

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

Sección Primera. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA PARA SUELO URBANIZADO

Tipología Urbanística

Las propuestas de cambios de usos, para ser aprobadas, cumplirán como mínimo la condición de ser compatibles con la función de la zona o sector donde estén ubicadas.

- Promover el paisaje de verde urbano. Para ello se incentivara el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento.
- El cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.
- El urbanismo y la arquitectura actual deben contribuir a la prevención del delito mediante un diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos. Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyo mayor aporte es incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- No se permite ninguna construcción en las áreas de jardín, espacios abiertos, y otros espacios públicos, solamente las necesarias para dar servicio a los edificios multifamiliares como son: cisterna, casetas para pozos, equipos de bombeos, fosas sépticas, etc. y para la satisfacción de los servicios inherentes a los parques de ciudad, jardines botánicos, zoológicos, etc.
- La ubicación de viviendas u otras edificaciones en áreas urbanizables deben contar con los proyectos de urbanización y ubicación correspondientes.
- En caso de acciones constructivas que consideren renunciar a la medianería existente, la parte que se separa debe prever, con relación a la cubierta, paredes y otros, soluciones que garanticen la separación de ambas viviendas sin provocar daños o perjuicios a la otra parte.
- En caso de ampliaciones en planta alta, la escalera de acceso se construirá por el interior de la vivienda u edificación.
- Las acciones constructivas autorizadas en edificaciones medianeras considerarán las correspondientes medidas de protección a las instalaciones vecinas.
- En caso de división de plantas de viviendas la forma de asociación será la medianería; ambas fachadas a lograr tendrán diseños similares y la superficie mínima de cada vivienda será de 25m².
- Se permite la construcción de viviendas en interiores de manzanas siempre que se

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

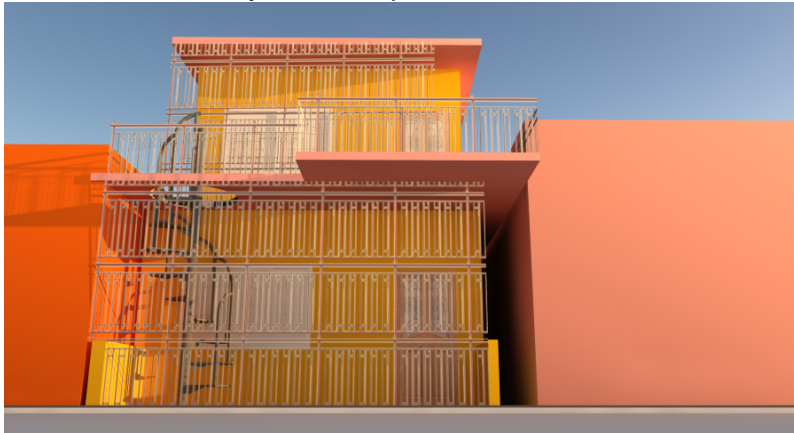
Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~garantice salida independiente a la calle sin afectación de los vecinos.~~

- Queda prohibido el cierre total de portales y balcones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes.



- Queda prohibido los enchapes de aceras de uso público.



- Queda prohibido la apertura de puerta de acceso vehicular a garaje hacia el área



pública (acera).

- Toda entrega o cambio de uso de áreas locales e instalaciones entre organismos, será propuesta para su aprobación o no por la Comisión de cambio de uso.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~Con relación a las edificaciones que por su ubicación quedaran con frente a más de una vía, éstas se diseñarán con un criterio unificado de manera que desde todas las direcciones impuestas como visuales por la trama se aprecie una sola identidad formal~~

Ubicación de anuncios, vallas y carteles

- En virtud de las presentes regulaciones se cumplirán los siguientes requisitos comunes en cuanto a la radicación y característica de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandístico, identificativo, conmemorativo festivos y otros tanto de carácter provincial y temporal como permanente.
- Los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros que de forma permanente o de forma transitoria con imagen y textos brindan información, promueven objetivos publicitarios, anuncian, o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial y nacional. Ya sean de carácter estatal, privado, político, y de las organizaciones de masas o privadas utilizándose para esto en cada caso los soportes que le sean apropiados.
- Colocar frente a los centros de enseñanza ubicados aledaños a calles principales cebras para pasos de los alumnos o estudiantes; garantizar señal de restricción de velocidad al menos 50.0m antes de llegar a la cebra.
- Las acciones constructivas relacionadas con la colocación de vallas y carteles anunciadores, comerciales o no, estarán reguladas por las: "Regulaciones sobre anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación: Guantánamo Mayo 1996". **Ver Anexo 1**
- El rotulado y señalización de calles y plazas, se localizará en hitos situados en las intersecciones viales, de acuerdo con la tipología característica establecida y la numeración de edificaciones por placas adosadas en fachadas.
- Las señales de tránsito en zonas urbanas se colocarán a una altura no menor de 2.15 metros desde el borde inferior de la misma hasta el N. P. T de la acera.
- Se prohíbe la ubicación permanente de kioscos, mostradores, vallas, tótem u otros elementos en espacios públicos o semipúblicos; los mismos se ubicarán con carácter transitorio áreas concebidas para el desarrollo de carnavales, ferias u otras actividades.

Áreas verdes

- Se incentivará el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento. El cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.~~
- Solo se admite la siembra de arbustivas y plantas ornamentales en los jardines de las viviendas.
 - No se permitirá el uso del henequén, ni otras plantas de igual características en parterres ni jardines públicos, por el grado de peligrosidad de la especie (espinosa).
 - Se permitirá afectar parte del área del jardín para la ubicación de cisternas, fosas y escalera, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no interrumpen las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.
 - Se prohíbe la siembra de viandas y hortalizas en las áreas de jardines
 - Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.
 - En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán una franja de jardín con una profundidad de 1.50 como mínimo, pudiéndose incrementar hasta 5.00 m en edificios multifamiliares.
 - Se incentivará el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento. El cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.
 - Solo se admite la siembra de arbustivas y plantas ornamentales en los jardines de las viviendas.
 - No se permitirá el uso del henequén, ni otras plantas de igual características en parterres ni jardines públicos, por el grado de peligrosidad de la especie (espinosa).
 - Se permitirá afectar parte del área del jardín para la ubicación de cisternas, fosas y escalera, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no interrumpen las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.
 - Se prohíbe la siembra de viandas y hortalizas en las áreas de jardines
 - Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.
 - En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán una franja de jardín con una profundidad de 1.50 como mínimo, pudiéndose incrementar hasta 5.00 m en edificios multifamiliares.
 - Se prohíbe la ubicación permanente de kioscos, mostradores, vallas, tótem u otros elementos en espacios públicos o semipúblicos; los mismos se ubicarán con carácter transitorio áreas concebidas para el desarrollo de carnavales, ferias u otras actividades.
 - Se prohíbe la siembra de árboles o arbustos en los parterres en un área de 10 metros de longitud medidos a partir de las esquinas formadas por la intersección de dos o más

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

vías

Portales (públicos o privados)

- Se caracteriza por el libre tránsito peatonal. Estarán solamente vinculados a edificaciones cuyos usos de suelo aparecen estipulados en la tabla de intensidades de intervención urbana: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales, servicios sociales, almacenes, talleres y parqueos.
- Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde estos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.
- Se prohíbe el cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4, 00 metros.
- Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.
- En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.
- La profundidad de los nuevos portales nunca será inferior a 1.00 metro.
- Los salientes absolutamente necesarios como decoraciones, que ya existan, se sujetarán a las dimensiones predominantes del entorno.
- Los vuelos de los balcones se ajustarán a las dimensiones predominantes en el entorno.
- Las salidas de los balcones y las jambas de las ventanas deben estar separadas, como mínimo, 0.55 m al eje de una pared medianera.

Medianería

- Por pared medianera o medianería se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.
- Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~• No es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez~~

Servicios por cuenta propia.

- La ubicación de servicios por cuenta propia, independientemente del sitio donde se autorice según el caso, se hará siempre con un carácter temporal y revocable.
- Quedan prohibidas las perchas, colgadizos, ganchos, garfios, casillas, láminas y toda salida que sirva para colgar muestras de mercancía.
- Cualquier ocupante que sea autorizado para construir al fondo de su casa puede tapar las luces que sobre él tenga al vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre.
- Se prohíbe la ubicación de los kioscos, carpas, mesetas, carritos, catres, mesas y otros elementos de los servicios por cuenta propia en las aceras, en ejes principales del asentamiento, áreas de jardín y espacios públicos a fin de no obstaculizar el tránsito vehicular ni peatonal por las mismas, debiéndose localizar en el interior de las viviendas o en áreas definidas para este fin.
- Para el trabajo por cuenta propia se podrán utilizar de forma excepcional el portal teniendo en cuenta:

Ubicación geográfica.

Actividad a realizar.

Estado técnico constructivo del portal.

El diseño y estética,

Vinculación con la circulación peatonal,

Dimensiones (portal - vivienda).

