

del suelo urbano

carlos calvimontes r.

normativa del uso



Í N D I C E

01. ÁMBITO DE LA NORMATIVA	01-4
01.01 OBJETO GENERAL	01-4
01.02 DEFINICIONES	01-4
02. CARACTERIZACIÓN DEL SUELO URBANO	02-7
02.01 OBJETO PARTICULAR.....	02-7
02.02 SUELO URBANO SEGÚN SU APTITUD	02-7
02.02.01 ÁREA URBANA GENERAL	02-7
02.02.02 ÁREA URBANA INTENSIVA	02-7
02.02.03 ÁREA URBANA EXTENSIVA.....	02-7
02.02.04 ÁREAS URBANAS PROTEGIDAS	02-8
02.03 CATEGORIZACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO.....	02-8
02.03.02 USOS DEL SUELO BÁSICOS	02-8
02.03.03 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS.....	02-9
02.03.04 USOS DEL SUELO INCORPORADOS	02-10
03. USO DEL SUELO PARA LAS FUNCIONES URBANAS	03-11
03.01 OBJETO PARTICULAR.....	03-11
03.02 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN HABITAR	03-11
03.02.02 LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA	03-11
03.02.03 TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA.....	03-11
03.02.04 CONDICIONAMIENTO DEL USO DEL SUELO PARA VIVIENDA	03-12
03.03 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN RECREAR	03-12
03.03.01 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO	03-12
03.03.02 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SECUNDARIO	03-13
03.04 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN TRABAJAR	03-14
03.04.01 ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	03-14
03.04.02 ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS	03-15
03.04.03 ESTABLECIMIENTOS DE GESTIÓN	03-16
03.04.04 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	03-16
03.04.05 ESTABLECIMIENTOS ARTESANALES	03-17
03.05 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN CIRCULAR	03-18
03.05.01 JERARQUIZACIÓN VIAL	03-18
03.05.02 SUPLEMENTOS DEL DISEÑO VIAL.....	03-19
03.05.03 OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA VIALIDAD	03-20
04. CONDICIONES DEL USO DEL SUELO URBANO	04-20
04.01 OBJETO PARTICULAR.....	04-20
04.02 NIVEL DE HABITABILIDAD	04-20
04.03 COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA URBANA	04-21
04.03.01 CONSIDERACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD	04-21
04.03.02 COMPATIBILIDAD FUNCIONAL	04-21
04.03.03 COMPATIBILIDAD AMBIENTAL.....	04-21
04.03.04 INCOMPATIBILIDAD EXISTENTE	04-21
04.04 MORFOLOGÍA URBANA	04-22
04.05 EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	04-22
04.05.02 TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS.....	04-22
04.05.03 DENSIDADES URBANAS	04-24
04.06 ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO	04-24
04.06.01 CRITERIO DE LA ZONIFICACIÓN	04-24
04.06.02 USOS DEL SUELO SIMPLES Y MIXTOS	04-24
04.06.03 ÁREA DE APLICACIÓN NORMATIVA	04-24
04.06.04 GRADUALIDAD DE LOS USOS DEL SUELO NORMALIZADOS	04-24
04.06.05 USOS DEL SUELO NORMALIZADOS	04-25
04.07 PAISAJE NATURAL.....	04-25
04.07.01 ELEMENTOS DEL PAISAJE NATURAL.....	04-25
04.07.02 VALOR DEL PAISAJE NATURAL	04-26
04.07.03 PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO	04-26

04.07.04	VISIBILIDAD DEL PAISAJE NATURAL.....	04—26
04.07.05	VISTAS PROTEGIDAS	04—26
04.08	INADECUACIONES Y RESTRICCIONES	04—27
04.08.01	OBSTÁCULOS MATERIALES CREADOS	04—27
04.08.02	ÁREAS NO EDIFICABLES	04—28
04.08.03	AIRES DE RÍOS	04—28
04.08.04	USO NO CONFORME	04—28
04.08.05	CAMBIOS DE USO	04—29
05.	CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO URBANO	05—29
05.01	OBJETO PARTICULAR.....	05—29
05.02	URBANIZACIÓN SEGÚN USO DEL SUELO.....	05—29
05.02.01	USO DE VIVIENDA	05—29
05.02.02	USO DE EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL.....	05—30
05.02.03	USO DE EQUIPAMIENTO URBANO	05—30
05.02.04	USO COMERCIAL, DE SERVICIOS Y DE GESTIÓN	05—30
05.02.05	USO INDUSTRIAL	05—30
05.03	MODALIDADES DE LA INTEGRACIÓN URBANA	05—31
05.03.01	TIPOS DE INTEGRACIÓN	05—31
05.04	ÁREAS NO HABILITABLES.....	05—31
05.04.01	ÁREAS CON VALORES PATRIMONIALES	05—31
05.04.02	ÁREAS CON RIESGOS NATURALES.....	05—31
05.04.03	ÁREAS RESERVADAS	05—31
05.05	REQUERIMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN	05—32
05.05.01	REQUERIMIENTOS DE ORDEN FÍSICO	05—32
05.05.02	REQUERIMIENTOS DE ORDEN LEGAL	05—32
05.05.03	REQUERIMIENTOS DE ORDEN ADMINISTRATIVO	05—33
05.05.04	CONDICIONES URBANAS EXISTENTES EN EL ÁREA	05—33
05.05.05	ESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA CON UN ASENTAMIENTO HUMANO	05—33
05.05.06	GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	05—33
05.05.07	REPLANTEO DEL PROYECTO EN EL TERRENO	05—34
05.06	PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA	05—34
05.06.01	NORMAS GENERALES.....	05—34
05.06.02	FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN	05—35
05.06.03	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS	05—35
05.06.04	SERVIDUMBRE PARA EL PASO DE INFRAESTRUCTURA URBANA.....	05—35
05.06.05	AMBIENTACIÓN DE LAS URBANIZACIONES	05—36
05.06.06	EQUIPAMIENTO URBANO	05—36
05.06.07	VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTO	05—36
05.07	CESIÓN PARA EL USO PÚBLICO.....	05—37
05.07.01	COMPONENTES	05—37
05.07.02	CONDICIONES	05—37
05.08	CERRAMIENTO DE PREDIOS.....	05—38
05.08.01	TERRENOS SIN CONSTRUIR.....	05—38
05.08.02	TERRENOS MANCOMUNADOS.....	05—38
05.08.03	AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDA	05—38
05.09	MODELACIÓN DE TERRENOS.....	05—38
05.09.01	PROPÓSITO DE LA MODELACIÓN.....	05—38
05.09.02	ESTUDIO DE LA MODELACIÓN DEL TERRENO.....	05—38
05.09.03	PROCESO DE MODELACIÓN DEL TERRENO	05—38
05.10	OBRAS URBANAS.....	05—38
05.10.01	OBRAS DE PROTECCIÓN DEL TERRENO	05—38
05.10.02	EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.....	05—38
05.10.03	REGLAMENTO INTERNO.....	05—38
05.11	INTERVENCIÓN MUNICIPAL.....	05—38
05.11.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	05—38
05.11.02	EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL.....	05—39
05.11.03	ÁREAS PARA TRABAJOS URBANOS	05—39
05.12	INFORMACIÓN FINAL DE PROYECTOS URBANÍSTICOS.....	05—39
05.12.01	INFORME SOBRE EL RESULTADO URBANÍSTICO	05—39

NORMATIVA DEL USO DEL SUELO URBANO

01. ÁMBITO DE LA NORMATIVA

01.01 OBJETO GENERAL

01.01.01.01.01 El objeto de la Normativa del Uso del Suelo Urbano es proponer un marco general que, de manera uniforme, sirva para organizar el espacio de una diversidad de asentamientos humanos, indiferentemente de su tamaño y localización. Desarrolla el tratamiento sistemático del conjunto compuesto por la caracterización del suelo urbano, el uso del suelo para las funciones urbanas, las condiciones generales del uso del suelo urbano y las condiciones particulares de la habilitación del suelo urbano.

01.02 DEFINICIONES

01.02.01.01.01 Las siguientes definiciones forman parte de la Normativa del Uso del Suelo Urbano.

ÁREA DE APLICACIÓN NORMATIVA. Cada uno de los espacios en los que se divide un asentamiento humano con destino a un Uso del Suelo Normalizado, según sus características físicas, localización y relaciones espaciales; por su vocación funcional generalizada o tendencial, y por la asociación de funciones iguales, afines, similares y compatibles.

ÁREAS URBANAS. Cada uno de los grandes espacios en los que, según su aptitud urbanística actual o futura, se divide el territorio de un asentamiento humano: el que tiene características urbanas en cualquier grado de desarrollo, el de reserva para la expansión urbana dentro del largo plazo y los que han sido declarados no urbanizables.

COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA. Posibilidad de relación espacial inmediata o mediata entre Funciones Urbanas Básicas y entre sus categorías específicas, sin que se afecte al desarrollo de esas funciones, altere las condiciones ambientales que ellas necesitan, perjudique al logro de los propósitos particulares de cada una y a la normal relación entre las mismas.

CUTM. Cordenadas de la Cuadrícula Universal de Mercator.

DENSIDAD BRUTA. Cociente entre el número de habitantes que ocupa un determinado espacio y la superficie de éste expresada en hectáreas.

EDIFICIO ADOSADO. Construcción pegada a linderos interiores del Lote.

EDIFICIO AISLADO. Construcción separada de los linderos interiores del Lote.

EDIFICIO AISLADO CON PÓRTICO. Construcción con Pórtico sobre la acera.

EDIFICIO CONTINUO. Construcción en hilera, adosada a los linderos que se unen al Frente del Lote.

EDIFICIO CONTINUO CON TORRE INTERIOR. Construcción cuya parte frontal está adosada a los límites laterales del Lote y en el interior de ella se ubica una torre.

EDIFICIO ESCALONADO. Construcción en terreno en pendiente que puede ser adosado, aislado o continuo.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO. Complemento indispensable de la función Habitar, conjunto de las instalaciones destinadas a la satisfacción de las demandas, individuales y colectivas, para la superación o preservación espiritual y física, incluida la relativa al empleo del tiempo dedicado al ocio con fines de mejoramiento personal.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SECUNDARIO. Conjunto de las instalaciones, no compatibles con la vivienda, destinadas al entretenimiento en el tiempo dedicado al ocio.

EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL. Combinación del Equipamiento Comunitario Primario y otros Usos del Suelo compatibles, de comercio, servicios, gestión, seguridad y transporte, indispensables para el funcionamiento de las áreas destinadas a la vivienda.

EQUIPAMIENTO URBANO. Genéricamente, cualquiera de los Equipamientos: Primario, Secundario y Residencial.

ESTRUCTURA URBANA. Organización espacial del conjunto de los elementos físicos jerarquizados que componen un asentamiento humano.

FRACCIONAMIENTO. Parcelar o dividir un Predio en Lotes, éstos integrados en Manzanas.

FRENTE DE LOTE. Dimensión horizontal que presenta el lado de un Lote sobre una vía o espacio público.

FUNCIÓN URBANA. Capacidad efectiva de un determinado espacio de un asentamiento humano para que en él se realice una actividad básica de la población u otra complementaria o incorporada.

HABILITACIÓN URBANA. Conjunto de acciones que tienen por objeto ejecutar obras de infraestructura y dotación de servicios, de acuerdo a proyectos específicos, para todo terreno ubicado en áreas consolidadas o de expansión, calificadas como habitables y que experimenten procesos de crecimiento urbano, por extensión o densificación, mediante proyectos de Urbanización o de Renovación Urbana.

INTENSIDAD DEL USO DEL SUELO. Relación entre el Uso del Suelo Normalizado y la Tipología de Edificios.

LOTE. Porción de terreno deslindado de propiedades vecinas, con acceso a una o más vías o espacios públicos, diseñado y dimensionado para la construcción de un edificio o conjunto de edificios con la misma función.

MANZANA. Superficie de terreno delimitada por vías en un área urbanizada o en proceso de serlo.

MORFOLOGÍA URBANA. Síntesis de la Estructura Urbana, del Uso del Suelo Urbano y de la edificación.

NIVEL DE HABITABILIDAD. Criterio urbanístico referido a la calidad de vida, empleado para establecer las condiciones de la localización de los diferentes Usos Normalizados del Suelo y de la Tipología de los Edificios.

NORMATIVA URBANA. El conjunto de las reglas con las que se dispone el manejo espacial de los Asentamientos Humanos. El conjunto sistematizado de la Normativa Urbana Local constituye un código urbanístico.

OBSTÁCULO MATERIAL CREADO. Cualquier defecto de una obra urbanística o de edificación que por su diseño o ejecución dificulte el uso previsto de esa obra o de otra relacionada físicamente; y cualquier efecto de un uso inadecuado de una obra que perjudique el normal uso de ésta o de otra relacionada físicamente, en condiciones de facilidad y seguridad.

PAISAJE NATURAL. La totalidad o parte de la configuración física del territorio de un asentamiento humano que lo enmarca y/o caracteriza, con todos sus componentes de relieve, aguas superficiales y forestación que, con la calidad de la atmósfera que la rodea, se valora como parte de ese asentamiento y que se debe valorizar mediante sus obras urbanísticas y arquitectónicas.

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO LOCAL. Instrumento de planificación urbana que, con cualquier nivel de detalle, establece las Áreas de Aplicación Normativa para las principales funciones urbanas.

PÓRTICO. Construcción que aprovecha el espacio de la acera o la parte anterior del Lote cubriéndolas y lo flanquea con columnas de borde o exteriores y sustentantes de pisos superiores.

PREDIO. Porción de terreno deslindado de propiedades vecinas, con acceso a una o más vías o espacios públicos, que puede ser fraccionado en Lotes.

REFUNCIONALIZACIÓN. Proceso también llamado de reciclaje urbano, es decir la intervención en zonas o barrios con determinado uso, en forma paulatina, sin cambiar el trazado urbano, para darle otro uso, habilitándolo con todos los servicios urbanos adecuados.

RENOVACIÓN URBANA. Proceso para intervenir zonas o barrios para reconstruirlos como un proyecto de rehabilitación, que establezca nuevos usos del suelo, densidades, vías etc.

RETIRO. Espacio entre los linderos del Lote y las líneas de edificación, Se expresa por la longitud de la normal o perpendicular sobre cualquier lindero hasta la línea de edificación.

RETIRO DE FRENTE. Separación entre la línea de edificación hacia una vía o espacio público y la línea municipal.

RETIRO INTERIOR. Separación mínima, lateral o de fondo, que de acuerdo a la ley deben tener los edificios del límite del terreno en los lados no adosados o los de continuidad de la edificación.

TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS. Clasificación de los edificios según su altura en pisos, proporción y concepto de diseño, su relación con los límites del Predio donde se ubica y, en forma contingente, con otros edificios dentro del mismo Predio y con la pendiente del terreno; y, también en forma contingente, según su configuración en la parte relacionada con las vías o espacios públicos colindantes.

URBANIZACIÓN. Es el proceso y el efecto mediante los cuales se habilita tierras baldías para fines de edificación, con diferentes usos, mediante la apertura de vías, la instalación de redes de infraestructura de servicios y la construcción de equipamiento urbano.

USO DEL SUELO BÁSICO. Ocupación asignada según la capacidad de soporte para la realización de una Función Urbana primordial, con la consideración de la relación de ésta con otras de la misma categoría y, en su conjunto, de la relación de éste con los usos del suelo complementarios e incorporados.

USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO. Ocupación asignada según la capacidad de soporte de instalaciones accesorias indispensables, para que las funciones urbanas primordiales puedan realizarse en forma satisfactoria, o simplemente adicionales a esas funciones.

USO DEL SUELO INCORPORADO. Ocupación asignada según la capacidad de soporte para la realización de una función no urbana pero de beneficio inmediato para un asentamiento humano.

USO DEL SUELO NO CONFORME Ocupación de una área, en cualquier escala urbana a partir del Lote, por una actividad no admitida por cada Plan de Ordenamiento Urbano Local, por la naturaleza de ella misma, por su incompatibilidad con el Uso Normalizado del Suelo en esa área o por su localización.

USO DEL SUELO NORMALIZADO. Ocupación simple o mixta de Funciones Urbanas Básicas para su localización en una Área de Aplicación Normativa.

USO DEL SUELO NORMALIZADO MIXTO. Ocupación de una área urbana por la asociación espacial de Funciones Urbanas Básicas y sus categorías específicas.que sean compatibles entre sí.

USO DEL SUELO NORMALIZADO SIMPLE. Ocupación dominante de una área urbana por una Función Urbana Básica o una categoría importante de ella.

USO DEL SUELO PERMITIDO. Ocupación señalada en una área urbana por cada Plan de Ordenamiento Urbano Local.

USO DEL SUELO URBANO. La capacidad de soporte de una área urbana para la realización de una Función Urbana, definida por la Normativa Urbana correspondiente si ésta existe, o el uso efectivo de esa área.

ZÓCALO. Construcción en el Frente del Lote, lateralmente adosada a los límites del Lote y que tiene encima una torre.

02. CARACTERIZACIÓN DEL SUELO URBANO

02.01 OBJETO PARTICULAR

02.01.01.01.01 El objeto particular de la normativa sobre la Caracterización del Suelo Urbano es definir, según su aptitud, las Áreas Urbanas Intensivas, Extensivas y Protegidas; y, según su categoría, los usos del suelo Básicos, Complementarios e Incorporados.

02.02 SUELO URBANO SEGÚN SU APTITUD

02.02.01 ÁREA URBANA GENERAL

02.02.01.01.01 El Área Urbana General, que comprende la totalidad del territorio de un asentamiento humano, está compuesta por: la que tiene características urbanas en cualquier grado de desarrollo y que se denomina Área Urbana Intensiva; el de reserva para la expansión urbana dentro del largo plazo, con el nombre de Área Urbana Extensiva; y, por las áreas que, por tener valores patrimoniales de la comunidad o por encontrarse en condiciones que signifiquen peligros para ésta o su propiedad, sean declaradas no urbanizables y señaladas como Áreas Urbanas Protegidas.

02.02.01.01.02 En todo Plan de Ordenamiento Urbano Local se debe delimitar el Área Urbana Intensiva, el Área Urbana Extensiva y las Áreas Urbanas Protegidas, para integrar con ellas el Área Urbana General.

02.02.02 ÁREA URBANA INTENSIVA

02.02.02.01.01 El Área Urbana Intensiva es la integración espacial de la parte funcional propiamente urbana de un asentamiento humano, debida a la intensidad de la relación entre diferentes usos urbanos, con o sin edificación, de obras para: vivienda, comercio, servicios, industria, equipamiento urbano y vialidad; antes que por la Intensidad del Uso del suelo; por lo tanto, la densidad demográfica o de la edificación no constituyen factores determinantes en la definición de sus límites.

02.02.02.01.02 El Área Urbana Intensiva es en lo físico, en primer lugar, la estructuración integrada y continua de un conjunto de Manzanas completas, o con tendencia a serlo, aunque tengan diferentes niveles de ocupación, configuradas por la red viaria urbana y con infraestructura de servicios públicos urbanos de agua potable y alcantarillado, o con posibilidades para la creación de éstos; y, en segundo lugar, el conjunto de las áreas urbanizadas intersticiales entre los desarrollos tentaculares, o necesarias para integrar las urbanizaciones aisladas con el área urbana principal consolidada.

02.02.02.01.03 El Área Urbana Intensiva incorpora las áreas ocupadas por Usos Urbanos Permitidos y por los Usos No Conformes, debido a su estado o trazado, que deben ser habilitadas o rehabilitadas mediante acciones de Renovación Urbana.

