

DIRECCION MUNICIPAL
PLANIFICACION FISICA

Palmira



PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO ASENTAMIENTO ESPARTACO

2016

Plan General de Ordenamiento Urbano

Se elevará la calidad y la jerarquía de los planes generales de ordenamiento territorial y urbano a nivel nacional, provincial y municipal, su integración con las proyecciones a mediano y largo plazo de la Economía y con el Plan de Inversiones, tomando en consideración los riesgos sísmicos y otros desastres naturales...”. Lineamiento 120 PCC

I. Introducción

El Plan General de Ordenamiento Urbano se apoya en las soluciones de destino y uso del suelo el que aborda los problemas morfológicos propios del Urbanismo y del tratamiento del paisaje que pueden ser solucionados como parte de este instrumento integrador. Su aporte se fundamenta en su capacidad para relacionar variables y procesos económicos, sociales y ambientales en el territorio y los asentamientos y ponerlos en función de sus objetivos físico espaciales, entendidos estos como la creación de ámbitos en los que pueda desarrollarse un modo de vida caracterizado por los valores culturales, éticos, políticos, ambientales y económicos que caracterizan a nuestra sociedad y a cuya formulación la misma Planificación Física contribuye.

La esencia del Plan General de Ordenamiento Urbano reside en su papel de coordinador en la localización de las inversiones tanto estatales como privadas. Supone un enfoque integrador y de reflexión global que supera las tradicionales aproximaciones sectoriales de la agricultura, la industria, la vivienda, el turismo, la defensa y otros. Su papel coordinador es múltiple y se produce con un accionar de manera continua, dinámica y de precisión de los problemas por aproximaciones sucesivas. No solo procura compatibilizar los aspectos territoriales de las políticas sectoriales, sino que debe orientar también la coordinación de los diversos niveles de decisión que actúan sobre un mismo territorio y articular en el tiempo los intereses cooperativos de corto plazo con las estrategias a largo plazo. Para llevar a cabo este proceso se requiere de la cooperación de todas las estancias locales de decisión y de la participación de toda la ciudadanía.

I.1 Antecedentes:

En estudios precedentes del asentamiento se encuentra el Plan General de Ordenamiento Urbano del año 2002 que tuvo en cuenta las potencialidades del asentamiento para la elaboración de su propuesta, además del estudio llevado a cabo por la DMPF motivado por los reajuste de la industria azucarera cubana, la cual fue construida en su gran mayoría en el primer cuarto del pasado siglo y constituyó el renglón productivo más importante de la economía y el sustento y razón de existir de muchos de nuestros municipios y asentamientos fundados entre ellos Espartaco.

El impacto de la paralización de algunas de estas fábricas como es el caso de Espartaco y posterior desmantelación representaron daños a la estructura principalmente socioeconómica del asentamiento, cuyas áreas fueron objetos de refuncionalización en dicho estudio.

I.2 Alcance

Con la actualización del Modelo Económico del país se prevé una mejor visión del Ordenamiento Urbano en Espartaco retomando el plan anterior y estudios anteriores, por lo que se considerará un horizonte temporal a mediano plazo (2030) y se tendrán en cuenta los compromisos derivados de períodos precedentes que ya estén definidos.

El alcance espacial desde el punto de vista de transformación y desarrollo es para todo el asentamiento teniendo en cuenta su entorno.

I.3 Fundamentación

A partir de las transformaciones del país y su nuevo modelo económico hasta el 2030, así como las políticas de la entrega de tierras en usufructo, la entrega de terrenos para la construcción por esfuerzo propio, y el nuevo reglamento del proceso inversionista, se hace necesario la actualización del Plan de Ordenamiento Urbano del Asentamiento Espartaco. La finalidad es una propuesta urbanística funcional que conlleve a mejorar la imagen y su ambiente con una historia azucarera.

Para este fin se trazan los siguientes objetivos:

Objetivo General

Actualizar el Plan General de Ordenamiento del asentamiento a partir de las nuevas transformaciones del país y el propio asentamiento.

Objetivos Específicos

- 1.- Evidenciar la situación actual del asentamiento a partir de la actualización de un diagnóstico en cada una de las temáticas: Estructuración y Funcionamiento (hábitat, demografía, recursos laborales) Economía, Infraestructuras Técnicas y Medio Ambiente.
- 2.- Precisar el uso y destino del suelo para los distintos fines de acuerdo con las necesidades actuales y futuras de la sociedad, siempre en función de elevar la Calidad de Vida de la población y de acuerdo con los intereses de la Defensa.
- 3.- Garantizar el desarrollo ordenado y planificado del asentamiento desde el punto de vista estructural, morfológico y ambiental en correspondencia con sus potencialidades, así como la protección y rescate del patrimonio cultural y la adecuada calidad de las acciones sobre las áreas de nuevo crecimiento.
- 4.- Proponer un Plan de Acciones encaminado a solucionar definitiva o progresivamente los problemas detectados e incluir el Programa de Inversiones con incidencia en el Ordenamiento Urbano para un mayor control del proceso de transformación del territorio.

I.4 Enmarcamiento Territorial:

El municipio de Palmira se encuentra estructurado por 28 asentamientos, de ellos 23 rurales y 5 urbanos dentro de los que se encuentra Espartaco, que cuenta a su vez con 6 asentamientos rurales que son: Maraboto, Dagame, La Manchuria, Casino la Playa, Vía Estrecha y La Macana.

Espartaco es atravesado por la carretera Cienfuegos Santa Clara y el Ferrocarril Nacional - Cienfuegos - Villa Clara - Sancti Spíritus, de gran importancia socio económica, lo cual conlleva a ser paso obligatorio hacia otros municipios, esto lo convierte en centro de un intenso flujo vehicular de todo tipo que se mueve fundamentalmente por sus arterias principales.

La influencia del asentamiento en el entorno Provincial se presenta a través del Centro de Producción Espartaco (bachiplán) y a nivel municipal con el Centro Mixto Juan B. Jiménez, en la Enseñanza Media Superior ofertando diversas carreras.

El momento cumbre más importante en la historia de estas relaciones fue con el funcionamiento del central, que constituyó el renglón productivo más importante de la economía y el sustento del asentamiento en esa etapa.

I.5 Ubicación

Asentamiento urbano de Espartaco está ubicado en la carretera Palmira-Cruces, al noreste de la cabecera municipal a una distancia de 6,0 km, cuenta con un área total de 118.2 ha.

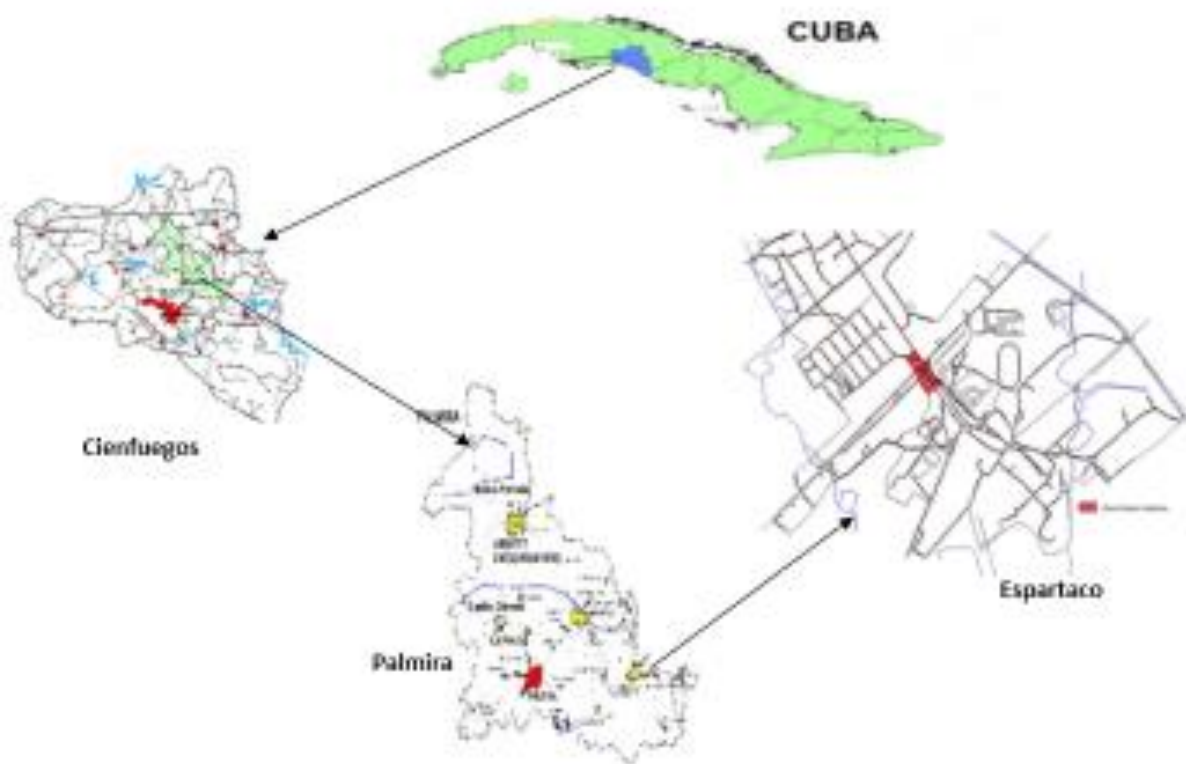
Límites

Norte: Maraboto

Sur: Dagame

Este: La Manchuria

Oeste: Casino la Playa



I.6 Reseña histórica del asentamiento.

El Central Hormiguero conocido como Espartaco se funda en 1839 por un vasco llamado Fermín Gorazabal. Para los años 1880 que pasa a manos de una pareja estadounidense, Luisa Terry y Elías Ponvert, los cuales explotaron el ingenio por más de 70 años. Fue por lo tanto uno de los centrales más antiguos de Cuba llegando a convertirse en los primeros años del siglo XX en gran productor de azúcar (250 000 sacos anuales), lugar que ocupó con el aumento de sus producciones en los diferentes períodos. En 1955 el ingenio pasa a manos de los hermanos Rivas Batista. Para 1961 en la primera zafra del pueblo este central tuvo la primera Emulación Jesús Menéndez.