- Se prohíben establecer puntos de venta de cualquier género, bebidas o comestibles en los salientes sobre las vías públicas.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

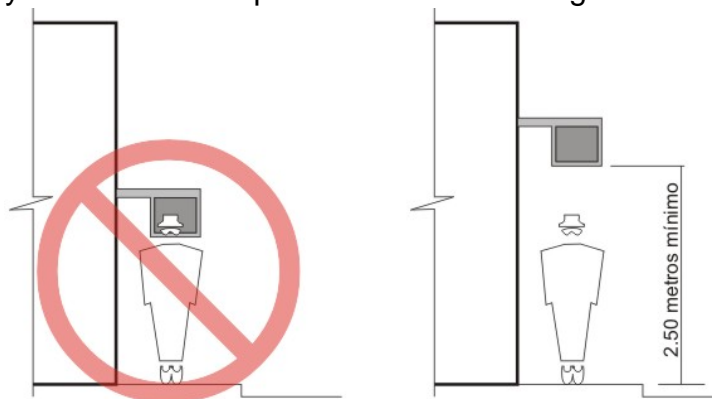
Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710



- Se prohíbe los servicios de cuenta propia en los portales de las viviendas.
- Las identificaciones de los servicios de cuenta propia mediante carteles, se realizará dentro de los límites de propiedad de la vivienda, a una altura no menor de 2.50 metros y será en correspondencia con las regulaciones urbanas aprobadas para el lugar.



- Los carteles serán adosados a la pared de la vivienda, con dimensiones máximas entre 0.50 m x 0.25 m.
- Se podrán utilizar toldos de colores en buen estado técnico que contribuirán a la imagen del conjunto, aunque en algún caso solo deberán usarse para la protección del sol. Los toldos cubrirán el área de ventas en las viviendas.
- Todo anuncio deberá aprobarse por la DPPF o DMPF, debiendo presentar un proyecto del mismo que exprese su ubicación exacta, material a utilizar, dimensiones y diseño.
- Reubicar a los cuenta –propistas cuya ubicación actual no procede, según las regulaciones realizadas por la Dirección Provincial de Planificación Física.

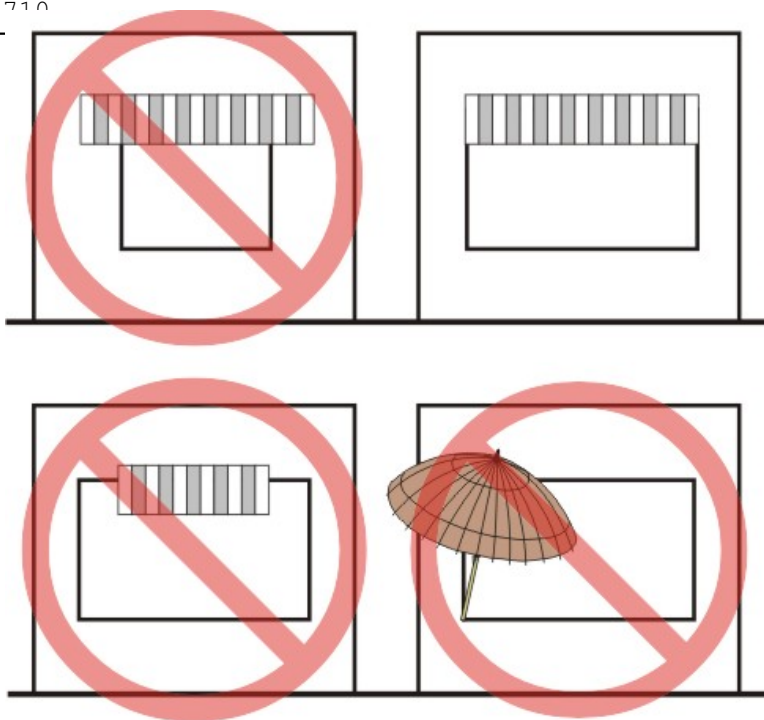
CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710



Mobiliario urbano

- Los elementos del mobiliario urbano a considerar; cuyas particularizaciones serán objeto de proyectos son:
- Kioscos de venta.
- Toldos interiores y exteriores, marquesinas, pérgolas, paraguas y sombrillas.
- Canteros, jardines, protectores de árboles, bancos y asientos públicos.
- Tratamiento de pavimentos.
- Rampas, barandas y otros tipos de mobiliario considerado por norma para la supresión de barreras arquitectónicas.
- Luminarias para vehículos y peatones.
- Relojes públicos para vehículos y peatones.
- Banderolas, hitos y tarjas para la rotulación, numeración y conmemoración de edificaciones, calles y espacios públicos.
- Estatuas, esculturas y fuentes.
- Ceniceros, cestos y depósitos públicos, destinados a la recogida de desechos sólidos y la limpieza sanitaria.
- Tratamiento de pavimentos.

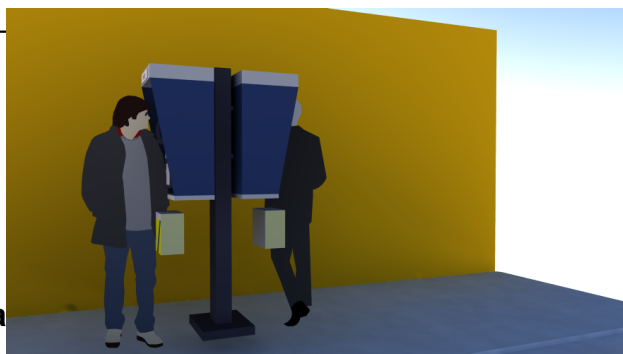
Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

Cabina Telefónica



- Las edificaciones que por su ubicación queden con frente a más de una vía, se diseñarán con un criterio definido de manera que desde todas las direcciones impuestas como visuales por la forma se aprecie una sola identidad formal.

Cercas y muros perimetrales.

- Las cercas y muros perimetrales que constituyan fachadas a vías o espacios abiertos públicos o semipúblicos se construirán con materiales de fábrica, prefabricados, metálicos o mixtos de diseños variables. La altura de cota corona será de 2.50m como máximo..
- Se admiten cercas perimetrales en aquellas edificaciones cuya función es de servicio, administrativa y en viviendas aisladas; en la totalidad del perímetro, éstas se construirán con materiales y alturas definidos en el artículo anterior.
- Las cercas que limiten a las viviendas frente a la fachada principal la altura de cota corona no podrá ser mayor de 1.20 metros y en el resto de las fachadas podrá llegar a 2,00 metros.
- Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, alambres de púas, bálsamo u otras especies vegetales espinosas, cortantes u otros tipos. En casos excepcionales solo se permitirán cuando la cerca esté separada a 2.10 metros del área de circulación vehicular o peatonal, garantizando la transparencia e inclinándolos hacia el interior de la propiedad.
- Para los cercados que requieran de una altura u otras características diferentes a los casos anteriormente regulados, tales como instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas y otras de carácter excepcional, se evaluará casuísticamente si procede o no la autorización.
- La construcción de cercados utilizando setos vivos (matas o arbustos) podrá utilizarse en dependencia de las características y condiciones del lugar, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

Ser de un solo tipo de arbustiva que garantice una masa continua y tupida de vegetación.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~Su ancho no excederá de 0.80 m determinando su cara o lado exterior el límite del área a proteger y de propiedad.~~

La altura máxima será de 1.20 m aproximadamente sobre el nivel de la acera lo cual se logrará mediante poda sistemática.

- El nivel de terreno en que se siembre deberá coincidir o quedar a 0.10 metros por debajo del nivel de la acera.
- Solo se admite la siembra de arbustivas y plantas ornamentales en los jardines de las viviendas.
- Se permitirá afectar parte del área del jardín para la ubicación de cisternas, fosas y escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.
- Las cercas como elemento de cierre en los frentes de las parcelas y por los laterales hasta la segunda línea de fachada, solo podrán alcanzar una altura máxima de 1.20 metros, con muretes de bloques, ladrillos u otro material opaco con una altura máxima de 0.90 metros y el resto de la altura con materiales tales como verjas, mallas, balaustradas ornamental u otro material que permita transparencia.
- En las parcelas de esquina, por el lateral que da a la calle, se mantendrán la altura y materiales del frente.

Puntales y alturas reguladoras

- La altura se regulará en función de la predominante en el sector.
- Se admiten retranqueos en niveles superiores, no menores de 1.0 m de profundidad con el objetivo de crear terrazas.
- Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escalera, murete o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación en los mismos.
- La profundidad de los nuevos portales nunca será inferior a 1.00m.
- Se admite como altura reguladora mínima de las edificaciones + 3 metros sobre el N. P .T de la acera.
- La altura de los puntales se regulará en función de la predominancia existente en el tramo de vía (cuadra) de que se trate.
- Los puntales a emplear nunca serán menores de 2.50 metros sobre el NPT.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

-
- ~~Se admite como número de piso mínimo dos niveles.~~
-

- Se admite como número de pisos máximo 4 niveles.
- En ningún caso se ubicarán nuevos planos de fachadas delante de la alineación predominante en la cuadra.
- En caso de ampliaciones o nuevas construcciones en planta alta, las fachadas a construir considerarán los elementos formales y tipos de materiales empleados en los niveles inferiores.