02.02.02.01.04 En parte el Área Urbana Intensiva cubre temporalmente las áreas que deben ser tratadas con los propósitos de erradicar los usos que determinan riesgos y de recuperar tierras para su declaratoria de Áreas Protegidas, debido a que no reúnen las condiciones geomorfológicas, geotécnicas, geohidrológicas o hidrológicas necesarias para la seguridad ciudadana.

02.02.03 ÁREA URBANA EXTENSIVA

02.02.03.01.01 El Área Urbana Extensiva es la reserva para la expansión planificada, en el largo plazo, del Área Urbana Intensiva y previa la consolidación de ésta mediante la saturación del uso de su superficie, de sus servicios públicos y de su Equipamiento Comunitario; y, por lo tanto, es la zona de amortiguamiento para el crecimiento urbano.

02.02.03.01.02 La ocupación del Área Urbana Extensiva debe ser progresiva, en función de la ampliación planificada a mediano plazo del Área Urbana Intensiva.

02.02.03.01.03 El Área Urbana Extensiva comprende las tierras periféricas del Área Urbana Intensiva y puede tener en su ámbito las Áreas Urbanas Protegidas que sea necesario establecer.

02.02.03.01.04 En el Área Urbana Extensiva no está permitido el desarrollo de urbanizaciones aisladas. Todo gobierno municipal debe evitar, en forma absoluta, el desarrollo en ella de asentamientos espontáneos y clandestinos, con la declaración de inconformidad de los

existentes y de las medidas que sea pertinente adoptar para evitar su crecimiento no planificado o, alternativamente, para la recuperación de las tierras afectadas con el propósito de destinarlas al uso futuro más conveniente para la comunidad.

02.02.04 ÁREAS URBANAS PROTEGIDAS

02.02.04.01.01 Áreas Urbanas Protegidas son las que responden a las necesidades de: preservar valores paisajísticos, naturales, científicos, culturales o históricos, considerados como patrimonio de la comunidad y de uso público; o, evitar peligros en las áreas con riesgos naturales, de origen geomorfológico, geotécnico geohidrológico o hidrológico, que representen amenazas a la seguridad de las personas y de los bienes públicos o privados.

02.02.04.01.02 Las Áreas Urbanas Protegidas, localizadas dentro del Área Urbana Intensiva y del Área Urbana Extensiva, tienen limitaciones de uso, de acceso y de relación espacial con otras áreas, en función de la naturaleza de los elementos que hayan determinado su declaratoria que tiene carácter permanente.

02.02.04.01.03 Las Áreas Urbanas Protegidas que responden a la necesidad de preservar valores paisajísticos, naturales, científicos, culturales o históricos, son de uso público, con las debidas restricciones para su acceso y aprovechamiento, en función de la naturaleza de cada caso.

02.02.04.01.04 El aprovechamiento de las Áreas Urbanas Protegidas con valores naturales o asignados, significa en general que pueden ser observadas y apreciadas en su interior y desde su exterior, especialmente si se trata de sitios paisajísticos o pintorescos.

02.02.04.01.05 En los casos de Áreas Urbanas Protegidas de uso público, con cualquier valor de preservación, ubicadas en lugares prominentes o por su localización con buena visibilidad desde otros lugares de un asentamiento humano, se debe preservar o mejorar esa visibilidad

02.02.04.01.06 Una misma Área Urbana Protegida de uso público puede reunir al mismo tiempo varios de los valores que es necesario preservar.

02.02.04.01.07 Las Áreas Urbanas Protegidas con valor paisajístico en general pueden tener además valores naturales y científicos, y eventualmente también culturales o históricos.

02.03 CATEGORIZACIÓN DEL USO DEL SUELO URBANO

02.03.01.01.01 Se categoriza el Suelo según usos Básicos, Complementarios e Incorporados, por la importancia urbanística de la función dominante, el Nivel de Habitabilidad, la Compatibilidad Ecológica y la necesidad de relación espacial dentro de cada categoría.

02.03.01.01.02 Los Usos del Suelo Básicos corresponden a las funciones urbanas primordiales denominadas en forma convencional Habitar, Recrear, Trabajar y Circular; que tienen entre ellas diversos grados de Compatibilidad Ecológica.

02.03.01.01.03 Los Usos del Suelo Complementarios comprenden las instalaciones de los servicios públicos, instalaciones para suministros, zoológicos y análogos, cementerios e instalaciones relacionadas, cuarteles e instalaciones relacionadas, centros de reclusión, casas de prostitución y de citas; y entre ellos y con los Usos del Suelo Básicos tienen restringida o nula compatibilidad, y no presentan la necesidad de relación espacial con el resto del asentamiento humano correspondiente, excepto a través de la vialidad.

02.03.01.01.04 Los Usos del Suelo Incorporados son aquellos de funciones extractivas, agrícolas y forestales, como funciones de soporte a las urbanas pero que son incompatibles con éstas, no tienen necesidad de relación espacial con el resto del asentamiento humano correspondiente excepto a través de la vialidad y deben estar ubicados en el Área Urbana Extensiva.

02.03.02 USOS DEL SUELO BÁSICOS

02.03.02.01.01 El Uso del Suelo para la Función Urbana de Habitar es el destinado a los edificios de vivienda independiente, en departamento, supervisada y asistida; y, por extensión, a cualquier tipo de hospedaje.

02.03.02.01.02 El Uso del Suelo para la Función Urbana de Recrear, el cuerpo y el espíritu, es el destinado al Equipamiento Comunitario Primario, para la educación, salud, higiene, asistencia, cultura, culto y recreación activa y pasiva; y al Equipamiento Comunitario Secundario para el espectáculo y la diversión, siempre que no se motive su tratamiento como Uso Complementario.

02.03.02.01.03 El Uso del Suelo para la Función Urbana de Trabajar es el destinado a los establecimientos de comercio, gastronomía, servicios administración pública y privada, servicios empresariales, industria y artesanía; y el almacenamiento que se requiera en cualquier caso, siempre que no sea peligroso por la naturaleza del material en depósito y se deba ubicar como Uso Complementario.

02.03.02.01.04 El Uso del Suelo para la Función Urbana de Circular es el destinado a los espacios públicos para el tránsito vehicular y peatonal; y, por asociación, a los edificios e instalaciones para el servicio del transporte público y el estacionamiento público de vehículos.

02.03.03 USOS DEL SUELO COMPLEMENTARIOS

02.03.03.01 INSTALACIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

02.03.03.01.01 Los Usos del Suelo Complementarios destinados a las instalaciones de los servicios públicos, comprenden las plantas de tratamiento de agua potable y de aguas servidas, de relleno sanitario y de instalaciones técnicas especiales.

02.03.03.01.02 En las áreas destinadas a las instalaciones de los servicios públicos no se admite otros usos del suelo, y las obras de edificación para su funcionamiento estarán de acuerdo a las necesidades de las plantas o instalaciones, con proyectos específicos que se deberá considerar por cada gobierno municipal.

02.03.03.01.03 Las instalaciones técnicas especiales como las eléctricas de alta tensión y transformación; las antenas de emisión radial, televisión de cualquier forma de servicio y telefonía; antenas de radar y dispositivos para la seguridad aérea; y toda instalación afín y análoga, requieren estudios específicos de localización con la consideración del respeto al Paisaje Natural y creado, de la protección de las vistas protegidas y de la salubridad ambiental.

02.03.03.01.04 El diseño de las instalaciones técnicas especiales debe considerar la seguridad tanto de ellas como de la población en general, en lo que se refiere a riesgos de explosión, incendio, radiación y electrocución, con la inclusión de las especificaciones del control de acceso y de las franjas de seguridad.

02.03.03.02 INSTALACIONES PARA SUMINISTROS GENERALES

02.03.03.02.01 Los mataderos y establecimientos análogos y complementarios, para el faenado simple, o el relacionado con la industria cárnica y de curtiembre, deben localizarse fuera del Área Urbana Intensiva.

02.03.03.02.02 Los centros de acopio y análogos deben localizarse separados de las áreas de vivienda y del Equipamiento Comunitario, en los ingresos al Área Urbana Intensiva y sobre las vías de transporte pesado interregional, con los arreglos viales necesarios para las actividades de descarga de los productos agrícolas y de su venta al por mayor.

02.03.03.02.03 Los viveros de plantas ornamentales de jardinería pueden tener su emplazamiento en áreas de vivienda y de Equipamiento Comunitario pero, si se trata de instalaciones para el suministro mayorista de árboles para el ornato y ambientación de un asentamiento humano y de su periferia, deben localizarse en las Áreas Urbanas Protegidas donde la presencia forestal sea predominante.

02.03.03.03 ZOOLÓGICOS Y ANÁLOGOS

02.03.03.03.01 Los zoológicos, en cualquiera de sus posibles variedades, y las instalaciones análogas, como los criaderos de animales domésticos o de los habitualmente salvajes, se ubicarán en las Áreas Urbanas Protegidas que, por su naturaleza, características y posibilidades de acceso, sean aptas tanto para la dotación de las condiciones necesarias para la sana vida animal en cautiverio, como para su observación y cuidado.

02.03.03.04 CEMENTERIOS E INSTALACIONES RELACIONADAS

02.03.03.04.01 La normativa local sobre cementerios, velatorios, casas funerarias y crematorios, debe ser la establecida en un reglamento específico, particularmente en lo relativo al Uso del Suelo Urbano.

02.03.03.04.02 Los cementerios estarán ubicados en terrenos que tengan una pendiente inferior al 20 %, aunque se podría permitir la ocupación de terrenos con pendientes más elevadas, con la aprobación de proyectos que demuestren con todo detalle la factibilidad de esa ocupación.

02.03.03.04.03 Los límites de los cementerios estarán a las siguientes distancias mínimas: 50 m de las áreas de vivienda y 100 m del borde del cauce de un río o cuerpo de agua, pozo, manantial u otra fuente de agua.

02.03.03.04.04 Los velatorios y las casas funerarias pueden localizarse en las áreas del Equipamiento Comunitario Primario y, con las restricciones debidas a su naturaleza, sus instalaciones son en general compatibles con las de ese equipamiento, con la excepción del de salud del cual deben estar, como mínimo, a una distancia de 300 m.

02.03.03.04.05 Los crematorios se localizarán siempre en el Área Urbana Extensiva, en lugares muy ventilados, teniendo al Área Urbana Intensiva en la dirección de donde procede el viento, y sobre Predios de una extensión mínima de una hectárea.

02.03.03.05 CUARTELES E INSTALACIONES RELACIONADAS

02.03.03.05.01 Las áreas destinadas a cuarteles e instalaciones relacionadas y análogas, edificadas o no, deben en general localizarse en el Área Urbana Extensiva, con la previsión necesaria para evitar disfuncionalidades con ulteriores expansiones del Área Urbana Intensiva; y las eventuales franjas de seguridad de las instalaciones militares y policiales deben estar comprendidas dentro de las propias áreas que correspondan a esas instalaciones.

02.03.03.05.02 Dentro del Área urbana Intensiva se ubicarán las instalaciones indispensables para la seguridad social y material, entre ellas las de control de incendios y contingencias semejantes, la regulación del tránsito y las actividades administrativas con concurrencia de la población, en relación con el Equipamiento Comunitario, la red vial o las áreas de administración, según corresponda.

02.03.03.05.03 Los conjuntos de vivienda de los miembros de las entidades militares y policiales, aunque estén integrados a los cuarteles deben cumplir las normas establecidas para las áreas de vivienda y las de edificación que correspondan.

02.03.03.05.04 Los edificios de oficinas militares y policiales deben cumplir la normativa que corresponda al área de un asentamiento humano donde se ubiquen y, en todo caso, las instalaciones abiertas al público se ajustarán a la normativa local de edificación.

02.03.03.06 ALMACENAMIENTO DE EXPLOSIVOS Y MATERIALES PELIGROSOS

02.03.03.06.01 Las instalaciones para el almacenamiento de explosivos y de materiales peligrosos, por cualquier riesgo de origen físico o químico, deben ubicarse en el Área Urbana Extensiva, a un mínimo de 500 m de cualquier edificio, con la previsión necesaria para evitar peligros en ulteriores expansiones del Área Urbana Intensiva y, cuando la distancia se haga menor que la indicada, esas instalaciones deberán ser relocalizadas para cumplir la norma estipulada.

02.03.03.07 CENTROS DE RECLUSIÓN

02.03.03.07.01 Los centros de reclusión deben estar localizados fuera del Área Urbana, con la previsión de que no se perjudique la contingente modificación ulterior de los límites de las Áreas Urbanas Intensivas y Extensivas, y la delimitación de las Protegidas.

02.03.03.08 CASAS DE PROSTITUCIÓN Y DE CITAS

02.03.03.08.01 Las casas de prostitución y de citas, con cualquier modalidad de funcionamiento, se ubicarán a un mínimo de 300 m de los límites de las áreas de vivienda o de áreas de uso mixto donde exista el de vivienda; de los edificios e instalaciones del Equipamiento Comunitario Primario; y de los edificios, recintos, instalaciones y locales de instituciones oficiales, de cualquier naturaleza y nivel.

02.03.03.08.02 Los locales de espectáculos y de diversión que combinen su funcionamiento con el de las casas de prostitución, se localizarán según lo dispuesto para éstas.

02.03.04 USOS DEL SUELO INCORPORADOS

02.03.04.01 ACTIVIDAD EXTRACTIVA

02.03.04.01.01 Como función no urbana asentada en áreas sin vocación urbana o que, si la tiene, es considerada de reserva para la expansión urbana, la única actividad extractiva que se admite como de Uso del Suelo Incorporado, es la relativa a la explotación de materiales para la construcción, acompañada por su eventual procesamiento con el mismo propósito y en el mismo sitio; para su atención puede contar con edificios o instalaciones que la complementen; y, si se ubica en áreas para la expansión urbana, no debe producir limitaciones de ninguna naturaleza a ésta.

02.03.04.02 ACTIVIDAD AGRÍCOLA

02.03.04.02.01 La agricultura, con uso del suelo intensivo o extensivo, es una función no urbana asentada en áreas sin vocación urbana o que, si la tiene, es considerada de reserva para la expansión urbana; para su atención puede contar con edificios o instalaciones que la complementen, como establos y lugares de almacenamiento, y la vivienda rural.

02.03.04.03 ACTIVIDAD FORESTAL

02.03.04.03.01 La actividad forestal es una función no urbana, asentada en áreas sin vocación urbana, que pueden ser Áreas Protegidas, y considerada de necesidad ambiental y paisajística; y en las áreas destinadas a ella también se localizará los viveros para su propio mantenimiento y expansión, como para la atención de las necesidades ambientales y de ornamentación de un asentamiento humano.

03. USO DEL SUELO PARA LAS FUNCIONES URBANAS**03.01 OBJETO PARTICULAR**

03.01.01.01.01 El objeto particular de la normativa sobre el Uso del Suelo para las Funciones Urbanas es el de caracterizar las condiciones de ocupación del espacio de los asentamientos humanos por las funciones de Habitar, Recrear, Trabajar y Circular.

03.02 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN HABITAR

03.02.01.01.01 En el conjunto de las funciones urbanas, la de Habitar es la más importante, porque exige los más altos Niveles de Habitabilidad, y determina la existencia y condiciona la localización de las demás.

03.02.01.01.02 Vivienda es el lugar donde habita en forma permanente una persona o un grupo de personas que hacen vida de familia, con habitaciones e instalaciones para satisfacer las necesidades de uso doméstico.

03.02.01.01.03 Se considera como vivienda precaria aquella que no reúne las condiciones indispensables para una atender los requerimientos mínimos de dormitorio, cocina y acceso a instalaciones sanitarias con agua corriente y drenaje.

03.02.02 LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

03.02.02.01.01 En el Uso del Suelo Normalizado reservado a la vivienda, ésta puede darse en casa independiente o en departamento; además puede tener la categoría adicional de ser supervisada, asistida o diplomática.

03.02.02.01.02 En el Uso del Suelo Normalizado predominante de vivienda, ésta puede darse en casa independiente o en departamento; además puede tener la categoría adicional de ser supervisada, asistida o diplomática.

03.02.02.01.03 En el Uso del Suelo Normalizado Mixto de vivienda y usos compatibles, ella puede darse en casa independiente o en departamento; además puede tener la categoría adicional de ser supervisada o asistida.

03.02.02.01.04 En el Uso del Suelo Normalizado de comercio y servicios, la vivienda puede darse en departamento y tener la categoría de ser incorporada.

03.02.02.01.05 En el Uso del Suelo Normalizado de gestión en general, la vivienda puede darse en departamento y tener la categoría de ser incorporada.

03.02.02.01.06 En el Uso del Suelo Normalizado de industria en general, la vivienda puede darse en departamento y tener la categoría de ser incorporada.

03.02.03 TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA**03.02.03.01 VIVIENDA INDEPENDIENTE**

03.02.03.01.01 La vivienda independiente es aquella en una casa con acceso desde una vía, separado del de otras viviendas o instalaciones para otras funciones urbanas.

03.02.03.02 VIVIENDA EN DEPARTAMENTO

03.02.03.02.01 Vivienda en departamento, en edificios de una o de más plantas, es aquella que comparte con otras viviendas o instalaciones para otras funciones urbanas en los casos de posibles usos mixtos compatibles, un acceso común desde una vía y cuyos ocupantes pueden

utilizar en también en común habitaciones e instalaciones complementarias a la vivienda, pero diferentes a las que son exclusivas de ella –dormitorios y cocinas–, tales como áreas de circulación horizontal, salas de reuniones, sanitarios, lavanderías y patios, y en edificios con varias plantas las escaleras y los ascensores, cuando sea necesaria la instalación de éstos.

03.02.03.03 VIVIENDA INCORPORADA

03.02.03.03.01 Vivienda incorporada es la que se encuentra en un edificio o establecimiento con función distinta a la vivienda, como una dependencia que complementa al uso principal, como es el caso de la vivienda de los porteros o serenos en los edificios de comercio, servicios o industria.

03.02.03.04 VIVIENDA SUPERVISADA

03.02.03.04.01 Vivienda supervisada es la que, con características funcionales especiales en cada caso y de compatibilidad semejante a la de otros tipos de vivienda, sirve de morada a grupos de personas sin lazos familiares que, principalmente por razones de situación social, hacen vida doméstica en común, con una organización específica para su administración y control en cada caso, según la naturaleza del establecimiento y la edad y sexo de sus ocupantes, con el uso compartido de habitaciones e instalaciones; como casas cuna, guarderías infantiles, orfanatos, asilos de ancianos, centros para minusválidos, y todos los establecimientos análogos destinados a las personas que necesitan ayuda especial en forma temporal o permanente.

03.02.03.05 VIVIENDA ASISTIDA

03.02.03.05.01 Vivienda asistida es aquella que sirve a ancianos, o personas con algún tipo de impedimento físico, que viven en forma independiente en una morada que, en términos del tipo de sus habitaciones e instalaciones, es semejante a una vivienda independiente o a una vivienda en departamento, pero tiene el complemento de instalaciones y artefactos que facilitan el desarrollo de las actividades domésticas, por personas con limitaciones de orden físico; cuenta con el eventual servicio común para algunas de esas actividades, como el lavado de ropa y la alimentación; y, fundamentalmente, sus ocupantes disponen de la asistencia de enfermería y aseo de sus habitaciones, con la posibilidad de otros servicios adicionales.

