro de la región norte y concentró provincial, por estar la provincia estructurada en dos regiones para su funcionamiento, una al Norte y otra al Sur.

La ciudad de Morón es alargada en sentido Norte-Sur, atravesada por el Ferrocarril Norte de Cuba, que define además dos zonas bien determinadas: hacia un lado la zona norte, la ciudad tradicional con su centro histórico urbano y hacia el otro la zona Sur, un poco más moderna, en las que la comunicación se realiza mediante el eje fundamental de la ciudad (Avenida Tarafa, continuación Calle Martí, Libertad y Salomé Machado), así como por ejes secundarios (Serafina, Hermanos González, Callejas, Castillo, Narciso López y Máximo Gómez). Se encuentra además entre dos arroyos, El Roble y el Cimarrón que se unen hacia el Norte rodeando a la ciudad.

El trazado vial está configurado en forma de retícula cuadrada, con la plaza ubicada en el extremo Norte (Parque Agramonte), desde donde sale la dominante vía calle Martí que junto con la Avenida Tarafa son las más anchas de todas. El desarrollo de la ciudad ha ido generando una trama vial bastante regular, donde se logran manzanas bien definidas de forma rectangular.

La zona del Centro Histórico Urbano es la que mayor valor histórico, arquitectónico y cultural posee por su antigüedad y tradiciones, está formado por edificaciones compactas, fundamentalmente de una sola planta. Estas edificaciones están limitadas por paredes medianeras, con un índice de ocupación del suelo un poco por encima del 60%, y las áreas exteriores, incluyendo los patios, algo inferior al 10%.

En el Centro Histórico de Morón predomina el estilo ecléctico y el vernáculo. Los elementos tipológicos más importantes del vernáculo son los techos de tejas, paredes de barro, puertas españolas con postigos y sin ellos, verjas de metal



o de madera torneadas, uso de guardapolvos, portales con columnas de madera y pies derechos y un puntal no mayor de cuatro metros.:

Para facilitar la elaboración de las regulaciones urbanísticas de la ciudad esta se ha dividido en varias zonas, atendiendo a su uso, tipologías urbanísticas y arquitectónicas predominantes, y valor, ya sea cultural, histórico o natural, estas zonas son:

- Zona de alto valor
- Zona de centro histórico urbano
- Zona residencial intermedia
- Zona residencial periférica
- Zona residencial de alto estándar
- Zona residencial para edificios multifamiliares
- Zona residencial precaria
- Zona de nuevo desarrollo
- Zona de espacios públicos y áreas verdes
- Zona de producción
- Zona de grandes instalaciones



2- CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES

2.1- Regulaciones urbanísticas

Artículo 1: Las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad de Morón son el conjunto de reglas, normativas o condicionales a escala territorial, urbanística y arquitectónica, que amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto gestión y control del PGOU. Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de las ciudades y asentamientos urbanos, a partir de las propuestas de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano aprobados, además de garantizar la protección de recursos y valores construidos, culturales y del medio ambiente. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

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



de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.

h) Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas

La aplicación y cumplimiento de las Regulaciones que a continuación se describen se encuentran amparadas en el Decreto No. 272 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo.

Estas regulaciones derogan las elaboradas en el año 2004 las cuales fueron aprobadas por la Asamblea Municipal y reajustadas en el año 2011 por el Departamento de Urbanismo de la Dirección Provincial de Planificación Física; y tendrán vigencia hasta el año 2020.

Artículo 2: En el presente estudio del proceso de zonificación resultaron cinco zonas residenciales, una de alto valor, una de centro, cuatro de producción, una de espacios públicos y áreas verdes. Para el caso residencial, se procede a su sectorización de acuerdo a las tipologías urbano-arquitectónicas predominantes en cada una de sus áreas. Cada sector, además de la nomenclatura metodológica correspondiente a la clasificación por las tipologías antes mencionadas, será identificado por el nombre del barrio, reparto zona a la cual corresponde, con el objetivo de facilitar su reconocimiento; además de incluir una caracterización general, su delimitación y derrotero, el régimen de uso y las regulaciones específicas. Al igual que en el caso de las zonas, también para cada uno de los sectores serán establecidas las regulaciones que para él sean determinadas en correspondencia con sus características tipológicas y la Intervención Urbanística (Restauración, Conservación, Completamiento, Remodelación, Erradicación) propuesta por el PGOU en el estudio del Hábitat.

Las presentes regulaciones urbanísticas fueron aprobadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) y la Asamblea Municipal del Poder Popular el 23 de diciembre del 2014., promulgándose por un período de vigencia ilimitado. Esto permitirá su revisión y ajustes periódicos, así como su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Sus ajustes estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Urbano, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole adelante en su revisión. Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Morón, constituyen una de las principales salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de dicha ciudad, aprobado por el acuerdo # 415 de la Asamblea Provincial del Poder Popular: documento que constituye



un instrumento de gobierno, jurídicamente obligatorio, descentralizado y participativo, gestionable y controlable, estratégico, regulador, ambientalista, integral y factible para el control del proceso de transformación del territorio.

2.2- Premisas conceptuales

Artículo 3: A continuación se plantean los lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas:

- a) Preservación patrimonial de la imagen que ha caracterizado a la ciudad desde su fundación, donde predomina el estilo ecléctico y el vernáculo.
- b) Conservación de los valores y tipologías urbano-arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada corrida con predominio del puntal alto y paredes medianeras, la estipulación de portales corridos, y la riqueza de estilos y elementos decorativos y arquitectónicos.
- c) Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social, plazas, parques y microparques.
- d) Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras.

2.3- Regulaciones generales de intervención urbana

Artículo 4: Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para toda la ciudad, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para toda la ciudad de Morón, agrupadas en las siguientes temáticas:

- Calidad del medioambiente
- Protección y preservación patrimonial
- Estructura de la manzana
- Disposición de la edificación en la parcela
- Alineación de las edificaciones
- Tipos y elementos de fachada,
- Relaciones de vecindad
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos estéticos y de estilo
- Uso del suelo
- Aspectos higiénicos ambientales
- Demoliciones
- Intervenciones constructivas
- Carteles y señalizaciones



- Mobiliario urbano
- Servicios por cuentapropia
- Vías públicas
- Infraestructura técnica.

2.4- Regulaciones específicas de intervención urbana

Artículo 5: Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para los **5** sectores tipológicos definidos dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

2.5- Procedimientos

Artículo 6: Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico, entre los que se encuentran los estudios y entregas de microlocalizaciones, las licencias de construcción, las entidades y comisiones de consulta y las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

2.6- Glosario de términos

Artículo 7: Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 6 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DPPF-Ciego de Ávila, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

2.7- Anexos

Artículo 8: Se anexan en el capítulo 8 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas más importantes.



3- REGULACIONES GENERALES

Artículo 9: Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas y especiales de ordenamiento urbano en el capítulo 4, sintetizadas y graficadas en el capítulo 7.

3.1- Calidad del medio ambiente

3.1.1- Responsabilidad ambiental

Artículo 10: Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales, turísticas y recreativas.

Artículo 11: Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en la ciudad, incluyendo las tintorerías, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.0 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.

Artículo 12: Se prohíbe el almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas residenciales.

Artículo 13: Se prohíbe la ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.

Artículo 14: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

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

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

c) **Zonas de mediana restricción de ruido:** zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche).

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

Artículo 15: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el



garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Artículo 16: Se prohíbe la evacuación de residuales sin tratamiento previo a ríos, arroyos y lagunas.

Artículo 17: Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 18: Se prohíbe toda acción que pueda alterar la corriente de ríos, lagunas y arroyos; producir su contaminación por vertimiento de desperdicios de cualquier tipo o sustancias tóxicas; modificar u obstruir su curso, y en general realizar cualquier actividad que no cuente con la debida autorización.

Artículo 19: En las zonas de producción se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes.

Artículo 20: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, están en la obligación de crear las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

Artículo 21: Será obligatoria la colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

3.1.2- Suelos de uso agropecuario

Artículo 22: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 23: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 24: Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto



plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 25: Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 26: Se prohíbe el uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 27: No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

Artículo 28: La ejecución de soluciones de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del Decreto 300 serán solicitadas como inversiones.

Artículo 29: No se autorizará entrega de tierras en zonas de edificios multifamiliares (áreas de jardín, tributarias y previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos como parques, viviendas o ampliación de la zona).

Artículo 30: Sólo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona y siempre con autorización del CPHE, Medicina Veterinaria, CITMA, y Recursos Hidráulicos.

Artículo 31: No se autorizará la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto 300 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 32: La ejecución de cualquier instalación será tramitada oficialmente cumpliendo los procedimientos establecidos.

Artículo 33: Con el objetivo de minimizar afectaciones en las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal, sólo se permitirán cercados ligeros. Los cercados podrán ser con barrotes de madera y alambre. En áreas con visuales desde vías principales o densamente urbanizadas las cercas deberán ser enmascaradas con trepadoras que tengan floración.

3.1.3- Territorios aledaños a objetos hídricos

Artículo 34: Se prohíbe ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa autorización.



Artículo 35: Se prohíbe construir puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 36: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

3.1.4- Vertederos y desechos

Artículo 37: Solo se permitirá el vertimiento de escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el PGOU.

Artículo 38: Los vertederos tendrán un radio de protección de 500 metros para relleno sanitario y 1000 metros a cielo abierto y estarán debidamente cercados e identificados.

Artículo 39: No se permitirá la construcción de ningún objeto de obra dentro del radio de protección sanitaria de los vertederos excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento de los mismos.

Artículo 40: Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

Artículo 41: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos.

Artículo 42: Se prohíbe la quema de desperdicios y desechos en los espacios públicos.

3.1.5- Cementerios

Artículo 43: Se prohíbe la construcción de instalaciones y viviendas en la faja protectora de los cementerios, la cual es de 100 metros a partir del límite de propiedad.

Artículo 44: La conservación y mantenimiento estará encargada por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos.

Artículo 45: Cualquier intervención por el rescate y restauración de estos bienes se ajustará a las normas y disposiciones vigentes para el patrimonio cultural.

3.1.6- Áreas verdes



Artículo 46: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

Artículo 47: Se prohíbe toda acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada.

Artículo 48: Se prohíben las acciones de construcción en las fajas de protección de ríos y arroyos (30.0 metros a ambos lados de sus riberas), las cuales deberán ser reforestadas.

Artículo 49: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

- a) En espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumento Nacional o Local.
- b) En intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- c) En sitios que alteren o interrumpan las visuales o perspectivas del paisaje.

Artículo 50: Se prohíbe:

- a) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.
- b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
- c) Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.
- d) Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunales, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- e) Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal, vianda, fruta o cualquier otro destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- f) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
- g) La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin el permiso de la Oficina del Conservador de la Ciudad.

3.2- Protección y preservación patrimonial



Artículo 51: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (PCH) y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos. (*Ver Anexo 1*).

Artículo 52: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Ciudad:

a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

b) Grado de Protección II: Modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.

c) Grado de Protección III: Modificaciones, adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.

d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 53: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada PCH y su zona de protección, deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

Artículo 54: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 55: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen, junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la ciudad por lo que podrán ser objeto de acciones de todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

Artículo 56: Se prohíbe la intervención de acciones constructivas en los edificios declarados con Grado de Protección I que no sean para su restauración, previa consulta con los organismos competentes.



Artículo 57: No se permitirá ninguna demolición 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. En correspondencia con lo planteado en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo X. “Del control de las construcciones y el uso del suelo”, Artículo 49.

Artículo 58: 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.

Los edificios declarados con Grado de Protección I son los siguientes:

- ✚ Asilo de Ancianos
- ✚ Pre Universitario Roberto Rodríguez
- ✚ Terminal de FFCC
- ✚ Hotel Perla del Norte
- ✚ Ritz
- ✚ Museo
- ✚ CADECA
- ✚ Casa de Cultura
- ✚ ESBU Alfredo Álvarez Mola
- ✚ Iglesia Católica
- ✚ Cuerpo de Bomberos
- ✚ ETECSA

3.3- Estructura de la manzana

3.3.1- Ocupación de la manzana

Artículo 59: Se respetará en las urbanizaciones existentes la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su desarrollo original.

Artículo 60: Se respetará el índice de ocupación de suelo establecido para cada sector tipológico.

Artículo 61: El coeficiente de ocupación del suelo (COS), permisible en las manzanas será como mínimo 50%

Artículo 62: El coeficiente de utilización del suelo (CUS), permisible en las manzanas será como mínimo 50%.