Ocupación de la manzana

- Se respetará en todos los casos la estructura urbana en base a la cuadrícula de manzana con sus dimensiones
- El valor del COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) en las manzanas existentes nunca variará de forma que resulte menor de 0.5.
- Para construir o ampliarse en el interior de una manzana, deberá contarse con la aprobación de la Dirección de Salud Pública y Prevención y extinción de Incendios.
- Para autorizar algunas construcciones en interiores de manzana, deberá existir una servidumbre de paso mínimo de 2.00 m de ancho.
- Se admite un aumento del CUS en las manzanas existentes de hasta
- Se mantendrá el trazado de la retícula vial y las dimensiones actuales de la manzana de forma invariable, admitiéndose, en zonas de erradicación y remodelación, sistemas de urbanización a base de manzanas abiertas.
- Para las áreas de nuevo desarrollo se estructurarán las manzanas de formas y dimensiones variables.

Ocupación de la parcela

- La superficie ocupada por la construcción de una parcela destinada para vivienda, será como máximo de un 6 % y la superficie descubierta de un 33 %, incluyendo el jardín frontal, los pasillos laterales y fondo.
- La superficie ocupada por la parcela incluirá además la solución de escalera por un lateral, previendo futuro crecimiento en altura.
- En la trama actual las parcelas se ajustarán a las características de la trama existente, debiendo respetar las regulaciones generales o específicas que se establecen para la misma.
- Las parcelas serán como mínimo de 8.00 metros de ancho por 16.00 metros de largo, de forma rectangular para un Coeficiente de ocupación (C. O. S) mínimo de 0.5 y un Coeficiente de utilización (C. U. S) mínimo de 1.0.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

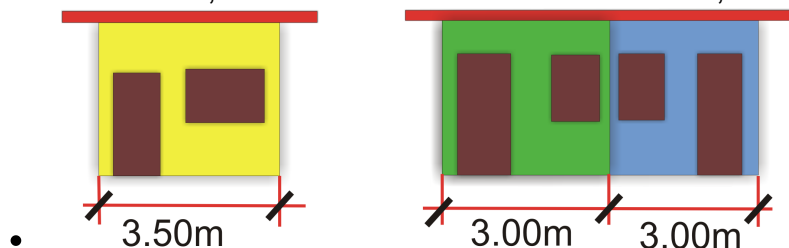
- ~~En zonas de nuevo desarrollo, las parcelas serán rectangulares con 10.0 m x 20.0 m~~ para un C. O. S mínimo de 0.5 y un C. U. S mínimo de 1, o se adecuarán a las dimensiones establecidas en los instrumentos de planeamiento específico para la zona en cuestión (Plan Parcial)
- Las construcciones auxiliares se resolverán dentro del área libre de las parcelas sin comprometer nivelaciones, líneas de construcción y/o líneas de fachadas
- Las edificaciones se distanciarán desde los cuatro límites de la parcela correspondiente hasta una distancia no menor de 0.70 metros.
- El ancho mínimo de fachada será:

En caso de nueva construcción: 5.00 metros.

En caso de divisiones: 3.50 metros.

En caso de ampliaciones y donaciones en planta alta, las instalaciones hidrosanitarias se conectarán a las soluciones existentes en los niveles inferiores.

- En parcelas cuyo fondo coincida con los laterales de otras no se admite la ubicación de letrinas, en caso de no existir alcantarillado, se ubicará la fosa.



Sótanos

- Se permitirá la construcción de sótanos de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones de la defensa. A tal efecto se prescribe lo siguiente.
- Deberá cumplir con una norma de 0.57 m² por persona
- Admitirá una capacidad para 40 personas como máximo.

Parcelas compactas y semicompacta

- Será permisible el uso de edificaciones en parcela compacta solamente en las áreas dentro de la zona en que exista actualmente esta tipología.
- Será obligatoria la utilización de edificaciones en parcela semicompacta, siempre que se respete el área descubierta, la cual se obtendrá a partir del uso de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.
- Se prohíbe la construcción de vanos de pasos menores de 2.10 metros de puntal y 0.60 metros de ancho. En caso de vanos de puertas principales, las mismas tendrán un

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~ancho de vano nunca inferior a 0.80 metros.~~

- Se prohíbe la ubicación de cuerpos avanzados hacia la acera que interrumpan la circulación peatonal tales como contadores, tuberías hidrosanitarias, verjas, elementos decorativos, escalones, escaleras, acondicionadores de aire y otros.
- Se deberá respetar la línea de fachada predominante en todas las plantas de la edificación.
- Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante

Tipología Arquitectónica.

- Las propuestas de cambios de usos, para ser aprobadas, cumplirán como mínimo la condición de ser adaptables a la distribución funcional de locales de la edificación propuesta para el nuevo uso.
- La superficie mínima de una habitación no será menor de 6 m², dimensionada 3 metros de largo por 2 metros de ancho.
- Se prohíbe ubicar escaleras metálicas de caracol dentro del área de los portales.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710



- En caso de ampliaciones en planta alta, la escalera de acceso se construirá preferiblemente por el interior de la vivienda o edificación.
- Las soluciones de evacuación pluvial de las cubiertas excluirán la posibilidad de bombeo sobre el área y los paramentos de las propiedades colindantes.
- La pintura exterior de fachadas en edificaciones independientes y en lotes cumplirá como mínimo.
- No se aplicará sobre paramentos que presenten deterioros técnico - constructivos sin antes ser reparados.
- Se aplicará a edificaciones y lotes completos independientemente de la cantidad y diversidad de funciones que concurren en los mismos.
- Las nuevas construcciones y las reconstrucciones considerarán puntales que no difieran de los predominantes en la cuadra.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~Se prohíbe la construcción de vanos de pasos menores de 2.10 metros de puntal y 0.60 metros de ancho. En caso de vanos de puertas principales, las mismas tendrán un ancho de vano nunca inferior a 0.80 metros.~~
- Se prohíbe la ubicación de cuerpos avanzados hacia la acera que interrumpan la circulación peatonal tales como contadores, tuberías hidrosanitarias verjas, elementos decorativos, escalones, rampas, escaleras, acondicionadores de aire y otros.
- La ubicación de toldos cumplirá los siguientes requisitos.
- Su proyección sobre el suelo no rebasará el límite exterior de la acera.
- La altura mínima sobre el nivel de piso terminado del área que cubre será no menor de 2.10 metros.
- Las estructuras soporte no serán visibles bajo la luz libre que cubre el toldo.
- Los materiales empleados serán flexibles, con capacidad de plegadura, impermeables y resistentes al intemperismo.
- Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen en el límite de propiedad, la altura de carpintería en su borde inferior será de 1.80 metros sobre el N.P.T de la edificación donde se coloquen independientemente del nivel de que se trate. Se excluyen de esta regulación las fachadas orientadas hacia las vías.
- Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen, como mínimo, a 0.60 metros del límite de propiedad, no existirán limitaciones de altura de carpintería.
- Las acciones constructivas consideradas en las definiciones (artículos) y que se desarrollen en edificaciones con paredes medianeras, que ocupen toda el área de la propiedad o se extiendan hasta por lo menos a dos de los límites laterales de dicha propiedad, careciendo de pasillos laterales; independientemente de que se desarrollen en uno o más niveles, estarán avaladas por proyectos que consideren soluciones efectivas de ventilación e iluminación naturales, según normas, como son: patios, patios interiores, patinejos, caballetes de reventilación y/o iluminación u otros que garanticen adecuadas condiciones ambientales.
- Se prohíbe la instalación de acondicionadores de aire domésticos en las fachadas principales de edificaciones de uso público o privado, así como las instalaciones de difusores verticales u horizontales que, siendo visibles desde las vías o espacios públicos, no se enmascaren adecuadamente por medio de pretilas u otras estructuras idóneas.
- En caso de ampliaciones y donaciones en planta alta, las instalaciones hidrosanitarias se conectarán a las soluciones existentes en los niveles inferiores.
- Se prohíbe la destrucción parcial o total de monumentos de control geodésico y topográfico.

Condiciones ambientales.

- El área estipulada para la construcción de un cementerio vendrá prevista por el PGOU, pero nunca se localizará a una distancia menor de 300.0m del perímetro urbano perspectivo, contando esta faja de protección, con una zona arbolada de 100 m de anchura como mínimo (NC 93-01-85).