03.02.03.06 VIVIENDA DIPLOMÁTICA

03.02.03.06.01 Vivienda diplomática es la de los representantes extranjeros que, en términos del tipo de sus habitaciones e instalaciones, es semejante a una vivienda independiente, pero que por razones de extraterritorialidad y/o convenios bilaterales, tiene un tratamiento especial, sobre las condiciones adicionales de uso del suelo, Intensidad del Uso del Suelo, compatibilidad funcional y ambiental, acerca de lo que se puede realizar en los Predios aledaños, con consulta previa por los propietarios de éstos al gobierno municipal que corresponda y éste, si es preciso, al gobierno nacional.

03.02.04 CONDICIONAMIENTO DEL USO DEL SUELO PARA VIVIENDA

03.02.04.01.01 La ubicación del uso residencial en los edificios de uso mixto con dos o más plantas, siempre estará en la parte superior de ellos, cualquiera que sea el Nivel de Habitabilidad de área urbana donde se encuentren.

03.03 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN RECREAR

03.03.01 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

03.03.01.01 EQUIPAMIENTO MENOR DE EDUCACIÓN

03.03.01.01.01 El equipamiento menor de educación comprende establecimientos prebásicos y escuelas del ciclo básico.

03.03.01.02 EQUIPAMIENTO MAYOR DE EDUCACIÓN

03.03.01.02.01 El equipamiento de educación está formado por colegios del ciclo secundario, centros e institutos de capacitación y formación, academias, institutos técnicos, politécnicos y universidades.

03.03.01.03 EQUIPAMIENTO MENOR DE SALUD

03.03.01.03.01 El equipamiento de salud comprende postas sanitarias, puestos médicos y dispensarios.

03.03.01.04 EQUIPAMIENTO MAYOR DE SALUD

03.03.01.04.01 El equipamiento de salud es el formado por sanatorios, clínicas, hospitales generales, hospitales especializados, y centros de investigación médica y científica en el área de la salud.

03.03.01.05 EQUIPAMIENTO DE HIGIENE

03.03.01.05.01 Al equipamiento de higiene corresponden las instalaciones públicas de: baños, saunas, sanitarios y mingitorios.

03.03.01.06 EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA

03.03.01.06.01 El equipamiento de asistencia está compuesto por los establecimientos, sin vivienda, como los centros de protección materno-infantil, centros de asistencia social, centros juveniles y todos los establecimientos análogos destinados a las personas que, por edad o estado de salud, necesitan ayuda social especial en forma temporal o permanente.

03.03.01.07 EQUIPAMIENTO DE CULTURA

03.03.01.07.01 El equipamiento de cultura comprende las casas polifuncionales de cultura, salas de conciertos, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, observatorios y planetarios, centros de investigación científica, salas de conferencias y cualquier otro establecimiento análogo; siempre que, salvo posibles casos esporádicos, no sea para la presentación de actuaciones en vivo, del tipo que es propio del equipamiento de espectáculos.

03.03.01.08 EQUIPAMIENTO DE CULTO

03.03.01.08.01 El equipamiento de culto está formado por los templos, centros de culto, conventos, seminarios y las casas de oración.

03.03.01.09 EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN ACTIVA

03.03.01.09.01 Al equipamiento de recreación activa corresponden parques infantiles y escolares, con instalaciones para juegos y ejercicios físicos; parques en diferentes escalas urbanas con espacios para prácticas deportivas al aire libre; campos e instalaciones especiales para deportes o ejercicios, como gimnasios, piscinas y frontones; y los polideportivos para varias prácticas.

03.03.01.09.02 En cualquier caso, las instalaciones del equipamiento de recreación activa no deben contar con facilidades estables para espectadores, porque si los proporcionan determinan su tratamiento como instalaciones de espectáculos.

03.03.01.10 EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN PASIVA

03.03.01.10.01 El equipamiento de recreación pasiva, con instalaciones y facilidades para niños, jóvenes, adultos y ancianos, que se presta para la contemplación y disfrute de la naturaleza dentro de un asentamiento humano y el esparcimiento en lugares abiertos, está constituido por las plazas y los parques de cualquier extensión, donde se debe disponer de mobiliario urbano de acuerdo al fin que se determine en cada caso, con carácter exclusivo en todo su ámbito o que éste sea dividido en sectores destinados a diferentes propósitos, en forma permanente o temporal, incluidos los de las actividades creativas y recreativas en el campo cultural, como exposiciones o manifestaciones artísticas al aire libre.

03.03.01.11 JERARQUIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO

03.03.01.11.01 Los establecimientos de cada tipo del Equipamiento Comunitario Primario, jerarquizados por el nivel de atención que proporcionan, y por sus condiciones de localización y accesibilidad, se deben organizar y distribuirse en las diferentes escalas urbanas y en su conjunto estructurando cada asentamiento humano, en asociación con el sistema viario.

03.03.02 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SECUNDARIO**03.03.02.01 EQUIPAMIENTO DE ESPECTÁCULOS**

03.03.02.01.01 El equipamiento de espectáculos, como parte del Equipamiento Comunitario Secundario, tiene incompatibilidad funcional y ambiental con la vivienda, sirve para la presentación de actuaciones en vivo y comprende teatros, cines, salones de actos, coliseos, estadios, y cualquier otro establecimiento análogo.

03.03.02.01.02 En las instalaciones del equipamiento de espectáculos, no se presta servicios de alimentación y bebida, porque si se lo hace su tratamiento será como a equipamiento de diversión.

03.03.02.01.03 Si el funcionamiento de una instalación del equipamiento de espectáculos está asociado con el ejercicio de la prostitución, debe ser tratado como parte de los Usos del Suelo Complementarios.

03.03.02.01.04 Forman parte del equipamiento de espectáculos las áreas reservadas para la instalación temporal de circos y otros espectáculos análogos que, en forma complementaria, pueden tener lugares de venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para su consumo dentro de esas instalaciones.

03.03.02.02 EQUIPAMIENTO DE DIVERSIONES

03.03.02.02.01 El equipamiento de diversiones, como parte del Equipamiento Comunitario Secundario, tiene incompatibilidad funcional y ambiental con la vivienda y comprende bares, cantinas, discotecas, salones de baile, karaokes, peñas, clubes nocturnos, salas de juegos electrónicos, otros locales análogos y la combinación de cualesquiera de ellos; y los clubes sociales cuando proporcionen otros servicios aparte de los de su administración.

03.03.02.02.02 Si el funcionamiento de una instalación del equipamiento de diversiones está asociado con el ejercicio de la prostitución, debe ser tratado como parte de los Usos del Suelo Complementarios.

03.04 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN TRABAJAR

03.04.01 ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

03.04.01.01 COMERCIO COTIDIANO DE PRODUCTOS PERECEDEROS DE USO DOMESTICO

03.04.01.01.01 Establecimientos comerciales minoristas con demanda cotidiana de productos perecederos son aquellos donde se vende comestibles en general y artículos fungibles de uso doméstico, como tiendas de barrio, almacenes, mercados y supermercados; y, los especializados en algún tipo de mercancía como: panaderías, verdulerías, pastelerías, friales, carnicerías, salchicherías, dulcerías, licorerías, farmacias, tiendas de artículos de limpieza y tocador, papelerías, ferreterías, bazares y otros análogos con la misma forma y frecuencia de demanda.

03.04.01.02 COMERCIO EVENTUAL DE PRODUCTOS SEMIFUNGIBLES DE USO DOMESTICO

03.04.01.02.01 Establecimientos comerciales minoristas con demanda eventual de productos semifungibles de uso personal o doméstico, son aquellos donde se vende mercancías solicitadas en forma esporádica o periódica como: ropa, calzados, muebles, electrodomésticos, artículos deportivos, artículos fotográficos, artículos de óptica, artículos eléctricos y de iluminación, artículos para el hogar, lencería, flores, juguetes y otros análogos con la misma forma y frecuencia de demanda.

03.04.01.03 COMERCIO MINORISTA EVENTUAL DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS DE USO DOMESTICO

03.04.01.03.01 Establecimientos comerciales minoristas con demanda eventual de productos no perecederos son aquellos donde se vende mercancías solicitadas en forma esporádica o poco frecuente como libros, discos, joyas, regalos, relojes, obras de arte, tapices, artículos de piel, cristalería fina, antigüedades, y otras análogas con la misma forma y frecuencia de demanda.

03.04.01.04 COMERCIO MAYORISTA DE PRODUCTOS PERECEDEROS DE USO DOMESTICO

03.04.01.04.01 Establecimientos mayoristas para la venta de productos perecederos, para el consumo humano y doméstico, ubicados dentro del Área Urbana Intensiva, son los establecimientos con localización permanente y otros análogos que, por el gran volumen de las ventas que realizan de cada producto, sirven generalmente para el abastecimiento del comercio minorista, y a establecimientos gastronómicos y de hospedaje.

03.04.01.05 COMERCIO MINORISTA DE PARTES SEMIFUNGIBLES DE MAQUINAS, MOTORES Y VEHÍCULOS

03.04.01.05.01 Establecimientos comerciales minoristas con demanda eventual de productos semifungibles, como partes pequeñas, accesorios o repuestos que no sean máquinas, para el acondicionamiento menor de vehículos automotores.

03.04.01.06 COMERCIO MINORISTA PERIÓDICO DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES

03.04.01.06.01 Establecimientos comerciales minoristas con demanda periódica de combustibles, lubricantes y análogos para el funcionamiento de máquinas, motores y vehículos automotores.

03.04.01.07 COMERCIO MINORISTA DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

03.04.01.07.01 Establecimientos minoristas para la venta de productos, artefactos y materiales, para las actividades de la construcción; y las herramientas y el equipo que se emplea en esas actividades.

03.04.01.08 COMERCIO MAYORISTA DE INSUMOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

03.04.01.08.01 Establecimientos mayoristas para la venta de productos, artefactos y materiales, incluidas las barracas de venta de madera, para las actividades de la construcción; y las herramientas y el equipo que se emplea en esas actividades.

03.04.01.09 COMERCIO MINORISTA DE MAQUINAS, MOTORES Y VEHÍCULOS

03.04.01.09.01 Establecimientos minoristas para la venta de máquinas, motores y vehículos.

03.04.01.10 COMERCIO DE INSUMOS PARA LA INDUSTRIA Y LA ARTESANÍA

03.04.01.10.01 Establecimientos mayoristas y minoristas para la venta de insumos para la industria y la artesanía.

03.04.01.11 COMERCIO TEMPORAL DE PRODUCTOS DE DIVERSA NATURALEZA

03.04.01.11.01 Establecimientos permanentes edificados o descubiertos que, por la flexibilidad de su configuración interna, pueden ser habilitados para la exposición y venta temporal de productos de diversa naturaleza; en esta categoría son típicos los campos férales.

03.04.02 ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS**03.04.02.01 SERVICIOS GASTRONÓMICOS**

03.04.02.01.01 Establecimientos de servicios gastronómicos son los de concurrencia esporádica o periódica, que comprenden restaurantes, pensiones, confiterías, heladerías, cafeterías y otros con la misma forma y frecuencia de demanda, con la eventual instalación de pistas de baile, pero no con música en vivo salvo en casos esporádicos.

03.04.02.01.02 Si en un establecimiento de servicios gastronómicos se presta servicios de diversión en forma permanente, se lo considerará como parte del equipamiento de diversiones.

03.04.02.02 SERVICIOS DE HOSPEDAJE

03.04.02.02.01 Establecimientos de servicios de hospedaje son los de demanda esporádica, generalmente hecha por la población flotante, como hoteles, residenciales u hostales, casas de huéspedes, moteles, alojamientos, posadas y otros con la misma forma y frecuencia de demanda.

03.04.02.02.02 Aparte del cumplimiento de la Normativa Urbana, especialmente sobre el Uso del Suelo y sobre la edificación, en el diseño y acondicionamiento de los establecimientos de servicios de hospedaje, se debe tomar en cuenta la normativa nacional sobre la materia.

03.04.02.03 SERVICIOS PRIVADOS AL PÚBLICO

03.04.02.03.01 Establecimientos de servicios privados al público son aquellos donde se atiende consultas profesionales o se ofrece servicios de la misma naturaleza, incluidos los laboratorios de análisis bioquímico, laboratorios fotográficos, laboratorios de grabación sonora y visual, talleres de artistas y decoradores, consultorios de medicina veterinaria de mascotas, oficinas de publicidad, entre otros establecimientos con personal especializado y calificado; se brinda servicios para el empleo de personal, la realización de viajes y de turismo; el alquiler de inmuebles, vehículos, utensilios, equipo doméstico y de oficinas, u otros recursos semejantes; y otros establecimientos análogos por la atención a demandas de las personas y sus negocios.

03.04.02.04 SERVICIOS DE COMUNICACIÓN

03.04.02.04.01 Establecimientos de servicios de comunicación, públicos o privados, son aquellos que prestan servicios de prensa escrita, radio, televisión, telefonía, telefax, correo, mensajería, redes informáticas y otros servicios análogos a las personas y sus negocios, en instalaciones especiales.

03.04.02.05 SERVICIOS DE ARREGLO PERSONAL

03.04.02.05.01 Establecimientos de servicios de arreglo personal, con demanda esporádica o periódica, son los de peluquería, cosmetología y masaje, pero si éste está asociado con el ejercicio de la prostitución, debe ser tratado como parte de los Usos del Suelo Complementarios.

03.04.02.06 SERVICIOS PARA LA VESTIMENTA

03.04.02.06.01 Establecimientos de servicios para la vestimenta, con demanda esporádica o periódica, son los de sastrería, lavandería y limpieza de ropa, arreglo de calzados y otros trabajos de naturaleza análoga.

03.04.02.07 SERVICIOS A LOS EDIFICIOS Y SUS COMPONENTES

03.04.02.07.01 Establecimientos de oferta de servicios de acondicionamiento, con demanda esporádica, son aquellos donde, sin producción de materiales o equipo, se realiza trabajos de reparación y mantenimiento en radiotécnica, electrónica, electricidad, mecánica, carpintería, cerrajería, herrería, hojalatería, fontanería, vidriería y otros trabajos de naturaleza análoga, en cuanto su atención a necesidades en los edificios, sus instalaciones y equipo.

03.04.02.08 SERVICIOS A LA PRODUCCIÓN

03.04.02.08.01 Establecimientos de servicios a la producción son los talleres de reparación y mantenimiento de máquinas y motores de la industria y de la artesanía, en instalaciones especiales.

03.04.02.09 SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS

03.04.02.09.01 Los establecimientos de servicios a vehículos son los talleres de su reparación y mantenimiento, con el empleo de máquinas y motores en instalaciones especiales.

03.04.03 ESTABLECIMIENTOS DE GESTIÓN

03.04.03.01.01 De los establecimientos oficiales, en un asentamiento humano con funciones de legislación y de gestión, para los fines urbanísticos tienen particular importancia los segundos por la intensidad de la concurrencia a ellos de las personas, individuales o jurídicas, en demanda de interacción entre la población y los niveles del gobierno central, regional y municipal.

03.04.03.01.02 Los establecimientos de gestión privada tienen la función de atender la demanda producida por las relaciones sociales y económicas de las personas, individuales y jurídicas.

03.04.03.01.03 Los establecimientos de gestión oficial tienen la función de brindar servicios de administración, registro, información, tramitación, recaudación, seguridad, justicia y otros en el campo de la administración pública.

03.04.03.02 GESTIÓN OFICIAL

03.04.03.02.01 Establecimientos de la gestión oficial son los del gobierno central, la prefectura, corte distrital de justicia, cortes electorales, instituciones descentralizadas, gobierno municipal, juzgados, oficinas del registro civil, oficinas policiales, los establecimientos e instalaciones técnicas y administrativas de las empresas de servicios públicos (agua potable, energía eléctrica, gas, telefonía, recolección de residuos sólidos, etc.)

03.04.03.03 GESTIÓN PRIVADA

03.04.03.03.01 Establecimientos de gestión privada de relacionamiento social, cultural, religioso, cívico, comunitario, solamente para el manejo de los asuntos administrativos; como las oficinas de clubes, asociaciones, cofradías, juntas vecinales, fundaciones y otras entidades semejantes.

03.04.03.03.02 Establecimientos de gestión privada de relacionamiento gremial, como las oficinas de sindicatos, colegios y asociaciones profesionales.

03.04.03.03.03 Establecimientos de gestión privada de relacionamiento económico y mercantil, como bancos, mutuales de ahorro, empresas financieras y de crédito, cooperativas, fondos, compañías de seguros y otras entidades semejantes.

03.04.04 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

03.04.04.01.01 Sin hacer referencia a los volúmenes de las inversiones que necesitan, los insumos que emplean y la producción que logran, para los fines urbanísticos los establecimientos industriales se diferencian por el grado del impacto negativo que producen en los de otras funciones urbanas, tomándose como indicador primario la cantidad de energía que consumen que, en general, se asume correlativa al nivel de contaminación ambiental que en cada caso pueden producir.

03.04.04.01.02 Como complemento de la diferenciación de los establecimientos industriales por la cantidad de energía que consumen, en el trámite para la autorización de la instalación de cada uno, en lo que corresponde a su localización en la urbe, se tomará en cuenta, por una

parte, el resultado de la evaluación de la producción prevista de ruidos, radiofrecuencias y microondas, efluentes líquidos, desechos sólidos, demanda de tráfico vehicular, gases, humo y polvo; y, por otra, el tipo de insumos, productos intermedios y productos finales, para la comprobación de que no se trata de una industria nociva.

03.04.04.01.03 Según la energía consumida por cada establecimiento industrial se lo clasifica como de industria pequeña, mediana y grande.

03.04.04.02 INDUSTRIA PEQUEÑA

03.04.04.02.01 Establecimiento de industria pequeña es el que consume de 200 a 1.200 Kwh. (Kilowatios hora) en un mes.

03.04.04.03 INDUSTRIA MEDIANA

03.04.04.03.01 Establecimiento de industria mediana es el que consume de 1.200 a 3.000 Kwh. (Kilowatios hora) en un mes.

03.04.04.04 INDUSTRIA GRANDE

03.04.04.04.01 Establecimiento de industria grande es el que consume más de 3.000 Kwh. (Kilowatios hora) en un mes.

03.04.04.05 INDUSTRIA NOCIVA

03.04.04.05.01 Como uno de los requisitos para la instalación de un establecimiento industrial es el de informar sobre el tipo de insumos, productos intermedios y productos finales, si en cualesquiera de ellos se tendrá la presencia de materiales tóxicos o explosivos, ese establecimiento será clasificado como de industria nociva, y en su diseño e instalación se deberá cumplir las normas particulares que determine cada gobierno municipal, en un lugar fuera del Área Urbana Intensiva.

03.04.05 ESTABLECIMIENTOS ARTESANALES

03.04.05.01.01 Sin hacer referencia a los volúmenes de las inversiones que necesitan, los insumos que emplean y la producción que logran, para los fines urbanísticos los establecimientos artesanales se diferencian por el grado del impacto negativo que producen en los de otras funciones urbanas, tomándose como indicador primario la cantidad de energía que consumen que, en general, se asume correlativa al nivel de contaminación ambiental que en cada caso pueden producir.

03.04.05.01.02 Como complemento de la diferenciación de los establecimientos artesanales por la cantidad de energía que consumen, en el trámite para la autorización de la instalación de cada uno, en lo que corresponde a su localización en la urbe, se tomará en cuenta, por una parte, el resultado de la evaluación de la producción prevista de ruidos, radiofrecuencias y microondas, efluentes líquidos, desechos sólidos, gases, humo y polvo; y, por otra, el tipo de insumos, productos intermedios y productos finales, para la comprobación de que no se trata de una artesanía nociva.