En el año 2000 se paraliza este Central Azucarero por problemas de inestabilidad, dado por bajos rendimiento agrícolas que no satisfacían las necesidades de la industria, ya que el mayor % de las áreas eran de corte manual, haciendo más lento el trabajo y encareciendo los costos, además las características propias de las líneas de vía estrecha tenían que mantener el uso de las locomotoras a vapor que es una tecnología atrasada y con varios años de uso; además la ocurrencia de desfavorables fenómenos meteorológicos y la carencia de proyectos sociocultural en la comunidad ha provocado un incremento paulatino de un movimiento migratorio hacia los lugares de mayor desarrollo por el descontento social de la pérdida de su identidad azucarera, indisciplinas de carácter social, deterioro de la calidad de vida de los habitantes, así como la falta de transporte con la pérdida de la mayor fuente de empleo y afectaciones desde el punto de vista alimentario.

Todo el proceso de desmantelamiento de la industria y liberación de locales que van a asumir otras funciones debe estar compatibilizado con los diferentes intereses del gobierno del territorio con la aprobación de las instancias tales como DMPF, Patrimonio, Presidenta del Consejo Popular, otros; todo esto en aras de evitar incompatibilidades de funciones a locales y dar respuestas a las necesidades del poblado y rescate de su patrimonio.

Con el decursar del tiempo y al triunfar la Revolución llegaron a alcanzar un relativo desarrollo urbano imperando en la población residente en los bateyes una identidad cultural muy vinculada a todo el proceso productivo de la caña en época de zafra donde los pobladores participan como actores fundamentales de todo este ajeteo lo cual se fue transmitiendo de generación a generación.

I.7 Caracterización

Espartaco constituye un asentamiento urbano con una superficie de 118,20 ha y una población según Censo 2012 de 2592 habitantes de la cual 1301 son masculinos y 1291 son femeninas alcanzando un grado de urbanización de 95 %, la densidad es de 750 hab/km² y un total de viviendas de 936 para un indicador de 3,3 hab/viv.

La base económica del asentamiento Espartaco fundamentalmente es agropecuaria, cuenta con empresas, unidades presupuestadas y establecimientos que son fuentes de empleos para los habitantes de la cabecera de Consejo Popular. En la actividad agropecuaria cuenta con la Empresa Agropecuaria Espartaco y cuenta con instalaciones de producción tales como: de la alimentación, comercio y gastronomía, se encuentra presente también la agricultura urbana y suburbana.

Se caracteriza por manzanas cerradas conformando retículas rectangulares y a ambos lados de la carretera principal, existiendo algunas variaciones en las dimensiones de las manzanas y en la dirección y trazado de la red vial.

Actúa además como centro de servicios para los asentamientos rurales aledaños a él y en el mismo existen viviendas antiguas de cuando se construyó el ingenio y construcciones actuales como edificios multifamiliares y diversos tipos de viviendas en nuevos barrios como la Unión y Barrio Nuevo.

Se encuentra localizado en el Consejo Popular de igual nombre, que abarca un total de 6 asentamiento rurales.

Características físico – geográficas.

Los suelos del asentamiento son pardos sin carbonatos típicos, sobre la roca ígnea intermedia (diorita, andesita, porfirita), saturada, de mediana profundidad pedológica, de capa arable medianamente humificada, medianamente erosionado, muy concrecionada, poca graviliosidad, mediana profundidad efectiva, de pendiente ondulada.

El asentamiento se alimenta de las fuentes de abasto ubicadas en la cuenca subterránea CF6 Cienfuegos y superficial del Caunao en la subcuenca del Loma Alta y del afluente Malezas.

En cuanto al **clima** tenemos que la temperatura del aire está en correspondencia con el máximo estival de la radiación solar global, la temperatura del aire alcanza su máximo anual en los meses de julio y agosto, mientras que el mínimo de la marcha anual ocurre entre enero y diciembre. Los valores medios de esta variable son altos, siendo el valor medio anual de 24.6⁰ C. La mayor temperatura media mensual es de 27.1⁰ C y se presentan en julio mientras que el mínimo es en enero con 21.4⁰C.

Humedad relativa media anual es de 77%. La marcha anual de esta variable se corresponde con la distribución estacional de las precipitaciones, los mayores valores tiene lugar en los meses de septiembre y octubre últimos meses del período lluvioso y los mínimos se presentan en los meses de marzo y abril finalizando el período poco lluvioso del año.

I.8 Políticas nacionales, provinciales y municipales para el asentamiento

El Estudio Nacional de Ordenamiento Territorial presupone 20 políticas con 46 acciones vinculadas con la provincia de Cienfuegos, a partir de donde el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial elaboró 3 políticas que en el 2013 fueron aprobadas por el Acuerdo 386 de la Asamblea Provincial. Sobre esta base, el Plan General de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira definió 4 Ejes y 39 Objetivos estratégicos aprobados por el Acuerdo 488 Consejo de la Administración Municipal y 37 Asamblea Municipal de marzo de 2013, acorde a los componentes claves que exigen el desarrollo local, regional y nacional, relacionados con los Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución aprobados en el 2011, vinculados todos con el asentamiento Espartaco y que se describen a continuación:

I- Lograr funcionalidad en el sistema de asentamientos humanos a partir de fortalecer su modelo de desarrollo; así como sus principales relaciones funcionales (transporte, servicios y empleo) aprovechando sus potencialidades endógenas. (Lineamiento PCC, 2011: 117, 140, 144, 150, 155, 167, 168, 172, 197, 292, 293, 294, 295, 296, 298). (6 acciones)

II- Logar el desarrollo de una base económica y social sostenible en la producción de bienes y servicio mediante el aprovechamiento de las potencialidades locales. (Lineamiento PCC, 2011: 126, 161, 163, 184, 185, 186, 187, 189, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 199, 201, 202, 205, 206, 207, 215, 217, 229, 233, 239, 241, 260, 262, 264, 265, 266 y 267). (13 acciones)

III- Desarrollar la infraestructura técnica que garantice una base económica sostenible y elevar la calidad de los servicios a la población. (Lineamiento PCC, 2011: 226, 244, 245, 246, 247, 252, 269, 270, 272, 273, 275, 277, 278, 283, 300, 301 y 302). (10 acciones)

IV- Elevar la calidad ambiental, con el desarrollo de forma sustentable del sistema físico – ambiental, encaminando los esfuerzos a lograr el equilibrio en su aprovechamiento, protección, conservación y rehabilitación. (Lineamiento PCC, 2011: 133, 204, 218). (10 acciones).

Evaluación del modelo de desarrollo vigente:

Espartaco como asentamiento consolida y mantiene su imagen y estructura urbanística. El trazado y viales del mismo garantizan relaciones y funcionalidad con todo el SAH, la Provincia y la Nación. Dentro las principales acciones desarrolladas en el asentamiento están:

- Se montó una central telefónica digital de mayor capacidad, para 576 líneas.
- El programa de conservación para el año 2014 fue de una rehabilitación integral de edificios, pero para el presente año se prevé la construcción de 10 viviendas.

II DIAGNÓSTICO

II.1 Población

El asentamiento cuenta con una población ascendente de 2592 habitantes de ellos 1301 son masculinos y 1291 son femeninas alcanzando un grado de urbanización de 95 %, la densidad es de 750 hab/km² y un total de viviendas de 936 para un indicador de 2,76 hab/viv.

DINÁMICA DE LA POBLACIÓN.

Según refleja la dinámica de la población a través de los años tuvo un crecimiento de forma significativa hasta el año 1992 donde existe un fuerte proceso migratorio campo - ciudad en el cual los campesinos fundamentalmente dispersos van en busca de mejores condiciones de vida, mejor accesibilidad al transporte y satisfacción de sus necesidades en cuanto a las ofertas de servicios, ya a partir de este año por el que se conoce popularmente período especial el crecimiento se mantiene con un ritmo más lento debido a que este proceso migratorio disminuye (31 hab/año), influyendo la desactivación del central azucarero. A este lento crecimiento se le suma la disminución de las tasas de crecimiento y envejecimiento de la población del país.

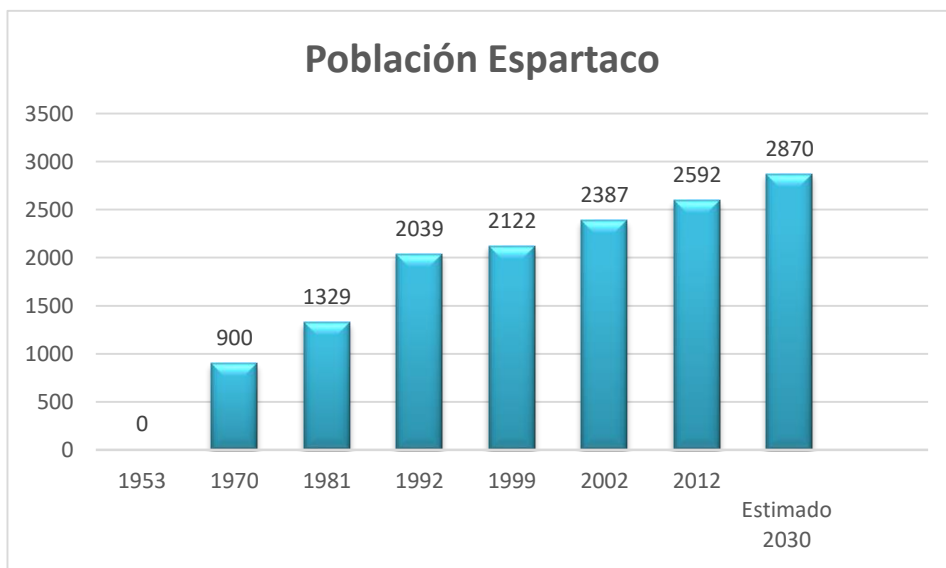


Figura1: Dinámica de la población de Espartaco.