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~• De no existir PGOU, el cementerio se ubicará a una distancia no menor de 1000 .0m del actual perímetro urbano teniendo en cuenta el probable crecimiento de la población. Será ubicado a sotavento del núcleo urbano, para evitar los efectos de contaminación atmosférica.~~
- El vertedero de desechos sólidos se ubicarán a una distancia no menor de 500 m del asentamiento teniendo en cuenta que la dirección del viento predominante no afecten a este, en caso contrario, el vertedero se distanciará a no menos de 1000 .0 m y se interpondrá una franja de áreas verdes de 100 .0 m de ancho. (NC 93-05,06-86).
- Para localizar cualquier tipo de inversión en el suelo no urbanizable se deberá tener en cuenta la Ley 81 del Medio Ambiente.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones permanentes en la zona del plano de inundación, zona No Edificable, posibles afectaciones y avenidas en la temporada lluviosa (Ley 262 Art. 25 sobre desastres naturales), así como otras áreas inundables.
- No se admite la conducción de aguas negras residuales por medio de zanjas, canales a cielo abierto o al sistema de drenaje.
- Toda cesión, entrega o cambio de uso, de áreas, locales e instalaciones entre organismos, serán propuestas, analizadas y aprobadas o no por la Comisión de Cambios de Usos y/o Propietarios Legales de la Provincia.
- No se admite la localización y/o construcción de edificaciones en zonas donde no se puedan satisfacer los servicios infraestructurales (o soluciones particulares)
- La protección al medio es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio construido no degrade ni impacte negativamente en el medioambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.
- A fin de promover el paisaje de verde urbano se incentivara el uso de plantas nativas para facilitar su crecimiento y mantenimiento. El cuidadoso diseño del paisaje urbano y de los jardines frontales podrá incrementar considerablemente el confort y la calidad de vida urbana, proporcionando sombra y refugio que contrarresten los efectos del sol y la lluvia a lo largo de sendas peatonales.
- Las soluciones de ventilación e iluminación en los proyectos de viviendas rurales serán de tipo natural y de forma espontánea.
- No se permite la tala de la vegetación en ambos lados de los ríos.
- La franja de protección del río será de 20.00 metros a partir de ambas márgenes del mismo.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~• No se permite el vertimiento de residuales sólidos o líquidos contaminantes al río y su franja de protección sin tratamiento previo.~~
- No se permite la ubicación de instalaciones, facilidades y redes infraestructurales con carácter permanente en las márgenes del río.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones permanentes en las áreas de inundación y mal drenaje de los ríos.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones en zonas con pendientes mayores del 20%.
- Se prohíbe la nueva construcción en áreas que estén por debajo de la cota de inundación del río.
- Todo movimiento de tierra o ubicación de edificaciones considerarán las soluciones de drenaje superficial en función de garantizar la evacuación puntual de la obra en cuestión.
- Toda entrega o cambio de uso de áreas, locales e instalaciones entre organismos, será propuesta para su aprobación o no por la comisión de cambios de uso.
- Se prohíbe la construcción de microcochiqueras para la ceba de cerdos dentro del límite urbano y su periferia con excepciones en esta ultima que se pueda desarrollar dentro de una finca, en terreno propicio para este tipo de ganado y que en su entorno no existan viviendas a una distancia de 300.00 metros.
- Se observará la distancia que fijan las normas para la ubicación de una zona de vivienda aledaña a cualquier elemento contaminante.
- No se admite la conducción de aguas negras residuales por medio de zanjas, canales a cielo abierto o al sistema de drenaje.
- **Otras.** Toda entrega o cambio de uso de áreas locales e instalaciones entre organismos, será propuesta para su aprobación o no por la Comisión de cambios de uso.

Construcciones antisísmicas

- Se cumplirán de forma obligatoria las disposiciones vigentes en las Normas Cubanas (47-97) relacionadas con las construcciones Sismo - Resistentes, especificaciones de proyecto y método de cálculo.
- Se diseñara para que las edificaciones y construcciones resistan las oscilaciones sísmicas de cálculo de acuerdo con la intensidad de grado III en la escala MSK de la zona o lugar, con el tipo de suelo y con el tipo, uso e importancia de la obra.
- Los edificios y obras deberán tener forma simple regular, simétrica y bien equilibrada, excepto aquellos edificios industriales que por característica de su tecnología no lo

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

permitan.

- Cuando los requerimientos del proyecto, determinan plantas y elevaciones generales asimétricas con distribución no equilibrada de masa, este se buscará empleando juntas antisísmicas que dividan la construcción en bloques rectangulares de comportamiento sismo resistente independiente.
- Se harán los cálculos para el estado límite de resistencia, así como para otros estados límites que se admiten pertinentes. Su diseño debe presentar la rigidez y el arriostramiento requerido, que garanticen su correcto comportamiento del conjunto.
- Se preferirán los métodos constructivos que garanticen su máximo de simetría geométrica y mecánica de diseño (masa y rigidez).
- La estructuras deben ser monolíticas y homogéneas. Con las estructuras prefabricadas deben tenderse al empleo de soluciones constructivas (juntas, pisos, diafragmas, que favorezcan el comportamiento monolítico del conjunto y los elementos se segmentaran lo menos posible, diseñándose uniones seguras y sencillas.
- Se evaluará la sismicidad regional basada en investigaciones geológicas, hidrogeológicas y observaciones instrumentales para las obras excepcionales o especiales importantes.
- Considerara al ubicar una construcción que la erosión y el deterioro de las rocas por los procesos físicos-geológicos, asentamientos del terreno, regiones de deslizamiento de tierra, excavaciones subterráneas y otros, son factores desfavorables en el caso de zonas sísmicas de intensidad grado III en la escala MSK. Si existe la necesidad de la construcción de edificios en otras obras en estas condiciones, es preciso tomar medidas complementarias para proteger las cimentaciones y reforzar las estructuras.
- Los vanos de puertas y ventanas en los muros de mampostería y las cajas de escaleras deberán tener como regla general un marco de hormigón.
- Las cajas de escaleras de los edificios de entramados pueden construirse como estructuras secundarias que no influyan en la rigidez del entramado o como núcleo rígido que toma la carga sísmica. Para edificar hasta cinco plantas se permite construir escaleras en forma de estructura independientes separadas del entramado del edificio.
- Los balcones deben ser elementos en voladizos de los pisos o tener una unión segura entre ellos.
- Las chimeneas deberán ser ligeras y a una altura no menor de 2.50 m.
- En el caso de las edificaciones de mampostería, se mantendrá en cada piso el mismo espesor de los muros, así como calidad de los materiales y el ancho de los vanos de cada puerta y ventana, deberá ser menor o igual que el ancho de los entrepaños

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

adyacentes.

- En los proyectos y construcciones de vías se deberá evitar las cercanías a precipicios, zonas de derrumbes y suelos pantanosos.
- Se permite el trazado de autopistas y carreteras por suelos no rocosos con taludes de pendientes menores de 2.0: 1.
- No se permite trazar vías férreas en suelos no rocosos con taludes de pendientes mayores de 1.5:1.
- Los puentes deberán ser situados siempre que sea posible lejos de orillas abruptas, precipicios, encañonados y otros.
- En las explanaciones formadas por materiales no rocosos, con una altura de terraplén y una profundidad de las excavaciones mayores 5.0 m, no se permitirán pendientes mayores de 2.5:1.
- Los terraplenes para ferrocarriles, autopistas y carreteras, construidas sobre terrenos húmedos y saturados deberán ser drenados en su base.
- En caso de pasar la explanación por pendientes en la que pueden producirse desprendimiento, se deberá prever medidas especiales para impedir que los mismos caigan sobre la vía.
- Toda construcción, edificación o parte de ella, no soterrada, se proyectará para resistir la acción del viento, la ciudad se encuentra ubicada en la zona donde la presión básica característica del viento correspondiente a velocidades del aire en terrenos llanos y abiertos a una altura de 10.0 m sobre el terreno es igual a 120 Kg f /m² para una recurrencia de 50 años.
- Se deberá tener en cuenta para el diseño y construcción de una obra , una variación de temperatura térmica total de 25 °C, es decir un incremento y disminución promedio de 15 °C con respecto a la temperatura media.
- Los puntos de venta de gas licuado se ubicarán a 10.0 m como mínimo de las instalaciones donde se concentra la población como, escuelas primarias, círculos infantiles, paradas de ómnibus, hospitales, policlínicos, supermercados y mercados.

Sección segunda REGULACIONES POR ZONAS Y SECTORES

Zonas del suelo urbanizado edificable de urbanización progresiva

Zona Residencial:

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~Compuesto por los barrios Oquendo, MINCIN, Cultura y Buena Vista.~~

Formada por manzanas irregulares todas de diferentes tamaños, vías sin pavimentar con recorrido sinuoso adaptándose a la topografía, algunos barrios poseen abasto de agua con dificultades, las viviendas entre buen y regular estado en su mayoría carece de alcantarillado y presentan contaminación por polvos en suspensión.

Esta zona está asociada a la zona baja formada por manzanas irregulares, con vías de poca sección y sin asfaltar, predominan las viviendas de tipologías constructivas I y III en regular y buen estado, posee servicio de acueducto y no de alcantarillado.