03.04.05.01.03 Para los fines urbanísticos, los establecimientos artesanales pueden ser domésticos y preindustriales.

03.04.05.02 ARTESANÍA DOMESTICA

03.04.05.02.01 Un establecimiento artesanal doméstico es el que puede instalarse en una vivienda porque no altera la función de ésta, con un consumo de hasta 100 Kwh. (Kilowatios hora) en un mes, y que no produce contaminación ambiental alguna.

03.04.05.03 ARTESANÍA PREINDUSTRIAL

03.04.05.03.01 Un establecimiento artesanal preindustrial es el que requiere de una instalación independiente de la vivienda, por ser incompatible funcional y ambientalmente con ella, por el nivel de energía que requiere, desde 100 hasta 200 Kwh. (Kilowatios hora) en un mes.

03.04.05.04 ARTESANÍA NOCIVA

03.04.05.04.01 Como uno de los requisitos para la instalación de un establecimiento artesanal es el de informar sobre el tipo de insumos, productos intermedios y productos finales, si en cualesquiera de ellos se tendrá la presencia de materiales tóxicos o explosivos, ese establecimiento será clasificado como de artesanía peligrosa, y en su diseño e instalación se deberá cumplir las normas particulares que determine, cada gobierno municipal, en un lugar fuera del Área Urbana Intensiva.

03.05 USO DEL SUELO PARA LA FUNCIÓN CIRCULAR

03.05.01 JERARQUIZACIÓN VIAL

03.05.01.01 VÍAS ESTRUCTURANTES

03.05.01.01.01 Las vías estructurantes en conjunto son la parte más importante del sistema vial, al constituir la base de la organización espacial de la función Circular de un asentamiento humano, relacionar a éste con su periferia, con la vialidad regional, interprovincial y departamental, y eventualmente con la internacional.

03.05.01.01.02 Las vías estructurantes no deberán ser interrumpidas por ningún cruce de vías a nivel, a no ser que éste sea resuelto con una solución de distribución que, como mínimo, debe tratarse como encrucijada de giro en un solo plano.

03.05.01.01.03 El derecho de vía de las vías estructurantes será el más amplio de las vías urbanas y dimensionado para esa función en el largo plazo, con soluciones de diseño anticipadas para ser ejecutadas en forma progresiva en función del incremento de la Intensidad del Uso del Suelo.

03.05.01.01.04 Se podrá utilizar parte del derecho de vía de las vías estructurantes para el establecimiento de rutas del transporte colectivo interno.

03.05.01.01.05 Cuando por la edificación existente no se pueda aprovechar la dimensión del derecho de vía de las vías estructurantes que haya sido establecida, se empleará soluciones diseño temporales, mientras se pueda lograr una adecuada alineación de la edificación, que respete ese derecho de vía, y no se permitirá ninguna obra de construcción fuera de la alineación normalizada.

03.05.01.01.06 Los vínculos vehiculares entre las vías estructurantes y los Predios colindantes con éstas serán materia de previa consulta al gobierno municipal correspondiente, sobre su localización y condiciones de diseño.

03.05.01.01.07 No se podrá utilizar una vía estructurante para el estacionamiento vehicular, salvo el que se realice en forma momentánea para la eventual parada de vehículos en fajas de reserva o bahías complementarias a esa vía, y dentro su derecho de vía, sobre todo para la atención de los usuarios del transporte colectivo, de acuerdo a la localización y diseño que determine cada gobierno municipal.

03.05.01.01.08 Cualquier obra, parcial o total, en la edificación existente y lateral a una vía estructurante, deberá ajustarse a la naturaleza de ésta.

03.05.01.02 VÍAS PRIMARIAS

03.05.01.02.01 Las vías primarias forman la red vial complementaria, a partir de la red de vías estructurantes, para vincular a éstas con las áreas menores de un asentamiento humano, mediante la distribución del tráfico vehicular en ellas.

03.05.01.02.02 El derecho de vía y el perfil transversal de las vías primarias serán fijados de acuerdo a las condiciones y características de cada área urbana y a las necesidades e intensidad del tráfico vehicular.

03.05.01.02.03 Se podrá establecer vínculos vehiculares entre las vías primarias y los Predios colindantes con ellas, conforme a la normativa referida a cada área urbana.

03.05.01.02.04 Se podrá utilizar una vía primaria para el estacionamiento vehicular de acuerdo a la localización que determine cada gobierno municipal, según las condiciones del tráfico vehicular y las posibilidades de espacio en cada caso.

03.05.01.02.05 Cualquier obra, parcial o total, en la edificación existente y lateral a una vía primaria, deberá ajustarse a la naturaleza de ésta.

03.05.01.03 VÍAS SECUNDARIAS

03.05.01.03.01 Las vías secundarias tienen la finalidad de coleccionar y repartir el tráfico de las vías locales, hacia y desde la red vial complementaria constituida por las vías primarias.

03.05.01.03.02 Los perfiles transversales de las vías secundarias estarán de acuerdo a las características del área urbana a la que sirven y de su volumen de tráfico vehicular.

03.05.01.04 VÍAS LOCALES

03.05.01.04.01 Las vías locales tienen una función restringida únicamente al servicio interno de cada área urbana, porque su circulación vehicular tiene como origen o destino la misma área, y la conexión de ella con las vías secundarias.

03.05.01.05 CALLES SIN SALIDA

03.05.01.05.01 Las calles sin salida son calles locales cerradas en un extremo, que deben tener una profundidad máxima de 60 m a partir de la vía de orden superior a la que se vinculen y dispondrán de un espacio interior suficiente para las maniobras del retorno de los vehículos, según la Función Urbana que éstos atiendan.

03.05.01.06 VÍAS PEATONALES

03.05.01.06.01 Las vías peatonales son las que no se puede utilizar para el tráfico vehicular, salvo situaciones eventuales que se pueda atender en función de su amplitud, pendiente y continuidad de su superficie.

03.05.01.06.02 Las vías peatonales en su desarrollo longitudinal no podrán tener una pendiente continua mayor al 25%; y entre ésta pendiente y la de 45% se deberá corregir el desnivel mediante gradas, para que los planos inclinados resultantes sean de 25% o menos.

03.05.02 SUPLEMENTOS DEL DISEÑO VIAL**03.05.02.01 ACERA EN ENCRUCIJADA DE VÍAS**

03.05.02.01.01 El diseño de la acera en una encrucijada además de que hace más cómoda la circulación peatonal, complementa en la facilidad para la circulación vehicular lo que la ochava, del paramento en la esquina respectiva, permite a la visibilidad de los conductores.

03.05.02.01.02 El trazo del borde del cordón de la acera en una encrucijada depende del trazo de la ochava respectiva y debe relacionar los de las aceras concurrentes en la esquina con una línea circular que tendrá un solo centro en la bisectriz del ángulo formado por esos bordes, pero por lo menos manteniendo en la parte de la ochava el ancho de las aceras concurrentes si éstas son iguales, o logrando una transición paulatina si son desiguales.

03.05.02.01.03 A partir de la ochava que tenga 6 m la acera en esa parte puede tener su borde con tres centros para dar mayor amplitud a la calzada, pero por lo menos manteniendo en la parte de la ochava el ancho de las aceras concurrentes si éstas son iguales, o logrando una transición paulatina si son desiguales.

03.05.02.01.04 El diseño y la obra de las aceras en las encrucijadas sobre las vías estructurantes y primarias, corresponde a cada gobierno municipal; como también la eventual modificación de ese tipo de aceras en las vías secundarias y locales en las Áreas Urbanas consolidadas.

03.05.02.01.05 El diseño y la obra de las aceras en las encrucijadas sobre vías secundarias y locales, en las áreas amanzanadas pero sin parcelar y en las áreas por urbanizar, corresponden a los urbanizadores.

03.05.02.02 ENCRUCIJADAS DE GIRO

03.05.02.02.01 El diseño y la obra de encrucijadas de giro en las vías estructurantes y primarias, corresponden a cada gobierno municipal.

03.05.02.02.02 El diseño y la obra de las encrucijadas de giro en vías secundarias y locales, en las áreas amanzanadas pero sin parcelar y en las áreas por urbanizar, corresponden a los urbanizadores, con el núcleo de la encrucijada con un radio mínimo de 8 m hasta el borde de su cordón exterior.

03.05.02.03 PENDIENTES DE LAS VÍAS

03.05.02.03.01 Ninguna vía pública tendrá una pendiente longitudinal menor de 1%.

03.05.02.03.02 En los distintos tipos de vías, la pendiente máxima será la siguiente:

6% en vías las vías estructurantes, en tramos de hasta 60 m.

8% en vías las vías primarias, en tramos de hasta 50 m.

10% en vías las vías secundarias, en tramos de hasta 40 m.

03.05.02.03.03 En las nuevas urbanizaciones y en los casos de Renovación Urbana, las vías locales no podrán tener más del 13% de pendiente.

03.05.02.03.04 La longitud mínima de una transición entre dos pendientes que se diferencien en un 4% ó más debe ser de por lo menos 10 m.

03.05.02.03.05 En casos excepcionales de vías locales, sobre todo en las Áreas Urbanas consolidadas, en las que no exista ninguna posibilidad de lograr pendientes que como máximo tengan un 13%, será necesario el tratamiento de la superficie de los pavimentos para lograr la mayor adherencia de las ruedas de los vehículos.

03.05.02.03.06 A partir del 13% de pendiente de una vía o de un tramo de la misma, no se podrá acceder directamente desde ésta a áreas de estacionamiento en los Predios que le sean colindantes.

03.05.02.03.07 En las encrucijadas, entre cualesquier cualquier tipo de vía, se evitará pendientes mayores al 4%.

03.05.02.04 DERECHO DE VÍA

03.05.02.04.01 A partir del derecho de vía establecido para las vías estructurantes, las vías de categoría inferior tendrán como derecho de vía el de su diseño, bajo la consideración de que aunque las vías primarias y secundarias, deben ser habilitadas paulatinamente, para su correcto funcionamiento según el criterio definido en el Plan de Ordenamiento Urbano, determinan condicionamientos invariables para el resto de los usos del suelo, fundamentalmente para los edificios.

03.05.03 OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LA VIALIDAD

03.05.03.01 EDIFICIOS E INSTALACIONES PARA EL SERVICIO DEL TRANSPORTE PÚBLICO

03.05.03.01.01 El diseño, localización y construcción de los edificios e instalaciones para el servicio del transporte público, destinado a apoyar la movilización de personas y productos, a nivel intraurbano, interurbano, interregional e internacional, de terminales de buses y de camiones, estaciones de transferencia y paraderos, corresponden al gobierno municipal correspondiente, mediante la elaboración de proyectos específicos, conforme a lo establecido sobre el sistema vial de un asentamiento humano y la categorización correspondiente.

03.05.03.02 ESTACIONAMIENTO PÚBLICO DE VEHÍCULOS

03.05.03.02.01 El estacionamiento de vehículos livianos está permitido en los lugares que todo gobierno municipal disponga en las vías primarias, secundarias y locales, y en las playas de estacionamiento público para esos vehículos.

03.05.03.02.02 El estacionamiento de vehículos pesados, incluidos los buses, está prohibido en todas las categorías de las vías de un asentamiento humano, y se lo puede realizar en las playas que cada gobierno municipal ponga a disposición para el estacionamiento de esos vehículos.

04. CONDICIONES DEL USO DEL SUELO URBANO

04.01 OBJETO PARTICULAR

04.01.01.01.01 El objeto particular de la normativa sobre las Condiciones del Uso del Suelo Urbano es establecer el tratamiento que corresponde a: la habitabilidad urbana, la compatibilidad funcional y ambiental, la configuración de los asentamientos humanos por la edificación y la edificación, la protección del paisaje natural y las inadecuaciones y restricciones en el uso del suelo urbano.

04.02 NIVEL DE HABITABILIDAD

04.02.01.01.01 En el ordenamiento espacial de un asentamiento humano se debe tomar en cuenta la el Nivel de Habitabilidad según los factores condicionantes por la localización de los diferentes Usos del Suelo Normalizados **(Ver cuadro al final)**.

04.02.01.01.02 En el área homogénea configurada por cada Uso del Suelo se debe considerar que los factores condicionantes del Nivel de Habitabilidad son: densidad demográfica, la topografía, la calidad del tejido urbano que se ha desarrollado en cada lugar o el que es posible desarrollar, y las potencialidades presentes y futuras de organización o reorganización de la Estructura Urbana, de acuerdo a la constructibilidad que ofrezca el suelo y su mejor aprovechamiento, con la consideración de su entorno mediato e inmediato, en términos de las facilidades urbanas disponibles o posibles, y del paisaje existente próximo y remoto.

04.02.01.01.03 Al ser determinante la densidad demográfica de ocupación del suelo urbano y de los edificios, por si misma y por su estrecha relación con los otros factores condicionantes, en la calificación de la habitabilidad, ésta se mide con la aplicación de lo que se establece en el Cuadro **NIVEL DE HABITABILIDAD** que es parte de la presente normativa, en forma indicativa si un asentamiento humano tiene la suya y obligatoria en caso contrario.

04.03 COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA URBANA

04.03.01 CONSIDERACIÓN DE LA COMPATIBILIDAD

04.03.01.01.01 La normativa sobre la Compatibilidad Ecológica urbana, referida al conjunto funcional y ambiental, por la importancia de los usos mixtos del suelo en diferente grado en todo asentamiento humano, debe ser considerada en todas las actividades urbanísticas de diseño, planificación y gestión (Ver cuadro al final).

04.03.01.01.02 La normativa sobre la Compatibilidad Ecológica establecida para toda obra urbana en las Áreas Urbanas Intensiva y Extensiva, entre los Usos del Suelo Normalizados, que contienen con diferente importancia a la función Habitar, y las funciones de Recrear y Trabajar, es obligatoria en todos los casos y, por analogía se la debe aplicar cuando corresponda a los usos complementarios e incorporados.

04.03.01.01.03 Entre los Usos del Suelo Normalizados y las diferentes categorías de las funciones de Recrear y Trabajar la compatibilidad funcional o ambiental es en general la misma, porque cuando se trata de la relación particular entre determinadas categorías de esas funciones puede existir alguna diferencia entre esas compatibilidades.

04.03.01.01.04 La Compatibilidad Ecológica permitida en el mismo edificio lo es también en el vecindario, pero la compatibilidad que se puede dar en éste entre diferentes funciones no es posible en un mismo edificio.

04.03.01.01.05 En general los Usos del Suelo Complementarios y los Incorporados no son compatibles funcionalmente con los Usos del Suelo Básicos, y su compatibilidad ambiental debe ser atendida en cada caso por cada gobierno municipal, conforme a la normativa del Plan de Ordenamiento Urbano Local.

04.03.01.01.06 En las actividades urbanísticas de diseño, planificación y gestión se toma en cuenta la Compatibilidad Ecológica con la aplicación de lo que se establece en el Cuadro **COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA** que es parte de la presente normativa, en forma indicativa si un asentamiento humano tiene la suya y obligatoria en caso contrario.

04.03.02 COMPATIBILIDAD FUNCIONAL

04.03.02.01.01 La compatibilidad funcional se refiere a que es posible que dos usos diferentes puedan localizarse en espacios vecinos pero independientes y, si la compatibilidad está permitida en un mismo edificio, puedan compartir el acceso a él, la circulación y otras instalaciones de uso común, de acuerdo a la naturaleza de la función principal de ese edificio.

04.03.02.01.02 Por ninguna causa un gobierno municipal autorizará la realización de obras de edificación y de urbanismo que no cumplan la normativa de compatibilidad funcional; si ésta no existe es indiferente alguna posible compatibilidad ambiental, y si ella existe se exige también la compatibilidad ambiental.

04.03.03 COMPATIBILIDAD AMBIENTAL

04.03.03.01.01 La compatibilidad ambiental está establecida para que entre dos usos diferentes no exista la posibilidad de que uno de ellos produzca efectos adversos al funcionamiento del otro, en forma temporal o permanente, por emisiones químicas y físicas o por la combinación de éstas, en las condiciones normales de diseño, ejecución, utilización y localización de las obras de edificación y de urbanismo.

04.03.03.01.02 La compatibilidad ambiental es la que puede darse en condiciones normales de diseño, ejecución, utilización y localización, y el señalamiento de que existe incompatibilidad ambiental determina la presencia de un riesgo directo de ésta o la consecuencia de una incompatibilidad funcional.

04.03.03.01.03 Si un gobierno municipal previera que en el uso de las obras de edificación y de urbanismo se pudiesen producir eventuales situaciones de algún grado menor de incompatibilidad ambiental, en forma temporal o permanente, exigirá la adopción de medidas específicas para eliminar esa posibilidad y, en caso contrario, no permitirá bajo ninguna otra condición que se realicen esas obras.

04.03.04 INCOMPATIBILIDAD EXISTENTE

04.03.04.01.01 Toda obra de edificación y urbanismo existente en la fecha de la aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano de un asentamiento humano que no cumpla las normas de

la compatibilidad funcional, no podrá tener la autorización del gobierno municipal correspondiente para la continuación de su uso en el lugar de su instalación.

04.03.04.01.02 Toda obra de edificación y urbanismo existente en la fecha de la aprobación del Plan de Ordenamiento Urbano un asentamiento humano que no cumpla las normas de la compatibilidad ambiental, no podrá tener la autorización del gobierno municipal correspondiente, para la continuación de su uso en el lugar de su instalación, excepto en el caso de que esa incompatibilidad sea menor y de fácil atención, y sea superada mediante la aplicación de soluciones permanentes y autorizadas.

04.04 MORFOLOGÍA URBANA

04.04.01.01.01 La Morfología Urbana, como síntesis de la Estructura Urbana, del Uso del Suelo Urbano y de la edificación caracterizada en la Tipología de los Edificios, debe constituir el indispensable marco de referencia para valorar la calidad de los componentes físicos de un asentamiento humano **(Ver cuadro al final)**.

04.04.01.01.02 La distribución de los diferentes usos del suelo dentro de un asentamiento humano, asociada a los otros componentes de la Morfología Urbana, es en su manifestación en el Plan de Ordenamiento Urbano Local la más representativa de un asentamiento humano.

04.04.01.01.03 Dentro de los aspectos que se puede identificar o medir para caracterizar a la Morfología Urbana, tienen mayor importancia el Uso del Suelo Normalizado, la vialidad, la densidad de edificación y la tipología de ésta.

04.04.01.01.04 El señalamiento de las características del conjunto de los componentes más significativos de un asentamiento humano se establece en el **Cuadro MORFOLOGÍA URBANA** que es parte de la presente normativa, en forma indicativa si un asentamiento humano tiene la suya y obligatoria en caso contrario.

04.05 EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

04.05.01.01.01 Los edificios, como los elementos principales de la Morfología Urbana por ser los que ocupan el espacio y donde se ubican las funciones representativas de un asentamiento humano, son el resultado efectivo del aprovechamiento de la capacidad de cada Lote, conforme al Uso del Suelo Normalizado que corresponda.

04.05.01.01.02 En los Usos del Suelo Normalizados, la presencia de la vivienda tiene importancia significativa y el Nivel de Habitabilidad varía en función de esa importancia.

04.05.01.01.03 En todos los Usos del Suelo Normalizados la vivienda, cualquiera que sea su tipo, siempre se ubicará en la parte superior de los edificios que esté mejor orientada.

04.05.01.01.04 La edificación en los Usos del Suelo Complementarios y en los Usos del Suelo Incorporados, deberá tener el Nivel de Habitabilidad que corresponda por analogía con un Uso del Suelo Normalizado.