3.3.2- Dimensionamiento y ocupación de la parcela



Artículo 63: La dimensión de las parcelas y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

Artículo 64: La dimensión de las nuevas parcelas y su ocupación se ajustarán en correspondencia a lo estipulado en el Decreto Ley 322, Resolución 55/14, Capítulo II Artículo 5 incisos a y b, que dice:

a) En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80 m² y 150 m².

b) En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m² serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

3.4- Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 65: La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características de las edificaciones del entorno inmediato y la zona de regulación.

Artículo 66: La ubicación de nuevas edificaciones se corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en la zona logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

3.5- Alineación de las edificaciones

Artículo 67: La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

Artículo 68: En el caso que el propietario del terreno alineado para una vivienda viole los límites establecidos, la Dirección Municipal de Planificación Física decidirá si le otorga el terreno adicional mediante el cobro del derecho perpetuo de superficie, en dependencia si existe o no interés estatal sobre el mismo y si este no rompe con la alineación frontal.

Artículo 69: 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.

Artículo 70: Las urbanizaciones, y las obras de arquitectura e ingeniería que influyan sobre su imagen y funcionamiento, que se ejecuten en todo el territorio nacional, se ajustarán a los Planes de Ordenamiento en su escala general, parcial o de detalle, definitivamente aprobados por los Gobiernos de las localidades.

Artículo 71: Mientras no existan nuevos planos parcelarios de la ciudad o asentamiento, se sujetarán las construcciones a los planos existentes aprobados que no deben sufrir alteración. Donde no los haya, se tomará la mejor alineación que permita mantener las actuales líneas de calles y alineaciones de fachadas, tomando como punto de partida la más ancha, evitando rompimientos 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 72: Una vez aprobado el proyecto de alineación de una calle o plaza, todas sus edificaciones quedan obligadas a ir entrando en la línea de aquella, independientemente de la acción constructiva que se realice.

3.6- Tipos y elementos de fachada

3.6.1- Cercados

Artículo 73: Sólo se permitirá la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres, celosías, etc.) con una altura máxima de 1.50m.

Artículo 74: Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 75: Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares deberán ser uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual deberá estar contemplado y previsto en los proyectos.

Artículo 76: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño estarán en correspondencia con el entorno.



Artículo 77: Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.

Artículo 78: En áreas de Conservación y Valor Histórico, Artístico o Arquitectónico los cercados deben:

- a) Respetar el carácter de la zona.
- b) Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- c) Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar del libre acceso.
- f) Altura máxima permisible de 1.80 metros.

Artículo 79: En áreas de completamiento, los cercados obedecerán al uso residencial, institucional, industrial y áreas de actividad múltiple. No podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones.

Artículo 80: Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 81: Se prohíbe en el Centro Histórico eliminar o picar rejas para convertirlas en puertas o introducir modificaciones que alteren su diseño original. Para el resto de la ciudad se permitirán previa evaluación de la propuesta.

Artículo 82: No se admite el uso de materiales de desechos en la construcción de cercas en los frentes, laterales ni fondos de parcelas.

Artículo 83: Se permiten cercas de mampostería, mallas, setos vivos, celosías u otro material que ofrezca un aspecto agradable.

Artículo 84: En el caso específico de las zonas de edificios multifamiliares no se admite el cercado de las áreas exteriores.

Artículo 85: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 86: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la Autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física.



Artículo 87: En el caso de uso obligatorio, el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en edificaciones de esquina por ambas calles, tendrá una altura máxima de 1,50 metros, siempre y cuando el 60% de la cerca ofrezca transparencia. El cercado lateral a partir de esa segunda línea de fachada, así como el de fondo, podrá alcanzar hasta 2,00 metros como máximo. En ambos casos se medirá dicha altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo del predio o parcela en que se coloque el cercado.

Artículo 88: En la construcción de cercas que limiten con la vía pública, no se utilizarán materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales y vehículos. En casos excepcionales y debidamente argumentado, solo se permitirán estos materiales cuando se coloquen a una altura de 2.10 metros o superior, en una franja no mayor de 0.30 metros, de gran transparencia, y manteniéndose en el mismo plano de la altura de 2.10 metros o inclinada hacia el interior de la propiedad.

Artículo 89: Las cercas que se encuentren muy deterioradas o en mal estado de conservación deberán ser reparadas. Si las condiciones del lugar lo permiten podrán ser sustituidas por un seto vivo.

3.6.2- Jardines

Artículo 90: La profundidad de la franja de jardín frontal para toda la ciudad queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle, manzana o zona.

Artículo 91: Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será de 1.50m, y se tomará por el ancho predominante en cada cuadra.

Artículo 92: El área de jardín de las parcelas se ajustará a las dimensiones predominantes en las zonas, oscilando siempre entre 1.50m y 3.00m.

Artículo 93: Se admite la localización en jardines, de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0.20m sobre el nivel del terreno, así como de vallas, anuncios lumínicos y otros elementos de estructuras ligeras y desmontables, que serán autorizadas solo mediante permiso o licencia de obra según el caso.

Artículo 94: EL área del jardín sólo podrá pavimentarse en un 40% del área total, quedando prohibida su utilización total del área para construcciones permanentes de carácter transitorio, así como para parqueo de vehículos.

3.6.3- Portales



Artículo 95: La franja de portal de nueva construcción o reconstrucción queda en dependencia de las características, condiciones y tipologías específicas predominantes de cada manzana o zona.

Artículo 96: Solo se permitirá el cierre de portales en los casos donde la zona lo permita, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 97: Queda terminantemente prohibido cualquier tipo de cierre o delimitación en los portales de uso público.

Artículo 98: Los cierres se realizarán con materiales transparentes con o sin antepecho de 0.9m de altura, siempre de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes.

Artículo 99: Se prohíbe el cierre de portales en las zonas donde exista franja continua, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barbadas, Solo si se realiza un estudio y propuesta del conjunto y no constituyan portales de uso público.

3.6.4- Alturas y puntales

Artículo 100: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 101: Las edificaciones localizadas o no en esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 102: No se permitirán entrepisos con menos de 2.40 metros de puntal.

Artículo 103: La altura de las edificaciones, cuando sobrepasa la predominante en la manzana, estará sujeta su aprobación a la elaboración de un estudio de detalle del perfil urbano, que contemple todos los componentes de un estudio de planeamiento de este tipo, que determine las alturas máximas y mínimas en cada caso. En su defecto, debe realizarse un análisis urbano de la zona que avale tal decisión.

Artículo 104: 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 2.40 metros; no provocar afectaciones a la fachada exterior, por lo que deben ejecutarse solo a partir de la segunda o tercera crujía; permitir en los nuevos espacios la ventilación e iluminación necesaria y permitida; y



evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

Artículo 105: Por razones de imagen urbana, volumetría y composición deseada, 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.

3.6.5- Pinturas

Artículo 106: Serán permisible estudios de color diferentes para exteriores en un mismo edificio, los cuales serán evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

Artículo 107: Se exceptúan del artículo anterior los edificios multifamiliares, los cuales no pueden ser pintados individualmente en el exterior por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

Artículo 108: Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

Artículo 109: No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., sin la debida autorización.

Artículo 110: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 111: Se prohíbe aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

Artículo 112: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Monumentos.

Artículo 113: Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte de la fachada que le corresponde sino el lote o totalidad de la fachada.

Artículo 114: En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica, lo cual será definido por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Dirección Provincial de Patrimonio en el caso del Centro Histórico.

3.6.6- Marquesinas y toldos



Artículo 115: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 116: En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

1) Se permitirán los toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta, tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.

2) Los toldos se colocarán a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

3.6.7- Vistas y luces

Artículo 117: 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 118: 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, ventanas de luces; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedírsele el propietario del predio dominante.

Artículo 119: 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 120: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, 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 1.50 metros. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 0.75 metros.



Artículo 121: 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 122: Los montones de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, no constituyen vistas rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es, no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual pueden ejecutarse vistas.

Artículo 123: 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 124: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 1.50 metros respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 125: Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas, es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería, destruye la distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 126: 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 1.50 metros.

Artículo 127: 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 128: Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared, 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 129: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 0.75 metros, a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.



Artículo 130: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones.

Artículo 131: La simple luz, y la vista de costumbre o legal, se determinan por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.50 metros, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 132: Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 133: Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

Artículo 134: Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 135: Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 136: Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared donde se halla abierta, al repararla deben observar las reglas para las luces en general.

Artículo 137: Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.

Artículo 138: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.

3.6.8- Medianerías

Artículo 139: 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 Dirección Municipal de Planificación Física entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 140: 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 141: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 142: 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 143: Se presume la servidumbre 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, ya sea en asentamientos urbanos o en áreas rurales.

c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 144: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario. 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 145: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 146: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería



menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 147: No es permitido a ninguno de los propietarios de la pared medianera, abrir en ella alacena, nicho, etcétera, aunque sea menos de la mitad del grueso.

Artículo 148: El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente de la licencia de construcción a solicitar en la entidad competente (Dirección Municipal de Planificación Física). En caso de negarla éste, se nombrarán peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

Artículo 149: Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras o en su defecto, los beneficiados, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionaron al ejecutar estos derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en su mano él evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 150: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 151: Tampoco es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 152: Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias, sean medianeras o no, trate de derribarlas, tiene la obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la Dirección Municipal de Planificación Física, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los expresados dueños no deben de retardar con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

Artículo 153: Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de la obra avisará inmediatamente al responsable de la obra avisará inmediatamente al ocupante de ésta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente con ello. Sin embargo, si al derribar la pared



medianera hiciere la contigua algún movimiento, el responsable de la obra actuará de igual forma que lo expresado anteriormente pero sin ser responsable del daño, por no contribuir directamente a ello.

Artículo 154: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan dos contiguas.

Artículo 155: En las nuevas construcciones queda prohibido el hacer paredes medianeras hasta el primer piso, y luego sobre ellas contiguas.

Artículo 156: Cuando una pared contigua 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 157: En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

a) Cuando una pared es sólo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.

b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene la repararla y aún reedificarla.

c) Cuando una pared es medianera sólo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta; pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

La regla anterior es aplicable sólo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso éste debe corresponder exclusivamente con los gastos

Artículo 158: Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 159: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera debe hacerse a expensas de varios partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.



3.6.9- Balcones y otros salientes

Artículo 160: El vuelo o profundidad de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en la cuadra y específicamente estará en correspondencia con su altura a partir del nivel del terreno.

Artículo 161: Las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 5.0cm del nivel de pared.

Artículo 162: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 163: No se autorizan los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 164: No podrán construirse marquesinas, ni voladizos fuera de la línea de propiedad.

Artículo 165: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle o corredores públicos.

Artículo 166: En planta baja de toda edificación, cuando su fachada está directamente a la acera, 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 167: Las rejas en ventanas, cuando dan directamente a la acera, no pueden ser salientes, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación. Las ventanas en planta baja se colocarán en la cara interior de la fachada, 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 (Dirección Municipal de Planificación Física) para ejecutar tales acciones.

Artículo 168: El uso de chafalán será de obligatorio cumplimiento solo para los edificios de nueva construcción insertados en una zona donde estos predominen, y si así lo establecen las regulaciones urbanísticas para esa zona.

Artículo 169: 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 0.80 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.

3.6.10- Servidumbres de paso

Artículo 170: El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre vecina.



Artículo 171: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

Artículo 172: Dicha servidumbre solo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer y no se crearán nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 173: El ancho de las servidumbres de paso será de 1m como mínimo.

Artículo 174: Mediante convenios especiales y mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 175: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir recibiendo la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados.

Artículo 176: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

3.6.11- Relaciones de vecindad

Artículo 177: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 178: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 179: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 180: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

3.7- Aspectos técnico constructivos

Artículo 181:

a) Se prohíben las escaleras en la acera, las mismas se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.



b) Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.

c) Se prohíben las visuales hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.

Artículo 182: Se podrán construir escaleras que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que impida las visuales; a no ser que exista aprobación del vecino.

Artículo 183: Se permite la ejecución de escaleras cargando hasta el eje del muro medianero siempre que exista convenio mutuo entre los implicados.

3.7.1- Redes hidrosanitarias

Artículo 184: Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogerán mediante bajantes conectados a colectores soterrados.

Artículo 185: Las aguas residuales de las edificaciones obligatoriamente tienen que ser conectadas al sistema de tratamiento, se dirigirán a las tuberías colectoras de las mismas, que conducirán el líquido hasta el alcantarillado público o fosa, según sea el caso.

Artículo 186: Las redes de las nuevas construcciones se conectarán al alcantarillado existente en la zona.

3.7.2- Garajes

Artículo 187: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 188: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 189: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 190: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 191: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 192: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y



características lo permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

3.7.3- Materiales de construcción

Artículo 193: El empleo o no de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros para cubiertas, será regulado de acuerdo con la zona donde se ubique la edificación.