- En resumen la tipología urbanística predominante es la 4, la que corresponde a zonas urbanizadas a partir de un trazado de manzanas irregulares y zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar, calles de 5 a 7 metros de sección donde predominan las vías de tierra.
- La tipología arquitectónica (V), predominante en la Zona corresponde generalmente a la vivienda no medianeras individuales o pareadas en edificaciones de una y dos plantas, de tipología constructiva I, y III ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Alternando los portales corridos con los medios portales privados así como fachadas carentes de los mismos. Los puntales libres promedio oscilaran entre 2.50 y 3 metros. Fenestración de locales hacia el exterior (fachadas y patios). Superficie edificada promedio superior a los 60 m².
- Esta zona, con relación a las facilidades urbanísticas, clasifica como zona 1 con una puntuación entre 11 y 40 puntos donde prevalece el incompletamiento de las redes de infraestructura así como una baja cualificación de la imagen urbana y un marcado proceso de depreciación en las edificaciones donde se han utilizado en algunos casos materiales rústicos y/o no idóneos. Estas características en cuanto a facilidades urbanísticas imponen en esta zona, condicionales de actuación tales como: Completamiento, reconstrucción, mantenimiento y conservación.
- Se permite todo tipo de acciones constructivas consideradas en las definiciones tales como: Nueva construcción, ampliación, remodelación, reconstrucción con



completamiento.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~• Se mantendrá como uso predominante el residencial, considerando los servicios básicos inherentes.~~
- Se considera como uso compatible otros servicios de niveles superiores a los básicos previos análisis además de industrias, almacenes y talleres no contaminantes.
- Se consideran como usos prohibidos todos aquellos que no estén considerados dentro de las definiciones dadas en el artículo 141.
- Se prohíbe la ubicación de viviendas u otras edificaciones en áreas urbanizables que no cuenten previamente con los proyectos de urbanización y ubicación correspondientes.
- Se proveerá en el sector residencial, de forma permanente, de los dispositivos y mobiliarios necesarios para el acopio y recogida de desechos sólidos generados en los mismos.
- Se admiten todas las formas de asociación de edificaciones consideradas en las definiciones tales como: Medianería, edificaciones paralelas y edificaciones irregulares.
- El distanciamiento entre edificaciones será establecido en cada caso particular teniendo en cuenta los criterios que se determinen por el Departamento de Planeamiento de la Dirección Provincial de Planificación Física en cuanto a: Número de niveles, diseño funcional de fenestración e iluminación natural, así como la distribución interior de locales.
- Se admiten edificaciones irregulares, referida esta irregularidad a: Fachadas escalonadas en sentido vertical y horizontal; diferencias de volumetría en una edificación mono o polifuncional; diferencias de volúmenes entrantes y salientes en uno o más planos; combinaciones de cubiertas en cuanto a formas y materiales empleados y otras posibilidades de diseño que oportunamente sean evaluadas y aceptadas.
- Las áreas consideradas como libres se ocuparán con nuevas construcciones de viviendas y servicios a estas
 - La alineación de las edificaciones se establecerá teniendo en cuenta la predominante en cada cuadra, considerando en todo caso que no está excluido el análisis particular de determinadas edificaciones con relación a adelantamientos y/o retranqueos; teniendo en cuenta, además, que es aconsejable reservar una faja de terreno no menor de 2.50 metros de profundidad entre el borde interior de la acera y la línea de construcción con la finalidad de proveer espacios para jardines, trazado de redes locales y otros.
- Las edificaciones que por su ubicación queden con frente a más de una vía se diseñarán con un criterio unificado de manera que desde todas las direcciones impuestas como visuales por la trama se aprecie una sola identidad formal.
- El primer nivel de las edificaciones se establecerá de 0,10 a 0.20m por encima del nivel de la acera en el tramo correspondiente a la ubicación de que se trate.
- En los frentes de las fachadas principales se desarrollarán jardines.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~Se admiten cercas perimetrales en aquellas edificaciones cuya función es de servicio, administrativa y en viviendas aisladas; en la totalidad del perímetro de las cercas, éstas se construirán con materiales de fábrica, prefabricados, metálicos o mixtos, de diseño variable en cuanto a exigencias de calidad según criterio aprobado. La altura de cota corona será de 2.50 metros como mínimo sobre el nivel del terreno o sobre el nivel de aceras y/o vías. Frente a la fachada principal la altura de cota corona no podrá ser mayor de 0.90m.~~
- Las fosas se construirán dentro del área asignada a las instalaciones en la microlocalización.
- En los casos que la solución de residuales sea a través de letrinas, la distancia mínima horizontal respecto a las instalaciones será de 3.00m para solución de letrina prefabricada y 5.00m en caso de ser rústicas y la vertical respecto al manto freático será de 1.50m.
- Las letrinas se construirán de materiales duraderos que permitan la condición higiénica sanitaria de las viviendas e instalaciones de cualquier tipo.
- Las soluciones de reserva de agua en zonas con carencia de alcantarillado se construirán teniendo en cuenta la impermeabilización necesaria que impida la filtración de las aguas residuales.
- Las acciones constructivas autorizadas en edificaciones medianeras considerarán las correspondientes medidas de protección a las instalaciones vecinas.
- En caso de división de plantas de viviendas la forma de asociación será la medianería; ambas fachadas a lograr tendrán diseños similares y la superficie mínima de cada vivienda será de 25 m².
- En caso de nuevas construcciones o reconstrucciones que consideren formas de asociación en función de la medianería, la parte que primero construya garantizará, en toda la longitud de empalme estructural, aceros de no menos de 0.50 metros hacia la propiedad contigua con estos fines.
- En caso de acciones constructivas que consideren renunciar a la medianería existente, la parte que se separa debe prever, con relación a la cubierta, paredes y otros, soluciones que garanticen la separación de ambas viviendas sin provocar daños o perjuicios a la otra parte.
- Los pasillos laterales tendrán como mínimo de 0.50 – 0.70m de ancho, en caso que la vista no sea directa entre las ventanas de las construcciones; en caso contrario, la altura de las ventanas debe ser de 1.80m si se quiere conservar ese ancho de pasillo.
- Las áreas libres así como aquellas que resultaran liberadas por causa de erradicaciones de viviendas y funciones no compatibles con la zona o sector correspondiente serán ocupadas por instalaciones que prioritariamente consideren

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~servicios en los niveles inferiores y viviendas en los superiores, o en su defecto establecerse temporalmente para el descanso pasivo.~~

- No se admite la colocación de postes eléctricos, de comunicación, luminarias o soportes para diversos fines en los accesos de servicio, garajes o parqueos de las instalaciones.
- No se admite la localización y/o construcción de edificaciones en zonas donde los organismos competentes no puedan satisfacer los servicios infraestructurales (acueducto y alcantarillado o soluciones particulares para ambos).
- No se admite la ubicación, cualquiera que sea el tipo, de instalaciones en un radio menor de 25 metros a partir de la línea de propiedad de las subestaciones eléctricas.
- No se admite la ubicación de instalaciones ni siembra de árboles en la faja de exclusión de las líneas eléctricas de acuerdo a su categoría en:

- 33 Kv. 3.65 metros a cada lado.

110 Kv. 15.00 metros a cada lado.

220 Kv. 20.00 metros a cada lado.

- La red de distribución eléctrica y telefónica distará no menos de 0.90 metros de los planos más prominentes de las edificaciones.
- En ningún caso se mantendrán como definitivas las facilidades temporales una vez concluida la obra para la cual fueron concebidas.
- Se prohíbe utilizar sótanos y semisótano como almacenes o depósitos de líquidos inflamables y/o combustibles.
- La profundidad de los nuevos portales nunca será inferior a 1 metro.
- En caso de ampliaciones en planta alta, las fachadas a construir considerarán los elementos formales y tipos de materiales empleados en los niveles inferiores.
- Los planos de nivelación de las edificaciones se establecerán por encima del nivel de piso terminado de la acera en el tramo correspondiente a la ubicación de que se trate. Se permiten las plantas de sótano y semisótano con el objetivo de resolver áreas de aparcamiento en edificaciones de uso público o privado.
- En parcelas cuyo fondo coincida con los laterales de otras no se admite la ubicación de letrinas, siendo obligatorio, en caso de no existir alcantarillado, el uso de fosas.
- Los proyectos de edificaciones de viviendas ya sean viviendas, edificios aislados o grupos de estos contarán para su ejecución con la aprobación del APCI (Agencia de Protección Contra Incendios)
- Las relaciones de contigüidad entre paramentos verticales no excluye la colocación de

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~carpintería considerando los artículos 87 y 88.~~

- : Las acciones constructivas consideradas en las definiciones (artículos) y que se desarrollen en edificaciones con paredes medianeras, que ocupen toda el área de la propiedad o se extiendan hasta por lo menos a dos de los límites laterales de dicha propiedad, careciendo de pasillos laterales; independientemente de que se desarrollen en uno o más niveles, estarán avaladas por proyectos que consideren soluciones efectivas de ventilación e iluminación naturales, según normas, como son: Patios, patios interiores, patinejos, caballetes de reventilación y/o iluminación u otros que garanticen adecuadas condiciones ambientales.
- Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen en el límite de propiedad, la altura de carpintería en su borde inferior será de 1.80 metros sobre el N.P.T de la edificación donde se coloquen independientemente del nivel de que se trate. Se excluyen de esta regulación las fachadas orientadas hacia las vías.
- Cuando los paramentos verticales de una edificación se sitúen, como mínimo, a 0.60 metros del límite de propiedad, no existirán limitaciones de altura de carpintería.
- No se construirán vanos de pasos menores de 2.10 metros de puntal y 0.60 metros de ancho. En caso de vanos de puertas principales, las mismas tendrán un ancho de vano nunca inferior a 0.80 metros.
- Toda construcción de instalaciones auxiliares como cisternas, garajes u otras que oportunamente se consideren como tal se ubicarán sólo dentro de los límites de propiedad sin comprometer las nivelaciones existentes así como las líneas de construcción o de fachadas.
- En ningún caso se mantendrán como definitivas las facilidades temporales una vez concluida la obra para la cual fueron concebidas

Zona Centro de Servicios.