04.05.02 TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

04.05.02.01.01 Los tipos de edificios en un asentamiento humano están definidos, en forma general, por su ubicación dentro del Lote y proporciones, eventualmente por el Retiro de Frente y los Retiros Interiores, y por la posibilidad de tener su Frente porticado y/o tener Zócalo.

04.05.02.01.02 A cada Área de Aplicación Normativa, según la combinación del Nivel de Habitabilidad, Uso del Suelo e Intensidad de Uso que le corresponda, se le asigna un Tipo de Edificio.

04.05.02.02 DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS

04.05.02.02.01 Los edificios pueden ser aislados, adosados, continuos, continuos con torre interior y aislados con Pórtico.

04.05.02.02.02 Conforme al diseño particular para cada Lote, la Tipología de los Edificios tiene las siguientes posibilidades básicas de construcción:

AA ALTA ADOSADA. Tiene un lado sobre el límite con un Lote vecino y más de tres pisos de altura.

AI ALTA INTEGRADA. Resultado del diseño de una agrupación, en una sola obra arquitectónica con varias unidades de uso independiente, en una o varias soluciones semejantes dentro de un solo Lote y con más de tres pisos de altura.

AT ADOSADA Y TORRE INTERNA. Construcción que tiene un lado sobre el límite lateral con un Lote vecino, y menos de cuatro pisos en su(s) frente(s) sobre la(s) vía(s) pública(s), hasta una profundidad de diez m y, a partir de ella, una torre con área edificada y altura posibles en el Área de Aplicación Normativa que corresponda.

BA BAJA ADOSADA. Tiene un lado sobre uno de los límites del Predio, laterales o de fondo, y menos de cuatro pisos de altura.

BE BAJA EXENTA. Separada de los límites del Predio y menos de cuatro pisos de altura.

BH BLOQUE HORIZONTAL. Tiene un lado de su base con una longitud mayor que su altura total.

BI BAJA INTEGRADA. Resultado del diseño de una agrupación, en una sola obra arquitectónica, de varias unidades de uso independiente, en una o varias soluciones semejantes dentro de un solo Lote, y menos de cuatro pisos de altura.

CP CONTINUA Y PÓRTICO EN EL LOTE. Con sus lados laterales sobre los límites de Lote, Retiro de Frente de 3 m al mismo nivel que la acera, con sólo su segundo piso que avanza su frente sobre ese Retiro y menos de cuatro pisos de altura.

CI CONTINUA INTEGRADA. Con sus lados laterales sobre los límites de Lote, resultado del diseño de una agrupación, en una sola obra arquitectónica de unidades de uso independiente, en una o varias soluciones semejantes dentro de un solo Lote, área edificada y altura posibles en el Área de Aplicación Normativa que corresponda y menos de cuatro pisos de altura.

CS CONTINUA SIMPLE. Con sus lados laterales sobre los límites de Lote y menos de cuatro pisos de altura.

CT CONTINUA Y TORRE INTERIOR Construcción con las partes laterales de su primer piso sobre los límites de Lote, hasta una profundidad de diez m y, a partir de ella una torre con área edificada y altura posibles en el Área de Aplicación Normativa que corresponda.

EA ESCALONADA ADOSADA. Tiene un lado sobre uno de los límites del Lote, se ubica sobre una pendiente a partir del 25% y tiene menos de cuatro pisos de altura.

EE ESCALONADA EXENTA. Separada de los límites del lote, se ubica sobre una pendiente a partir del 25% y tiene menos de cuatro pisos de altura.

EI ESCALONADA INTEGRADA. Se ubica sobre una pendiente a partir del 25%, es el resultado del diseño de una agrupación, en una sola obra arquitectónica con varias unidades de uso independiente, en una o varias soluciones semejantes dentro de un solo Lote, y tiene menos de cuatro pisos de altura.

PT CONTINUA, PÓRTICO EN EL LOTE Y TORRE Con sus lados laterales sobre los límites de Lote, Retiro de Frente de 3 m al mismo nivel que la acera, sólo el segundo piso avanza su frente sobre ese Retiro; ese piso tiene una profundidad de hasta diez m y a partir de ahí hay una torre con área edificada y altura posibles en el Área de Aplicación Normativa que corresponda.

TA TORRE AISLADA. Separada de los límites del Lote y su altura total con una longitud mayor que el lado más largo de su base.

TP TORRE Y PÓRTICO. Separada de los límites del Lote, tiene su altura total con una longitud mayor que el lado más largo de su base, sin Retiro de Frente, sólo el segundo piso avanza su frente sobre la acera para hacer un paso cubierto del mismo ancho hasta los límites laterales del Predio; desde el nivel inferior del tercer piso tiene área edificada y altura posibles según el Área de Aplicación Normativa que corresponda.

TJ TORRE Y JARDÍN. Separada de los límites del Lote, tiene su altura total con una longitud mayor que el lado más largo de su base, y el piso al nivel de la acera con arreglos de jardinería y la única construcción que sea necesaria para el soporte de la torre y las instalaciones de acceso peatonal y vehicular.

TP TORRE Y PLAZA. Separada de los límites del Lote, tiene su altura total con una longitud mayor que el lado más largo de su base, y el piso al nivel de la acera con pavimentos y arreglos ornamentales, y la única construcción que sea necesaria para el soporte de la torre y las instalaciones de acceso peatonal y vehicular.

04.05.03 DENSIDADES URBANAS

04.05.03.01.01 Para el ordenamiento espacial de un asentamiento humano en diferentes grados de Intensidad del Uso del Suelo La densidad, como concepto cualitativo e indicativo, corresponde al mejoramiento de la utilización de la infraestructura vial, de los servicios urbanos y del Equipamiento Comunitario Primario, por la distribución de la población en correspondencia con la de esos satisfactores para la vida social y económica, en forma organizada.

04.05.03.01.02 En forma convencional la densidad demográfica tiene una gradación indicativa para los propósitos urbanísticos como Densidad Bruta, y en el tratamiento arquitectónico.

04.05.03.01.03 La densidad demográfica se traduce, en forma indicativa, en la densidad de edificación para establecer patrones de Morfología Urbana.

04.06 ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

04.06.01 CRITERIO DE LA ZONIFICACIÓN

04.06.01.01.01 El criterio rector de la zonificación del Uso del Suelo en un asentamiento humano es el del manejo de los usos mixtos, en diferente grado, en función de la Compatibilidad Ecológica y del Nivel de Habitabilidad, en combinación con la distribución de la densidad demográfica y de los tipos de edificación, para establecer la Morfología Urbana; salvo en aquellos casos en los que es conveniente algún uso simple, excluyente de otros.

04.06.01.01.02 En el Plan de Ordenamiento Urbano, dividido en las Áreas de Aplicación Normativa, se ubica lo que corresponde a las principales áreas para las funciones urbanas de Habitar, Recrear, Circular y Trabajar, que forman el Uso del Suelo Básico; las Áreas Urbanas Protegidas que se encuentran dentro del Área Urbana Intensiva o las que colindan con ésta; los Usos Complementario y los Incorporados.

04.06.02 USOS DEL SUELO SIMPLES Y MIXTOS

04.06.02.01.01 Uso del suelo simple es el que no está asociado en forma significativa con ningún otro, excepto el de la vialidad, y se manifiesta únicamente en el uso reservado a la vivienda; sin embargo, aún en este caso existe la posibilidad de la incorporación del Equipamiento Residencial dependiendo del tamaño del conjunto.

04.06.02.01.02 Uso del suelo mixto es el que está asociado, en diferentes grados de intensidad, con otro u otros compatibles, y se manifiesta en el mixto de vivienda y usos compatibles y en los predominantes de diferentes funciones urbanas.

04.06.03 ÁREA DE APLICACIÓN NORMATIVA

04.06.03.01.01 Área de Aplicación Normativa es la caracterizada y estructurada por un Uso Normalizado del Suelo, sea éste simple o mixto, según la gradualidad de las funciones urbanas de Habitar, Recrear y Trabajar, con la Tipología de los Edificios, según la Compatibilidad Ecológica; y la función Circular.

04.06.03.01.02 Como consecuencia del criterio rector de la zonificación del Uso del Suelo Urbano que determina el manejo de los usos mixtos, las Funciones Urbanas Básicas en su localización en una Área de Aplicación Normativa presentan diversos grados de combinación entre ellas que, aparte de la presencia de la vialidad asociada a todas las demás, generalmente incorpora al Equipamiento Urbano.

04.06.04 GRADUALIDAD DE LOS USOS DEL SUELO NORMALIZADOS

04.06.04.01.01 A partir de los usos del suelo de Equipamiento Residencial y del reservado a la vivienda, que corresponde al nivel más alto de habitabilidad, están el uso predominante de vivienda y Equipamiento Comunitario, el uso mixto de vivienda y usos compatibles, el uso predominante de comercio y servicios, el uso predominante de gestión en general y el uso predominante de industria en general.

04.06.05 USOS DEL SUELO NORMALIZADOS**04.06.05.01 USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

04.06.05.01.01 Generalmente el uso del suelo destinado al Equipamiento Comunitario se encuentra asociado a otros usos del suelo, siendo eventual la excepción el que ocupa áreas exclusivas destinadas a complejos o instalaciones y edificios de un determinado tipo, para atender a las necesidades de la población de todo un asentamiento humano.

04.06.05.01.02 Dentro del Equipamiento Comunitario el más caracterizado es el Equipamiento Residencial, que incorpora otras funciones urbanas compatibles con él y con la vivienda, está por esencia vinculado con las áreas de residenciales y se calcula con la aplicación de lo que se establece en el **Cuadro EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL en forma indicativa (Ver al final)**.

04.06.05.02 USO RESERVADO A LA VIVIENDA

04.06.05.02.01 El uso simple reservado a la vivienda es el ocupado en su totalidad por edificios destinados a la vivienda y el Equipamiento Residencial para complementarla, indispensable y compatible, solamente para el uso de los habitantes del área.

04.06.05.03 USO PREDOMINANTE DE VIVIENDA

04.06.05.03.01 El uso mixto predominante de vivienda, acompañado por el Equipamiento Residencial correspondiente, es el de las áreas destinadas a edificios de vivienda que pueden tener incorporadas instalaciones de artesanía doméstica y que, en sus plantas inferiores o en su parte frontal, hasta un máximo de un tercio de la superficie edificada, tienen usos compatibles con la vivienda y que no de uso exclusivo de los habitantes del área.

04.06.05.04 USO MIXTO DE VIVIENDA Y USOS COMPATIBLES

04.06.05.04.01 El uso mixto de vivienda y usos compatibles, entre éstos el de Equipamiento Comunitario, es el destinado a edificios de vivienda que pueden tener incorporadas instalaciones de artesanía doméstica y que, en sus plantas inferiores o en su parte frontal, tienen usos de comercio y servicios compatibles con la vivienda, hasta un máximo de la mitad de la superficie edificada y que no son de uso exclusivo de los habitantes del área.

04.06.05.05 USO PREDOMINANTE DE COMERCIO Y SERVICIOS

04.06.05.05.01 El uso mixto predominante de comercio y servicios es el asignado para los edificios que tengan entre la mitad y dos tercios de su superficie edificada destinada al uso de comercio y servicios, acompañados por el Equipamiento Residencial que corresponda, eventualmente con la presencia de artesanía preindustrial compatible con la vivienda y niveles inferiores de gestión

04.06.05.05.02 Los edificios en las áreas de uso mixto predominante de comercio y servicios tendrán vivienda, con la eventual incorporación de artesanía doméstica, ocupando entre la mitad y dos tercios de su superficie en sus plantas superiores o en sus partes posteriores.

04.06.05.06 USO PREDOMINANTE DE GESTIÓN

04.06.05.06.01 El uso mixto predominante de gestión en general es el que corresponde a los edificios destinados principalmente a la administración pública y privada, que se pueden combinar con usos compatibles de comercio y servicios, aparte del uso de vivienda en departamento o incorporada en sus plantas superiores o en su parte posterior, pero sin artesanía doméstica.

04.06.05.07 USO PREDOMINANTE DE INDUSTRIA

04.06.05.07.01 El uso mixto predominante de industria en general es el asignado a los edificios industriales de diferente nivel, y a los destinados a la artesanía preindustrial que no tenga compatibilidad ambiental con la vivienda; que se puede combinar con usos compatibles de comercio, servicios y Equipamiento Comunitario, más la vivienda incorporada indispensable.

04.07 PAISAJE NATURAL**04.07.01 ELEMENTOS DEL PAISAJE NATURAL**

04.07.01.01.01 Los elementos que conforman el Paisaje Natural de un asentamiento humano pueden ser sitios o hitos naturales, ubicados dentro de él o que, estando fuera, se encuentren próximos o lejanos, y localizados dentro o fuera del municipio que corresponda.

04.07.01.01.02 La forestación incorporada al Paisaje Natural forma parte del mismo.

04.07.02 VALOR DEL PAISAJE NATURAL

04.07.02.01.01 Los elementos del Paisaje Natural, valorados por su calidad estética o ambiental, grandiosidad, o por constituir parte esencial de la imagen de un asentamiento humano, y con declaración de Áreas Urbanas Protegidas, deben ser especialmente valorizados por acciones de mantenimiento y embellecimiento que se realice en ellos y por la preservación de las visuales hacia los mismos.

04.07.03 PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

04.07.03.01.01 Está prohibida cualquier alteración de la forma de un sitio o hito del Paisaje Natural, mediante movimientos de tierra u obras, salvo lo que sea indispensable ejecutar para su protección o la de áreas vecinas, que no tengan solución alternativa, que sean de beneficio para toda la comunidad y con la expresa autorización del concejo municipal correspondiente.

04.07.03.01.02 Está prohibido el talado de árboles en los sitios del Paisaje Natural, salvo que, por razones de sanidad vegetal o de seguridad pública, sea indispensable hacerlo, y con la expresa autorización del concejo municipal correspondiente.

04.07.03.01.03 Las Áreas Urbanas Protegidas señaladas en la norma, no podrán ser objeto de ninguna modificación, en consecuencia no se autorizará proyectos ni construcciones en su ámbito.

04.07.03.01.04 Las obras de fábrica para la protección de Áreas Urbanas Protegidas en general, aunque se refieran a asuntos específicos sobre el suelo, forestación, mobiliario, vialidad, drenaje de aguas pluviales o de cualquier otra naturaleza, deben ser concebidas como partes de un conjunto en el que se integren, con la consideración del proceso de todas las intervenciones necesarias a ser realizadas en diferentes plazos.

04.07.04 VISIBILIDAD DEL PAISAJE NATURAL

04.07.04.01.01 Cuando un elemento del Paisaje Natural localizado dentro de un municipio, por su calidad estética, su grandiosidad o por constituir parte de la imagen de un asentamiento humano, sea una área Urbana Protegida, aparte de la atención de las condiciones impuestas para su manejo interno, debe darse la posibilidad de que sea observado, sin obstáculos ni la presencia de elementos que alteren la apreciación de sus cualidades, en las direcciones de las visuales hacia él, desde su exterior inmediato y, si sus características físicas y de localización lo permiten, desde la mayor distancia posible.

04.07.04.01.02 Cuando un elemento del Paisaje Natural por estar localizado fuera del municipio desde el cual se lo valora, por su calidad estética, grandiosidad o porque constituye parte de la imagen de un asentamiento humano de ese municipio, no pueda ser en él una área Urbana Protegida, debe concertarse con la municipalidad vecina donde se encuentra su valorización y que pueda ser observado desde la mayor distancia posible, sin obstáculos ni la presencia de obras que alteren la apreciación de sus cualidades.

04.07.05 VISTAS PROTEGIDAS

04.07.05.01.01 Las Áreas Urbanas Protegidas, si tienen valores patrimoniales de la comunidad por su calidad paisajística, determinan la existencia de Vistas Protegidas hacia ellas o a alguno de sus elementos.

04.07.05.01.02 El diseño de toda obra urbana, de edificación o de cualquier otra naturaleza que, por su posible emplazamiento o volumen, pueda perjudicar o interferir una Vista Protegida, debe ser realizado con el previo otorgamiento, por todo gobierno municipal, de las normas particulares a las que se debe sujetar su concepción y ejecución.

04.07.05.01.03 Los edificios existentes que obstaculicen la vista hacia las principales atracciones del Paisaje Natural de un asentamiento humano, o que perturben que se aprecie la arquitectura de edificios de preservación, no podrán ser objeto de más obras que las necesarias para su mantenimiento, hasta su demolición o la reconfiguración que elimine el perjuicio que producen.

04.08 INADECUACIONES Y RESTRICCIONES

04.08.01 OBSTÁCULOS MATERIALES CREADOS

04.08.01.01 OBLIGACIÓN DE EVITAR Y ELIMINAR OBSTÁCULOS MATERIALES

04.08.01.01.01 En toda obra urbanística y, por extensión y relación, en toda arquitectónica, nueva o habilitada por reparación o Refuncionalización, se debe evitar o eliminar todo obstáculo material, permanente o temporal, que por defecto o efecto dificulte el uso de esa obra o de cualquier otra que esté físicamente relacionada con la misma.

04.08.01.01.02 Para la exigencia del cumplimiento de la obligación de evitar y eliminar obstáculos materiales, se entiende que el uso de una obra urbana, cualquiera que sea su naturaleza, determina un tipo de usuario habitual típico tanto de la misma obra como la de cualquier otra que esté físicamente relacionada con ella.

04.08.01.01.03 El usuario habitual típico de una obra urbana está caracterizado por sus condiciones de edad, salud y medio de locomoción; por lo tanto esa obra debe reunir todas las condiciones para que su usuario típico acceda a ella y desarrolle sus actividades sin limitación alguna y en condiciones de seguridad.

04.08.01.01.04 Se agrava la existencia de obstáculos materiales cuando éstos están asociados con problemas que afectan a la Compatibilidad Ecológica.

04.08.01.01.05 La obligación de evitar y eliminar obstáculos materiales es universal aunque atañe más directamente a: los propietarios de bienes inmuebles o vehículos, privados o públicos; a los profesionales y empresas que en cualquier momento intervienen en todo tipo de obra urbana; y a las autoridades y funcionarios municipales que tienen la responsabilidad de autorizar la ejecución de obras y el uso de éstas en los asentamientos humanos.

04.08.01.01.06 El hecho de que no exista una norma específica, nacional o municipal, sobre un determinado tipo de obstáculo material no disminuye la obligación de evitarlo o de eliminarlo.

04.08.01.02 OBSTÁCULOS A LA CIRCULACIÓN

04.08.01.02.01 En general todas las áreas de circulación urbana y en los edificios, en su diseño y en el resultado de éste, deben permitir su uso fácil y seguro por cualquier persona, indiferentemente de las condiciones de edad, salud y medio de locomoción de ésta; por lo tanto, no existe un usuario típico en particular de dichas áreas.

04.08.01.02.02 En el diseño y en el resultado de éste de áreas de circulación se debe tener especial cuidado con: la limitación de las pendientes, el tratamiento antideslizante de la superficie de los pavimentos, la altura y huella de los peldaños, la fácil continuidad del paso, los suficientes anchos y alturas de paso, la sencilla transición entre dos áreas de circulación de diferente naturaleza y el seguro cambio entre dos medios diferentes de locomoción.

04.08.01.02.03 Por extensión, los medios de locomoción con instalaciones fijas: ascensores, escaleras mecánicas, funiculares y otros semejantes, deben cumplir en su acceso e interior las mismas condiciones estipuladas para las áreas de circulación urbana y en los edificios.

04.08.01.02.04 Se debe facilitar el uso adecuado de las áreas de circulación con la señalización que en cada caso sea necesaria.