Artículo 194: Las acciones de restauración, conservación, rehabilitación o de similar naturaleza estarán en correspondencia con la importancia de la edificación, utilizando materiales y técnicas constructivas que contribuyan a proteger los valores existentes.

Artículo 195: Los materiales de construcción deben armonizar con el entorno en que se ubiquen.

Artículo 196: Se prohíbe el uso de materiales y técnicas de construcción que desvalorice el entorno por aportar una imagen de precariedad tales como: cubiertas de guano, cinc, fibrocemento, yagua o cartón, paredes de yagua, madera, tabla de palma cartón, cinc, o elementos de desechos.

Artículo 197: Se prohíbe el uso de enchapes de piedras de lajas, chinias pelonas o de otro tipo en las edificaciones del centro histórico.

3.8- Aspectos estéticos y de estilo

Artículo 198: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones estéticas tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 199: No se admite la colocación de tanques de agua u otros objetos que ofrezcan algún tipo de peligro en fachadas, balcones, terrazas y otras áreas ubicadas hacia la vía pública.

Artículo 200: Se prohíbe en los portales de uso público o puertas de acceso a viviendas u otras instalaciones colgar macetas, jaulas u otros objetos que puedan perjudicar a los transeúntes o que afecten el ornato público.

Artículo 201: Toda acción constructiva que altere la conformación externa de los edificios deberá ser consultada y aprobada.

Artículo 202: Los terrenos entregados con Microlocalización deberán estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario.

3.9- Usos de suelo

Artículo 203: La cantidad de puntos de venta a ubicar en cada lugar será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas y éstos no podrán en



ningún caso provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo serán ubicados en aceras y lugares cuya amplitud lo permita.

Artículo 204: Se prohíbe la nueva construcción, rehabilitación, remodelación, ampliación y división de viviendas en zonas vulnerables, industriales, portuarias, fajas de protección de cementerios, líneas eléctricas y vías férreas; áreas protegidas, zonas propuestas para el turismo; servicios sociales comerciales, culturales, educacionales y de salud); juegos infantiles, parques, áreas e instalaciones deportivas.

Artículo 205: En las áreas protegidas y zonas propuestas para el turismo, servicios sociales (comerciales, culturales educacionales y de salud), áreas de juegos infantiles, parques y terrenos e instalaciones deportivas; solo se permitirá el mantenimiento de las viviendas existentes en buen estado técnico, hasta tanto llegue el momento de su afectación, o sea de su posible reubicación.

Artículo 206: Solo se permitirán acciones de mantenimiento a las viviendas y edificaciones en buen estado constructivo existentes en zonas vulnerables, hasta tanto proceda su reubicación.

Artículo 207: Será permisible el completamiento con viviendas de los solares libres en los bordes de las zonas de la salud y de instalaciones deportivas y educacionales, no afectando las áreas propuestas para su crecimiento o completamiento, ni afectando en ningún modo su funcionalidad. Las viviendas en estas áreas solo podrán ejecutarse con materiales en correspondencia con la zona (tradicionales o tecnologías prefabricadas).

Artículo 208: Se prohíbe el cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, salvo casos excepcionales en que no exista déficit de instalaciones en la zona, debidamente justificados, amparados por documentación legal de entrega del local y la aprobación del consejo de la administración municipal.

Artículo 209: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de obras, serán retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar por que no se destinen a uso distinto o permanente sin ser autorizados

Artículo 210: Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

3.10- Aspectos higiénicos ambientales

Artículo 211: Queda prohibida a las personas naturales o jurídicas arrojar o verter a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos combustibles,



lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 212: Las administraciones de organismos, empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo; o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

Artículo 213: Los terrenos con visuales desde la vía pública en desuso y no pavimentados deberán mantenerse como áreas verdes debidamente atendidas a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.

Artículo 214: La acumulación de materiales en la vía pública sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

a) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.

b) Solamente en aquellas obras en que existe una autorización de la Unidad Provincial de Tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados protegidos.

c) Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.

d) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones o demolición, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos.

Artículo 215: Queda prohibido todo tipo de acción no contemplado que atente contra la limpieza de la ciudad.

3.11- Demoliciones

Artículo 216: Todo local (en uso o no) estatal, privado serán analizadas casuísticamente para su aprobación teniendo como premisa que no produzcan afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

Artículo 217: Los edificios que se encuentren en mal estado de conservación aparente deberán someterse a un dictamen técnico, que pueda dar origen a la creación de un expediente de estado ruinoso de la edificación.



Artículo 218: 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.

3.12- Intervenciones constructivas

3.12.1- Ciudadelas y cuarterías

Artículo 219: Se prohíben las intervenciones constructivas sobre ciudadelas o cuarterías ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo. Para el resto solo se permitirán acciones de remodelación con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios o cabinas sanitarias independientes. Para este tipo de obra se cumplirá lo dispuesto en la Ley de la Vivienda.

3.12.2- Barreras arquitectónicas

Artículo 220: Se respetará la NC 391.01.2004 sobre la eliminación de Barreras Arquitectónicas referidas fundamentalmente a la accesibilidad y franqueabilidad de las edificaciones y espacios públicos. En sentido general se deberá tener en cuenta que:

- a) Se garantizará en todos los casos la accesibilidad a las edificaciones mediante las soluciones arquitectónicas en correspondencia con la norma antes enunciada.
- b) No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, cabinas telefónicas, etc.



- c) Se prohíbe la ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) que sobresalgan del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- d) No se permitirán escaleras que obstaculicen la circulación.
- e) Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10 mm, evitando el césped entre los mismos.
- f) Se prohíben los cortes verticales en aceras para accesos, de ser necesario los bordes deben ser suavizados.
- g) Se prohíbe la exposición de raíces, espinas o frutos (que puedan caer) de árboles en la vía pública.
- h) Las aceras y sendas peatonales tendrán rampas con bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

3.12.3- Construcción en azoteas

Artículo 221: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

Artículo 222: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Artículo 223: 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.

Artículo 224: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entrepisos 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 por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 225: En el caso de los edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requieren de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.

Artículo 226: 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 227: 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.

Artículo 228: 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 229: 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.

3.12.4- Nuevas construcciones

Artículo 230: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación deben respetar la alineación de fachada existente en el entorno inmediato, así como la altura y la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 231: Se prohíben las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera elaborada, guano, etc.). Las construcciones con madera elaborada sólo serán admitidas casuísticamente.

Artículo 232: Las nuevas urbanizaciones serán proyectadas manteniendo el trazado original de la ciudad en su forma, dimensiones y orientación, respetando siempre el ancho de acera y calzada en las calles existentes y sus prolongaciones. Sólo se permitirán modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

Artículo 233: Se prohíbe retirarse y avanzar de la línea de fabricación en suelo, subsuelo y parte superiores, esta última se analizará para el caso de los balcones, los cuales nunca podrán exceder de 0.60m salvo casos excepcionales autorizados. Lo anteriormente planteado es válido para fachadas delanteras, laterales y fondos.

Artículo 234: Se prohíben las ampliaciones hacia aleros, balcones y patinejos, patios interiores y pasillos de uso común.

Artículo 235: La separación lateral entre viviendas individuales aisladas no será menor de 1.50 metros desde la línea constructiva hasta su límite de propiedad.

Artículo 236: Las ampliaciones y remodelaciones deberán formar parte integrante de las edificaciones existentes, no permitiéndose accesos independientes al exterior ni afectaciones a los espacios de jardín y portal. Los accesos tienen que ubicarse en el interior de la edificación, en patios o pasillos laterales.



Artículo 237: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

Artículo 238: Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 239: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales se determinen en la Microlocalización y Licencia de Obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, las edificaciones deben contar con una fachada para cada una de las calles que se interceptan.

Artículo 240: En las nuevas urbanizaciones de edificios multifamiliares deberá respetarse entre edificaciones una distancia mínima de 12.50m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras)

Artículo 241: En las áreas a urbanizar no se permitirá la introducción de usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el PGOU. Sólo se permitirán acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 242: Se permitirá tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad, siempre que las características tipológicas del sector y a la edificación en particular lo admitan.

Artículo 243: Será obligatorio que en las nuevas construcciones el tratamiento de residuales líquidos se ejecute antes de su disposición final.

Artículo 244: En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que se tomen las medidas para la protección contra inundaciones, previa consulta y aprobación.

Artículo 245: Debe solucionarse el drenaje del área a construir sin afectar la vía pública, ni los predios colindantes.

Artículo 246: Se prohíben todas las afectaciones a la vía pública, solares e instalaciones ajenas durante la ejecución y puesta en explotación de una inversión.

3.12.5- Divisiones y unificaciones

Artículo 247: Las unificaciones y divisiones de viviendas, serán analizadas casuísticamente para su aprobación teniendo como premisa que no produzcan afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.



Artículo 248: Se permitirán las divisiones de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona, previa evaluación de la afectación de las fachadas y siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley si la división es solicitada para el uso como vivienda.

Artículo 249: Se permitirán ampliaciones en planta alta de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.

Artículo 250: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 251: La acción constructiva referida a las divisiones cumplirá los siguientes requisitos:

- Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25 m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10%.
- Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

3.13- Carteles y señalizaciones

Artículo 252: Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales.

Artículo 253: Será obligatorio cumplir con los siguientes requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como:

- a) Respetar en cada caso las regulaciones y condicionales que se impongan a tal fin.
- b) El diseño tendrá un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías importantes, de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental, así como las de interés turístico.
- c) Los soportes y medios portadores deberán ser duraderos y estructuralmente resistentes.
- d) No se fijarán carteles en paredes de las viviendas cuyos propietarios no lo permitan, en postes de instalaciones eléctricas, ni en luminarias del alumbrado público, así como en ningún tipo de arbolado.
- e) Se permitirá su colocación en mástiles o postes creados para tales fines, tótem y adosados o colgando en paredes.



f) No podrán colocarse elementos que interfieran visuales deseables o necesarias en intersecciones viales, espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, en los accesos principales o de servicio a edificaciones, en escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes, aéreas o instalaciones soterradas, en fin que produzcan cualquier otra incidencia.

g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización.

h) En el caso de los carteles lumínicos deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas al intemperismo.

Artículo 254: Para los trabajadores por cuenta propia solo serán autorizados los anuncios adosados a las fachadas, los cuales se ubicarán en los límites de propiedad del servicio.

Artículo 255: Se permitirá la utilización de madera, metal y plástico, en la elaboración de anuncios con iluminación o sin ella previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 256: Se podrán colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de edificios previo análisis y correspondiente autorización

Artículo 257: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 0.10m de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2.10 metros (que no constituya una barrera arquitectónica), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3.0 metros de altura.

Artículo 258: Los anuncios, carteles o señales que se coloquen sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a una altura mínima de 4.5 metros con respecto a la rasante. Ningún anuncio comprendido en este artículo podrá tener más de 3.5m².

Artículo 259: Los elementos para anunciar pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones de cercados exteriores, ya sean adosados directamente o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 260: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares como adosados, siempre en la segunda línea de fachada y su área será evaluada en cada caso.

Artículo 261: Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras etc.



b) Será obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados en 72 horas.

c) Será obligatorio dar mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista o propietario el responsable.

Artículo 262: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

Artículo 263: Los particulares que posean cartel o anuncio de su actividad por cuenta propia, deberán retirarlo a partir del momento en que expire su permiso.

Artículo 264: La persona interesada en la ubicación de un anuncio es responsable de su conservación y mantenimiento. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos pueden provocar la suspensión de la autorización y por consiguiente la retirada del anuncio.

Artículo 265: Sólo se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte en edificios con azotea o terraza descubierta. Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretilos, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.00 metros desde la azotea hasta el borde inferior.

Artículo 266: Los anuncios sobre azoteas deberán permanecer alumbrados y no podrán ser colocados de forma tal que impidan el libre acceso a las vías de escape para casos de emergencia o entorpezcan el libre tránsito de las personas.

Artículo 267: Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas estarán comprendidas en un rango entre 5.0 y 9.0 metros de largo y de 3.0 a 5.0 metros de ancho. O sea, oscilarán desde 15 m² de área como mínimo hasta 45 m² como máximo, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles

Artículo 268: Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 269: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente de 1.5 metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.



Artículo 270: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m² y serán emplazadas en ángulos de 30° con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

Artículo 271: El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

Artículo 272: La rotulación de las calles se realizará sobre la base de números, para aquellos de nuevo surgimiento o que aún no lo poseen.