- El centro de servicios está conformado por manzanas irregulares de tamaño y forma variadas, predomina la tipología constructiva I y III, en buen y regular estado y alberga el grueso de los servicios de nivel medio y superior.
- La tipología urbanística de la Zona Centro corresponde a la zona urbanizada mediante parcelas irregulares de dimensiones variadas; ocupada por edificaciones domésticas y de servicios del siglo XX, de tipología arquitectónica V, predomina la acera y calles de 5-7 metros de sección.
- La tipología arquitectónica (V) correspondiente a Viviendas no medianeras individuales o pareadas. De Tipología constructiva I y III, de 1 y 2 plantas., ocupando parcelas ortogonales con o sin portales. Puntales libres promedio de 2,40 y 2,60 metros. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60m², con escaleras interiores, frontales y laterales.
- La Zona Centro, tiene como evaluación en cuanto a *facilidades urbanísticas* zona 2,

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~con una puntuación de 40 puntos de un máximo de 80, correspondientes a~~ consideraciones referidas en general al estado de las redes de infraestructura, la cual, aunque se trata de una zona servida en su totalidad, requiere de un esfuerzo en cuanto a mantenimiento y reparaciones; de igual forma en cuanto a los servicios, la calidad ambiental y la imagen urbana, existen acumulaciones en cuanto a las depreciaciones que gravitan sobre la magnitud y alcance de las acciones constructivas a realizar.

- Se permite todo tipo de acciones constructivas consideradas en las definiciones tales como: Nueva construcción, remodelación, ampliación, conservación, restauración y demolición; tanto para viviendas como para las restantes edificaciones.
- Se consideran usos compatibles con la Zona el hábitat, los servicios (comercio, gastronomía, recreación, alojamiento, cultura, salud pública, educación, comunales, actividad comercial de servicios y trabajo por cuenta propia), parques, comunicaciones, talleres e industrias no contaminantes (ni sónicos, ni atmosféricos), áreas verdes y de descanso pasivo, así como otros usos que oportunamente sean evaluados como compatibles.
- Se consideran como usos prohibidos en la Zona Centro, almacenes a cielo abierto de sustancias contaminantes, almacenes mayoristas y/o minoristas comprometidos con el territorio del Municipio, la agricultura urbana, los puntos pickers de basura; así como otros usos que oportunamente sean evaluados como prohibidos.
- No se admiten modificaciones en el trazado y faja de propiedad de las vías existentes referidas a radios de giro y separación mínima y máxima de intersecciones con relación a como se encuentran en la actualidad.
- El parqueo de transporte de carga pesado se permite sólo en los sitios y horarios indicados por las señales de tránsito correspondientes.
- Se proveerá la Zona Centro, de forma permanente, de los dispositivos y mobiliarios necesarios para el acopio y recogida de desechos sólidos generados en esta zona.
- Se admiten retranqueos en niveles superiores, no menores de 1 metro de profundidad medidos a partir de la línea de fachada existente, con el objetivo de crear terrazas.

Zona de producción

- La Zona de producción se localiza al Oeste del asentamiento, con potencial en áreas libres para su ampliación. Está conformada por almacenes, talleres, industria y una planta de beneficio de café.
- La Zona de Producción en cuanto a facilidades urbanísticas está evaluada como zona 1 principalmente por consideraciones referidas de forma general al estado de las redes de infraestructura ya que se trata de una zona que no está servida en su totalidad por estas redes y haberse incluido dentro de la zona residencial; en cuanto al estado técnico constructivo de las instalaciones, este es regular, debido fundamentalmente a la falta de mantenimiento y conservación lo cual se manifiesta en el mal estado de las cubiertas y su impermeabilización. Estas características con relación a las facilidades urbanísticas imponen a la zona de producción condicionales de actuación que estarán

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

dirigidas a:

- Elaboración y reelaboración de proyectos urbanísticos para esta zona.
- Completamiento, mantenimiento y conservación de las redes de infraestructura y edificaciones.
- Con relación a la zona de producción se admite todo tipo de acciones constructivas consideradas en las definiciones tales como: Nueva construcción, remodelación, ampliación, conservación, demolición y restauración, en dependencia del sector específico de que se trate.
- Los usos compatibles son: Industrias, talleres, almacenes y otros que oportunamente sean considerados como tal.
- Se consideran como usos prohibidos la vivienda y los servicios vinculados a ésta; así como otros tipos de servicios considerados como primarios y secundarios, tales como: politécnicos, policlínicos, escuelas, instituciones culturales, deportivas y otras cuya envergadura, cantidad de usuarios y requerimientos funcionales y ambientales justifican su exclusión de estas zonas.
- Las redes de vías colectoras y de servicios consideradas en los proyectos urbanísticos y/o esquemas generales se concebirán como obras inducidas con secciones de 5 a 7 metros en la faja de rodamiento, parterres y aceras; de acceso común a todas las instalaciones.
- Con relación a los emplazamientos de edificaciones en los casos en que no se requiera vía perimetral, la distancia entre la línea de propiedad y la línea de fachada será, en todo caso, no menor de 5 metros, preservando una franja de este ancho. En los casos en que la vía perimetral fuera de dos sendas, esta distancia será, en todo caso, no menor de 13 metros. La distancia de la línea de construcción hasta los límites de la parcela nunca será menor de 10 metros.
- Las redes de acueducto, alcantarillado, drenaje, eléctrica, de comunicaciones y combustible se ejecutarán de acuerdo con los proyectos elaborados y reelaborados para cada área particular.
- Dentro de los límites físicos del sector de producción se garantizarán las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores tales como: Parterres, jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras
- No existen limitaciones en cuanto al número de pisos y en cuanto a los depósitos de agua elevados, antenas y pararrayos.
- Las instalaciones a ubicar en la línea de frente de las vías principales corresponderán a las funciones de: Socio-administrativo, laboratorios, naves de producción, almacenes cerrados, parqueos y garitas.
- Las instalaciones a ubicar en la línea de frente de las vías principales, con el fin de proteger las visuales, así como por causa de determinadas normas vigentes no serán, en ningún caso:

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~Almacenes a cielo abierto.~~

Talleres con materias primas a granel que provoquen suciedad.

Bancos transformadores.

Naves abiertas.

Chimeneas.

Plantas de tratamiento.

Torres de enfriamiento.

Almacenes de productos combustibles o explosivos.

Calderas.

- La distancia entre edificaciones cuando se requiera entre ellas de una vía con una sola senda será de 10m; cuando la vía sea de dos sendas el distanciamiento será de 13m.
- Las instalaciones destinadas a servicios socio-administrativos u otras actividades de apoyo a la producción se proyectarán en edificaciones de varias plantas con el objetivo de disminuir el régimen de ocupación del suelo; de igual manera, no se aprueban repeticiones de estas instalaciones para una entidad determinada.
- Los sistemas constructivos a emplear deben ajustarse a la concepción de proyectos racionales, multiplantas, evitando la generación de objetos de obra dispersos con el objetivo de lograr una ocupación óptima del suelo.
- Se cumplirá de forma obligatoria las disposiciones vigentes con relación a: Distanciamiento y normas de protección contra incendios, sanitarias, tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas.
- Se garantizará la conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos de todas las instalaciones ubicadas dentro de los sectores específicos. De igual forma deberá contarse con sistemas de indicadores para el control de la contaminación, de acuerdo con esto serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la Ley 81 del Medio Ambiente.

Zona de Espacios Públicos, recreación y Descanso. Comprende los sectores

Sector Áreas deportivas

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~La Zona Deportiva y de Educación está compuesta por el sector Complejo Deportivo~~ donde se localizan las canchas de baloncesto y voleibol, un gimnasio y un campo de pelota.
- Las facilidades urbanísticas con que cuenta esta zona son de calificación: Zona 1 está referidas fundamentalmente a la calidad ambiental y al tipo y estado de las instalaciones, lo cual no excluye acumulaciones por falta de mantenimiento y reparaciones oportunas lo que le confiere a las condicionales de actuación un carácter de: Completamiento, mantenimiento y reparación.
- Se permiten todo tipo de acciones constructivas consideradas en las definiciones tales como: Nueva construcción, remodelación, ampliación, conservación, restauración y demolición; entendidas estas acciones con relación a las edificaciones e instalaciones de apoyo e infraestructura
- Se consideran como usos compatibles los servicios gastronómicos, culturales; la recreación, deportes y otras actividades que oportunamente se consideren compatibles teniendo en cuenta el carácter de cada sector específico.
- Se consideran como usos prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con el carácter de cada uno de los sectores de esta zona: Vivienda, agricultura urbana, industria y otras que dado al carácter específico de los sectores se consideren como tal.
- Con relación a la red vial prevalecerán las vías semipeatonales y los senderos peatonales no permitiéndose que crucen por los sectores que componen esta zona vías de categoría superior a la IV categoría.
- La ubicación permanente de kioscos rústicos y mostradores en espacios públicos o semipúblicos; será con carácter transitorio sólo en aquellas áreas concebidas para el desarrollo de carnavales, ferias u otras actividades que oportunamente se estimen convenientes.