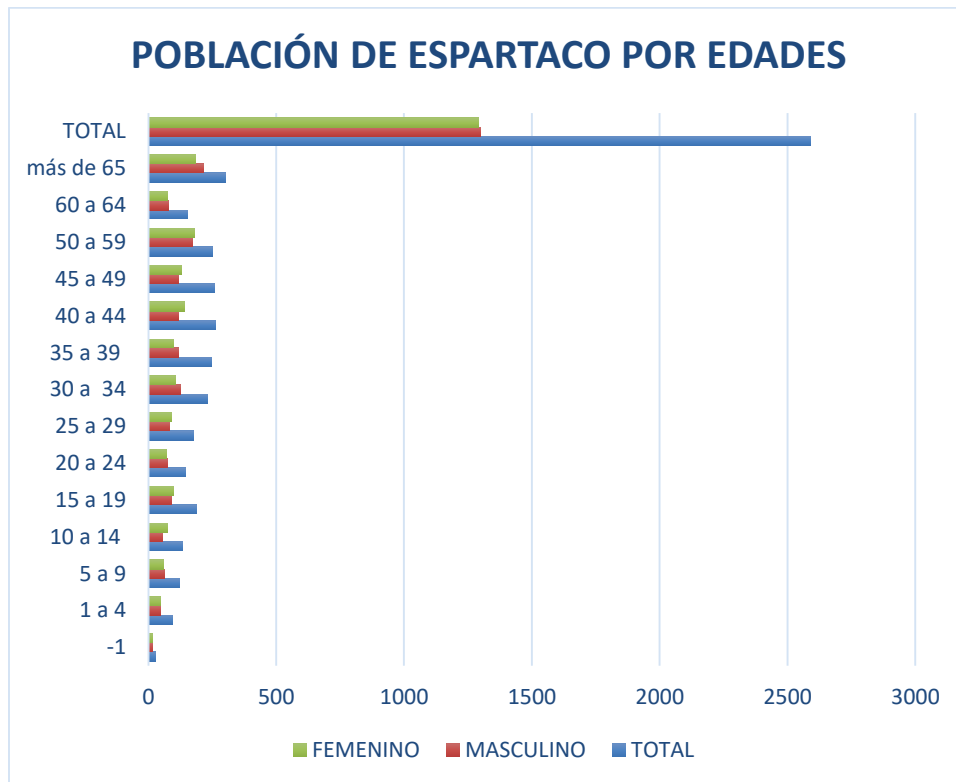
Comportamiento de la población por grupos de edades:

EDADES	TOTAL	MASCULINO	FEMENINO
-1	29	14	15
1 a 4	95	46	49
5 a 9	121	63	58
10 a 14	133	57	76
15 a 19	189	90	99
20 a 24	145	75	70
25 a 29	176	84	92
30 a 34	232	126	106
35 a 39	246	120	100
40 a 44	262	118	140
45 a 49	258	117	131
50 a 59	252	173	179
60 a 64	152	78	76
más de 65	302	217	185
TOTAL	2592	1301	1291

El análisis de la población por grupos de edades demuestra que es inminente el proceso de envejecimiento poblacional agudizado por la disminución de la tasa de natalidad y poco nivel de remplazo.

Se demuestra el incremento en los grupos 40 a 44 y de 45 a 49 y el más notable es en el de más de 65 años, grupo etario más vulnerable a factores de riesgo y enfermedades, tal que el grupo que presenta menor representatividad son los menores de 1 año, fenómeno que progresivamente va demostrando la tendencia al envejecimiento poblacional que está experimentando la población y que afectará al territorio, proceso para el cual el asentamiento y sus infraestructura debe comenzar a prepararse, ya que en edad ideal para procrear de las mujeres de este asentamiento se encuentra en un 26.7%, pero la tasa global de fecundidad se encuentra a un 4,1%.

Al caracterizar el envejecimiento según el índice de Rocet, concluimos que es una población muy envejecida comportándose a un 11,7%, correspondiente con un modelo progresivo de las sociedades modernas, lo que hace que la pirámide se comporte estacionariamente, fenómeno que es debido probablemente a la baja tasa de fecundidad, natalidad y baja tasa de mortalidad.



Los médicos de cada consultorio tienen previsto la atención diferenciada que deben recibir las embarazadas, las cuales son captadas en el primer trimestre del embarazo. Los individuos que no tienen condiciones económicas favorables son tratados por Bienestar Social y aquellas personas en edades avanzadas que no cuentan con ayuda familiar son acogidas por el sistema de atención a la familia y se le garantiza alimentación en la Casa de los abuelos.

En cuanto a la prevalencia e incidencia de enfermedades trasmisibles y no trasmisibles, no se han reportado casos de lepra, tuberculosis, leptospirosis, ni paludismo. Las enfermedades trasmisibles constituyen un problema de salud por los niveles de incidencia, siendo las Infecciones Respiratorias Agudas las que ocupan el primer lugar.

En la localidad no hay niveles elevados de prostitución y promiscuidad, se pudo comprobar que jóvenes y adultos, de ambos sexos, tienen conocimiento de los métodos de protección contra enfermedades de transmisión sexual, aunque no todos son conscientes de utilizar el condón

para sus prácticas sexuales. A los casos de enfermos mentales se les da un tratamiento diferenciado por parte del consultorio y del trabajador social del asentamiento en que se enmarque.

La cultura sanitaria es mayoritariamente buena siendo esto el resultado de la labor modificadora de modos y estilos de vida realizados por el médico y la enfermera de la familia. No existen problemas graves de familias que no desempeñen acciones de salud, por regla general ante cualquier tipo de enfermedad acuden al médico, para ser atendidos.

II.2 Empleo

Según los resultados del Censo al cierre del 2012 de un total de 2592 habitantes trabajan 920, de los cuales el 89% tributaban al sector estatal. Por tipo de actividad se distribuye de la siguiente manera: 3 en asociaciones, 52 por cuenta propia, 32 en UBPC, 3 en CPA, 54 son pequeños agricultores, 14 usufructuarios, 5 con contratos permanentes, 2 son contratados por privados entre otros. La actividad de servicios y agropecuarios son los que mayor cantidad de empleos aportan al asentamiento y en la distribución territorial del empleo. El grado de participación de la población en la actividad económica comprueba una participación superior en el caso del sexo masculino.

Actividad por cuenta propia

En el Centro Histórico del asentamiento, donde se concentra la generalidad de los servicios comerciales, gastronómicos y culturales, así como escasas edificaciones de valor patrimonial, se ha concentrado el incremento del servicio generado por el sector no estatal. Los impactos han sido positivos pero pueden existir posibles afectaciones a la imagen urbana que lo caracteriza, además de los que urbanísticamente demandan de un espacio propio para llevar a cabo sus labores específicas.

Se requieren regulaciones urbanísticas específicas dirigidas hacia el área más vulnerable del centro histórico según el análisis realizado sobre las zonas de mayores valores patrimoniales y los espacios con vocación para estas actividades responderán a las funciones con más incidencia en la zona de estudio.

II.3 HÁBITAT

Caracterización del hábitat por zonas

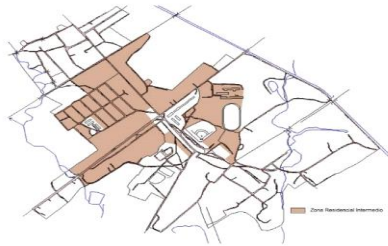
ZR. Zona Residencial Centro Histórico



Caracterización.

Situado en el centro del asentamiento donde se concentra la mayor cantidad de instalaciones comerciales y de servicios. Las viviendas predominantes son de tipología I y II en buen y regular estado, presenta calles en estado bueno y regular, con alumbrado público, el abasto de agua es mediante las redes de acueducto.

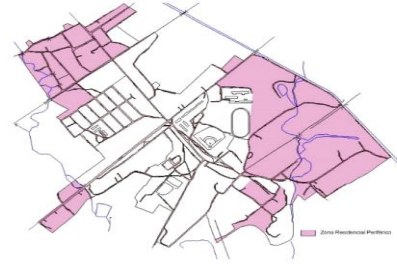
ZR. Zona Residencial Intermedio.



Caracterización.

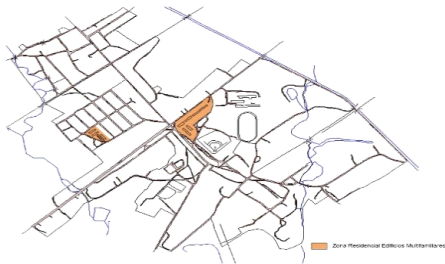
Ocupa gran parte del asentamiento, predominando viviendas individuales de tipología I y II en regular estado. Esta zona consta de un área donde antiguamente existía un politécnico que ahora es un centro mixto, además del área que antes ocupaba el central Espartaco, que en la actualidad, algunas de las instalaciones existen pero solo con el fin de preservar la memoria del lugar siendo utilizadas como museo. El estado de la red vial es regular, en cuanto a la infraestructura técnica es regular también.

ZR. Zona Residencial Periférica.



Es una zona residencial con predominio de viviendas uniplantas individuales, algunas con jardines en el frente, con tipología II y III con diferentes características arquitectónicas y constructivas en regular estado, también posee áreas de pasto natural y cultivos temporales. Esta zona está servida por redes hidrotécnicas, posee soluciones mediante pozos y fosas individuales, presenta urbanización incompleta ya que las calles no presentan aceras.

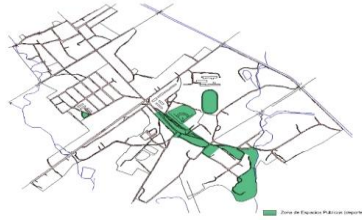
ZR. Zona Residencial Edificios Multifamiliares.



Es una zona compuesta por dos áreas de edificios, una conformada por 4 bloques de 5 plantas cada uno, en el interior del asentamiento en el Barrio Nuevo, carente de áreas verdes y mobiliario urbano. La otra área se encuentra en la entrada del asentamiento cerca de la zona del centro, compuesta por un conjunto de edificios, 3 bloques de 5 plantas y 3 de bloques biplantas, por encontrarse en la vía principal Cienfuegos-Cruces presenta buena conservación en las áreas verdes y mobiliario urbano en regular estado, muestra un buen alumbrado público, las viviendas en general se encuentran en regular estado.

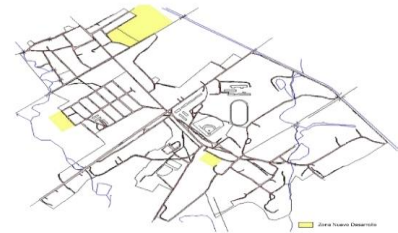
Su calidad ambiental es regular y presenta soluciones individuales de redes hidrotécnicas.