Artículo 273: Será obligatorio que los rótulos respondan a los factores de visibilidad diurna y nocturna para peatones y choferes.

Artículo 274: El diseño de los rótulos consistirá en una placa de aluminio o de bronce donde se incorporarán los textos referidos.

Artículo 275: Queda prohibido cubrir con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

Artículo 276: Para la rotulación de calles y avenidas se adosarán placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 metros y mínima de 2.10 m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 277: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

Artículo 278: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

Artículo 279: La numeración de las edificaciones será siempre de Norte a Sur y de Este a Oeste. En todas las calles se comenzará por el 01 y 02 respectivamente. Los números pares a la derecha de la vía (2, 4, 6, 8, etc.) y los números impares a la izquierda (1, 3, 5, 7, etc.) en forma consecutiva.

Artículo 280: Cuando en una edificación numerada surgiesen dos o más independientes, se conservará el antiguo número agregándole una letra mayúscula que comenzará por la A, en orden alfabético según la cantidad de edificaciones incrementadas. Por el contrario, cuando de dos o más casas resultase la edificación de una sola, se pondrán a ésta los antiguos números, uno a continuación del otro.

Artículo 281: En una cuadra edificada donde existen parcelas libres, se reservarán los números que le correspondan. Cuando predomina la medianería se reserva un número cada 5.0 m y en caso de edificio aislado se reserva un número cada 16.0 m de frente continuando la numeración.



Artículo 282: En todos los casos cuando a mediado de una cuadra comience o termine otra, sin llegar a cruzar ésta, la numeración de las edificaciones que estén en la nueva cuadra se ajustará al número con que esté rotulada dicha bocacalle, manteniendo sin modificaciones la otra acera.

Artículo 283: En los casos de las edificaciones que estén colocadas en los tramos de calles de servicios que sólo tengan entrada y salida por el mismo lugar, la numeración les vendrá por la vía principal por donde tienen salida vehicular, entrando por la numeración de esa acera por la parte derecha de ese tramo de vía y saliendo por la parte izquierda para continuar con la numeración consecutiva que le corresponda.

Artículo 284: La numeración de las calles en las zonas de nuevo desarrollo se corresponderá con la de las calles y avenidas de la ciudad.

Artículo 285: En los edificios multifamiliares la numeración de los apartamentos será consecutiva por cajas de escalera. Por su parte la numeración de los edificios será de acuerdo a los artículos anteriores.

Artículo 286: Cuando el edificio esté ubicado perpendicular, inclinado o en el interior de la manzana la numeración avanzará hacia adentro a buscar las edificaciones, notándose desde la calle el salto de los números que se adentran.

Artículo 287: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 288: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 289: Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 290: Quedará prohibido destruir, alterar, deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

3.14- Servicios (estatales y por cuenta propia)

Artículo 291: Las vidrieras deberán mantenerse limpias y organizadas. Los locales en desuso, desactivados, cerrados temporalmente o en reparación deberán impedir la visibilidad hacia el interior.

Artículo 292: Los planos o croquis de diseño de puntos de venta u otras instalaciones de servicios previo a su ejecución o ubicación serán revisados incluyendo la evaluación integral del color, la gráfica, materiales a emplear, toldos, carpas, sombrillas y mobiliario.

Artículo 293: Los puntos de venta no podrán ocasionar daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.



Artículo 294: Solo se permitirán puntos de venta o kioscos de construcción ligera.

Artículo 295: En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta serán obligatorio un espaciamiento de 1.50 metros de distancia entre ellos.

Artículo 296: Los carros móviles con horno se ubicarán a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 metros. El horno estará concebido dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30 metros como mínimo. La distancia horizontal mínima entre dos carros de este tipo será mayor de 2.00 metros.

Artículo 297: Se prohíbe a los vendedores por cuenta propia que realizan esta actividad en sus viviendas sacar mesas, ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos hacia la vía pública.

3.15- Vías públicas

Artículo 298: Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 299: Para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales tiene que solicitar la correspondiente autorización.

Artículo 300: Se prohíbe la utilización de parqueos, plazas, paseos y otros espacios públicos para la colocación de instalaciones o elementos designados a comercio, servicios, propagandas, etc., así como la celebración de actividades sin contar con la debida autorización.

Artículo 301: Se prohíbe la circulación de cualquier vehículo por las aceras, solo se permitirán sillones de ruedas y coches de niños.

Artículo 302: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, previa autorización deberá responsabilizarse dentro del término que se le fije a restituir el área afectada con hormigón o asfalto.

Artículo 303: Toda persona (privada o estatal) que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener señalizado e iluminado el lugar.

Artículo 304: Será obligatorio mantener la rasante original de la vía cuando esta se repare, o sea que no podrán verse capas de pavimento sobre la ya existente, sino que habrá que hacer rompimiento para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.

Artículo 305: Serán responsabilidad de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado y la Dirección de Servicios Comunes, las reparaciones de salideros y tupiciones en la vía pública que afecten el ornato e higiene, debiendo recoger el producto de la limpieza que se realice en las redes



(tragantes, registros, etc.), inmediatamente después de terminado el trabajo en un tiempo no mayor de 24 horas.

Artículo 306: Los ejecutantes de aquellas labores de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, que por sus características deban ser realizadas en la vía pública, deberán garantizar que no se produzcan afectaciones ni deterioro de las aceras, contenes y demás elementos, y en caso de que así fuere están obligados a su pronta reparación.

Artículo 307: Se prohíbe que vehículos en reparación, equipos u otros medios perduren por días en la vía pública.

Artículo 308: No se permitirá romper la acera y el contén para hacer rampas de acceso vehicular. Solo se autoriza la colocación de elementos de madera o metal que puedan ser retirados. Los casos excepcionales serán debidamente autorizados.

Artículo 309: Sólo se permitirá el cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la debida autorización.

Artículo 310: Se prohíbe la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública. De ser inevitable el ejecutor tendrá que poseer el permiso de la Dirección de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

Artículo 311: Se prohíbe el vertimiento de aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

Artículo 312: Se prohíbe el vertimiento por cualquier medio de aguas de desperdicios o albañales a la vía pública.

Artículo 313: Sólo se autorizará la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 314: Se prohíbe la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que modifiquen sus funciones o se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 315: Se prohíbe colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 316: Se prohíbe cualquier otra acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

3.16- Infraestructura técnica

3.16.1- Redes Hidrosanitarias



Artículo 317: Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el conectar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública, o a los bajantes pluviales del propio inmueble, así como incorporar las aguas pluviales a la red de alcantarillado.

Artículo 318: Toda nueva instalación deberá incluir la solución de residuales, la cual tendrá que ubicarse dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 319: No se permite la construcción de letrinas dentro de la ciudad.

Artículo 320: En zonas donde no existe alcantarillado se podrá utilizar soluciones de tratamiento individual como: tanque séptico, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de pozos de abasto de agua.

Artículo 321: Se prohíbe la construcción de cisternas y pozos de agua en la vía pública.

Artículo 322: Las cisternas se construirán hasta 0.30 m sobre el nivel del terreno en los espacios exteriores comunales de las manzanas. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30 m del terreno.

Artículo 323: Solo se permitirá la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 324: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillados, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 325: La disposición y colocación de las redes hidráulicas en la vía y/o espacios públicos se regirá por los espaciamientos establecidos en las normas cubanas.

3.16.2- Redes eléctricas y comunicaciones

Artículo 326: Se prohíbe cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la ciudad, las cuales han sido establecidas para ambos lados: 33Kv-7.50m, 220Kv-20.0m y 110Kv-15.0 metros.

Artículo 327: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación.



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

- En la Circunvalante los postes deben colocarse a 50 metros del eje de la misma.

b) Para líneas soterradas de comunicación.

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

3.16.3- Viales

Artículo 328: Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.



4.- REGULACIONES ESPECÍFICAS

4.1.- ZONA DE ALTO VALOR

4.1.1- CARACTERIZACION GENERAL

Artículo 329: Zona donde predominan las viviendas no medianeras, de tipología constructiva I y II, que ocupan parcelas ortogonales de dimensiones variables, predominan los portales, con puntales libres de 2,70 y 3,00m, con o sin elementos decorativos hacia fachada e interiores. La fenestration de todos sus locales se produce hacia las fachadas exteriores. Con predominio de jardines. La superficie edificada es superior a 70m².

Artículo 330: La zona de alto valor se encuentra conformada por el área de los llamados chalets ferroviarios.

4.1.2- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 331: No se admiten cambios de uso, el Plan General de Ordenamiento Urbano define esta zona como Monumento Histórico y como forma de intervención la conservación de estos bienes.

Artículo 332: Cualquier intervención para el rescate y restauración de estos bienes se ajustará a las normas y disposiciones vigentes para el patrimonio cultural.

Artículo 333: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en viviendas donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 334: Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno, así como ajustarse a la función del local.

Artículo 335: Los casos de división de viviendas se analizarán y autorizarán, siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas. Las divisiones sólo se aprobarán cuando sean interiores y sus dimensiones reúnan las condiciones mínimas según lo establecido. Además deben mantener una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 336: No se autorizan nuevas construcciones en la zona.

Artículo 337: De autorizarse entresijos, serán solucionados interiormente y no podrán percibirse desde el exterior.

Artículo 338: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgada por la Oficina del Conservador de la Ciudad. En este sentido los salientes serán de blanco y la pared de color pastel según orientaciones que se aprobarán en la referida autorización de pintura.



Artículo 339: Tendrán que contar con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.



4.2- ZONA RESIDENCIAL PRECARIA

4.2.1.- CARACTERIZACION GENERAL

Artículo 340: Es la zona más degradada de la ciudad, no solo por el estado y tipo de las edificaciones sino por la ausencia de servicios, infraestructuras técnicas. La Ciudad cuenta con 5 barrios precarios y 4 focos. Estos barrios están considerados como insalubres por tener sus viviendas en condiciones precarias, sin redes de alcantarillado, acueducto, drenaje y alumbrado público, con una trama vial mal conformada y no pavimentada. Se localizan de forma dispersa en la periferia de la ciudad.

Estos barrios son:

- UNECA- Cartón
- Camino del Barro
- Finca Horquita
- Plan Hortícola
- Tuero.

Los focos son:

- La Arboleda
- Camino a la Vaquería
- Detrás de la Tienda Universal
- Carlos Lens

4.2.2.- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 341: El Plan General de Ordenamiento Urbano define mantener el uso residencial en la zona, que incluye su reurbanización y reconstrucción y mejoramiento de la vivienda en el sector.

Artículo 342: Se prohíbe la ampliación, reconstrucción y remodelación de la vivienda hasta tanto no se realice el proyecto de reurbanización.

Artículo 343: El proyecto de reurbanización del área deberá incluir las obras ingenieriles, para solucionar el drenaje en la zona.

Artículo 344: La presencia del arroyo El Roble en la zona, supone prestar especial atención a su protección y debida canalización, por lo que resulta necesario prever una franja de protección de 15 m a ambos lados del mismo.

Artículo 345: Se prohíbe el vertimiento de residuales sin previo tratamiento al arroyo El Roble.



Artículo 346: Las definiciones sobre las redes infraestructurales serán datos en el proyecto de reurbanización del área.

Artículo 347: La sección mínima para el caso de las vías principales será de 5.0 m y para los pasajes 3,0 m.

Artículo 348: Se prohíbe el empleo de guano u otro material no duradero para la construcción de las paredes y techos de las viviendas.

Artículo 349: En el acápite de Regulaciones General emitido por este documento se plantean los requisitos de urbanización necesarios para la implementación del sector, de obligatorio cumplimiento.



4.3.- ZONA DE CENTRO

4.3.1.- CARACTERIZACION GENERAL

Dentro de la trama urbana se definió como **centro histórico**, el existente a lo largo de la calle Martí, desde la calle Libertad hasta el parque Agramonte, el mismo se caracteriza por su arquitectura ecléctica y vernácula, con balaustradas, frisos, cornisas, techos de tejas y portales corridos que le dan un alto valor urbanístico, con una direccionalidad que refuerza su imagen y el **centro tradicional**, el eje comercial constituido por la Avenida de Tarafa y la calle Martí, desde el Asilo de Ancianos hasta la calle Libertad, que se caracteriza por una cierta homogeneidad constructiva en las dos zonas que lo diferencian: La correspondiente a la Avenida de Tarafa y la de la calle Martí.

4.3.2.- REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 350: De los usos permitidos.

Se permitirá el uso residencial y el de servicios la población, no permitiéndose otros usos incompatibles con la función del sector, por lo que deberán ser trasladados los talleres, almacenes, y otros existentes en la zona.

Artículo 351: Sobre los niveles de piso.