Sector Áreas verdes y Espacios públicos

- Las áreas verdes, así como espacios públicos y semipúblicos vinculados al descanso pasivo mantendrán su uso único así como su delimitación actual, no admitiéndose la ubicación en estos espacios de estructuras comerciales y otras que comprometan el área y su función.
- Las áreas verdes, así como los espacios públicos y semipúblicos vinculados al descanso pasivo serán poblados y repoblados con especies arbóreas de copas perennifolias y anchas, raíces profundas y cobertura de florecencia significativa.
- Los usos compatibles son aquellos relacionados con el descanso y la recreación donde pueden insertarse instalaciones ligeras como sombrillas, espacios para la venta de alimentos ligeros.
- Las áreas verdes, así como los espacios públicos y semipúblicos vinculados al descanso pasivo y que se encuentran en estos sectores serán poblados y repoblados

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~con especies arbóreas de copas perennifolias y anchas, raíces profundas y cobertura de florecencia significativa.~~

- Todas las edificaciones de uso público cuyas cotas de rasante excedan los 0.10m de la acera deberán disponer de rampas además de escaleras.

Zona transporte: Comprende

Sector Terminal de ómnibus,

- La terminal garantizará tener las condiciones de confort mínimas para la espera: salón de espera con asientos, cafetería, baño sanitario, techado en buen estado así como andenes suficientes y seguros para la circulación de los pasajeros hacia y desde los vehículos

Sector Bases de taxis, de ómnibus y de transporte de carga.

- Las instalaciones permisibles en este sector serán aquellas que están en correspondencia con su actividad.

Sector Servicentro

Zona de Suelo No Edificable: Comprende

Sector Vialidad

- No se admite la construcción o localización permanente de depósitos de materiales que obstruyan el drenaje superficial de las vías.
- Deben construirse en el puente, aceras y barandas, cuya altura será nunca inferior a 1.00 metro sobre el NPT para darle mejor acceso a los vehículos y peatones.
- En los tramos de los viales donde existan taludes se deberán de revestir con vegetación autóctonas para integrarlos al paisaje.
- Las aceras en las zonas urbanizadas, tendrán
- En zonas de nuevo desarrollo 1 metro.
- En zonas urbanizadas de la ciudad 0.75 metros
- No se admite la focalización y/o construcción de edificaciones en zonas donde no se puedan satisfacer los servicios infraestructurales (o soluciones particulares).
- Las calles cerradas tendrán una longitud máxima de 100 metros con soluciones para el retorno en su extremo.
- Las vías locales residenciales tendrán un radio de giro máximo de 6 metros.
- No se admite la construcción o localización permanente de depósitos de materiales que

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~obstruyan el drenaje superficial de las vías.~~

- Toda modificación de la rasante de las vías con trazado de acueducto u otro, considerará la modificación consecuente de las tapas de los registros.
- En vías no asfaltadas, los proyectos de completamiento tendrán en consideración no introducir modificaciones de rasantes que impliquen que el nivel promedio de los pisos terminados de las viviendas existentes quede por debajo del NPT de las aceras a construir.
- No se admite modificación alguna a la faja de propiedad de las vías que afecten la circulación vial y peatonal, las áreas verdes, los trazados de infraestructura y las dimensiones y geometría de la faja como tal.
- Las paradas de ómnibus se construirán aledañas a los viales por donde circulan las rutas, las que tendrán un apartadero en forma de bolsillo y serán techadas y con bancos. Los bolsillos tendrán un ancho y largo mínimos de 3 y un 8 metros respectivamente.
- Para señalar e iluminar los obstáculos se utilizan los colores y tipos de luces, según las consideraciones de la NC-18-30-1984. Se colocarán a 20 centímetros unos de otros por la parte exterior de la mampostería, situado el pelo inferior a una distancia uniforme por encima del terreno, no mayor de 20 centímetros.
- El trazado vial que se proponga garantizará el vínculo directo con las calles contiguas existentes. Las vías principales tendrán una faja de rodamiento de 6 metros de ancho, parterres y aceras de 1m.
- No se admite el trazado sobre puentes de conductoras de agua, colectores de alcantarillado, líneas eléctricas u otros conductos.
- En la vialidad principal de los asentamientos queda prohibida, en su condición de espacios públicos, toda construcción que interrumpa el libre tránsito de peatones vehículos de paso y de servicio a las instalaciones ubicadas en su colindancia.
- Las secciones pavimentadas en vías de doble sentido de circulación en las zonas residenciales no serán menores de 5.50 metros y la sección total no será menor de 8.90 metros.
- No se admiten en zonas residenciales vías de un solo sentido con ancho de pavimento menor de 3.50 metros y de sección total menor de 6.90 metros; en caso que sean de carácter semipeatonal y sin aceras no podrán tener un ancho de pavimento menor de 2.75 metros y deberán contar con badén – cuneta a ambos lados no menor de 1 metro; este badén debe estar separado de las viviendas a una distancia no menor de 1.50 metros; la longitud total no debe ser mayor de 300 metros y deberá contar con un apartadero lateral cada 100 metros.
- La construcción, rehabilitación o mantenimiento de un vial rural o calle dentro de un

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~asentamiento humano deberá estar conciliado con los planes de instalaciones~~
infraestructurales como acueductos, alcantarillados, drenaje y tendido aéreos o soterrados de electricidad y comunicaciones.

- En vías no asfaltadas, los proyectos de completamiento tendrán en consideración no introducir modificaciones de rasante que impliquen que el nivel promedio de los pisos terminados de las viviendas existentes quede por debajo del NPT de las aceras a construir.
- Las áreas de parqueo y sus accesos se ubicarán de manera que no causen interferencia con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población.
- El parqueo de transporte de carga pesado se permite sólo en los sitios y horarios indicados por las señales de tránsito correspondientes.
- Toda modificación de la rasante de las vías no afectará el bombeo de las mismas así como su empalme con los contenes y badenes.
- No se admite apertura de canales, zanjas o excavaciones con carácter permanente en las fajas de las vías o en los terrenos colindantes a una distancia de menos de 3 metros del borde exterior de la faja de propiedad.
- Las señales de tránsito en zonas urbanas se colocarán a una altura no menor de 2.15 metros desde el borde inferior de la misma hasta el N.P.T de la acera.
- No se admiten accesos vehiculares a garajes y/o instalaciones en una distancia menor de 10 metros desde las intersecciones de las vías.
- Los accesos de entrada y salida a parqueos y garajes colectivos contarán con radio de giro no menor de 4 metros y secciones no menores de 6 metros.
- No se sembrarán árboles o arbustos en los parterres en un área de 10 metros de longitud medidos a partir de las esquinas formadas por la intersección de dos o más vías.
- No se admiten modificaciones de los radios de giro y separación mínima y máxima de Intersecciones con relación a como se encuentran en la actualidad.
- No se admiten cruces de conductos de alcantarillado o acueducto de maestras principales bajo vías a una profundidad menor de 0.90 metros entre la corona de la tubería y la rasante de la vía.

Sector Infraestructura hidráulica

- No se admite el paso de conductoras de agua por vertederos de basura, cementerios, zonas de inundación o por debajo de las edificaciones.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~A toda toma de agua para el abasto se le proyectará una vía de acceso condicionada partiendo de las normas viales correspondientes, desde el vial más cercano que permita la entrada y salida de vehículos.~~
- Se prohíben en el primer anillo de seguridad (radio 50m) de las fuentes de abasto de agua cualquier actividad que no sea la extracción de agua según Norma Cubana No. 93-01-209 del año 1990.
- La ubicación de los tanques sépticos será a 3m de la vivienda y a 15m de la fuente de abasto y siempre se le construirá un tratamiento secundario al efluente del mismo.
- La rehabilitación de las conductoras de los barrios propuestos por el Plan de Ordenamiento debe hacerse previa realización del proyecto ejecutivo.
- En los casos que la solución de residuales sea a través de letrinas, la distancia mínima horizontal respecto a las instalaciones será de 3.00m para solución de letrina prefabricada y 5.00m en caso de ser rústicas y la vertical respecto al manto freático será de 1.50m.
- Las soluciones de reserva de agua en zonas con carencia de alcantarillado se construirán teniendo en cuenta la impermeabilización necesaria que impida la filtración de las aguas residuales.
- Las letrinas se construirán de materiales duraderos que permitan las condiciones higiénicas sanitarias de las viviendas e instalaciones de cualquier tipo.
- Las soluciones de reserva de agua en zonas con carencia de alcantarillado se construirán teniendo en cuenta la impermeabilización necesaria que impida la filtración de las aguas residuales.