ZEP. Zona de Espacios Públicos.



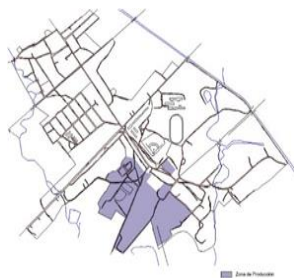
Compuesta por un área que transita a lo largo del asentamiento, partiendo desde el final del paseo en la zona del centro, abarca el terreno de béisbol, continua por el gimnasio y el antiguo reloj, hasta llegar al centro recreativo en las márgenes de la represa, presenta otra área frente a los edificios multifamiliares en el Barrio Nuevo compuesta por un pequeño parque infantil en muy mal estado, en estas áreas queda prohibido continuar el desarrollo con el fin residencial.

ZND Zona de Nuevo Desarrollo.



Zonas propuestas al norte, al oeste, fuera de los límites del asentamiento y otra en el centro del asentamiento donde antiguamente existían instalaciones del central y actualmente se encuentra en desuso, requiriendo las mismas de un estudio de Plan Parcial en el que se tendrá en cuenta una correcta urbanización así como un buen trazado de las redes técnicas, respondiendo a las regulaciones establecidas para las Zonas de Nuevo Desarrollo.

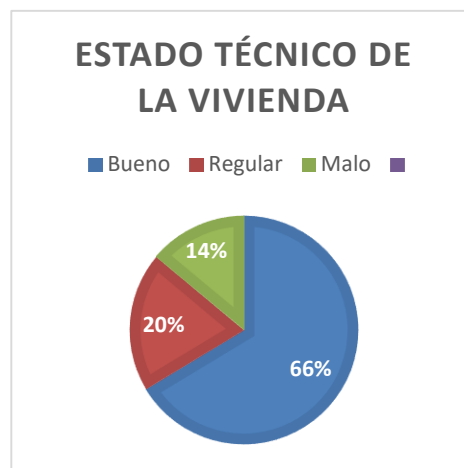
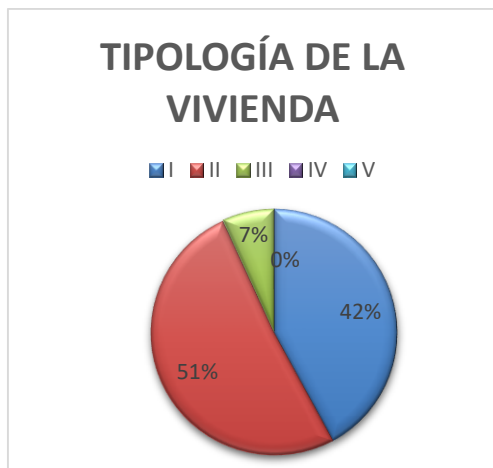
Z P. Zona de Producción



Zona ubicada al sur del asentamiento, donde se encuentran: Centro de Producción Espartaco, Taller Integral Atención al Productor AZCUBA, Centro de Procesamiento de Cárnicos.

Tipología y Estado Técnico de las Viviendas

Tipo /Estado	Bueno	%	Regular	%	Malo	%	Total	%
I	431	46	102	10.8	72	7.6	605	64.6
II	135	14.4	51	5.4	47	5	233	24.8
III	55	5.8	32	3.4	11	1.1	98	10.4
IV								
V								
Total	621	66.3	185	19.7	130	13.8	936	100



En el asentamiento Espartaco, ha habido una mejora notable del fondo habitable del asentamiento impulsados por los diferentes programas constructivos. El fondo habitable por lo general (66.35%) se encuentran en buen estado, en un estado regular un 19.76% y en mal estado un 13.89%. De ese total de viviendas el 64.6 % lo constituye la viviendas de tipo I, el 24.8 % del tipo II y el 10.4 % del tipo III.

El mantenimiento de las viviendas se establece que se realice fundamentalmente por los propietarios de las mismas, comprando los materiales y productos necesarios en la red de tiendas recaudadoras de divisas (cemento, piezas sanitarias y acero) y en la red minorista en moneda nacional (bloques, instalaciones hidrosanitarias, áridos, etc.) confrontándose problemas con el abastecimiento de los productos.

Situación actual de las cuarterías

Los barracones o cuarterías en Espartaco fue una instalación que sufrió gran deterioro por lo que se demolió parcialmente. La parte de la edificación que no se demolió para el presente año se destinará una inversión para la entrega de viviendas.

Cambios de uso

Los cambios de uso de edificaciones subutilizadas o abandonadas para convertirlas en viviendas constituyen una de las medidas tomadas como forma de solución rápida a las

demandas existentes. Específicamente en el sector educacional, se ha realizado un cambio de uso de un inmueble que funcionaba como escuela para vivienda.

Análisis del proceso inversionista en la vivienda.

El proceso inversionista está destinado al mejoramiento del fondo habitacional y al incremento de nuevas viviendas para dar respuesta a las demandas en la medida de lo posible las necesidades de la población. Del 2013 a la fecha no se ha realizado ninguna acción constructiva, pero se prevé la fabricación de 10 viviendas pareadas en Calle 28 % Calle 29 y Límite.

Conservación y rehabilitación

Las labores de mantenimiento y conservación del fondo habitacional reciben atención prioritaria, incluyendo la adopción de formas no estatales de gestión para dar solución a los problemas habitacionales de la población, así como el incremento de la comercialización de materiales de construcción.

El programa de conservación para el año 2014 fue de una rehabilitación integral de edificios (20 apartamentos), el mismo se pasó de término por falta de acciones constructivas y pasó al plan del 2015. Para este año se prevé la rehabilitación de líneas hidrosanitarias en 16 apartamentos del edificio 3.

Entrega de subsidios

En el otorgamiento de subsidios a personas naturales para realizar acciones constructivas en su vivienda, consiste en la recepción de casos que se han presentado en la oficina de trámite, solicitando dichos subsidios y preparando los expedientes para su presentación al Consejo de Administración, de los cuales 28 han sido aprobados, de ellos 16 son células básicas y 12 rehabilitación o conservación, lo cual ha venido mejorando el fondo habitacional de este asentamiento.

Los principales problemas que se han presentado en el proceso de subsidios son:

- Déficit de materiales de la construcción en los centros de venta, fundamentalmente: herrajes para las instalaciones hidrosanitarias, grey cerámica y carpintería y acero principalmente para puertas y ventanas.
- Bajo nivel de terminación y acciones sin iniciar.
- Alto número de casos recepcionados y pendientes a evaluar en los CAM por déficit de financiamiento, incidiendo en el cumplimiento de los términos establecidos.

Potencialidad actual de áreas para el desarrollo residencial

La perspectiva de desarrollo territorial y el proceso constructivo de viviendas que se ha materializado en los últimos años ha hecho necesaria la actualización y revisión de las potencialidades del asentamiento para el desarrollo y transformación del fondo habitacional, ya que deben ser previstas las áreas para el crecimiento de viviendas para la estabilización de la fuerza de trabajo, las demandas del crecimiento aumentan por lo que se nos hace indispensable darle solución a esta problemática.

Potencial interno

En total el asentamiento cuenta con un potencial interno de áreas edificables aproximadamente que permiten un crecimiento de alrededor de 192 viviendas, el cual deberá ser aprovechado de forma óptima con las densidades adecuadas en cada caso, que garanticen el uso racional del suelo.

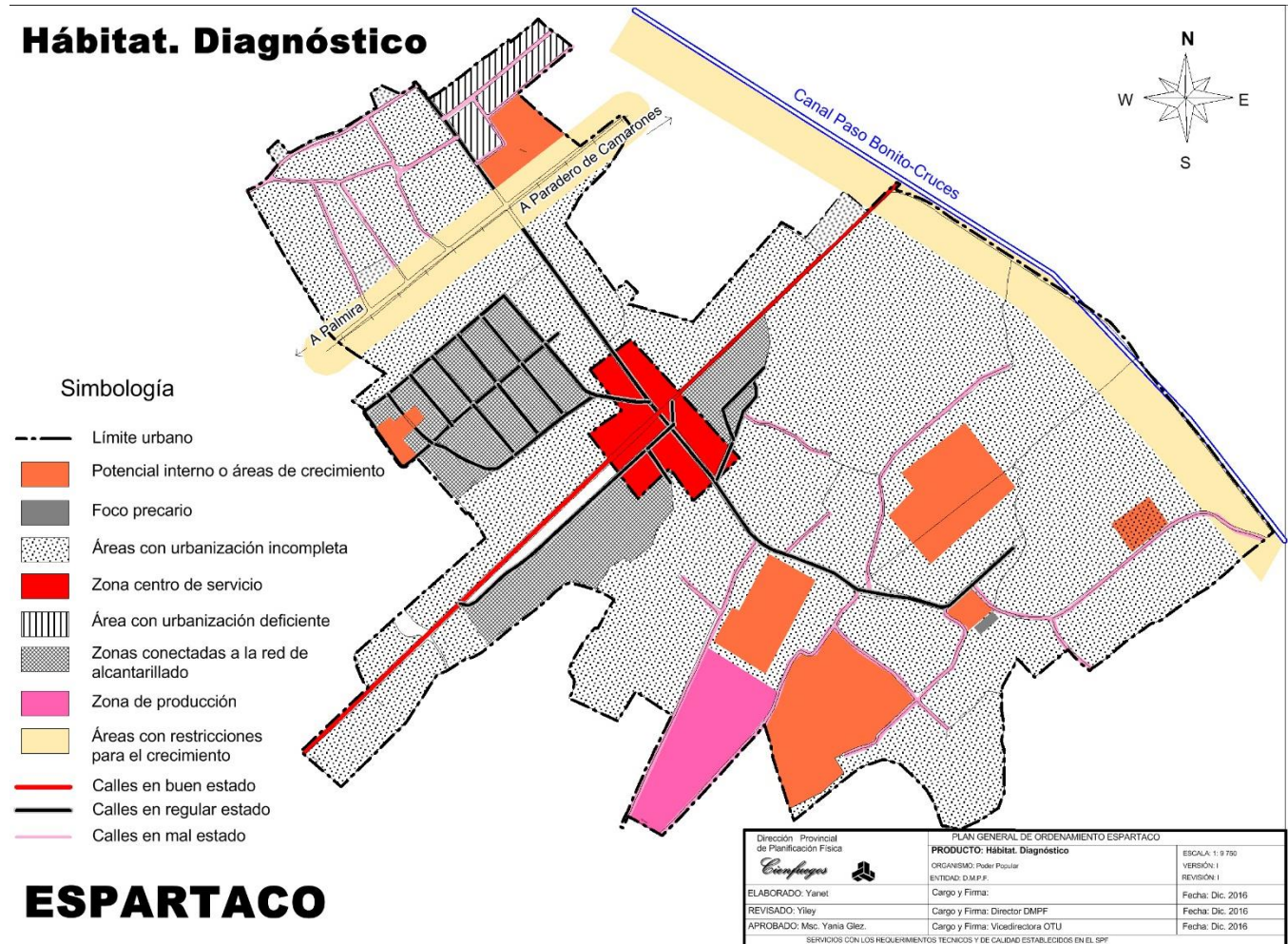
Las áreas con potencial se localizan en Calle Central % Calle Batey y Calle 1ra, Calle 25% Dagame y Límite, Calle 26 % Calle 9na y 11na, Calle 26% 7ma y 9na, Calle Batey % Central y Dagame, Calle Central % Calle 29 y Calle 23, Calle 2da % 15ta y 13ra, Calle 21% Central y 32 donde se tienen previsto construir 192 viviendas, de ellas 25 están ocupadas y 167 pendientes. Limitantes para su desarrollo:

- El predominio de áreas con topografía muy accidentada que implican grandes inversiones en cuanto a movimiento de tierra, en este caso se encuentran los terrenos de Barrio Nuevo, situada en Calle 26 % Calle 9na y 11na.
- Las limitantes en cuanto a redes hidrotécnicas por la carencia de un sistema de alcantarillado que cubra toda el área de la ciudad, condicionando en algunos casos la construcción inicial de soluciones parciales que no comprometan su incorporación, mientras que en otras dependen forzosamente del completamiento del sistema.
- La necesidad de ejecución de nuevas conductoras para el abasto de agua.

- Las obras de urbanización que se necesitan en todos los casos.

Zonas fuera del límite urbano

Concentradas hacia los sectores norte y noreste contamos con un potencial de terrenos para el crecimiento del fondo habitacional. En todos los casos será necesaria inversiones relacionadas con la urbanización.



II.4 SISTEMA DE CENTROS

En el centro del asentamiento existe equipamiento e infraestructura idónea con instalaciones comerciales, gastronómicas, recreativas, administrativas, de la salud, educacionales y deportivas. La calidad ambiental es aceptable, el fondo habitacional se encuentra en buen estado, conservándose la mayor parte en su estado original. El nivel de satisfacción de los

servicios sociales es bueno, siendo el caso del transporte público el más afectado, aunque en los últimos tiempos se han visto mejoras paulatinas.

Cine: Construcción con estado técnico regular, se localiza en la calle Batey, zona aledaña al antiguo central, a pesar de ser una instalación que puede ser aprovechada para actividades recreativas, no se aprovecha al máximo.

Servicios

En el asentamiento se ofrecen servicios de gastronomía que resuelven la demanda de la población al igual que en lo referente a los servicios de salud, donde la farmacia, los consultorios médicos, cuentan con las condiciones requeridas para la satisfacción de la población.

El asentamiento cuenta con servicio de carnicería que no es suficiente por los escasos de entrada de productos liberados. También se cuenta con una peluquería, cine con un estado constructivo bueno, centro recreativo, cafetería de alimentos, estadio en regulares condiciones que dificultan su óptimo uso, una escuela primaria, un centro mixto. Todos estos servicios requieren de cambios y mejoras ya que de ellos se sirve no solo la población de la cabecera sino los asentamientos rurales que a él tributan. Por otro lado estos se concentran mayoritariamente en el centro del asentamiento lo que hace que a la población de la periferia no le resulte fácil el acceso. La transportación es irregular por la escasos de ómnibus lo cual hace que la entrada y salida del asentamiento sea difícil debido a que la demanda es mayor a la oferta.

Institución existente	Cantidad	Estado	Tipología
Bodega	2	Bueno	I, II
Estadio	1	Regular	-
Placita	2	Regular	II, II
Capilla fúnebre	1	Bueno	II
Escuela primaria	1	Bueno	II
Consultorio	2	Bueno	I, I
Farmacia	1	Bueno	I
Cine	1	Regular	I
Barbería, peluquería	1	Regular	I

Panadería	1	Regular	II
Punto de venta en divisa	2	Bueno	II
Círculo social	1	Bueno	I
Piscina	1	Bueno	-
Centro mixto	1	Regular	I
Taller de enseres menores	1	Bueno	II
Centro de elaboración	1	Bueno	I

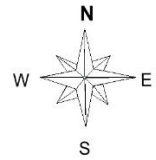
Espacios públicos

Estadio: Está en regulares condiciones constructivas, necesitando reparación y mantenimiento en las graderías, a pesar de esto jóvenes, adolescentes y adultos explotan dicha instalación en sus tiempos libres.

Parque infantil: Este lugar está en regular estado no teniendo las condiciones necesarias para el disfrute de los menores que ahí van pues está falta de mantenimiento.

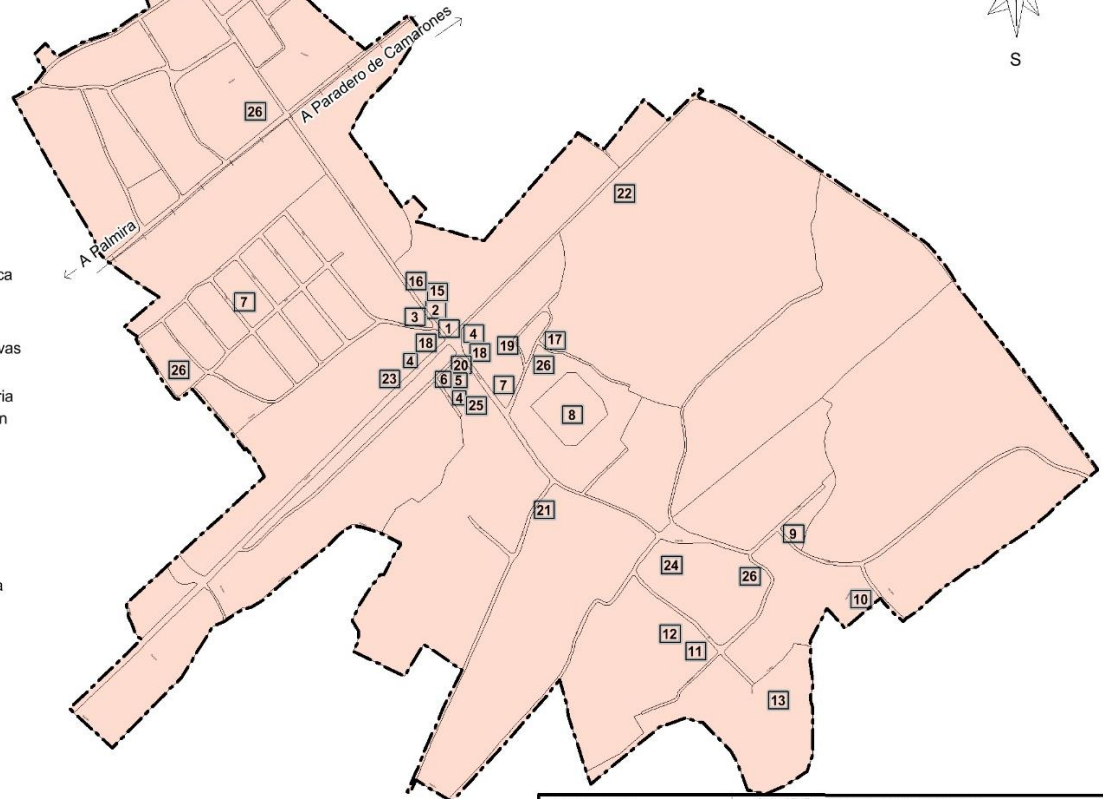
Área Recreativa: Este centro está en buen estado, ofertando una buena programación para los jóvenes y el público en general.

Servicios Espacios Públicos y Áreas Verdes



Simbología

- 1 Tienda de víveres
- 2 Punto de leche
- 3 Placita
- 4 Punto particular
- 5 Clínica Estomatológica
- 6 Correo
- 7 consultorio
- 8 Instalaciones deportivas
- 9 Cine
- 10 Empresa Agropecuaria
- 11 Centro de elaboración
- 12 Carpintería
- 13 Piscina
- 14 Escuela primaria
- 15 Combinado Servicio
- 16 Casilla
- 17 Área de atención
- 18 Punto de venta divisa
- 19 Casa de abuelos
- 20 Barbería
- 21 Funeraria
- 22 Centro Mixto
- 23 Círculo Social
- 24 Centro Polivalente
- 25 Panadería
- 26 Parque Infantil
- 27 Estación de Bombeo



ESPARTACO

Dirección Provincial de Planificación Física	PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO ESPARTACO		ESCALA: 1:9750
<i>Cariflores</i>	PRODUCTO: Servicios Espacios Públicos y Áreas Verdes		VERSION: 1
	ORGANISMO: Poder Popular	ENTIDAD: D.M.P.F.	REVISIÓN: 1
ELABORADO: Yanet	Cargo y Firma:		Fecha: Dic. 2016
REVISADO: Yiley	Cargo y Firma: Director DMPF		Fecha: Dic. 2016
APROBADO: Msc. Yanis Glez.	Cargo y Firma: Vicodirectora OTU		Fecha: Dic. 2016
<small>SERVICIOS CON LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y DE CALIDAD ESTABLECIDOS EN EL SPP</small>			

II.5 PRODUCCIÓN

Bienes

En el asentamiento existen zonas de producción como: la Agropecuaria Espartaco, la CCSF "Jesús Menéndez", la UBPC Vista Alegre, el Centro de Producción Espartaco, el Taller Integral Atención al Productor AZCUBA, el Centro de Procesamiento de Cárnicos, destinado al consumo provincial, dichas instalaciones no presentan problemas de funcionamiento y están en buen estado constructivo, en el caso de la última provocan afectaciones medio ambientales por contaminación sónica y atmosférica.