Se mantendrán de forma unitaria los NPT de los corredores públicos.

Artículo 352: De las alienaciones.

Se mantendrán las líneas de construcción y de fachadas predominantes, así como los límites de propiedad de los inmuebles urbanos.

Artículo 353: De la tipología Arquitectónica.

Se prohíbe las transformaciones arbitrarias que modifiquen o alteren la tipología original de las edificaciones, de valor arquitectónico histórico y patrimonial. Los trabajos de recuperación de elementos eclécticos perdidos o deteriorados serán asumidos por una brigada especializada que deberá crearse a tales efectos.

Artículo 354: De las fachadas.

Las transformaciones en fachadas y puntales en los casos en que sea necesario por los cambios de uso, serán objeto de análisis por la DPPF en coordinación con el centro provincial de patrimonio, los elementos como frisos, cornisas, capiteles, basamentos, platabandas, balaustradas, serán rehabilitadas en aquellas edificaciones eclécticas de interés patrimonial o con el objetivo de lograr la unidad arquitectónica de la edificación o el entorno.

Artículo 355: De los portales.

En el sector predominan los portales que funcionan como corredores públicos. No se permitirá el cierre de los mismos ni la obstrucción de estos con cualquier tipo de elemento permanente o transitorio que dificulte la libre circulación a través de ellos.

Artículo 356: De las alturas.



Predominan las alturas hasta dos plantas, las mismas se mantendrán aunque existan edificaciones aisladas de mayor altura.

Artículo 357: De los materiales de construcción.

Se admitirán para este sector tipológico los siguientes materiales:

Cubiertas: Tejas de barro francesa y criollas, hormigón armado y elementos prefabricados. (En cada caso debidamente autorizado).

Pisos: Granito, mosaicos, baldosas, losas prefabricadas y cemento.

Se admitirá el uso de otros materiales, cuya calidad y características específicas faciliten su integración armónica con los materiales ya existentes.

Se prohíben paredes de madera, yaguas, zinc y cartón, las cubiertas de zinc, guano, tejas infinitas y de fibrocemento, así como los pisos de tierra.

Casos especiales: Se permitirá el uso de la madera en aquellos casos en que las condiciones particulares de la obra lo requieran por el proyecto, teniendo en cuenta la integración al contexto.

Artículo 358: De las viviendas existentes.

Se erradicarán paulatinamente todas las ciudadelas existentes, mediante la realización de estudios de rehabilitación, que garanticen la mejoría de las condiciones de vida de sus habitantes y enriquezcan desde el punto de vista arquitectónico la zona.

Artículo 359: De los puntales.

Se conservarán los altos puntales propios de las edificaciones eclécticas y vernáculas que caracterizan esta zona. Abarcarán también aquellas modernas que reinterpretarán estos altos puntales.

Artículo 360: Sobre el cuentapropismo.

- Las remodelaciones de fachadas con el objetivo de instalar un servicio público por cuenta propia no podrán afectar la unidad arquitectónica de las viviendas y edificaciones colindantes (puntales, niveles de piso, altura de vanos, antepechos y estilo arquitectónico).

- No se permitirá la instalación de tuberías u otro tipo de equipamiento hidrosanitario para realizar el fregado o higienización de alimentos en áreas exteriores, comprendiendo los portales y corredores.

- No se autorizarán las acciones constructivas y colocación de aditamentos para el trabajo en edificaciones y lugares declarados o propuestos monumentos o sitios históricos sin la debida aprobación de la dirección provincial de patrimonio. Quedan bajo la misma consideración aquellas edificaciones clasificadas en los inventarios con los grados de protección I y II, que comprenden los inmuebles de reconocido valor histórico y arquitectónico y apreciable grado de conservación.

- No se permitirán acciones constructivas para la actividad cuentapropista en parques, plazas y otras áreas verdes.



- La colocación de rótulos en forma perpendicular o en voladizos con relación a las fachadas de las edificaciones no podrán obstruir la correcta circulación peatonal y vehicular. El puntal mínimo de estos aditamentos para las circulaciones peatonales será de 2.40m. y en la longitud horizontal de los elementos portantes rotulados generalmente no excederán los 1.50m.

Artículo 361: Sobre vialidad y el tránsito.

- No se admitirán ningún tipo de acción constructiva sobre la faja de propiedad de las vías. Esta concepción abarca la faja de rodamiento o calzada, bermas, cunetas, badenes, parterres, separadores, aceras, islotes, paseos y corredores de otras redes técnicas aéreas y soterradas.

- Se prohíbe la colocación de aditamentos de todo tipo en los elementos centrales de las vías, a excepción de algunos de carácter comercial siempre que no afecten la circulación peatonal y la visibilidad del tránsito.

- No se admitirá dar soluciones particulares de redes técnicas que afecten u obstruyan el correcto funcionamiento de las vías de comunicación y de las circulaciones peatonales.

Artículo 362: Sobre vanos.

No se permitirá en esta zona el cierre, apertura o modificación de los amplios vanos de puertas y ventanas de las edificaciones eclécticas y vernáculas.

Artículo 363: Sobre tapias, cercas, y rejas en las líneas de fachadas.

En las fachadas principales las cercas perimetrales no excederán los 1,20m altura, de los cuales 0,60m inferiores serán de un material impermeable y los 0,60m superiores serán de un material permeable a la vista.

Artículo 364: Sobre los enchapes.

En esta zona no se permitirá el tratamiento de enchapes en las fachadas principales de las edificaciones.

Artículo 365: Sobre la eliminación de barreras arquitectónicas.

De forma paulatina se eliminarán las barreras arquitectónicas existentes en el área y no se permitirá la introducción de nuevos obstáculos ya sean temporales o permanentes.

- Las soluciones de rampas propuestas en aceras tendrán una pendiente longitudinal máxima de entre 3% y 5% y 1% transversal.

- Los materiales a utilizar serán antirresbalables.

- Se evitará el uso del color blanco en los pisos de áreas de circulación públicos, pues causan deslumbramientos e inseguridad.

- En el arranque y desembarco de las rampas se preverá un color y textura diferente.

Artículo 366: Sobre los elementos del mobiliario urbano.

En los elementos del mobiliario urbano que se diseñen se observarán dimensionamientos apropiados para personas discapacitadas (teléfonos, bebedores, buzones, cestos de basura, etc.)



Artículo 367: Sobre la construcción en áreas libres y azoteas.

- La construcción en áreas libres respetará los parámetros de separación lateral de 0.75m. al límite de propiedad, puntal mínimo de 2.40m. y alineación con las fachadas predominantes en la cuadra o lugar.
- Las construcciones en azoteas garantizarán la unidad arquitectónica y tipológica con el resto de las edificaciones, así como los mismos parámetros analizados en el acápite anterior. La ejecución se realizará siempre desde adelante hacia atrás.
- Las obras nuevas y los locales independientes al cuerpo central de la vivienda previstos para garajes y ventas no podrán ejecutarse con materiales rústicos ni de desechos.



4.4.- ZONAS DE PRODUCCION

4.4.1- CARACTERIZACION GENERAL

La ciudad posee 4 zonas industriales (Zona Oeste, Este, Centro y Patria) en las que se desarrollan 4 ramas industriales: Materiales de Construcción, Alimentaria, Eléctrica y Ligera, con 23 instalaciones productivas en 99,2 ha.

ZONA DE PRODUCCION OESTE

La mayoría de las instalaciones de esta zona se localizan a lo largo de la carretera del circuito Norte, al Oeste de la Ciudad, aquí predominan las instalaciones de la industria de materiales de la construcción.

REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 368: Solo se permitirá el uso industrial en la zona.

Artículo 369: No se permite en este sector la construcción de edificaciones con materiales no duraderos, ni de desechos.

Artículo 370: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas dentro de la zona.

Artículo 371: Hasta tanto no se analicen los proyectos de urbanización del área no se permitirá la localización de nuevas inversiones.

Artículo 372: Toda nueva localización en la zona deberá asumir las inversiones infraestructurales correspondiente .

Artículo 373: Será obligatorio que toda nueva inversión incluya en su proyecto el sistema de tratamiento de residuales líquidos para evitar el vertimiento de estos al manto sin previo tratamiento.

Artículo 374: El proyecto de urbanización a realizar deberá contemplar las áreas verdes de protección necesaria para las zonas.

ZONA DE PRODUCCION ESTE

Esta zona, con una superficie de 17,0 ha, ha sufrido cambios en relación con lo existente en el PGOTU anterior, ya que se desactivaron la planta de asfalto, la planta de prefabricado, la carpintería y la base de apoyo de la construcción, que fueron ocupadas por viviendas ilegales.

.REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 375: Solo se permitirá el uso industrial en la zona.

Artículo 376: Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas dentro de la zona



Artículo 377: Hasta tanto no se analicen los proyectos de urbanización del área no se permitirá la localización de nuevas inversiones.

Artículo 378: Toda nueva localización en la zona deberá asumir las inversiones infraestructurales correspondiente .

Artículo 379: Será obligatorio que toda nueva inversión incluya en su proyecto el sistema de tratamiento de residuales líquidos para evitar el vertimiento de estos al manto sin previo tratamiento.

Artículo 380: El proyecto de urbanización a realizar deberá contemplar las áreas verdes de protección necesaria para las zonas.

ZONA DE PRODUCCION CENTRO

En ella se encuentran los talleres ferroviarios y otras instalaciones de apoyo de los ferrocarriles, almacenes de distribución y la fábrica de calentadores solares. Tiene una superficie de 43,3 ha.

REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 381: Solo se permitirá en las zonas la construcción de nuevas instalaciones productivas tipos almacén, no contaminantes y de buena presencia visual. .

Artículo 382: Toda nueva instalación a construir deberá estar a una distancia no menor de 15 m del vial de acceso a Patria, previendo futuras ampliaciones del mismo.

Artículo 383: Se prohíbe la reconstrucción, remodelación y ampliación de las viviendas existentes con materiales sólidos.

Artículo 384: Se prohíbe el vertimiento de residuales sin previo tratamiento hacia el arroyo Cimarrones que atraviesa la zona.

ZONA DE PRODUCCION PATRIA

Se encuentra ubicada al Sureste de la ciudad, compuesta por la fábrica de chocolates instalada en el antiguo central Patria y algunos almacenes y talleres, que ocupan un área total de 15,6 ha.

REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 385: Se prohíben las nuevas construcciones de viviendas en la zona.



4.5.- ZONA DE ESPACIOS PUBLICOS Y AREAS VERDES

Artículo 386: El Sistema de Espacios Públicos de la Ciudad de Morón está formado por Parques de descanso y recreación, parques infantiles, plazas y las calles comerciales, áreas deportivas al aire libre, parqueos al aire libre y algunos espacios abiertos naturales.

PARQUES DE DESCANSO Y RECREACION:

La ciudad cuenta con 10 parques Y 6 microparques, con una superficie de 3,8 ha, distribuidos en su mayoría en la zona Norte de la ciudad.

REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 387: Se prohíbe la modificación de las áreas de parque existentes tanto en tipología como en extensión sin la autorización de los órganos y organizaciones competentes (DPPF, Comunales, etc.).

Artículo 388: Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de instalación en las áreas destinadas a parques.

Artículo 389: En las áreas de parque se prohíbe cualquier intervención que pueda afectar el paisaje existente.

Artículo 390: Se prohíbe cualquier modificación en los monumentos y tarjas existentes sin previa autorización de la DPPF, CODEMA y Patrimonio.

Artículo 391: Los parques se ubicarán preferentemente vinculados a los sectores residenciales.

Artículo 392: Cada área de parque será completada con el equipamiento y el mobiliario correspondiente además de la vegetación requerida para su confort y visuales, sin obstaculizar el tránsito vehicular o peatonal.

Artículo 393: Las superficies contarán con las pendientes mínimas que garanticen la evacuación de las aguas y eviten los encharcamientos.

Artículo 394: Se prohíbe la modificación de las áreas de parque tanto en tipología como extensión sin la autorización de los organismos competentes (DPPF, Comunales).

ESPACIOS ABIERTOS Y NATURALES

El principal espacio natural, que funciona como parque suburbano, se encuentran al Norte de la Ciudad, entre El Embarcadero y el borde sur de la



Laguna de la Leche, con una superficie de 20 ha. Esta zona, con elevados valores paisajísticos, comprende áreas verdes, vías, instalaciones, espejo de agua y otras. Es utilizada para desarrollar diferentes actividades deportivas, recreativas, culturales y de alojamiento, aunque prevalecen las actividades gastronómicas.

REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 395: Se prohíbe realizar modificaciones del paisaje en detrimento de sus valores naturales.