04.08.01.02.05 Cuando por necesidades de la construcción, reparación o habilitación de cualquier obra urbanística o arquitectónica no se pueda evitar la creación de un obstáculo material temporal y de riesgos para las personas que de él deriven, se debe minimizar su impacto y duración, aparte de colocar la señalización de prevención conveniente.

04.08.01.03 OBSTÁCULOS A PERSONAS DISCAPACITADAS

04.08.01.03.01 En el diseño y en el resultado de éste de toda obra urbanística y arquitectónica se debe tomar en cuenta que se debe evitar y eliminar obstáculos materiales a las personas discapacitadas, permanentes o temporales, que tengan cualquier tipo de limitación a su locomoción y al uso de instalaciones cuyo acceso debe ser general.

04.08.01.03.02 A las normas establecidas en general para las áreas de circulación y los medios a ellas vinculados que tienen instalaciones fijas, se añade la obligación de satisfacer las necesidades de las personas con discapacidades físicas mediante: la instalación de la señalización que mejor les convenga, la colocación de barandas y apoyos en áreas con pendientes que les sean incómodas, el arreglo para lograr cambios paulatinos de ancho de paso y la prevención sobre esos cambios, la no utilización de superficies ásperas en los

paramentos verticales aledaños y la creación de los resguardos laterales más apropiados para evitar accidentes si existen cambios bruscos de nivel o riesgos por la vecindad de vías u otros usos urbanos que les sean peligrosos.

04.08.01.03.03 En toda obra de circulación que combine calzadas y aceras y para el tránsito en éstas debe crearse la posibilidad de trayectos libres de peldaños, con la construcción de rampas.

04.08.01.03.04 Se debe crear fáciles accesos a los servicios sanitarios y a las áreas de estacionamiento vehicular y prever que esas instalaciones tengan las condiciones adecuadas para su uso por personas con discapacidades físicas temporales o permanentes.

04.08.01.03.05 En general, en el diseño y en el resultado de éste de toda obra o instalación del Equipamiento Comunitario Primario se debe evitar y eliminar obstáculos materiales, tanto en el acceso como en el uso, a las personas discapacitadas, permanentes o temporales, que tengan cualquier tipo de limitación física.

04.08.01.03.06 En particular, en el diseño y en el resultado de éste de toda obra o instalación del Equipamiento Comunitario Primario que, en parte o en su totalidad, tengan como usuarios habituales típicos a personas discapacitadas se debe colocar dispositivos y mobiliario adecuados a sus necesidades.

04.08.02 ÁREAS NO EDIFICABLES

04.08.02.01.01 Son áreas no edificables, por su calidad ambiental o sus condiciones físicas, cualquiera sea el régimen de propiedad bajo el que se encuentren, las de recreación pasiva, forestación, riesgos naturales, franjas de seguridad, derecho de vías, aires de río, corredores verdes, preservación del Paisaje Natural, con pendientes del 45% ó más, y en general todas las Áreas Protegidas.

04.08.02.01.02 Un área no edificable no puede ser ocupada por edificios de ningún tipo, aunque éstos sean de uso público; la principal intervención en ellas, a cargo del gobierno municipal respectivo, es la de preservar o mejorar su carácter.

04.08.02.01.03 Una área no edificable puede ser ocupada por actividades compatibles con el uso principal que se le haya asignado y que no alteren las características del área, no comprometan la seguridad pública, no sean contaminantes y no exijan más que instalaciones livianas.

04.08.02.01.04 Eventualmente un área declarada no edificable por riesgos naturales puede ser habilitada para la edificación después de estudios que demuestren esa posibilidad y el proyecto que debe ser expresamente autorizado por el correspondiente concejo municipal.

04.08.02.01.05 El ordenamiento y control de las áreas no edificables competen al gobierno municipal correspondiente.

04.08.02.01.06 Está prohibida la tala de árboles en las áreas no edificables.

04.08.03 AIRES DE RÍOS

04.08.03.01.01 Los aires de ríos, delimitados por cada gobierno municipal dentro de las Áreas Urbanas Intensiva, Extensiva y Protegidas, están constituidos por los lechos de todos los meandros, playas antiguas y recientes, y riberas de los cursos y, por extensión, de los cuerpos de agua, como torrenteras riachuelos, ríos y lagunas; tanto en época de estiaje como en la de lluvia, considerando la extensión de las máximas avenidas o inundaciones registradas, todas las terrazas formadas por el depósito de material, la profundización o ensanchamiento por la erosión, y cualquier tipo de cambio producido por el curso o cuerpo de agua, en sus componentes de lecho, playas y riberas, hasta los límites de las áreas definibles como resultantes de esas alteraciones y, si existen, hasta el borde superior de los taludes o farallones a cuyos pies se hallen esos componentes.

04.08.03.01.02 Los aires de ríos son patrimonio municipal, siendo bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles, sobre los cuales la comunidad ejerce su dominio a través del gobierno municipal respectivo.

04.08.04 USO NO CONFORME

04.08.04.01 USO NO CONFORME POR LOCALIZACIÓN

04.08.04.01.01 Tienen uso no conforme por localización los Predios o edificios en los que se realizan actividades diferentes de las que se establece en el Plan de Ordenamiento Urbano.

04.08.04.01.02 En los edificios con uso no conforme por localización, sólo se admite la realización de obras mínimas de mantenimiento, hasta que se realice el cambio de uso a uno permitido.

04.08.04.02 USO NO CONFORME POR INCOMPATIBILIDAD

04.08.04.02.01 Tienen uso no conforme por incompatibilidad los Predios o edificios en los que se realicen actividades que no cumplan la normativa de Compatibilidad Ecológica.

04.08.04.02.02 En los edificios con uso no conforme por incompatibilidad funcional, no se permite la continuación del uso ahí localizado.

04.08.04.02.03 En los edificios con uso no conforme por incompatibilidad ambiental, sólo se admite la realización de las obras permanentes necesarias para superar alguna incompatibilidad menor y de fácil atención, pues si se trata de otra de difícil solución por cualquier causa, no se permite la continuación del uso ahí localizado.

04.08.05 CAMBIOS DE USO

04.08.05.01.01 Está prohibido realizar cualquier cambio de uso de las que hayan sido declaradas Áreas Urbanas Protegidas y de las áreas atravesadas por Vistas Protegidas, salvo que se haya consultado con la suficiente amplitud el criterio de la comunidad, exista la debida justificación y demostración de que el nuevo uso propuesto es de utilidad pública, y el Concejo municipal correspondiente decida por unanimidad el cambio de uso propuesto.

04.08.05.01.02 Las áreas forestales aunque no hayan sido declaradas Áreas Urbanas Protegidas, los taludes con protección vegetal, las áreas del Equipamiento Comunitario, los espacios públicos, los aires de río y las vías urbanas no podrán ser objeto de cambio de uso, salvo que se haya consultado con la suficiente amplitud el criterio de la comunidad, exista la debida justificación y demostración de que el nuevo uso propuesto es de utilidad pública, y el Concejo municipal correspondiente decida por unanimidad el cambio de uso propuesto.

05. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO URBANO

05.01 OBJETO PARTICULAR

05.01.01.01.01 El objeto particular de la normativa sobre la Habilitación Urbana es caracterizar y condicionar el proceso para la ocupación de tierras aptas para usos urbanos en proyectos de Urbanización y, si se trata de tierras ya urbanizadas, en proyectos de Renovación Urbana o redesarrollo del Uso del Suelo Urbano.

05.02 URBANIZACIÓN SEGÚN USO DEL SUELO

05.02.01 USO DE VIVIENDA

05.02.01.01.01 Se entiende por Urbanización o Renovación Urbana para uso de vivienda toda operación que tenga por objeto desarrollar o redesarrollar de manera integral conjuntos habitacionales, con el Fraccionamiento de un Predio en Manzanas y Lotes para la edificación de viviendas y el Equipamiento Residencial que corresponda en cada caso, la construcción de vías y la de su habilitación mediante obras de infraestructura urbana.

05.02.01.01.02 La subdivisión de Predios en Manzanas y Lotes es la operación básica necesaria para habilitar extensiones de terreno que permita el emplazamiento de unidades de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, según las características de dimensionamiento de los Lotes y la ambientación del entorno inmediato que se haya determinado para dichas unidades.

05.02.01.01.03 Los complejos habitacionales en condominio, como urbanizaciones para uso habitacional, mediante la Urbanización o Renovación Urbana, tienen las siguientes características específicas: la mancomunidad del suelo permanece en copropiedad de los propietarios de las viviendas, el uso de los edificios es para vivienda, pudiendo utilizarse

eventualmente las plantas bajas y las integradas con ellas, por función y circulación independiente, para comercio y servicios a la vivienda.

05.02.01.01.04 Los complejos habitacionales en condominio deberán contar con los siguientes reglamentos sujetos a aprobación municipal: régimen de uso del suelo, reglamento de copropiedad y estatuto de la asociación de copropietarios.

05.02.01.01.05 En los complejos habitacionales en condominio cada unidad constitutiva deberá contar con servicios propios de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica.

05.02.01.01.06 Los complejos habitacionales en condominio, pueden subdividirse en: conjuntos con emplazamiento de edificios de desarrollo vertical, conjuntos con emplazamiento de edificios de desarrollo horizontal o conjunto con emplazamiento de edificios de desarrollo mixto, horizontal y vertical.

05.02.02 USO DE EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL

05.02.02.01.01 En los complejos habitacionales la habilitación del suelo para el Equipamiento Residencial será para el uso de la función Recrear y para otros usos compatibles necesarios en esos complejos, con los componentes que, por naturaleza y nivel, correspondan en cada caso.

05.02.02.01.02 La parte de una Urbanización o área de Renovación Urbana destinada al uso de Equipamiento Residencial debe contar con obras de infraestructura adecuadas a su función y contemplar los aportes destinados al uso público, que pueden ser totales o parciales dependiendo éstos casos de que se cumpla con la proporción regulada que, si no hay una normativa local, debe ser la nacional.

05.02.03 USO DE EQUIPAMIENTO URBANO

05.02.03.01.01 Si una Urbanización o área de Renovación Urbana está destinada al uso exclusivo de un complejo de Equipamiento Urbano el condominio de la propiedad del suelo debe permanecer junto con el de los edificios.

05.02.03.01.02 En el caso de complejos de Equipamiento en condominio cada unidad constitutiva de la Urbanización o área de Renovación Urbana se registrará por la normativa nacional sobre propiedad horizontal.

05.02.03.01.03 Los complejos exclusivos de Equipamiento Urbano en condominio deben contar con los siguientes reglamentos sujetos a la aprobación municipal: régimen de usos del suelo, reglamento de copropiedad y estatuto de la asociación de los copropietarios.

05.02.04 USO COMERCIAL, DE SERVICIOS Y DE GESTIÓN

05.02.04.01.01 Las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana destinadas al desarrollo de centros de administración y de gobierno, oficinas públicas y privadas, comercio y servicios, deberán contar con obras de infraestructura acordes con las necesidades de las funciones que las vayan a ocupar y considerar los aportes destinados al uso público.

05.02.04.01.02 Los complejos para uso comercial, servicios y gestión en condominio deben contar con los siguientes reglamentos sujetos a la aprobación municipal: régimen de usos del suelo definido por los copropietarios, reglamento de copropiedad y estatuto de la asociación de los copropietarios.

05.02.05 USO INDUSTRIAL

05.02.05.01.01 La habilitación del suelo en las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana para fines industriales será solamente para uso de industrias y/o depósitos.

05.02.05.01.02 La ubicación y dimensión de las urbanizaciones industriales deberán estar definidas por el Plan de Ordenamiento Urbano Local.

05.02.05.01.03 El suelo urbanizado o habilitado para usos industriales podrá ser dividido en Lotes de propiedad exclusiva o ser habilitado como un Lote único.

05.02.05.01.04 Las áreas industriales deben registrarse a lo establecido por la normativa nacional sobre el medio ambiente.

05.02.05.01.05 El diseño de las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana para fines industriales debe establecer las áreas de cesión al uso público correspondientes al Equipamiento Urbano, sobre todo en lo relativo a áreas verdes y vialidad.

05.03 MODALIDADES DE LA INTEGRACIÓN URBANA

05.03.01 TIPOS DE INTEGRACIÓN

05.03.01.01.01 Por el régimen de propiedad, el sistema de control y el sistema de mantenimiento del Equipamiento Urbano y de la vialidad, la integración urbana tiene dos modalidades de Urbanización o de Renovación Urbana: cerrada y abierta.

05.03.01.02 URBANIZACIONES CERRADAS

05.03.01.02.01 Las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana cerradas deben tener accesos de circulación limitados y controlados.

05.03.01.02.02 Una Urbanización o área de Renovación Urbana cerrada puede tener carácter institucional o privado; y si hay copropiedad ésta debe ser también de las áreas del Equipamiento Urbano y de la vialidad, ubicadas en el interior de esa área.

05.03.01.02.03 Las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana cerradas deben ceder al uso público, fuera del límite del área y sobre vía pública, una parte del total de las áreas destinadas al Equipamiento Urbano y la vialidad que corresponda, para la conformación del equipamiento distrital, según se disponga en el Plan de Ordenamiento Urbano Local y la normativa sobre aportes.

05.03.01.02.04 La superficie máxima admitida de cada Urbanización o área de Renovación Urbana cerrada será de 5000 m²; en caso de tener superficies mayores a la que se estipula, se deberá considerar unidades moduladas con la extensión señalada u otra menor, con el propósito de que quede garantizada la continuidad de la estructura vial y el proceso armónico de crecimiento del asentamiento humano correspondiente.

05.03.01.03 URBANIZACIONES ABIERTAS

05.03.01.03.01 Las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana abiertas deben tener acceso y circulación interna libre e incontrolada.

05.03.01.03.02 Las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana abiertas deben ceder al uso público las áreas del Equipamiento Urbano y de la vialidad, peatonal y vehicular, que contengan según la normativa pertinente.

05.03.01.03.03 Los Lotes en las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana abiertas pueden ser de propiedad privada o institucional.

05.04 ÁREAS NO HABILITABLES

05.04.01 ÁREAS CON VALORES PATRIMONIALES

05.04.01.01.01 Las Áreas Urbanas Protegidas con valores patrimoniales de la comunidad no pueden ser urbanizadas o redesarrolladas y si forman parte de un Predio que en parte es apto para la Urbanización o la Renovación Urbana debe contribuir a su valorización y aprovechamiento.

05.04.02 ÁREAS CON RIESGOS NATURALES

05.04.02.01.01 Las Áreas Urbanas Protegidas con riesgos naturales no pueden ser urbanizadas ni redesarrolladas y, si están en un Predio que en parte es apto para la Urbanización o Renovación Urbana, deben ser cerradas con muros de mampostería o cercas de malla de alambre, con la calidad necesaria para garantizar su duración; y se debe garantizar la seguridad del vecindario con las obras necesarias que eviten el incremento de riesgos y la ocurrencia de desastres.

05.04.02.01.02 Se incluyen en las Áreas Urbanas Protegidas que tienen riesgos naturales las áreas de rellenos sanitarios que si están en un Predio que en parte es apto para la Urbanización o Renovación Urbana, deben ser cerradas con muros de mampostería o cercas de malla de alambre, con la calidad necesaria para garantizar su duración; su acceso no debe vincularse con la vialidad propia del área; y se debe evitar daños ambientales al vecindario con la construcción de las obras necesarias.

05.04.03 ÁREAS RESERVADAS

05.04.03.01.01 Las áreas para el Equipamiento Urbano, franjas de seguridad y áreas de derecho de vía, por estar señaladas en el Plan de Ordenamiento Urbano Local o por haber sido incorporadas al patrimonio del municipio correspondiente mediante la cesión normalizada, son áreas reservadas para obras urbanas municipales de desarrollo urbanístico.

05.04.03.01.02 Se incluye en las áreas reservadas a todas aquellas que se encuentren declaradas dentro de los planes de Ordenamiento Urbano metropolitanos, departamentales y nacionales.

05.04.03.01.03 En la categoría de áreas de franjas de seguridad y áreas de derecho de vía también se considera las vías de ferrocarril, las líneas de distribución eléctrica (transmisión aérea eléctrica en alta y baja tensión, con normativa especial de la entidad encargada) y los oleoductos, gasoductos y acueductos.

05.04.03.01.04 En las áreas de franjas de seguridad y áreas de derecho de vía está prohibida la edificación de cualquier naturaleza.

05.05 REQUERIMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN

05.05.01 REQUERIMIENTOS DE ORDEN FÍSICO

05.05.01.01.01 Los requerimientos de orden físico para la Habilitación Urbana están referidos a que ésta debe cumplir todas las condiciones que permitan y aseguren la estabilidad de la edificación y de la construcción de la infraestructura urbana.

05.05.01.01.02 No serán aceptadas las solicitudes de Habilitación Urbana sobre terrenos con potenciales riesgos de deslizamientos o desborde de cuerpos o cursos de agua, o que estén sobre fallas geológicas o con riesgos de origen geohidrológico.

05.05.01.01.03 Los Predios a ser urbanizados o redesarrollados deben estar alejados o debidamente protegidos de las fuentes de contaminación ambiental de cualquier naturaleza.

05.05.01.01.04 Los Predios a urbanizarse o redesarrollarse deben tener cómoda y directa accesibilidad a vías públicas estables adecuadas para el transporte masivo, permitiendo una inmediata comunicación con el distrito del que forma parte, y a través de él con el resto del asentamiento humano correspondiente.

05.05.01.01.05 Los Predios a habilitarse si se encuentran divididos por vías existentes que se debe mantener, deben constituir una unidad funcionalmente continua.

05.05.01.01.06 Es una condición para la autorización de Habilitación Urbana el no haberse efectuado antes en el Predio correspondiente acciones de movimiento de tierras, que sólo podrán efectuarse con la licencia respectiva que forma parte del proceso de aprobación de toda Urbanización o habilitación de suelos, salvo en casos excepcionales en que esas acciones hayan sido para garantizar la seguridad del terreno y su entorno inmediato.

05.05.01.01.07 Los ríos, riachuelos, quebradas o torrenteras que atraviesen un Predio a ser urbanizado o redesarrollado deben ser regulados y canalizados en toda su longitud, reservando los aires del río de propiedad municipal, por el propietario o promotor de la Urbanización o Renovación Urbana a su costa, pero si están en alguno de los límites del Predio ese propietario o promotor correrá con los gastos que correspondan al lado del Predio; además debe coordinar tanto el diseño del proyecto como la ejecución de obras, con los propietarios de los terrenos aguas arriba y aguas abajo del Predio.

05.05.01.01.08 Los proyectos de regulación y canalización de cursos de agua deberán estar aprobados por cada gobierno municipal y su ejecución deberá realizarse siguiendo las estipulaciones que realice el mismo.

05.05.01.01.09 Los propietarios o promotores de Predios a ser urbanizados o redesarrollados deben facilitar los trabajos de inspección y reconocimiento de los terrenos a ser habilitados durante las diferentes etapas de la aprobación de los proyectos pertinentes.

05.05.01.01.10 Los propietarios o promotores de proyectos de Habilitación Urbana deberán amojonar y colocar jalones, con banderillas de identificación, en cada punto del polígono de la propiedad, además de tomar todas las previsiones técnicas, materiales y humanas para que la verificación del perímetro pueda ser realizada fácilmente en cualquier momento.

05.05.02 REQUERIMIENTOS DE ORDEN LEGAL

05.05.02.01.01 Son requerimientos de orden legal para los proyectos de Habilitación Urbana el haber dado cumplimiento a las disposiciones establecidas por el gobierno municipal correspondiente, correlativas a la normativa nacional.