Agricultura Urbana

La Agricultura Urbana, es una nueva estrategia desarrollada en la Agricultura con el propósito de lograr la sustentabilidad alimentaria de los diferentes municipio y asentamientos que integran el país con el objetivo de contribuir a satisfacer la demanda cada vez más creciente de la población y sustituir importaciones.

Refiriéndose a Agricultura Urbana en Espartaco se destinan 33.3ha, 0.75ha a organopónicos, 0.5ha a semitapados, 1.0ha a plantas medicinales, 0.8ha a semilla, 1.75ha a huertos y 24.0ha a fincas con cultivos varios y 4.5ha en otros cultivos. Además de contar con tierras de 2 a 3 años en producción las cuales son abonadas con materia orgánica. Una de las deficiencias más marcadas es el sistema de riego y las estaciones de bombeo, la cual presenta problema en la toma para regular la entrada del agua, lo que trae consigo que en etapa de sequía se deficiente y no exista un cumplimiento del plan el cual es distribuido para el consumo social, los puntos de venta y acopio. Esperando revertir esta situación con las proyecciones previstas para los próximos años.

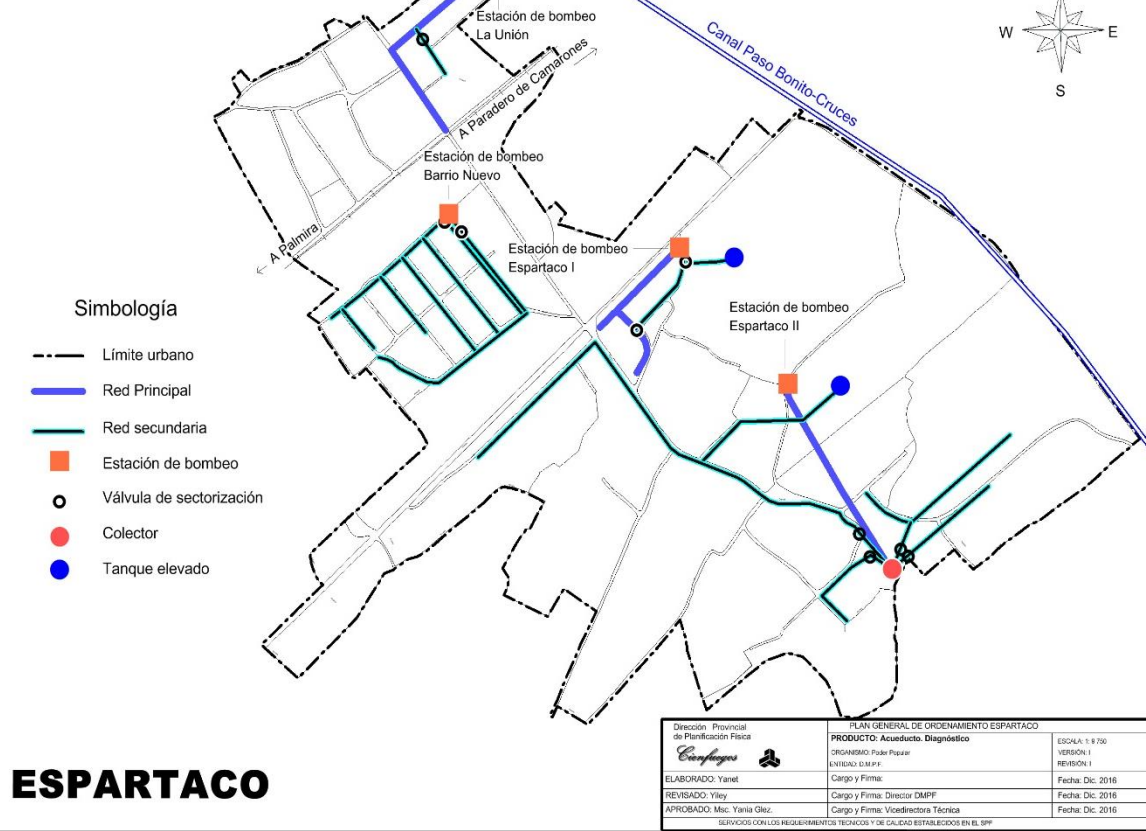
II.6 INFRAESTRUCTURAS

II.6.1 Infraestructura hidráulica

Acueducto

Espartaco cuenta con 4 estaciones de bombeo: Espartaco 1, Espartaco 2, Barrio Nuevo Espartaco y La Unión, y el Casino la Playa que pertenece a uno de sus asentamientos pero abastece a parte de la cabecera, estas fuentes de abasto están ubicadas en la cuenca subterránea CF6 Cienfuegos y superficial del Caunao en la subcuenca del Loma Alta y del afluente Malezas. Estas estaciones abastecen aproximadamente entre 250 y 850 usuarios, son bombas sumergibles que se mantienen en buen estado técnico y con buen acceso; el bombeo es entre 5h y 7h. Con la conexión domiciliaria se benefician 2031 habitantes lo que representa el 78%. Este servicio es diario y en el caso de Barrio Nuevo es días alternos, siendo en esta zona donde algunas de las redes se encuentran en mal estado, y se produce un mayor gasto de energía y de agua, por dicha razón repararán las redes en esta zona.

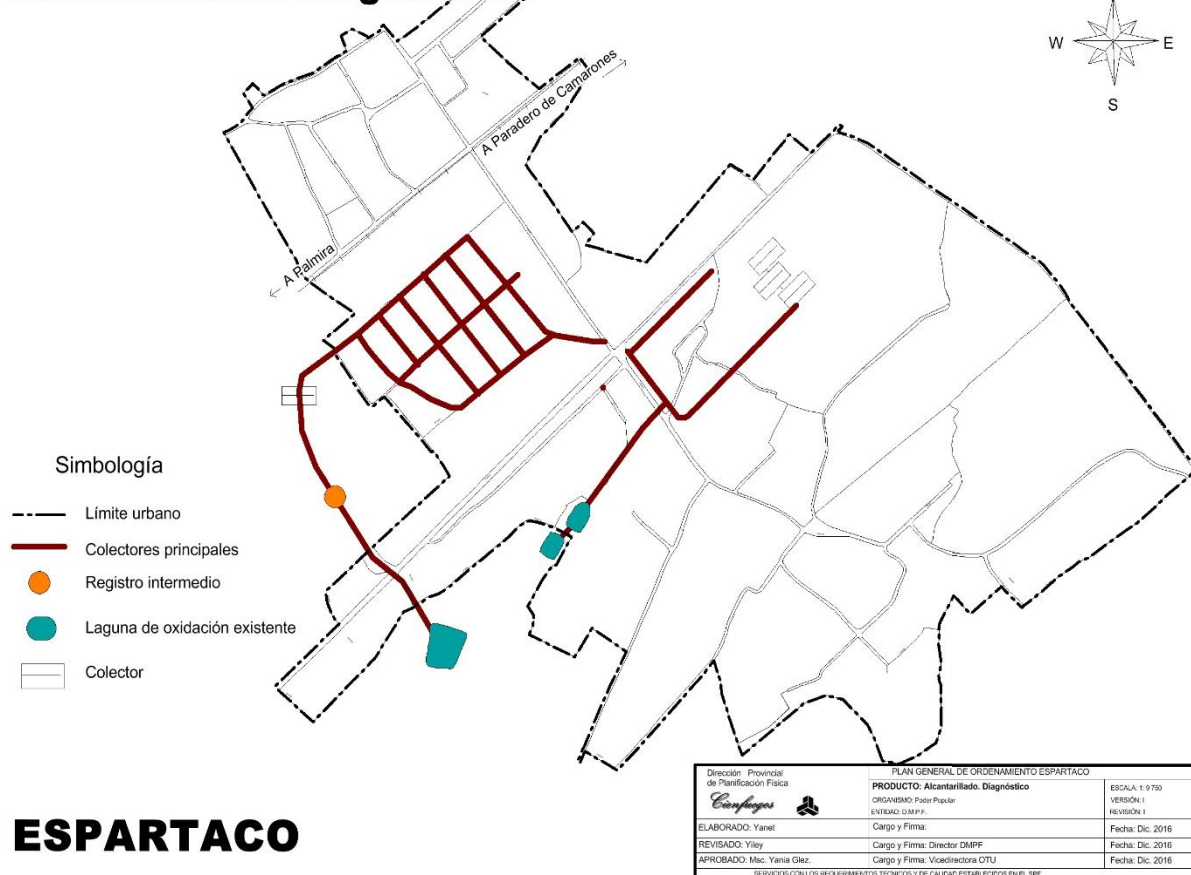
Acueducto. Diagnóstico



Drenaje y alcantarillado

El sistema de alcantarillado de Espartaco brinda servicio a 830 habitantes, lo que resta de la población vierte sus desechos a fosas o letrinas. Solo Barrio Nuevo es la zona favorecida con el sistema de alcantarillado el cual vierte a una laguna de oxidación. La problemática principal que atenta contra el buen funcionamiento son las tupiciones, debido a que este sistema para llegar al lugar donde se vierten los desechos, atraviesa patios de viviendas y algunas personas se conectan ilegalmente a la red para verter desechos sólidos de la cría de cerdos, por lo que el mantenimiento se realiza muy frecuente a causa de las tupiciones.

Alcantarillado. Diagnóstico



II.6.2 Infraestructura eléctrica y comunicaciones

Infraestructura eléctrica

Espartaco se alimenta del circuito de distribución primaria 52 que nace en la subestación Hormiguero, con un voltaje de 13.8KV. Antiguamente se alimentaba del circuito 51 a 4.16KV que nacía en la subestación Espartaco, con motivo de la rehabilitación de las redes y de eliminar las pérdidas se convirtió de 4.16KV a 13.8KV, contribuyendo de esta manera a un mejor servicio, el cual se afecta cuando existe alguna avería. Aunque Espartaco está electrificado en su totalidad, todavía existen algunas tendederas que se prevé eliminar y que se encuentran dentro de las proyecciones para el presente año, así, como el mantenimiento de las redes a un 20 %, la poda de árboles que pueden afectar el tendido eléctrico, el cambio de acometidas y poner los conectores adecuados para las mismas.