Sector Infraestructura Eléctrica y de comunicaciones

- La red de distribución eléctrica y telefónica distará no menos de 0.90 metros de distancia.
- La separación mínima prominente entre líneas eléctricas (parte extra del tendido) y las edificaciones será de:
 - 0.90 metros para líneas eléctricas de (300-8700 v).
 - 2.44 metros para líneas eléctricas de (8700-15000v 3.00 metros para línea eléctrica de (15000-50 000v).
- El trazado de líneas eléctricas aéreas o soterradas sobre transformadores será a 4 metros.
- Será obligatorio para todo proyecto de trazado de línea de transmisión de energía

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~eléctrica a sus estaciones la evaluación de impacto ambiental correspondiente.~~

- No se admite la ubicación, cualquiera que sea el tipo, de instalaciones en un radio menor de 25 metros a partir de la línea de propiedad de las subestaciones eléctricas.
- La distancia entre los conductores eléctricos soterrados y el arbolado será igual a la mitad de la altura máxima de los árboles.
- En la franja de protección de la línea eléctrica aéreas se permite la siembra de vegetación de jardinería, pasto y frutos menores, con altura menores de 3,0m.
- Se prohíbe la edificación de cualquier construcción alrededor de los bancos y cámaras de transformadores que impidan la ventilación y acceso a las mismas y en la franja de protección a las líneas eléctricas.
- No se admite la ubicación de instalaciones ni siembra de árboles en la faja de exclusión de las líneas eléctricas de acuerdo a su categoría en:
 - 33 Kv. 3.65 metros a cada lado.
 - 110 Kv. 15.00 metros a cada lado.
 - 220 Kv. 20.00 metros a cada lado.
- Será obligatorio para todo proyecto de trazado de línea de transmisión de energía eléctrica a subestaciones la evaluación de impacto ambiental correspondiente.
- La distancia vertical mínima entre las líneas aéreas de telecomunicación y cualquier construcción será de 2.50 metros.
- Las líneas de telecomunicación soterradas se ubicarán a una profundidad mínima de 0.90 metros bajo el nivel de acera.
- Para postes de tendido eléctrico de bajo voltaje y comunicación la distancia será de 3.00 m.

Sector no edificable de áreas bajas e inundables.

Los sectores considerados como No edificables son: márgenes del río Sabanalamar y accidentes geográficos (altas pendientes) que subdividen el asentamiento en diferentes barrios.

- El uso predominante para el sector márgenes del río - accidentes geográficos será prioritariamente forestal. Los usos compatibles serán el descanso y la recreación que pueden generar inserción de instalaciones o facilidades con carácter temporal.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones permanentes en la zona del plano de inundación del río y de posibles afectaciones y avenidas en la temporada lluviosa (Ley 262 Art. 25 sobre desastres naturales).

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~Se prohíbe la ubicación de viviendas, centros de descanso, centros de estudio u otros de carácter social dentro de los límites de la zona de protección de fuentes de contaminación.~~
- Se prohíbe el desarrollo poblacional en áreas bajo el radio de afectación y contaminación atmosférica producida por despulpadoras, laguna de oxidación y canteras. (Ley 81 Art. 119 del Medio Ambiente).

Zona Urbanizable de Uso Inmediato

Se localiza al Noroeste del asentamiento en un terreno llano, ocupado actualmente por uso ganadero, de topografía llana, con una superficie de 5.0 ha.

En esta zona, el carácter de urbanizable de inmediato para urbanizaciones está dado por su ubicación fuera de los límites urbanos, cercanas a la infraestructura, lo que abarca su inserción como zonas de compactación del hábitat.

- El uso predominante será residencial y de servicios básicos.
- Las acciones constructivas están referidas a la nueva construcción.
- Las manzanas resultantes serán ocupadas de acuerdo con el concepto de asociación de edificaciones específicas, pudiendo ser de desarrollo abierto o cerrado, con un C.O.S no inferior a 0.5 y un C.U.S no superior a 1.5, considerando lograr una densidad bruta mínima de viviendas de 45 viv/ha.
- Las edificaciones se distanciarán desde los cuatro límites de la parcela correspondiente hasta una distancia no menor de 0.70m.
- Se mantendrá el trazado vial característico del asentamiento, resolviendo este sector como una continuidad del mismo, tanto en el trazado como en las secciones y características de la faja vial.
- Todo movimiento de tierra o ubicación de edificaciones considerará las soluciones de drenaje superficial en función de:
 - Garantizar la evacuación puntual de la obra en cuestión.
 - Colectar y conducir el drenaje hacia las áreas colindantes sin afectar las mismas.
- En zonas de nuevo desarrollo, las parcelas serán de 8.0 m x 15.0m., o se adecuarán a las dimensiones establecidas en los instrumentos de planeamiento específico para la zona en cuestión (Plan Parcial).
- Toda nueva construcción o conjunto de viviendas nuevas debe realizarse mediante replanteo según el proyecto ejecutivo y en presencia de un técnico de la Dirección de Planificación Física para evitar corrimientos. De no cumplirse esto y existir corrimientos

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~se procederá de inmediato a la demolición total de lo construido~~

- En las nuevas urbanizaciones, todas las construcciones tendrán una franja de jardín con una profundidad de 1.50 como mínimo, pudiéndose incrementar hasta 5.00 m en edificios multifamiliares.
- El ancho mínimo de fachadas en nuevas construcciones será de 5 metros y en divisiones será de 3,5 metros.
- Las edificaciones serán de tipología constructiva de la I a la III, multiplantas y diseñadas con fachadas múltiples de manera que puedan jerarquizar vías, esquinas y espacios interiores.
- Se admite la ubicación de escaleras cuyo diseño responda a las normas de dimensionamiento, calidad y estética requeridas siempre que se construyan detrás de la línea de fachada predominante en la cuadra sin comprometer la faja de las vías, las visuales y la circulación peatonal.

Zona urbanizable de reserva.

Situado al Suroeste del asentamiento en un terreno llano, óptimo para la construcción, ocupado actualmente por uso ganadero y agrícola (usufructo), con una superficie de 5.3 ha. Cuenta con estudio de Plan Parcial.

En el suelo Urbanizable sólo se localizan las inversiones previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

En esta zona, el carácter de urbanizable de reserva para futuras urbanizaciones está dado por su ubicación fuera de los límites urbanos, cercanas a la infraestructura, lo que abarca su inserción como zonas de compactación del hábitat.

- El predominante será residencial y de servicios básicos.
- Las acciones constructivas están referidas a la nueva construcción.
- Los proyectos de urbanización de esta zona considerarán como forma de asociación de edificaciones la medianería, las edificaciones paralelas en bloques y en tiras, edificaciones irregulares y otras.
- Se considera como altura reguladora máxima 9 metros y como mínima 3 metros.
- Para un desarrollo adecuado del hábitat, se establecerá para el uso público de un 20 a

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

~~un 30%, para el semipúblico de un 10 a un 16% y para el privado un 64%.~~

- Se considera como número de pisos máximo 3 niveles y como número de pisos mínimo 1 nivel.
- Las manzanas resultantes serán ocupadas de acuerdo con el concepto de asociación de edificaciones específicas, pudiendo ser de desarrollo abierto o cerrado, con un C.O.S no inferior a 0.5 y un C.U.S no superior a 1.5, considerando lograr una densidad bruta mínima de viviendas de 45 viv/ha.
- Las edificaciones se distanciarán desde los cuatro límites de la parcela correspondiente hasta una distancia no menor de 0.70m.
- En los frentes de las fachadas principales se desarrollarán jardines.
- Se mantendrá el trazado vial característico del asentamiento, resolviendo este sector como una continuidad del mismo, tanto en el trazado como en las secciones y características de la faja vial.
- En las áreas de parcelas se podrán resolver garajes y espacios de parqueos como parte integral del diseño de las edificaciones.
- Los niveles de piso en estos sectores se establece sean teniendo en cuenta los niveles de los viales que las circundan.
- Las edificaciones serán de tipología constructiva de la I a la III, multiplantas y diseñadas con fachadas múltiples de manera que puedan jerarquizar vías, esquinas y espacios interiores.
- Se admite la ubicación de escaleras cuyo diseño responda a las normas de dimensionamiento, calidad y estética requeridas siempre que se construyan detrás de la línea de fachada predominante en la cuadra sin comprometer la faja de las vías, las visuales y la circulación peatonal.
- Los puntales a emplear nunca serán menores de 2.50 metros sobre el N.P.T.

Zona suelo No Urbanizable.

- En el suelo no urbanizable sólo se localizará las inversiones previstas por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano.
- Comprende las áreas periféricas del núcleo, ocupada básicamente por: ganadería, cultivos varios, áreas inundables y de altas pendientes.
- En estas áreas se permitirá mantenimiento mínimo con la debida autorización de las entidades competentes y serán objeto de reubicación de forma paulatina.

CAPITULO II. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

Categoría: Actualidad

Creado: Miércoles, 13 Enero 2021 11:24 - Última actualización: Miércoles, 13 Enero 2021 11:25

Escrito por Lianet Camila Samón Veloso

Visto: 710

- ~~• No se permite la ubicación de instalaciones, facilidades, redes de infraestructura o usos agrícolas que tengan un carácter permanente en estos sectores.~~
- Se prohíbe la construcción de viviendas y servicios vinculados al hábitat.
- No se permitirán reparaciones capitales de las bienhechurías, solamente un mantenimiento mínimo con la debida autorización de las entidades competentes.