Artículo 396: En la realización de los nuevos proyectos, la inserción de nuevas especies de la flora y la fauna deberán tener previa aprobación de los organismos competentes (CITMA, Flora y Fauna, Ecología y Sistemática) , a fin de mantener los valores autóctono de la zona y lograr armonía en el entorno que se protege.

Artículo 397: La localización, diseño y construcción de urbanizaciones, centros recreativos, deportivos y turísticos estará sujeto a las características y valores naturales de la zona.

Artículo 398: Todos los vertimientos de aguas residuales hacia los cuerpos de agua existentes deben estar previamente tratados y constar con la aprobación del CITMA.

Artículo 399: Se prohíbe el depósito de residuales sólidos de cualquier tipo de las áreas de análisis.

Artículo 400: Los nuevos proyectos deberán tener en cuenta la capacidad de carga admisible por la zona.

AREAS DEPORTIVAS

La ciudad cuenta con una sola instalación de este tipo, el Complejo Deportivo Paquito Espinosa.

REGULACIONES URBANISTICAS:

Artículo 401: Se prohíbe la alteración de los límites y propiedades de las áreas deportivas existentes en la ciudad.

Artículo 402: Sólo se permite el uso deportivo en estas zonas.

AREAS VERDES RECREATIVAS

Área localizada al Sur de la ciudad que se caracteriza por la presencia de instalaciones de servicios a la población del nivel ciudad, el Hotel Morón y el



Parque Infantil de Recreaciones. Además, enmarca el edificio del Partido Municipal, el parque y el monumento al Gallo de Morón, otros parques; áreas verdes y servicios gastronómicos, de buen trazado vial, secciones transversales y estado técnico; y de redes hidromecánicas satisfactorias.

REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 403: Se prohíbe realizar cualquier modificación del paisaje en detrimento de los valores naturales.

Artículo 404: Se prohíbe la modificación de las áreas de parque tanto en tipología como extensión sin la autorización de los organismos competentes (DPPF, Comunales).



4.6.- ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

4.6.1.- CARACTERIZACION GENERAL

Artículo 405: Constituyen áreas reservadas dentro de la ciudad para el desarrollo de viviendas a mediano y largo plazo, fundamentalmente estatales y con tipologías arquitectónicas I Y II, conformando en algunas zonas por edificios multifamiliares de viviendas entre 4 y 5 plantas (como es el caso de la zona de Calle 10 y de Morón Este) y en otras por edificaciones de 1, 2 hasta 3 plantas. Entre ellas se encuentran:

- Abel Santamaría
- Carretera a Patria
- El Vivero
- EPIVILA
- Embarcadero
- Plan Hortícola
- SEPMI

Artículo 406: El uso predominante será residencial, comercial de servicios e instalaciones según el uso dado en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.

4.6.2.- REGULACIONES URBANISTICAS

4.6.2.1.- PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

Artículo 407: No se permiten variaciones al proyecto ejecutivo previsto para la zona, cualquier modificación del mismo debe ser consultada y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 408: Se prohíbe la construcción de viviendas unifamiliares, todos los edificios a construir deberán ser de carácter multifamiliar.

Artículo 409: No se permiten modificaciones que afecten la estructura original del edificio de viviendas tanto en su interior como en su exterior.

Artículo 410: Las líneas de fachadas para las edificaciones de nueva inserción se acogerán a la línea definida en la etapa de Microlocalización de la inversión.

Artículo 411: No se permite la construcción de viviendas aisladas de una planta dentro de las áreas que conforman el sector.

Artículo 412: Queda prohibida la construcción de cuartos de desahogo, garajes u otras instalaciones para otros usos por iniciativas particulares, solo se autorizará su construcción, previo análisis y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física según sea el caso



Artículo 413: La disposición de las edificaciones en todos los casos favorecerá la ventilación y la iluminación natural de todos sus locales.

Artículo 414: Estas zonas estarán dotadas de espacios públicos (parques, parqueos y áreas deportivas al aire libre, parques infantiles, etc.).

Artículo 415: La ubicación de servicios, comercios, etc., será en las plantas bajas de los edificios preferentemente con frente a vías principales y parques.

Artículo 416: Las ejecuciones de los viales del sector respetarán lo establecido en el Proyecto Ejecutivo y las calles principales contarán con parterres, arbolados y elementos paisajísticos singulares.

Artículo 417: Las áreas de estacionamiento estarán integradas a calles y avenidas en el mayor número posible.

Artículo 418: La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un diseño único para cada edificio.

Artículo 419: Respetar el diseño original no permitiéndose remodelaciones ni ampliaciones (construcciones adosadas que afecten su aspecto e imagen original).

Artículo 420: No se autorizan las unificaciones y divisiones de viviendas dadas las características de este tipo de edificaciones.

Artículo 421: Se prohíbe pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

Artículo 422: Se tramitará la autorización en la DMPF para la aplicación de las pinturas en los edificios familiares.

Artículo 423: Será obligatorio que entre las líneas de fabricación exista un ancho mínimo de 12.50m (7.50m de calzada y 2.50m de acera a ambos lados) para calles principales y de 5.0m para las secundarias garantizando la accesibilidad en casos de emergencia (bomberos, policía, ambulancia, mudanzas). Se permitirán vías de mayor o menor ancho, en dependencia de los requerimientos y características específicas del uso y lugar.

Artículo 424: Los senderos peatonales entre edificios tendrán de 1.50m a 1.20m como mínimo, mientras que las aceras de 2.00 a 2.50 como máximo.

Artículo 425: No se permite el cercado de las áreas comunes y espacios verdes para usos particulares que circundan los edificios multifamiliares.

4.6.2.2- PARA VIVIENDAS INDIVIDUALES

Artículo 426: Las parcelas tendrán una dimensión entre 80 m² y 150 m².

Artículo 427: Se admite para las nuevas construcciones portal, medio portal y balcón.



Artículo 428: El puntal no debe ser menor de 2.40m.

Artículo 429: Las nuevas construcciones serán de 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

Artículo 430:- Establecer en las nuevas edificaciones que los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros elementos queden enmascarados en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral de la vivienda.

Artículo 431: En el acápite de Regulaciones Generales emitida en este documento se trazan los requisitos urbanísticos de obligatorio cumplimiento para la implementación del sector.

Artículo 432: Se prohíbe el empleo de guano u otro material no duradero para la construcción de las paredes y techos de las viviendas.

Artículo 433: No se permite la construcción de nuevas edificaciones que no cuenten con solución de acueducto y residuales. Queda prohibido el uso de letrinas.

Artículo 434: Ubicar los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredite el área. En ningún caso podrá obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales. Prohibir materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales y vehículos.

Artículo 435: Ubicar los patios de servicios de las nuevas edificaciones preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca hacia la fachada principal. En caso que den a fachadas secundarias deben quedar enmascarados con soluciones de cierre como celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

4.7.- ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA

4.7.1.- CARACTERIZACION GENERAL

Artículo 436: Es el anillo residencial que bordea la ciudad, con una distribución dispersa en cuanto a la cuadrícula urbana, bajos niveles de urbanización e infraestructuras técnicas. Está localizada en los barrios periféricos de la ciudad, como:

- El Embarcadero
- El Vaquerito
- Loma Ciega
- La parte Sur de Patria

4.7.2.- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 437: El Plan General de Ordenamiento Urbano define mantener el uso residencial en la zona, que incluye su reurbanización y reconstrucción y mejoramiento de la vivienda en el sector.

Artículo 438: Se prohíbe la ampliación, reconstrucción y remodelación de la vivienda hasta tanto no se realice el proyecto de reurbanización.

Artículo 439: El proyecto de reurbanización del área deberá incluir las obras ingenieriles, para solucionar el drenaje en la zona.

Artículo 440: La presencia del arroyo El Roble en la zona, supone prestar especial atención a su protección y debida canalización, por lo que resulta necesario prever una franja de protección de 15 m a ambos lados del mismo.

Artículo 441: Se prohíbe el vertimiento de residuales sin previo tratamiento al arroyo El Roble.

Artículo 442: Para aprovechar las áreas libres existentes en el sector deberá realizarse previamente el proyecto de urbanización de la misma.

Artículo 443: Las definiciones sobre las redes infraestructurales serán datos en el proyecto de reurbanización del área.

Artículo 444: La sección mínima para el caso de las vías principales será de 5.0 m y para los pasajes 2,75 m.

Artículo 445: El proyecto de urbanización definirá las soluciones infraestructurales del sector.

Artículo 446: Se admiten obras de mantenimiento, reconstrucción, remodelación, nuevas construcciones, ampliaciones y divisiones de viviendas y otras edificaciones.

Artículo 447: Se admiten alturas de 2 y más plantas.



Artículo 448: Se admite el uso de portales y medios portales de carácter privado, así como jardines en dependencia de las características de cada cuadra

Artículo 449: No se permitirá la reconstrucción de viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales y mal ubicada urbanísticamente.

Artículo 450: Debe respetarse el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes y prolongaciones.



4.8- ZONA DE GRANDES INSTALACIONES

4.8.1- CARACTERIZACION GENERAL

Zona localizada al noreste del núcleo, conformada por las instalaciones del Complejo de la Salud, como son: Hospital, Politécnico, Facultad de Ciencias Médicas, Talleres de Electromedicina, Almacén y otras; así como por áreas aledañas que completaran las instalaciones afines al funcionamiento de esta zona. Este territorio urbanizado se encuentra insertado en la trama urbana y está provisto de redes hidrotécnicas. De igual forma presenta buenas condiciones de accesibilidad y vinculación con las zonas residenciales. Comprende algunas manzanas ocupadas por viviendas en estado constructivo regular y malo, aunque predomina el área libre.

4.8.2- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 451: Sólo se admitirán en la zona instalaciones vinculadas a la actividad de salud.

Artículo 452: Se prohíbe el vertimiento de residuales crudos al arroyo Cimarrones.

Artículo 453: En la proyección futura de las áreas libres deberá incluirse una franja de área verde de protección a lo largo del Canal Cimarrones.



4.9.- ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA

4.9.1.- CARACTERIZACION Y REGIMEN DE USO

Artículo 454: Zona localizada alrededor del centro de la ciudad. Cuenta con casi el 100% de las redes de acueducto, alcantarillado, electricidad y telefonía, en ella encontramos edificaciones domésticas del siglo XX. con calles de sección variable, entre 5.00 y 7.00m promedio, apareciendo una discontinuidad vial frecuente. Por lo general aparecen viviendas individuales, medianeras, edificaciones de 1, 2 y 3 plantas, con predominio de portales. Es la zona de mayor índice de habitabilidad de la ciudad.

4.9.2.- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 455: Se mantiene como preferente el uso residencial y los servicios complementarios al hábitat. Se prohíbe la ubicación de actividades que generen contaminación atmosférica, sónica y de otra índole, así como otras incompatibles.

Artículo 456: Como intervención urbanística se permite la renovación y remodelación urbana.

Artículo 457: Se admiten las divisiones de viviendas siempre y cuando proceda arquitectónica y urbanísticamente.

Artículo 458: Las unificaciones de viviendas serán aprobadas cuando procedan arquitectónica y urbanísticamente.

Artículo 459: Los solares existentes en el sector podrán ser edificados, cumpliendo con los elementos arquitectónicos y urbanísticos presentes tales como alineación de fachadas, fachada directa a la acera, zaguanes de ventilación, etc.

Artículo 460: Podrá emplearse, para la construcción, diferentes tecnologías constructivas, siempre que su diseño se adecue al entorno y cumpla lo establecido en estas regulaciones.

Artículo 461: Se permite el crecimiento en altura, entre 1 y 3 niveles.

Artículo 462: Se permite la creación de portales y medios portales al frente, así como garajes en el diseño integral de la edificación, de acuerdo a las características específicas de cada tramo de calle.

Artículo 463: No se autoriza la eliminación de los patios interiores o zaguanes, los que permiten la ventilación en las edificaciones.

Artículo 464: Se permitirá, de forma excepcional, la delimitación al frente de las parcelas.



Artículo 465: Cualquier tipo de obra o acción constructiva a ejecutar deberá respetar los puntales existentes en su entorno, así como contar con 2.40m como mínimo.

Artículo 466: Toda acción constructiva que se ejecute deberá respetar la alineación de fachada y la condicional de fachada directa a la acera o corredor, según sea el caso.

Artículo 467: Se prohíbe la utilización de cubiertas de fibrocemento y zinc, sin pretilas u otra solución arquitectónica que lo oculte de las visuales desde la calle.

Artículo 468: Como solución para la evacuación y tratamiento de residuales no se permiten letrinas y pozos negros.