Comunicaciones

Antiguamente la comunicación era a través de la pizarra del central, posteriormente se instaló una central telefónica digital URA-4300 de 400 capacidades, pero el 11 de marzo de 2016 se montó una central telefónica digital de mayor capacidad, para 576 líneas. De los asentamientos cabeceras es el de mayor densidad telefónica. La cobertura para el servicio móvil es regular, pero con la prevista instalación de la radio base celular, la cobertura debe mejorar.

II.6.3 Transporte y red vial

El estado técnico de la red vial que presenta el asentamiento urbano es regular de manera general, variando según la calidad de la pavimentación que en su mayoría existe, producto a que se le realizó la última reparación en el 2014, y según el Plan de la Economía no se tienen prevista posibles reparaciones por el momento, donde el principal problema es la escases de asfalto.

Los principales flujos vehiculares están originados desde Cienfuegos que es la cabecera provincial y Palmira la municipal circulando por la vía principal y algunas secundarias. Las relaciones internas se realizan de forma peatonal ya que no existe el transporte colectivo urbano. El asentamiento no dispone de guaguas específicamente para la cabecera, sino que se beneficia de los transportes disponibles para sus asentamientos rurales y de los que se trasladan a otros municipios al ser atravesada por la carretera Central.

Los medios de transporte de este asentamiento lo constituyen los ómnibus municipales, los coches traccionados por caballos y bicicletas para desplazarse de un lugar a otro en la localidad. Otro número de la población emplea vehículos particulares.

Red ferroviaria:

El asentamiento posee conectividad ferroviaria con la provincia Villa Clara a través de la línea Cienfuegos, encontrándose en buen estado la red principal de ferrocarril que pasa por el asentamiento.

El trazado tiene 1 cruce a nivel con vía siendo:

- 1 cruce con la Calle Central

En estos cruces se requiere colocar barreras.

La presencia del ferrocarril central compuesto constituye un fuerte umbral físico para el asentamiento, seccionándola en dos partes y provocando los siguientes problemas:

- Discontinuidad en algunas vías.
- Genera contaminación atmosférica y sónica durante las 24 horas del día por el constante movimiento de los trenes, afectado la zona residencial.
- Demora de la población (espera) por los movimientos de los trenes en los puntos de cruces.

En general la infraestructura de apoyo al transporte automotor se encuentra en su mayor porcentaje deteriorada, por los años de explotación y la falta de acciones de mantenimiento y conservación de forma sistemática y la ferroviaria en buen estado.

Transporte

El asentamiento se encuentra servido por el medio de transporte automotor y ferroviario.

Transporte automotor

En la actualidad la infraestructura del transporte automotor es la que mayor cobertura ofrece al asentamiento Paradero de Camarones, para el transporte de pasajeros y cargas.

En general el transporte de pasajeros es deficitario e inestable y no satisface la demanda existente pues es el que sirve al asentamiento Espartaco.

El asentamiento tiene conectividad automotor, con el municipio Palmira, Cienfuegos y con el asentamiento Cruces, a través de la carretera Santa Clara – Cienfuegos y con el asentamiento San Fernando de Camarones a través de la carretera de igual nombre. El servicio que se ofrece es hacia estos asentamientos, así como servicio de medibús municipal.

Actualmente existe 1 punto de recogida en Espartaco ubicado en calle 1era que cubre ambos sentidos de circulación, el cual garantiza la transportación masiva, absolviendo la mayor parte

del personal que se traslada hoy en día en el asentamiento pues no cuenta con terminal de ómnibus y dependen de las rutas que pasan hacia Cienfuegos.

II.7 MEDIO AMBIENTE

Estado de los recursos naturales

Recogida de desechos sólidos

La generación de desechos sólidos aproximadamente es de un volumen aproximado de 7,2 Mm.³/año y es recogida por 6 carretones de tracción animal, a pesar de la falta de personal para trabajar, se cumple con la norma ya que hay carretoneros que recorren dos rutas. En la limpieza de la calle se recogen 1432,0m³para el año aproximadamente.

Área verde



Espartaco cuenta con 94,1Mm² de áreas verdes de ellas 23,8M m² se les realiza un mantenimiento aplicado mensual que va de 45,8 Mm² a 49,7 Mm² y anual de 572,7M m². Además de contar con un vertedero para el vertimiento de desechos sólidos.

Posibles fuentes contaminantes

Recurso aire

- Uso de sistemas obsoletos de transporte y el uso de combustibles domésticos por emanaciones de altas cargas contaminantes, determinado por las emisiones gaseosas (productos de la combustión: CO₂, CO, NO_x, SO_x, hollín).
- La contaminación sónica y atmosférica del Centro de Producción Espartaco (bachiplán).

Recurso agua.

- Carencia de redes hidrotécnicas (infraestructura de alcantarillado provocando la inyección de grandes volúmenes de residuales por soluciones individuales al manto freático.

Instrucción 4

A partir de la implementación de la Instrucción IV se llevó a cabo una actualización del estado de la misma, observándose que las afectaciones provienen del propio asentamiento con un total de 744 fosas, 63 letrinas y 5 pozos negros evidenciando la ausencia de una mayor red de alcantarillado. En la zona III se ubica el vertedero del asentamiento, la laguna de oxidación del IPA Juan B. Jiménez, propiciando la contaminación de las aguas subterráneas (pozos).

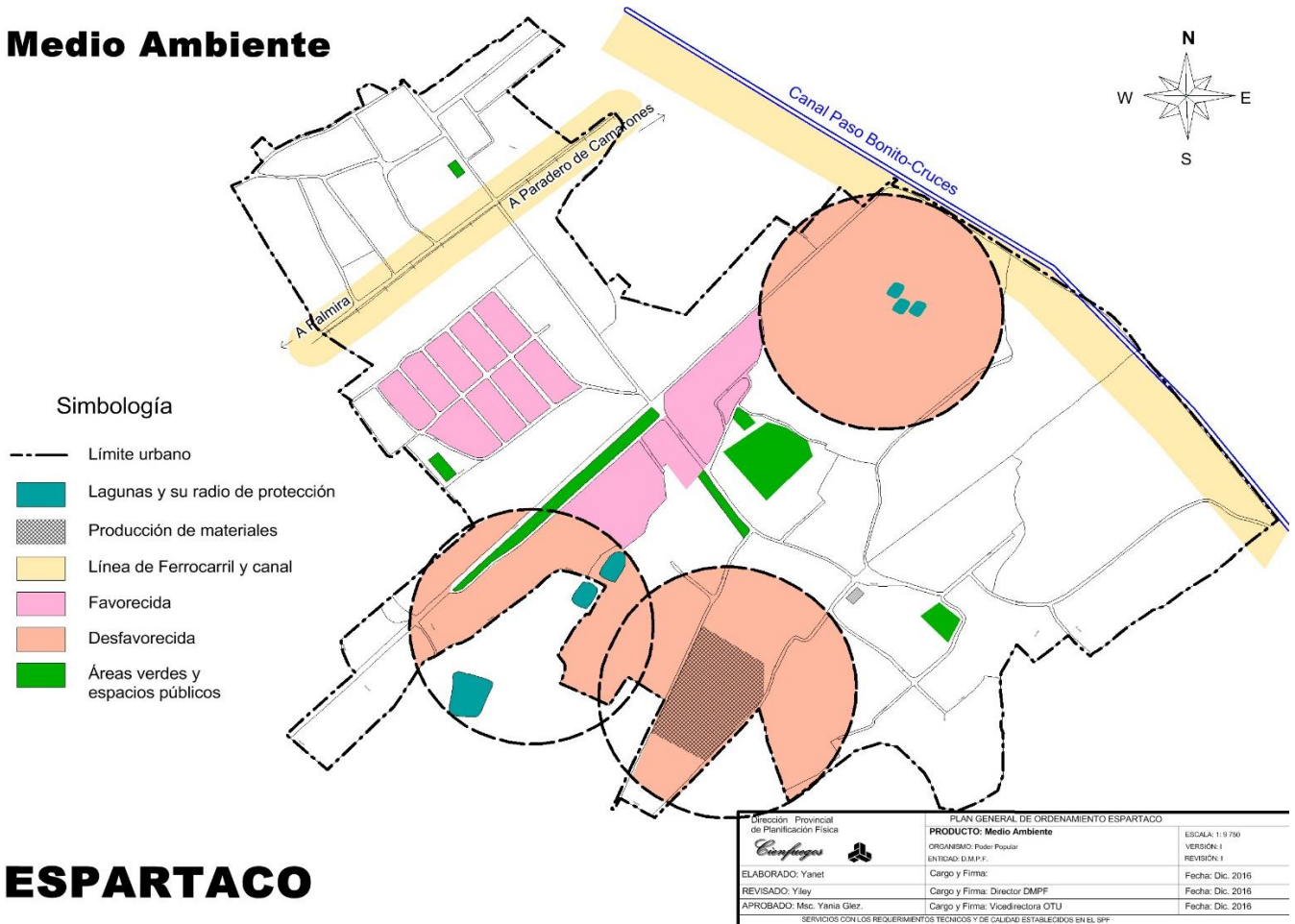
Desastres naturales y tecnológicos

Los principales peligros naturales que ha enfrentado el municipio y específicamente el asentamiento Espartaco son aquellos de tipo hidrometeorológico, entre ellos: las inundaciones provocadas por lluvias intensas asociadas fundamentalmente a la incidencia de organismos tropicales, a fuertes vientos generados por los mismos fundamentalmente entre los meses de mayo hasta agosto fundamentalmente en horas de la tarde.

Intensas lluvias como situación de peligro

Las inundaciones acontecidas en los últimos años derivadas de huracanes y sobre todo de intensas lluvias son fenómenos complejos y de ocurrencia variable. Estos peligros conjugados con la ubicación de viviendas aledañas a una cañada existente, insuficiencia, carencia, e ineficacia por la falta de mantenimiento de los sistemas de drenaje, deforestación y otras obras de carácter antrópicas que agravan los daños.