05.05.02.01.02 Con el fin de efectuar el proceso de Habilitación Urbana el Predio debe estar debidamente registrado en derechos reales bajo una sola partida.

05.05.02.01.03 El Predio a ser habilitado debe estar debidamente inscrito en el gobierno municipal correspondiente y preferiblemente registrado bajo un solo código catastral a nombre del propietario, individual o colectivo, público o privado.

05.05.02.01.04 El Predio a ser habilitado debe contar con el certificado catastral con antigüedad no mayor a tres meses.

05.05.02.01.05 El propietario del Predio a ser habilitado debe haber cumplido con todas las obligaciones fiscales.

05.05.02.01.06 Es una condición de orden legal que toda empresa o sociedad que pretenda realizar operaciones de Habilitación Urbana, deberá estar legalmente representada.

05.05.03 REQUERIMIENTOS DE ORDEN ADMINISTRATIVO

05.05.03.01.01 Toda operación de Habilitación Urbana supone la tácita aceptación de transferir gratuitamente al gobierno municipal correspondiente en calidad de aportes (áreas destinadas al uso público), la vialidad y el Equipamiento Urbana, en la proporción normalizada en esta materia.

05.05.03.01.02 Es una condición de orden administrativo que los aportes a ser transferidos a un gobierno municipal estarán debidamente registrados en Derechos Reales, Bienes Municipales y Catastro Urbano a nombre de ese gobierno municipal.

05.05.04 CONDICIONES URBANAS EXISTENTES EN EL ÁREA

05.05.04.01.01 El área en el que se encuentren los Predios a urbanizar o redesarrollar debe disponer de condiciones que faciliten la Urbanización: usos del suelo asignados y estructuración vial primaria definida en el área

05.05.04.01.02 El área a urbanizar o redesarrollar debe estar incluida en las proyecciones y ampliaciones de las entidades proveedoras de servicios públicos.

05.05.05 ESTRUCTURACIÓN DEL ÁREA CON UN ASENTAMIENTO HUMANO

05.05.05.01.01 El Predio a urbanizar o redesarrollar debe estar ubicado en un área definida con trazos viales, mínimamente una vía de acceso al sector de la Habilitación Urbana que permita el empalme con la vialidad de la misma y con las áreas adyacentes de tal manera que todas las urbanizaciones del sector tengan continuidad y criterios de diseño estructurado.

05.05.05.01.02 En todos los casos de Urbanización o Renovación Urbana los proyectos viales deberán estar necesariamente referidos a las CUTM.

05.05.06 GARANTÍA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

05.05.06.01.01 Con el propósito de asegurar la efectiva conclusión de una Habilitación Urbana, todo gobierno municipal exigirá al propietario o promotor de la misma garantías para la ejecución de todas las obras de infraestructura comprometidas en el proyecto.

05.05.06.01.02 El monto de las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura de una Habilitación Urbana se determinará con la base del presupuesto total de ellas, que debe formar parte del expediente de aprobación del proyecto correspondiente.

05.05.06.01.03 Las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura deben ser presentadas al gobierno municipal correspondiente en forma previa al otorgamiento de la autorización de ejecución de obras de Habilitación Urbana y podrán ser liberadas en la medida que se vayan entregando las obras programadas a la administración municipal.

05.05.06.01.04 Todo gobierno municipal aceptará como aval cualquiera de las siguientes modalidades: boleta de garantía a ser renovada cada tres meses; compromiso de cesión de terrenos habilitados y no comprendidos dentro de los aportes exigidos por el presente reglamento, para que cada gobierno municipal pueda ejecutar las obras sobre la base de la venta de los mismos; con la especificación de una fecha límite a partir de la cual el gobierno municipal recibirá formalmente las áreas cedidas.

05.05.06.01.05 El gobierno municipal certificará la oportuna y correcta ejecución de las obras de infraestructura para que, mediante los informes técnicos pertinentes y su aprobación, se haga posible la liberación de garantías.

05.05.06.01.06 Adicionalmente y como parte del expediente de aprobación, el propietario o promotor ofrecerá a los futuros compradores de partes de la Urbanización o de la Renovación Urbana una garantía de buena ejecución de obras y solución de vicios de construcción, por el lapso de un año.

05.05.07 REPLANTEO DEL PROYECTO EN EL TERRENO

05.05.07.01.01 Se deberá replantear un proyecto de Habitación Urbana en obra y señalar de manera visible el fraccionamiento del suelo que se establezca, con la especificación de cotas de nivel, con el propósito de facilitar la ejecución de las obras viales, la delimitación de los Lotes y de los espacios reservados para el Equipamiento Residencial y los movimientos de tierra que fuese necesario ejecutar para esa Habitación.

05.05.07.01.02 Todo proyecto de Habitación Urbana deberá necesariamente referir cada punto de su polígono principal (perímetro del terreno original) y polígonos secundarios (Predios y vías) a las CUTM.

05.06 PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA**05.06.01 NORMAS GENERALES**

05.06.01.01.01 Dentro de toda Habitación Urbana, el uso del suelo y los parámetros técnicos de edificación, seguirán las normas consignadas en la normativa correspondiente al Plan de Ordenamiento Urbano Local y lo que éste determine para cada zona de un asentamiento humano; en su defecto, se cumplirá lo que corresponda de la normativa nacional.

05.06.01.01.02 El proyecto de toda Urbanización debe presentar la ubicación del Predio en el Plan de Ordenamiento Urbano Local, georeferenciada según las CUTM, y su relación con la red vial del asentamiento humano correspondiente.

05.06.01.01.03 En el caso de que no exista un Plan de Ordenamiento Urbano Local, el proyecto de Habitación Urbana, aparte de su ubicación según la CUTM, debe presentar su relación con la vialidad de su entorno, hasta un mínimo de 200 m de los límites del Predio.

05.06.01.01.04 La configuración principal de un proyecto de Habitación Urbana debe mostrar en el plano general del suelo del suelo, con curvas de nivel cada 20 centímetros: las vías, el Equipamiento Residencial, las Manzanas y los Lotes, el norte y la dirección de los vientos dominantes, más cualquier otra información que explique la concepción del diseño urbanístico, con una escala mínima de 1:1.000

05.06.01.01.05 Los planos de las redes de infraestructura de servicios públicos y de la vialidad, tanto generales como de detalle, deben tener la información topográfica que corresponda y estar a la escala más conveniente según los requerimientos de la ingeniería de cada caso.

05.06.01.01.06 Si es el caso, los planos para el movimiento de tierras deben mostrar el proceso del mismo, desde el estado original de la topografía del Predio hasta la modelación final del terreno, en correlación con las etapas de la ejecución de obras de Habitación Urbana, con el detalle y especificación de las obras de seguridad durante ese proceso.

05.06.01.01.07 Con la base del plano general del proyecto de Habitación Urbana se deberá señalar el proceso y etapas de la ejecución de obras, en un desarrollo en Manzanas completas por etapa en un programa de ejecuciones parciales.

05.06.01.01.08 Cada etapa de ejecución parcial de un proyecto de Habitación Urbana deberá contemplar la ejecución de todas las obras públicas necesarias para la edificación respectiva, de manera que el funcionamiento de ésta esté garantizado independientemente de las obras en el resto de la Urbanización.

05.06.01.01.09 Las partes del Equipamiento Urbano y de la infraestructura de servicios de la Urbanización o de la Renovación Urbana que no estén comprendidas dentro de una etapa de ejecución, deberán estar programadas para ser realizadas en otras etapas, en proporción a su extensión y población prevista.

05.06.01.01.10 Los terrenos necesarios para las obras de la infraestructura de servicios y del Equipamiento Urbano, estarán reservados a tales usos en su totalidad durante todo el tiempo de ejecución de las obras de la Habitación Urbana.

05.06.01.01.11 Las Manzanas que no vayan a ser desarrolladas en la primera etapa de la Habitación Urbana deberán cerrarse con muros de mampostería o cercas de malla de alambre, con la calidad necesaria para garantizar su duración hasta que se proceda a su habitación y ocupación.

05.06.01.01.12 Un proyecto de Habilidad Urbana debe comprender todos los planos requeridos más la memoria descriptiva que contenga todos los cálculos, los procedimientos cumplidos para realizar éstos y la reglamentación para el funcionamiento de la Urbanización.

05.06.01.01.13 Será parte de la memoria descriptiva el cálculo del dimensionamiento de las instalaciones y edificios que irán a componer el Equipamiento Residencial de la Habilidad Urbana, con la determinación de las áreas que serán cedidas al uso público.

05.06.01.01.14 Todo proyecto de Habilidad Urbana una vez aprobado tendrá carácter obligatorio para el propietario o promotor del mismo.

05.06.01.01.15 Todo proyecto de Habilidad Urbana aprobado por un gobierno municipal pasará a ser parte integrante del Plan de Ordenamiento Urbano Local y del archivo cartográfico de ese gobierno municipal.

05.06.02 FRACCIONAMIENTO Y EDIFICACIÓN

05.06.02.01.01 Los Predios que se puede dividir son todos aquellos cuyos usos están señalados en el Plan de Ordenamiento Urbano Local, dentro del Área Urbana Intensiva; en su defecto, se cumplirá lo que corresponda de la normativa nacional.

05.06.02.01.02 En general las urbanizaciones o áreas de Renovación Urbana tienen como característica esencial la división del suelo en Lotes de propiedad, pública o privada, exclusiva o en condominio.

05.06.02.01.03 La programación de obras de una Habilidad Urbana podrá hacerse contemplando la construcción de edificios o solamente la dotación de la infraestructura para los servicios públicos urbanos.

05.06.02.01.04 Un gobierno municipal no otorgará licencias de construcción, antes de la terminación y consiguiente recepción de las obras de Habilidad Urbana.

05.06.02.01.05 Los edificios deberán ser construidos por personas naturales o jurídicas que lleven a cabo la Habilidad Urbana o por las que adquieran la propiedad de Lotes, sujetándose a los proyectos arquitectónicos aprobados por el gobierno municipal correspondiente.

05.06.03 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS

05.06.03.01.01 En una Habilidad Urbana están comprendidas como obras de infraestructura urbana y dotación de servicios la ejecución y provisión de: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía gas domiciliario y otros adicionales o especiales, según el nivel de calidad que se determine lograr en cada proyecto.

05.06.03.01.02 Cada Lote dentro de una Habilidad Urbana debe contar con accesibilidad directa de desde una vía pública por lo menos y contar como mínimo con servicios públicos urbanos básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

05.06.03.01.03 La instalación de servicios adicionales, como de telefonía y gas domiciliario, u otros especiales en los Lotes de la Habilidad Urbana estará por cuenta de los urbanizadores o de los compradores de los Lotes.

05.06.03.01.04 La pavimentación de vías, tratamiento de taludes, corrección de torrenteras, canalización de ríos, habilitación de áreas forestales, movimiento y estabilización de tierras con todas las obras de defensa del terreno que la ingeniería recomienda, estarán a cargo del propietario o promotor de cada Habilidad Urbana.

05.06.03.01.05 La dotación de infraestructura para la provisión de los servicios públicos urbanos básicos estará a cargo del propietario o promotor de cada Habilidad Urbana, que será responsable de su perfecto estado de funcionamiento a tiempo de pasar la responsabilidad, con la intervención del gobierno municipal correspondiente, a las entidades encargadas de proveer los servicios; éstas revisarán el buen estado de la infraestructura que en cada caso les corresponda y la recibirán mediante un acta.

05.06.04 SERVIDUMBRE PARA EL PASO DE INFRAESTRUCTURA URBANA

05.06.04.01.01 Cuando no sea posible llevar a cabo una Habilidad Urbana, por causas fisiográficas que técnicamente impidan el paso directo de la infraestructura de servicios públicos urbanos desde redes existentes próximas, si es posible hacer las conexiones a través de propiedades vecinas sin urbanizar o de posible redesarrollo, el gobierno municipal correspondiente podrá disponer, mediante ordenanza, la creación de la servidumbre necesaria,

fijando las condiciones técnicas para no perjudicar en el futuro la urbanización o redesarrollo en los Predios afectados por esa servidumbre.

05.06.04.01.02 En los casos de la creación de servidumbres para el paso de la infraestructura de servicios públicos urbanos, los propietarios o promotores de la Habilidad Urbana favorecida estarán obligados a correr con la totalidad de los gastos para los trabajos pertinentes en los Predios vecinos afectados por esas servidumbres, comprometiéndose a permitir el uso ulterior de esa infraestructura en la Urbanización o Renovación Urbana de dichos Predios.

05.06.05 AMBIENTACIÓN DE LAS URBANIZACIONES

05.06.05.01.01 En el diseño de cada proyecto de Habilidad Urbana se debe tomar en cuenta como condicionantes los diferentes componentes del medio ambiente natural, para no romper el equilibrio ecológico del área; y los elementos del Paisaje Natural para valorizarlos en beneficio de esa Habilidad Urbana y del asentamiento humano correspondiente.

05.06.05.01.02 El estudio del clima, componente de la memoria descriptiva del proyecto de una Habilidad Urbana, debe contribuir a la determinación de la aptitud del medio físico natural del Predio correspondiente, en cuanto corresponde a: temperatura, humedad relativa, dirección de los vientos dominantes y asoleamiento.

05.06.05.01.03 La consideración del Paisaje Natural, componente de la memoria descriptiva del proyecto de una Habilidad Urbana, debe tomar en cuenta: la fisiografía, los cursos y cuerpos de agua, la vegetación y otros elementos naturales a fin de tomarlos en cuenta en el diseño del conjunto urbanístico propuesto.

05.06.05.01.04 Debido a que constituye una atribución municipal el manejo forestal urbano en las áreas de uso público, toda incorporación de especies así como cualquier operación en la materia debe contar con la autorización expresa de cada gobierno municipal.

05.06.06 EQUIPAMIENTO URBANO

05.06.06.01.01 La ubicación del Equipamiento Urbano, definida por cada gobierno municipal en el Plan de Ordenamiento Urbano Local, será puesta en conocimiento del propietario o promotor a través del documento específico de otorgamiento de normas para la Habilidad Urbana.

05.06.06.01.02 En el caso de que no exista un Plan de Ordenamiento Urbano Local, el gobierno municipal correspondiente deberá especificar las condiciones de ubicación y cálculo del Equipamiento Urbano en cada Habilidad Urbana.

05.06.06.01.03 Las áreas destinadas al Equipamiento Urbano deberán tener accesibilidad tanto vehicular como peatonal desde la vía de mayor jerarquía dentro de la Habilidad Urbana correspondiente.

05.06.06.01.04 La pendiente del terreno de las áreas destinadas a instalaciones y edificios del Equipamiento Urbano debe ser inferior al 15 %.

05.06.06.01.05 La pendiente del terreno de las áreas verdes de recreación activa y pasiva del Equipamiento Residencial debe ser menor al 25 %.

05.06.06.01.06 Las áreas que tengan una pendiente entre el 25% y el 75% solamente podrán ser ocupadas con propósitos forestales y de arreglo paisajístico; su extensión se tomará en cuenta en la cesión al uso público.

05.06.06.01.07 Para el cálculo de las áreas verdes y la cesión al uso público no se tomará en cuenta las áreas con una pendiente mayor a 75% que serán destinadas a protección ambiental y franjas de seguridad.

05.06.07 VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTO

05.06.07.01 NORMAS GENERALES

05.06.07.01.01 La estructura vial de una Habilidad Urbana deberá empalmarse con la red estructurante del sector definida en su trazo y característica por el Plan de Ordenamiento Urbano Local o, en su defecto, por lo que disponga el gobierno municipal correspondiente.

05.06.07.01.02 El ancho y demás características de las vías estarán en función de la distancia entre los elementos que deberán comunicarse, de la trama vial existente o prevista para la zona y de la población total que albergará la Habilidad Urbana, el número y tipo de Lotes.

05.06.07.01.03 Las áreas de estacionamientos estarán determinadas considerando como mínimo un espacio por cada Lote, vivienda o espacio funcional equivalente en otros usos del suelo, según la norma que establezca cada gobierno municipal.

05.06.07.01.04 Se debe proyectar áreas para el estacionamiento y la parada temporal del transporte público masivo y del privado visitante, de acuerdo a la magnitud del desarrollo urbanístico propuesto.

05.07 CESIÓN PARA EL USO PÚBLICO

05.07.01 COMPONENTES

05.07.01.01.01 Con el propósito de satisfacer las demandas de espacio destinadas al uso de Equipamiento Residencial en conjuntos habitacionales emergentes de los procesos de crecimiento urbano, ya sea por Urbanización o Renovación Urbana, todo propietario deberá ceder al municipio correspondiente en forma gratuita y bajo la figura de aportes la superficie de suelo que corresponda en cada caso.

05.07.01.01.02 La determinación, en cuanto a cálculo y posible ubicación, de las áreas de Equipamiento Urbano que no esté considerado en el Equipamiento Residencial o que deba ser incorporado dentro de usos del suelo diferentes al de vivienda, estará a cargo de cada gobierno municipal, para los efectos de la cesión correspondiente.

05.07.01.01.03 Debe formar parte del Plan de Ordenamiento Urbano Local el dimensionamiento y ubicación del Equipamiento Urbano mayor, que corresponde a todo el asentamiento humano, que debe ocupar espacios de propiedad municipal y por lo tanto no son materia de cesiones.

05.07.01.01.04 Los espacios destinados a la vialidad, por creación o ampliación, emergentes de los procesos de crecimiento urbano, ya sea por Urbanización o Renovación Urbana, deben ser cedidos por sus propietarios al municipio correspondiente en forma gratuita.

05.07.02 CONDICIONES

05.07.02.01.01 El uso del suelo de los espacios cedidos al gobierno municipal correspondiente en calidad de aportes y definido por toda operación de Habilitación Urbana mediante resolución, cualquiera sea la escala de intervención, no podrá ser sujeto de cambio, salvo los casos en que el propio Plan de Ordenamiento Urbano Local así lo determine y se cumpla el procedimiento específicamente detallado por el reglamento respectivo.

05.07.02.01.02 Todo gobierno municipal podrá realizar operaciones de permuta de los Predios recibidos en calidad de aporte por concepto de Equipamiento Urbano, con el objeto de buscar una óptima redistribución de los mismos con relación a las escalas y ubicaciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Urbano Local para el sector, con el marco del ordenamiento legal.

05.07.02.01.03 En los casos en que el Plan de Ordenamiento Urbano Local haya previsto la reserva de espacios para usos viales, de Equipamiento Urbano y otros, dentro del perímetro de una futura Urbanización o área de Renovación Urbana y la superficie requerida sobrepasare los aportes cedidos de parte de la misma (por tratarse de reservas para usos a distintas escalas: área metropolitana, ciudad, distrito, etc.) cada gobierno municipal podrá aplicar la figura de expropiación para consolidar su dominio sobre las superficies excedentes, descontando de las mismas los aportes ejecutados por el propietario para efectos de avalúo de la superficie de afectación.

05.07.02.01.04 No podrán ser destinados como aportes bajo ningún concepto: las superficies afectadas para ensanche de vías, las áreas de protección para líneas de alta tensión, los derechos de vía férrea y de carreteras, los aires de río; y las zonas inestables, inundables o con pendientes mayores a 75%

05.07.02.01.05 En los casos con pendientes entre 25% y 75% el promotor debe entregar al gobierno municipal correspondiente terrazas debidamente estabilizadas y consolidadas por obras de ingeniería adecuadas.