Artículo 469: Se prohíbe la ubicación de talleres, almacenes a cielo abierto, o grandes instalaciones, con exclusión de aquellas que excepcionalmente se autoricen para algún tipo de servicio a la población, o como facilidades temporales para la ejecución de cualquier obra.

Artículo 470: No se permitirá la construcción de viviendas utilizando materiales no duraderos (papel de techo, tabla de palma, cartón, desechos, fibras vegetales, adobes y otros).

Artículo 471: La construcción en azoteas se autorizará siempre que proceda desde el punto de vista estructural y armonice arquitectónicamente con la edificación en planta baja en cuanto a materiales y expresión formal.

Artículo 472: Las ampliaciones y remodelaciones tendrán que integrarse a la construcción original en cuanto a la expresión formal.

Artículo 473: Se respetará el régimen de medianería imperante.

Artículo 474: Se prohíbe el vertimiento de residuales hacia los Arroyos Cimarrones y el Roble sin previo tratamiento.

Artículo 475: Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de instalación en la franja de protección de los Arroyos Cimarrones y el Roble (15,0 m)

Artículo 476: Se prohíbe la construcción de cualquier instalación en las áreas libres existentes, sin previa autorización de la DMPF del territorio.

Artículo 477: Ubicar los cercados con respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según documento legal que acredite el área. En ningún caso podrá obstruir la libre evacuación de las aguas pluviales. Prohibir materiales punzantes, cortantes u otros dañinos a personas, animales y vehículos.

Artículo 478: Abrir solo ventanas de luz, pero no de vistas, si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor a 2.20m, a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 479: Prohibir montones de materiales hacinados en corrales, patios u otros espacios libres, desde cuya cima se domina el inmueble vecino, si su distancia al lindero correspondiente no es mayor a 2.20m.

Artículo 480: Hacer uso, cada propietario de una pared medianera, de manera proporcional a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último debe hacerse con el consentimiento crítico del ocupante de la otra edificación.

Artículo 481: Prohibir el arrimo a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 482: Tratar constructivamente como principales todas las fachadas en los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, aunque el acceso es solo por una.

Artículo 483: Establecer en las nuevas edificaciones que los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros elementos queden enmascarados en las azoteas de las edificaciones, formando parte del diseño integral del edificio.



4.10.- ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



4.10.1.- CARACTERIZACION GENERAL

Los edificios multifamiliares comienzan a surgir en la década del 60 donde se construyen.

Artículo 484: La zona residencial de edificios multifamiliares está conformada por las zonas de edificios de 4 y 5 niveles, entre ellos están:

- Micro Norte
- Calle 10
- Carrazana
- Villamíl
- Patria

4.10.2.- REGULACIONES URBANISTICAS

Artículo 485: No se permiten las divisiones y unificaciones de viviendas.

Artículo 486: Se prohíben las ampliaciones de viviendas y nuevas construcciones en las azoteas de los edificios multifamiliares, tanto por organismos estatales como por particulares.

Artículo 487: Se admite el cierre de balcones de forma condicionada a las características técnico–constructivas, el tipo de materiales a emplear y su aprobación mediante de licencia de construcción. Así mismo se admite la entrada independiente del apartamento del 1er. Piso.

Artículo 488: Las áreas de descanso, áreas verdes y de juegos infantiles no podrán destinarse a otro uso.

Artículo 489: Se prohíbe la pintura independiente de una sección del edificio, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería.

Artículo 490: Toda nueva construcción que se ejecute debe respetar la alineación de fachada paralela a la calle o en culata.

Artículo 491: Los parqueos o áreas de estacionamiento deberán realizarse en área tributaria de los edificios, nunca contigua a los mismos.

Artículo 492: En las áreas libres con potencial para edificar puede procederse a la intervención, siempre y cuando coincidan con el uso propuesto por el estudio de ordenamiento.



Artículo 493: No se admitirá la colocación de antenas de radio, televisión, así como tanques de agua, en los balcones, terrazas y portales.

Artículo 494: Se prohíbe el vertimiento de aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

Artículo 495: 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 496: Se prohíbe el uso de los espacios libres previstos en el Plan de Ordenamiento Urbano para servicios, en otros usos incompatibles con la función de hábitat

Artículo 497: El Plan General de Ordenamiento de la ciudad define el uso habitacional del sector, considerándose el completamiento de los servicios previstos para un Microdistrito de viviendas.

Artículo 498: Deberán preverse áreas verdes de parques u otros espacios públicos en la urbanización del sector.



5.- REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO

Artículo 499: Se prohíbe terminantemente a personas naturales o jurídicas cualesquiera hechos o acciones que, sin estar precisados en el presente documento afecten o atenten contra el control, cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza de la ciudad.

5.1.- Solicitudes y trámites

Artículo 500: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo de la ciudad, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 501: Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que: solicitar y tramitar:

a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de adaptados uso de suelo, expedido exclusivamente por la previamente por la Dirección de Planificación Física.

b) La Licencia de Construcción, otorgada por la Dirección de Planificación Física en el caso de organismos y entidades estatales inversionistas, y por la Dirección de Vivienda para el caso particular de las viviendas, tanto estatales como privadas.

a) Autorizo.

Artículo 502: Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda a continuación:

a) Para el caso de las viviendas, en la Dirección de Vivienda.

b) Para organismos y entidades estatales inversionistas, en la Dirección de Planificación Física.



Artículo 503: Las licencias de construcción para viviendas serán tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 504: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico Urbano declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, deberá contar con la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.

Artículo 505: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 506: Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) sin la previa compatibilización y/o autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 507: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas deberá ser evaluada previamente por la Comisión de Locales y la Dirección de Planificación Física.

Artículo 508: Cualquier alteración o modificación en el caso específico de las áreas verdes y espacios públicos, tendrá que contar con la previa autorización de la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, según proceda. En el caso de las vías será necesaria además la consulta previa a la Unidad Provincial de Tránsito.

Artículo 509: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 510: Se prohíbe el cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de las direcciones provinciales de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 511: La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

Artículo 512: Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 513: Toda acción constructiva a desarrollar en calzadas y aceras (pavimentación, corte o perforación), ya sea de mantenimiento vial o de redes, así como la nueva instalación de estas últimas, no podrá ejecutarse sin la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito, exceptuando los casos de



emergencia por accidentes, desastres naturales u otras causas, sin que ello libere al organismo ejecutor de la responsabilidad de informar a las entidades correspondientes.

Artículo 514: Se prohíbe la extracción de todo tipo de suelo natural, rocoso, mineral y otros, sin el certificado de Microlocalización y la Licencia de Construcción otorgados por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 515: Los proyectos de almacenes destinados a combustible u otros materiales inflamables, explosivos o tóxicos tendrán que ser revisados y aprobados por la APCI y el CPHE, previa entrega de la Licencia de Construcción.

Artículo 516: Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, previa ejecución.

Artículo 517: Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán a través del modelo establecido a la Dirección de Planificación Física.

Artículo 518: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 519: Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección de Planificación se deberá presentar:

a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación que merite la ubicación del anuncio.

b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.

c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación.

Artículo 520: Sólo se autorizarán áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección de Planificación Física. Los mismos deberán cumplir de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

Artículo 521: A continuación se mencionan las instrucciones relacionadas con la actividad agrícola y el Decreto Ley 300:

a) El proceso de solicitud de entrega de tierras tendrá que tramitarse directamente por el MINAGRI con la Dirección de Planificación Física, a fin de establecer un procedimiento legal y de consulta a organismos claves.

b) En este sentido para las solicitudes se deberá entregar un modelo (elaborado por el MINAGRI) que recoja la información necesaria de cada solicitante, para la correcta evaluación de cada caso, en el cual se recomienda incluir:



- Nombre completo del solicitante
 - Número de identidad.
 - Dirección particular oficial actual (contra carnet de identidad).
 - Dirección completa y precisa del área que solicita, incluyendo el Consejo Popular
 - Área total solicitada.
 - Uso propuesto: Tipo de cultivos (especificar si son permanentes o temporales). Si es para la cría de animales se aclarará el tipo de animal y la cantidad.
 - Necesidad de instalaciones
- c) Las solicitudes de áreas para cría de animales vendrán acompañadas de los datos del tipo y cantidad de animales y serán consultadas con el CITMA y el CPHE respectivamente.
- d) Todas las instalaciones complementarias de la actividad agrícola (corrales, naves, pozos, etc.), serán solicitadas y tramitadas independientes de la entrega de tierras.
- e) La solicitud de construcción de viviendas será solicitada por el MINAGRI a través de la Dirección de Vivienda, independiente del resto de las instalaciones y de la tierra. Para esto se seguirá el procedimiento normal vigente, pudiendo ser aprobadas o no de acuerdo con su localización y deberán en todos los casos respetar las regulaciones que sean establecidas y el Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 522: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos se atienen a las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Privada del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidad de terrenos y edificaciones.
- b) La Dirección Municipal de la Vivienda es quien puede definir los límites de propiedad en los casos donde no exista físicamente la separación entre dos edificaciones, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno.
- c) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.



Artículo 523: Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

5.2- Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra.

5.2.1- Requisitos para tramitación de microlocalizaciones

Artículo 524: A los efectos de la microlocalización de inversiones se presentará la correspondiente solicitud de acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:

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

Artículo 525: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

Artículo 526: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

5.2.2- Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de construcción



Artículo 527: Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e) Aprobación del proyecto emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de consulta como el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud, la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), el Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, y la respectiva compatibilización con la defensa además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

Artículo 528: Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección de Planificación Física.

Artículo 529: Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

5.2.3- Requisitos para tramitación del certificado de Habitable/utilizable

Artículo 530: Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física para el caso específico de las viviendas; para lo cual se requiere:

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



e) Certificación de habitable o utilizable de la APCI.

5.3- Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación

Artículo 531: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar:

a) Los estudios de microlocalización se remitirán a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.

b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes contarán con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).

c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.

d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas se someterán a revisión por la Comisión Provincial Inversionista de la Vivienda (UPIV).

e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA.

5.4- Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Artículo 532: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

Artículo 533: Además, a continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No.3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No.1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 146 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.



- Resolución No.91/06 del MEP, donde se abordan las indicaciones sobre el proceso inversionista.
- Resolución Conjunta No.1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Acuerdo No.415 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Morón, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.



6- GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Alineación:** Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.
- **Altura de un edificio:** Es la distancia vertical medida en su fachada más elevada, desde el nivel de piso de la planta baja, hasta el plano superior del techo o cubierta del último de los pisos comprendidos en su altura.
- **Áreas protegidas:** Son partes determinadas del territorio nacional, declaradas con arreglo a la legislación vigente e incorporadas al Ordenamiento Territorial, de relevancia ecológica, social e histórico-cultural para la nación y en algunos casos de relevancia internacional, especialmente consagradas mediante un manejo eficaz, a la construcción y mantenimiento de la diversidad biológica y los recursos naturales, históricos y culturales asociados, a fin de alcanzar objetivos específicos de conservación y uso sostenido y se clasifican atendiendo a la connotación de estas; cuya clasificación es la siguiente: Áreas Protegidas de Significación Nacional, Áreas Protegidas de Significación Local, Regiones de Especial Desarrollo Sostenido.
- **Asentamiento humano concentrado:** Es toda agrupación de 15 o más viviendas habitadas o no de forma permanente, separadas entre sí por no más de 50 metros con un nombre que la identifique, linderos determinados que la diferencien unas de otras, que puede tener o no dentro de su estructura instalaciones de servicio, producción, etc. - **Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidos por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro.
- **Barrera arquitectónica:** 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.
- **Cambio de uso:** Modificación de la función básica a que se destina un terreno o una edificación.
- **Cercas urbanas:** 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.
- **Certificado de utilizable:** Es el documento oficial que, una vez conformado favorablemente el correspondiente expediente por la autoridad facultada que interviene a ese efecto, es extendido y entregado al propietario, como prueba fehaciente de que las obras han sido realizadas de acuerdo con la licencia concedida. En caso de que se trate de una casa o edificio destinado a una o varias viviendas, a este utilizable se le da el nombre de Certificado de Habitable.
- **Chaflán:** Plano largo y estrecho que en lugar de esquina, une dos paramentos o superficies planas que forman ángulos.



- **Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Es la relación entre el área máxima del suelo ocupada por la edificación y el área total de la parcela, manzana o zona habitada. - **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Es la relación entre la superficie construida total y la superficie total del terreno: lote o parcela, manzana o zona habitada. Estas relaciones son aplicables también a cualquier área edificada actual o futura.
- **Edificaciones gemelas:** Se dice ordinariamente de aquellas edificaciones, ubicadas una al lado de la otra, que comparten elementos iguales de diversos órdenes, que apareados (en régimen de colindancia o medianería), cooperan a un mismo fin.
- **Edificios altos:** Aquellas edificaciones que independientemente de su función específica, esencial o combinada, de su tipología, volumetría, imagen o de su impacto urbano ambiental, sobrepase las cinco plantas por encima de la rasante vial promedio, tributaria al mismo, y cuya altura aproximada sea mayor de los 15,00m. Los restantes serán considerados edificios bajos.
- **Equipamiento urbano:** Instalaciones de servicios con diversas frecuencias de servicio, ya sean esporádicos, periódicos o diarios. Los esporádicos, en dependencia de sus funciones, satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo. Los de uso periódico incluyen reparadoras de calzados, equipos electrodomésticos y otros, barberías y peluquerías, servicios de salud, talleres de costura, oficinas de correos, y agencias bancarias e instalaciones gastronómicas. Los de uso diario serán las instalaciones de servicios generalmente vinculadas a zonas residenciales o barrios e incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.
- **Espacios abiertos naturales:** Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan por poseer caminos y senderos que propician la circulación y espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.
- **Guardavecinos:** 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. - **Hábitat:** Conjunto de condiciones físicas y geográficas relativas a la residencia de seres vivos y el hombre: hábitat rural y hábitat urbano.
- **Infraestructura de servicios sociales:** Es el conjunto de inmuebles encargados de prestar los servicios de salud, comercio y gastronomía, cultura, recreación, educación, deportes, albergues, justicia, comunicaciones, transporte, seguridad u otros, necesarios para la creación y funcionamiento de un asentamiento humano.



- **Licencia de obra:** Es el documento oficial que cumpliendo los requisitos que se señalen para ello, es entregado al promovente, para acreditar la autorización concebida para realizar una obra de rehabilitación, demolición, ampliación, división, reparación, conservación, de acuerdo con los términos exigibles para ello.
- **Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.
- **Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, ya corresponda a un espacio abierto (portal, cochera, etc.) o cerrado.
- **Logia:** Galería techada y abierta, 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, o profundizar en dimensión interior a dos crujiás cuando ocupe menos del 50% de la fachada.
- **Luces:** A los efectos legales, se le denomina luces a los rompimientos menores que sirven más bien para iluminar el interior que para mirar al exterior.
- **Macrolocalización:** Es la parte del proceso mediante el cual se le informa al solicitante de una acción constructiva, de las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio seleccionado para una inversión.
- **Medianería:** Es el concepto de delimitación de propiedad por un eje virtual y central, trazado a través de un elemento común construido entre dos propiedades, cuya pertenencia y disfrute es común a ambas.
- **Microlocalización:** Es la parte del proceso de localización de inversiones, a través del cual se señala y delimita el espacio físico en que se puede localizar una inversión o complejos de inversiones acorde con la vocación del suelo, y las regulaciones, normas, restricciones y condicionales específicas que rigen sobre una determinada zona y que debe conservarse en la elaboración del proyecto constructivo.
- **Microparques:** Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente un cuarto de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.
- **Mobiliario urbano:** Son aquellos objetos y elementos de los espacios públicos de carácter utilitario, decorativo, e informativo que forman parte del entorno urbano tales como: luminarias, soportes, bancos, apeaderos, jardineras, cestos de basura, cabinas telefónicas, y otros de utilidad pública.
- **Modificación:** Es aquella acción que altera el estado actual de un inmueble construido. - Obra ilegal: Lo es toda aquella, cualquiera que sea su naturaleza,



que se realice con antelación a la concesión de la Licencia de Obra que la autoriza, o la que no se ajuste sustancialmente a lo autorizado.

• **Obras:** Se entiende por obras toda acción constructiva del hombre (arquitectura, civil, ingeniera, etc.) tendiente a la ejecución de una vivienda, edificios, industrias, túneles, carreteras, u otras que modifiquen el suelo o el propio inmueble. Estas pueden ser:

a) 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.

b) Conservación: Entendida como una combinación de acciones constructivas periódicas y constantes, algunas de carácter preventivo, que permiten la permanencia en el tiempo de la edificación en un estado adecuado.

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

d) Nueva construcción: Es el proceso constructivo que se ejecuta sobre un terreno yermo que concluye en un inmueble inédito.

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

f) Rehabilitación: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar, la capacidad de uso de un conjunto urbano o de un inmueble o la infraestructura urbana, a través de diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

g) Reforma: Acción constructiva que sustituye parte o partes de una edificación o elementos de esta sin encontrarse en mal estado o dañados.

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

i) Reparación: Es la acción en la se sustituyen elementos constructivos dañados o en mal estado.

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

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

l) Reposición: Cuando se sustituye una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado, en el mismo sitio donde esta se encontraba resultando de este proceso una obra nueva con diferente imagen pero igual función.

m) Restauración: Proceso de recuperación total o parcial de un bien patrimonial, tendente a recuperar o preservar sus características originales, espaciales y formales. - Ordenamiento territorial: Es la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ambiental de toda la sociedad con la cual interactúa. Es una disciplina científico-técnica, administrativa y política orientada al desarrollo equilibrado del territorio y a la organización física del espacio según un concepto rector.



- **Pared medianera o medianería:** La que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.
- **Parques industriales:** Son aquellos en los que se puede aplicar por decisión del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, un régimen especial en materia aduanera, tributaria, laboral, de inversión de capitales y de comercio exterior para desarrollar actividades productivas con la participación del capital extranjero.
- **Parques infantiles:** Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde una parcela hasta una manzana, en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad sin obstaculizar su visual general. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.
- **Parques recreativos:** Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de dos hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.
- **Parques urbanos:** Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de media a una manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etcétera, así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario con aceras continuas perimetrales.
- **Paseos arbolados, calles y avenidas:** Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño del arbolado, arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y



de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación natural y apropiadas condiciones medioambientales.

- **Pasillo lateral 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 o franja de jardín. Forman parte de la superficie descubierta.
- **Pasillo de fondo:** Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento o culata de la edificación, ambos en su fachada de fondo, con 1.00m de ancho mínimo.
- **Pasillo lateral:** 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 1.00m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación. Si la tipología es con portal será a partir de la segunda línea de fachada.
- **Plan general de ordenamiento territorial y urbano (PGOTU):** Es el instrumento de Gobierno que plasma los objetivos de la política territorial y concilia las políticas sectoriales y los programas inversionistas para obtener la máxima integralidad en el proceso de transformación del territorio. Definen el destino y la intensidad del uso del suelo, el trazado de las infraestructuras, la estructura y morfología del territorio y los asentamientos humanos, las regulaciones territoriales y urbanas y un programa de acciones y medidas para su implementación.
- **Plan parcial de ordenamiento territorial y urbano:** Desarrollan y precisan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbanismo en parte de su territorio, cuando se requiera para facilitar la gestión del proceso inversionista y el control de su ejecución. Son obligatorios para el desarrollo de las áreas urbanizables.
- **Plazas:** Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazuelas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental, arbolado en “ponches” y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones, al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, mercados abiertos, etc.
- **Primera línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el primer eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienzan estos elementos.
- **Puntal o altura de piso:** Es la distancia vertical medida desde el nivel de un piso, y el nivel o cara inferior del entrepiso o cubierta del inmueble.



- **Recursos hídricos:** Comprenden tanto las aguas terrestres superficiales, como las subterráneas.
- **Recursos minerales:** Son todas las concentraciones de minerales sólidos y líquidos que existan en el suelo y subsuelo del Territorio Nacional, así como en el fondo marino y en el subsuelo de la zona económica de la República, en la extensión que fija la Ley y los Tratados Internacionales.
- **Redes técnicas:** Es el conjunto de soluciones ingenieras destinadas a la instalación de redes eléctricas, comunicaciones, gas, agua, residuales líquidos y otras, que pueden ser soterradas, superficiales o aéreas.
- **Regulaciones territoriales y urbanas:** Disposiciones emanadas de los Órganos y Organismos facultados y de los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbano que regulan a través de condicionales, restricciones o prohibiciones, el uso de suelo, la estructura y la morfología del territorio, tanto rural como urbano.
- **Retranqueo:** 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. - Segunda línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela, medido desde el eje de la calle hasta el segundo eje de la edificación paralelo a esta, cuando corresponde a espacios abiertos (portales, cocheras, etc.), es decir, hasta donde comienza el cuerpo cerrado de la edificación (habitaciones).
- **Servidumbre:** Derecho en predio ajeno que limita el dominio en este y que está constituido en favor de las necesidades de otro inmueble de distinto propietario, o de quien no es dueño de la gravada.
- **Servidumbre de medianería:** Mediante esta se otorga el derecho a los propietarios bajo el régimen de medianería a servirse de esta de manera proporcional, compartiendo por igual derechos y deberes. Puede estar referida a la utilización de muros, pasillos, patios, patinejos, zanjas, entre otras.
- **Servidumbres de paso:** Mediante esta se garantiza el acceso a inmuebles vecinos, que por problemas de localización, o ser productos de desgloses, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.
- **Servidumbre de vistas y luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costados u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos similares.
- **Servidumbre sanitaria:** Mediante esta se garantiza la conexión a las redes de abasto de agua y evacuación de residuales de inmuebles vecinos que por problemas de localización, o ser producto de desgloses, solo pueden hacerlo por los espacios que se someten a este régimen.
- **Solar yermo:** Es toda porción de terreno no edificado, inhabitado, situado en un sector urbanizado, correspondiente a un reparto aprobado, cuyo tamaño no exceda de 800 metros cuadrados.
- **Suelo urbanizable:** Es el referido a los terrenos que según los requisitos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano del municipio son declarados como aptos para ser urbanizados.



- **Suelo urbanizado:** Es el referido a los terrenos ya parcelados o no, con calles y accesos viales, abastecimiento de agua, disposición de residuales, suministro de energía eléctrica, así como aquellas áreas parcialmente edificadas consideradas como integrante de un asentamiento urbano, aún cuando no posea un nivel acabado de organización.
- **Suelo no urbanizable:** Es aquel no apto para la urbanización y que requiere una especial protección por su valor para otros usos o que por sus características geotécnicas, morfológicas u otros deba ser excluido temporal o definitivamente del proceso de urbanización en razón de la estrategia territorial integralmente adoptada o la defensa.
- **Terrazas:** Espacios descubiertos (o cubiertos), generalmente de nivel superior al del terreno, limitados o no por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación. Se denomina división a la acción constructiva de carácter técnico-legal dirigida a la segregación de una vivienda en dos o más viviendas en sentido horizontal o vertical, cuando las personas que la habitan no desean vivir juntas o por otras causas.
- **Territorio líquido:** Son las aguas marítimas que comprenden las aguas marítimas interiores, el mar territorial, la zona contigua y la zona económica, y la extensión que fija la Ley y los Tratados Internacionales para la explotación de los recursos marinos y minerales existentes en ella.
- **Territorio sólido:** Es aquel territorio terrestre donde está la masa sólida del suelo.
- **Unificación de viviendas:** Acción constructiva de carácter técnico-legal que tiene como objetivo la comunicación de viviendas colindantes o situadas una encima de la otra, en que las personas que las habitan desean convivir juntas.
- **Urbanismo:** Es la disciplina que estudia el planeamiento y el diseño físico-espacial de los asentamientos urbanos, en correspondencia con los procesos económicos, sociales, culturales y ambientales que están asociados a los fenómenos de urbanización y a la propia estructuración, funcionamiento e imagen de los asentamientos.
- **Urbanización:** Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida para el desarrollo de las edificaciones que comprenden la red vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otras.
- **Uso del suelo:** Utilización específica que define su destino general pudiendo ser agrícola en diferentes cultivos, el urbano en usos residencial, industrial, comercial y otros.
- **Vistas:** A los efectos legales, toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera de la edificación en que se practique.
- **Vista oblicua:** Cuando los rompimientos se practican en la pared que forma un ángulo con dicha línea divisoria.
- **Vista recta:** Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes.
- **Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.



- **Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes
- **Zona costera:** Se define como zona costera, la franja marítimo-terrestre de ancho variable, donde se produce la interacción de la tierra, el mar y la atmósfera, mediante procesos naturales. En la misma se desarrollan formas exclusivas de ecosistemas frágiles y se manifiestan relaciones particulares económicas, sociales y culturales.
- **Zonas francas:** Son aquellas en las que se puede aplicar por decisión del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, un régimen especial en materia aduanera, cambiaria, tributaria, laboral, migratoria, de orden público, de inversión de capitales y de comercio exterior, y en las que pueden los inversionistas extranjeros realizar operaciones financieras de importación y exportación.