05.07.02.01.06 En los Lotes en esquina se cederá 6 m² para la solución de la ochava.

05.08 CERRAMIENTO DE PREDIOS

05.08.01 TERRENOS SIN CONSTRUIR

05.08.01.01.01 En los frentes de los terrenos sin construir se deberá ejecutar cercos transparentes, observando el correspondiente Retiro.

05.08.01.01.02 Los propietarios de Predios loteados están obligados a cercar el perímetro de las áreas resultantes de acuerdo al trazado de las vías proyectadas.

05.08.01.01.03 En el caso de no existir trazado de vías los Predios y Lotes no podrán ser cercados.

05.08.02 TERRENOS MANCOMUNADOS

05.08.02.01.01 En los Lotes de propiedad mancomunada será obligatorio realizar cerramientos, provisionales o definitivos, antes de su ocupación.

05.08.02.01.02 Si el uso definitivo de los Lotes es de carácter público se podrá retirar el cerco, si el uso es restringido se podrá mantener el cerco en forma definitiva.

05.08.03 AGRUPAMIENTOS DE VIVIENDA

05.08.03.01.01 En las Urbanizaciones cerradas de vivienda no se permitirá cercos interiores, excepto en los casos de diseño integral para la delimitación de áreas internas con cercos vegetales vivos.

05.09 MODELACIÓN DE TERRENOS

05.09.01 PROPÓSITO DE LA MODELACIÓN

05.09.01.01.01 El propósito de la modelación es el de aprovechar la aptitud o potencial que, en sus características físicas, tenga un terreno para ser urbanizado.

05.09.01.01.02 La modelación de un terreno debe mejorar sus cualidades de seguridad y estética para valorizar sus atributos naturales en beneficio de la posible Urbanización y el correspondiente asentamiento humano.

05.09.02 ESTUDIO DE LA MODELACIÓN DEL TERRENO

05.09.02.01.01 Con toda la información sobre el sitio se debe hacer un estudio del terreno a intervenir, expresado en un plano que muestre su óptimo aprovechamiento, con datos sobre el paisaje, vistas, topografía, vegetación y cursos o cuerpos de agua.

05.09.03 PROCESO DE MODELACIÓN DEL TERRENO

05.09.03.01.01 El plano de modelación del terreno debe preceder al diseño de Manzanas y Lotes, la delimitación de áreas de movimientos de tierra, el trazado vial y el proyecto de las redes de servicios básicos.

05.10 OBRAS URBANAS

05.10.01 OBRAS DE PROTECCIÓN DEL TERRENO

05.10.01.01.01 En toda Urbanización, se debe ejecutar obras de ingeniería necesarias para proteger el terreno intervenido, de acuerdo a las características fisiográficas y recomendaciones dadas por el estudio de mecánica de suelos.

05.10.02 EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

05.10.02.01.01 Al ejecutar el proyecto de Urbanización, se debe presentar un estudio del impacto ambiental de la intervención en el sitio.

05.10.03 REGLAMENTO INTERNO

05.10.03.01.01 Toda Urbanización de tipo cerrado en condominio, debe tener un reglamento que norme su uso y los derechos y obligaciones de los copropietarios.

05.11 INTERVENCIÓN MUNICIPAL

05.11.01 MOVIMIENTO DE TIERRAS

05.11.01.01.01 La repartición municipal que corresponda supervisará el cumplimiento de las obras de movimiento de tierras, según el cronograma de trabajo presentado en el proyecto de Urbanización, junto con las de protección necesarias en cada etapa de ese proceso.

05.11.02 EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL

05.11.02.01.01 La creación de áreas para el Equipamiento Residencial y de la infraestructura de servicios que él requiera estará a cargo del propietario o promotor de una Urbanización que realizará la cesión de esas áreas al gobierno municipal correspondiente, en la medida que esté normalizada.

05.11.02.01.02 En el caso de que el propietario o promotor de una Urbanización decida habilitar instalaciones o construir edificios del Equipamiento Residencial lo podrá hacer con el previo consentimiento del gobierno municipal que corresponda y se cumplirá la cesión de las áreas ocupadas.

05.11.02.01.03 El gobierno municipal evaluará el buen estado de las instalaciones y edificios del Equipamiento Residencial para recibir con el acta correspondiente las áreas ocupadas.

05.11.02.01.04 En el caso de Equipamiento Urbano especial que no esté considerado en la normativa, sus instalaciones o edificios ocuparán áreas que estén fuera de las que se debe ceder al municipio, debe ser compatible con el Equipamiento Residencial y su habilitación será producto de la responsabilidad de propietarios o promotores.

05.11.02.01.05 Cuando los trabajos de arborización del proyecto de acondicionamiento de paisaje y áreas libres para recreación tenga un retraso mayor a 60 días hábiles con relación al cronograma aprobado y no existe justificación válida, el gobierno municipal respectivo procederá a ejecutar las obras con cargo al propietario o promotor, quien deberá cancelar el importe correspondiente al valor de los trabajos, en forma previa a la firma de la resolución que apruebe el proyecto.

05.11.03 ÁREAS PARA TRABAJOS URBANOS

05.11.03.01.01 En los casos de que dentro de los terrenos de una Urbanización o área de Renovación Urbana, el Plan de Ordenamiento Urbano haya previsto obras públicas cuya ejecución interese más al asentamiento humano que a la propia Urbanización o área de Renovación Urbana, los propietarios o promotores no están obligados a llevar a cabo la construcción de dichas obras, sino a ceder a título gratuito las áreas necesarias para las mismas.

05.11.03.01.02 Las reservas de áreas para obras públicas de carácter urbano serán descontadas de la extensión de la Urbanización o área de Renovación Urbana, para los efectos del cómputo de aportes.

05.12 INFORMACIÓN FINAL DE PROYECTOS URBANÍSTICOS**05.12.01 INFORME SOBRE EL RESULTADO URBANÍSTICO**

05.12.01.01.01 A la conclusión de una Urbanización, se debe entregar al gobierno municipal correspondiente: el expediente final sobre la obra urbanística completa ejecutada, conteniendo todos los datos e informes sobre el proceso de su ejecución; el plano de resultados con toda la información topográfica y fisiográfica pertinente, en correlación con el proyecto original; y el informe final del resultado ambiental, comparado con el presentado con el proyecto original.

NIVEL DE HABITABILIDAD (DEL TÍTULO 04.02)

USO DEL SUELO NORMALIZADO	NIVEL DE HABITABILIDAD	DENSIDAD DE EDIFICACIÓN ÁREA EDIFICADA POR OCUPANTE EN m²	DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN PROMEDIO HABITANTES/ HECTÁREA
RESERVADO A LA VIVIENDA	10	(BAJA) 40 – 50	100
	09	(BAJA MEDIA) 30 – 40	200
	08	(MEDIA) 20 – 30	400
PREDOMINANTE DE VIVIENDA	07	(BAJA MEDIA) 30 – 40	200
	06	(MEDIA) 20 – 30	400
MIXTO DE VIVIENDA Y COMPATIBLES	05	(MEDIA) 20 – 30	400
PREDOMINANTE DE COMERCIO Y SERVICIOS	04	(MEDIA) 20 – 30	400
	03	(MEDIA ALTA) 10 – 20	600
PREDOMINANTE DE GESTIÓN	02	(MEDIA ALTA) 10 – 20 (ALTA) HASTA 10	600 > 600
PREDOMINANTE DE INDUSTRIA	01	(BAJA MEDIA) 30 – 40	200
		(MEDIA) 20 – 30	400

El siguiente cuadro, **COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA URBANA**, está en una sola pieza y ampliable en:
<https://urbtecto.neocities.org/COMPATIBILIDAD.ECOLOGICA.URBANA.html>

COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA URBANA (DEL TÍTULO 04.03)

1 de 2

	USOS DE SUELO NORMALIZADOS							EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
	04.06.05.01	04.06.05.02	04.06.05.03	04.06.05.04	04.06.05.05	04.06.05.06	04.06.05.07	03.03.01.01	03.03.01.02	03.03.01.03	03.03.01.04	03.03.01.05	03.03.01.06	03.03.01.07	03.03.01.08	03.03.01.09	03.03.01.10	03.03.02.01	03.03.02.02		
USOS DEL SUELO NORMALIZADOS																					
04.06.05.01 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO																					
04.06.05.02 RESERVADO A LA VIVIENDA								□		□		□	□		□	□	□				
04.06.05.03 PREDOMINANTE DE VIVIENDA								□	□	□		□	□	□	□	□	□				
04.06.05.04 MIXTO DE VIV. Y COMPATIB.								□	□	□	□	■	□	□	□	□	□	□	■		
04.06.05.05 PREDOM. COM. Y SERVICIOS									□	□	□	■		□	□		□	□	■		
04.06.05.06 PREDOMINANTE DE GESTIÓN									□			□		□	□		□	□	□		
04.06.05.07 PREDOMINANTE DE INDUSTRIA										□		□				□	□				
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO																					
03.03.01.01 MENOR DE EDUCACIÓN		○	○	○					■	□	+	□	□	■	□	+	□	+	+		
03.03.01.02 MAYOR DE EDUCACIÓN			○	○	○	○		●		□	+	□	□	■	□	□	□	+	+		
03.03.01.03 MENOR DE SALUD		○	○	○	○		○	○	○		■	□	□	□	□	+	□	+	+		
03.03.01.04 MAYOR DE SALUD				○	○			+	+	●		□	□	+	+	+	+	+	+		
03.03.01.05 HIGIENE		○	○	●	●	○	○	○	○	○		■	+	□	□	□	□	+	+		
03.03.01.06 ASISTENCIA		○	○	○				○	○	○	○	●		+	■	■	□	+	+		
03.03.01.07 CULTURA			○	○	○	○		●	●	+	+	+	+		□	□	□	+	+		
03.03.01.08 CULTO		○	○	○	○			○	○	○	+	○	●	○		+	□	+	+		
03.03.01.09 RECREACIÓN ACTIVA		○	○	○			○	○	○	○	+	○	●	○	○		□	+	+		
03.03.01.10 RECREACIÓN PASIVA		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	□	+	+		
03.03.02.01 ESPECTÁCULOS				○	○	○		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		■		
03.03.02.02 DIVERSIONES				●	●	○		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	●		
COMERCIO																					
03.04.01.01 COTIDIANO PERECEDEROS USO DOM.		●	●	●	●		○	○	○	○	+	○	○	○	○	○	○	+	+		
03.04.01.02 EVENTUAL SEMIFUNGIBLES USO DOM.			●	●	●			○	○	○	+	○	○	○	○	○	○	+	+		
03.04.01.03 MIN. NO PERECEDEROS USO DOM.			●	●	●			○	○	○	+	+	○	○	○	○	○	○	○		
03.04.01.04 MAY. PERECEDEROS USO DOMÉSTICO								+	+	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.01.05 MIN. PARTES SEMIFUNGIBLES			●	●	●			○	○	○	+	+	+	+	+	○	+	+	+		
03.04.01.06 MIN. PERIÓDICO COMBUSTIBLES			○	○	○		○	○	○	+	○	○	+	+	+	+	+	+	+		
03.04.01.07 MIN. INSUMOS P/CONSTRUCCIÓN			○	●				○	○	+	○	○	+	+	○	+	+	+	+		
03.04.01.08 MAY. INSUMOS P/CONSTRUCCIÓN							○	○	○	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.01.09 MIN. MOTORES Y VEHÍCULOS			○	●	○	○		○	○	+	+	○	+	+	+	○	+	+	+		
03.04.01.10 INSUMOS P/INDUSTRIA Y ARTESANÍA							●	+	+	+	+	○	+	+	+	○	+	+	+		
SERVICIOS																					
03.04.02.01 GASTRONÓMICOS			○	●	●	○	○	○	○	+	+	○	+	+	+	○	○	●	●		
03.04.02.02 HOSPEDAJE			○	●	●	○		○	○	+	+	○	+	○	○	○	○	○	+		
03.04.02.03 PRIVADOS AL PÚBLICO			●	●	●	○		○	○	○	+	○	○	○	○	○	+	+	+		
03.04.02.04 COMUNICACION			●	●	●	●	○	○	○	○	+	○	○	○	○	○	+	+	+		
03.04.02.05 ARREGLO PERSONAL		●	●	●	●	○		○	○	+	+	○	○	+	+	○	○	+	+		
03.04.02.06 PARA LA VESTIMENTA		●	●	●	●			○	○	+	+	○	○	+	+	○	○	+	+		
03.04.02.07 A EDIFICIOS Y SUS COMPONENTES			●	●	●	○	○	○	○	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.02.08 A LA PRODUCCIÓN							○	+	+	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.02.09 A LOS VEHÍCULOS			○	○	○		○	○	○	+	○	○	+	+	○	+	+	+	+		
GESTIÓN																					
03.04.03.02 OFICIAL				●	●	●		+	+	+	+	+	+	○	○	+	+	+	+		
03.04.03.03 PRIVADA			●	●	●	●		+	+	+	+	+	+	○	○	+	+	+	+		
INDUSTRIA																					
03.04.04.02 PEQUEÑA							●	+	+	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.04.03 MEDIANA							●	+	+	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
03.04.04.04 GRANDE							●	+	+	+	+	○	○	+	+	○	+	+	+		
ARTESANÍA																					
03.04.05.02 DOMÉSTICA		●	●	●	●			○	○	+	+	○	○	○	○	○	○	+	+		
03.04.05.03 PREINDUSTRIAL			●	●			●	+	+	+	+	○	○	+	+	○	○	+	+		

COMPATIBILIDAD AMBIENTAL

COMPATIBILIDAD FUNCIONAL

INCOMPATIBILIDAD AMBIENTAL Y FUNCIONAL

INCOMPATIBILIDAD AMBIENTAL QUE PODRÍA SER SUPERADA

EN EL MISMO EDIFICIO ■

EN EL MISMO EDIFICIO ●

+

+

EN EL VECINDARIO □

EN EL VECINDARIO ○

COMPATIBILIDAD ECOLÓGICA URBANA (DEL TÍTULO 04.03)

2 de 2

COMERCIO										SERVICIOS								GEST.		INDISTR.			ART.			
03.04.01.01	03.04.01.02	03.04.01.03	03.04.01.04	03.04.01.05	03.04.01.06	03.04.01.07	03.04.01.08	03.04.01.09	03.04.01.10	03.04.02.01	03.04.02.02	03.04.02.03	03.04.02.04	03.04.02.05	03.04.02.06	03.04.02.07	03.04.02.08	03.04.02.09	03.04.03.02	03.04.03.03	03.04.04.02	03.04.04.03	03.04.04.04	03.04.05.02	03.04.05.03	
□	□	□	□	□						□	□	□	□	□	□	□					□	□	□	□	□	
■																										
■	■	■			■	□	□			□	□	■	■	■	■	■			□		■				■	
■	■	■			■	□				■	■	■	■	■	■	■			□	■	■				■	
■	■	■			■	□		■		■	■	■	■	■	■	■			□	■	■				■	
								□		□	□	■	■	□			□			■	■					
□			□	□	□		□		■	□			□				□	□				■	■	■	■	
□	□	□	+	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	+	+	+	+	+	□	+
□	□	□	+	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	+	+	+	+	+	□	+
□	□	□	+	□	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	□	+
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
+	+	+	+	+	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	□	□	□	□	
□	□	□	+	+	□	+	+	+	+	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	□	□	□	□	
□	□	□	+	+	+	+	+	+	+	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	□	□	□	□	
□	□	□	+	+	□	+	+	+	+	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	+	□	□	□	□	
+	+	□	+	+	+	+	+	+	+	■	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
+	+	□	+	+	+	+	+	+	+	■	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	
	□	□	□	■	□	□	□	□	□	□	■	□	□	■	■	□	□	□	□	+	□	□	□	+	□	□
○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	+	□	□
○	○			+	+	+	+	+	+	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	+	□	□
○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	
●	○	+	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	+	□	□	□	□	
○	○	+	○	○	○		□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□</							

COMPATIBILIDAD AMBIENTAL

COMPATIBILIDAD FUNCIONAL

INCOMPATIBILIDAD AMBIENTAL Y FUNCIONAL NO SUPERABLE

INCOMPATIBILIDAD AMBIENTAL QUE PODRÍA SER SUPERADA

EN EL MISMO EDIFICIO ■

EN EL MISMO EDIFICIO ●

+

+

EN EL VECINDARIO □

EN EL VECINDARIO ○

MORFOLOGÍA URBANA (DEL TÍTULO 04.04)

CÓDIGO DE M.U.	USO DEL SUELO NORMALIZADO	UMBRAL DE ANCHO MÍNIMO DE VÍA	DENSIDAD DE EDIFICACIÓN	TIPOLOGÍA DE LOS EDIFICIOS
M01	RESERVADO A LA VIVIENDA	SIN LIMITE INFERIOR	BAJA BAJA MEDIA MEDIA	AISLADO, ADOSADO, CONTINUO O ESCALONADO AISLADO, ADOSADO, CONTINUO O ESCALONADO
M01 M02	PREDOMINANTE DE VIVIENDA	DE MAS DE 6 m	BAJA MEDIA MEDIA	AISLADO AISLADO, ADOSADO
M03 M04	MIXTO DE VIVIENDA Y COOMPATIBLES	DE MAS DE 10 m	MEDIA MEDIA ALTA	AISLADO ADOSADO O CONTINUO AISLADO, ADOSADO O CONTINUO CON TORRE INTERIOR
M05 M06	PREDOMINANTE DE COMERCIO Y SERVICIOS	DE MAS DE 12 m	MEDIA MEDIA ALTA	AISLADO, ADOSADO O CONTINUO CON TORRE INTERIOR AISLADO
M07 M08	PREDOMINANTE DE GESTIÓN	DE MAS DE 14 m	MEDIA ALTA ALTA	AISLADO, ADOSADO, CONTINUO, CONTINUO CON TORRE INTERIOR O AISLADO CON PÓRTICO AISLADO O AISLADO CON PÓRTICO
M09 M10	PREDOMINANTE DE INDUSTRIA	DE MAS DE 8 m	BAJA MEDIA MEDIA	AISLADO O AISLADO CON PÓRTICO AISLADO, ADOSADO O CONTINUO

EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL (DEL TÍTULO 04.06)**ÁREAS REQUERIDAS EN ÁREAS DE VIVIENDA****(m² por habitante)**

INSTALACIONES REQUERIDAS		ESCALAS URBANAS (número de habitantes)					
		500	1.500	2.500	5.000	20.000	50.000
01	SERVICIOS EDUCATIVOS	0,760	0,693	0,408	0,664	1,044	0,997
01	SERVICIOS CULTURALES	0,140	0,106	0,128	0,168	0,250	0,284
03	SERVICIOS DE SALUD	0,060	0,067	0,040	0,048	0,109	0,091
04	SERVICIOS ASISTENCIALES	-	0,067	0,064	0,224	0,397	0,389
05	SERVICIOS DE CULTO	0,220	0,240	0,240	0,270	0,206	0,245
06	RECREACION ACTIVA	0,180	0,267	0,232	0,226	0,308	0,236
07	RECREACION PASIVA	1,800	2,800	3,080	2,450	2,261	2,263
08	COMERCIO Y SERVICIOS PERSONALES	0,470	0,660	1,016	1,124	1,116	0,991
09	GESTION MUNICIPAL DESCENTRALIZADA	-	-	-	-	0,050	0,050
10	SEGURIDAD Y ATENCION CIUDADANA		0,047	0,048	0,065	0,064	0,271
11	SERVICIOS DE TRANSPORTE	0,020	0,006	0,004	0,708	0,675	0,671
TOTAL DE m ² POR HABITANTE		3,650	4,953	5,260	5,947	6,480	6,488