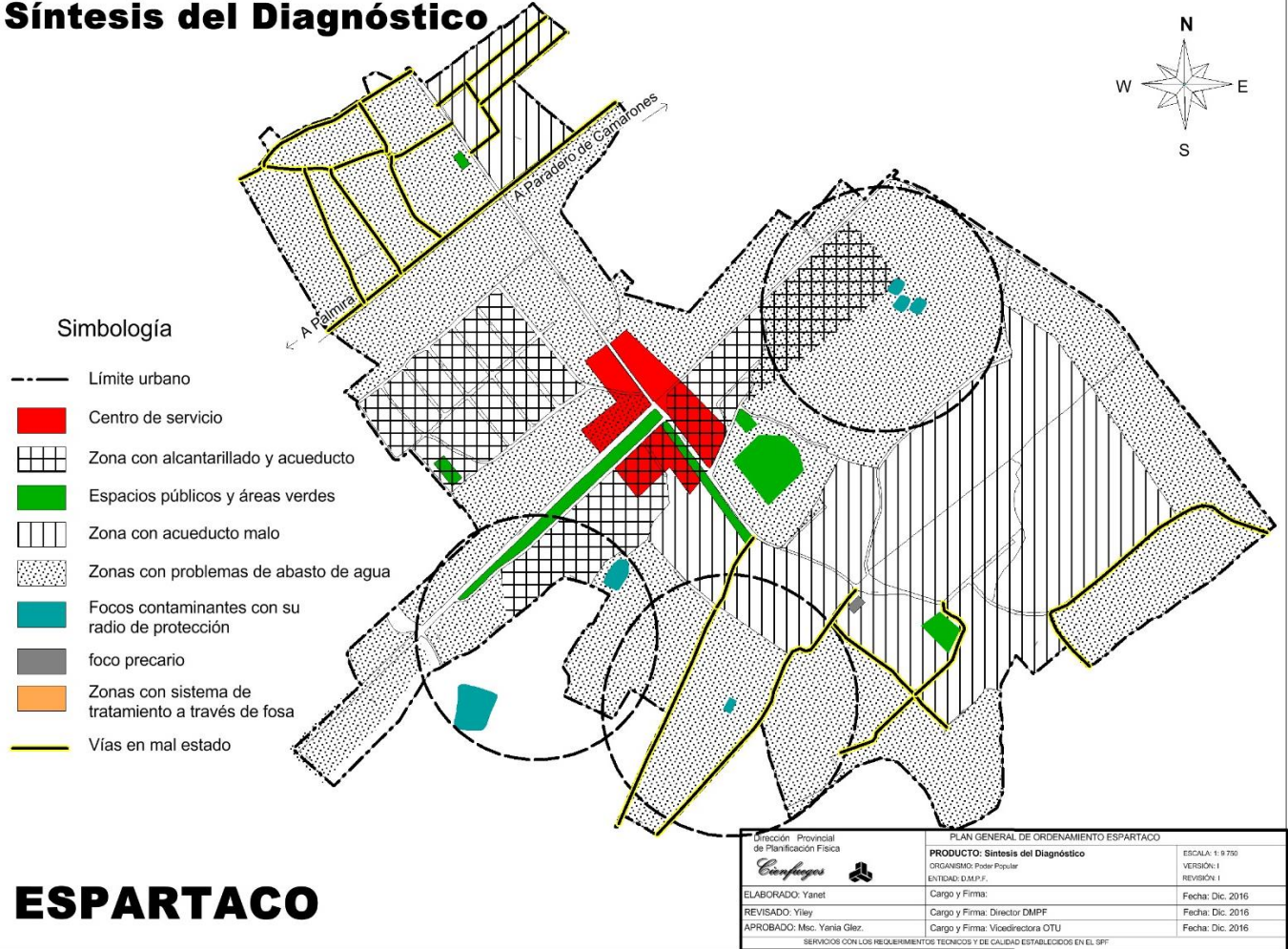
Medio Ambiente



II.8 Síntesis de la problemática. Potencialidades que intervienen en el desarrollo del asentamiento.

A partir del análisis de la población, los recursos naturales, la base económico-productiva, infraestructuras técnicas y sociales, así como los problemas de la gestión y los riesgos de desastres, se realizó una síntesis de la problemática jerarquizada según prioridades en su solución. También se determinó las potencialidades necesarias a tener en cuenta en el proceso de transformación y desarrollo del asentamiento:

Síntesis del Diagnóstico



ESPARTACO

Tabla. Síntesis de la problemática

NO.	PROBLEMÁTICA	CAUSAS	PRINCIPAL IMPACTO LOCAL	LOCALIZACIÓN
1	Redes de distribución de agua en mal estado, salideros de agua en las conductoras, tuberías y acometidas, lo que deteriora la calidad	Carencia, insuficiencia y mal estado de las redes de acueducto. Falta de mantenimiento al sistema.	Población mal servida por acueducto, con barrios en la ciudad con problemas de bajas presiones Gasto de energía.	Asentamiento

	del agua y por tanto la imagen del asentamiento, intermitencia y restricciones con el horario de servicio de agua a la población.	Indisciplina social.		
2	El servicio de alcantarillado presenta problemas debido a las instalaciones la instalación ilegal de algunas personas, provocando todo esto tupidones, roturas en las redes, desbordamientos, agravando esta situación la falta de mantenimiento.	Mal estado de las redes de alcantarillado	Mala calidad higiénica sanitaria y paisajística de la zona o afectados por los vertimientos a residuales líquidos.	Barrio Nuevo
3	Existencia de zonas sin servicio de alcantarillado, con la presencia de 744 fosas, 63 letrinas, 5 pozos negros.	Tratamientos de residuales que no funcionan eficientemente,	Riesgo de enfermedades de transmisión hídrica.	Barrio Nuevo

4	Contaminación de las corrientes superficiales, subterráneas y fuentes de abasto.	Vertimiento de residuales humanos crudos al medio.	Agravamiento del medio ambiente y la calidad de vida de la población.	Canal magistral Paso Bonito – Cruces
5	Envejecimiento poblacional unido a la poca preparación para enfrentarlo.	Falta de visión integradora y territorial del fenómeno. Insuficiencia de infraestructuras carencia de un programa de acciones.	Impacto social por accesibilidad a los servicios y económico por inestabilidad en los puestos de trabajo y disminución de la fuerza laboral activa.	Asentamiento
6	Baja tasa de natalidad en el asentamiento. La fecundidad es baja, las mujeres han tenido la expectativa de tener dos hijos y en los últimos años uno solo.	Carencias económicas, elevado costo para la atención de los pequeños, limitado acceso a la vivienda y en ocasiones la coexistencia con adultos mayores que requieren cuidados.	Poca población joven	Asentamiento

Potencialidades

No	Potencialidades	Principal Impacto local	Localización
----	-----------------	-------------------------	--------------

1.-	Infraestructura creada para la producción de materiales de construcción	Alto índice de ofertar a la población materiales de la construcción.	Asentamiento
2.-	Buenas condiciones ingeniero geológicas.	Posibilidades para la construcción de viviendas dentro del asentamiento.	Asentamiento
3.-	Existencia de instalaciones estatales	Facilita una aceptación mayor por parte de la población y resuelve varias necesidades de servicios estatales deficitarios.	Asentamiento
5.-	Existen instalaciones culturales y recreativas	Potencial para realizar actividades programadas además del aporte a la creatividad tradicional	Asentamiento
6.-	Predominio de la vivienda de tipo I y II en nuevas construcciones y disminución de la vivienda tipo III, con predominio de la vivienda uniplanta	Mejora en el estado constructivo de las viviendas.	Asentamiento
7.-	Potencialidades de áreas libres para el crecimiento perspectivo residencial.	Crecimiento residencial	Asentamiento
8.-	Existencia de un sistema de canales y sistemas de riego construidos.	Eficiente cumplimiento del plan de la Agricultura Urbana	Asentamiento
9.-	Potencial industrial instalado.		Asentamiento

II.9 Análisis y resultados de la matriz DAFO:

Fortalezas:

- Localización en un entorno económico en pleno desarrollo (cercanía a la capital provincial y cabecera municipal).
- Existencia de buenas prácticas y experiencias en el marco institucional local aprovechables en el desarrollo social.
- Patrimonio tangible e intangible a conservar y potenciar.
- El canal magistral Paso Bonito – Cruces que atraviesa el asentamiento.
- El asentamiento cuenta con los servicios primarios necesarios para satisfacer el nivel de vida de la población.
- Posibilidad de tener una agricultura sustentable por poseer suelos productivos.
- Posición geográfica del asentamiento.

Debilidades:

- Insuficientes acciones para la sostenibilidad ambiental.
- Infraestructura técnica y productiva con bajo nivel de rehabilitación y modernización.
- Débil gestión sobre el patrimonio local e identidad.
- Poca gestión territorial sin una estrategia común entre los líderes y actores del consejo.
- El Plan de Ordenamiento como herramienta no se utiliza para la toma de decisiones.
- Insuficiencia de instalaciones para las actividades recreativas.
- Inexistencia de obras de drenaje adecuados.
- No cuenta con recursos financieros para la solución integral de abasto de agua.

Amenazas:

Bloqueo económico impuesto a Cuba y crisis económica mundial.

- Baja disponibilidad financiera en los presupuestos, centralización y recursos materiales que limitan el desarrollo.
- Desinterés de los OACE por realizar procesos inversionistas fuera de la ciudad capital.
- Prioridad gubernamental a otros territorios de la provincia.
- Desastres naturales y tecnológicos debido a cambios climáticos.
- Falta de recursos financieros para el servicio de residuales.
- Falta de coordinación efectiva entre los organismos del territorio, así como de articulación de los actores locales.

Oportunidades:

- Política nacional de reestructuración y rehabilitación de la agroindustria.
- Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución.
- Viabilidad para la integración y cooperación empresarial con el polo Cienfuegos, en franco desarrollo.
- Estrategia nacional con prioridad a proyectos de desarrollo local con auto sostenibilidad y perfeccionamiento del trabajo comunitario intersectorial.
- Voluntad estatal para proteger, conservar y rehabilitar el medio ambiente, el recurso natural y además la política ambiental.
- Dar continuidad al perfeccionamiento de la política económica y social en el marco de la economía local.
- Potenciación de nuevas formas de gestión no estatal.
- Financiamiento por la contribución territorial para el desarrollo local.

DEFINICIÓN DE LA META

I. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

1. Alternativa de estructuración físico espacial

La propuesta de estructuración del territorio mantiene la estructura urbanística –funcional actual, garantizando un mayor aprovechamiento del suelo y de las potencialidades.

El asentamiento en la actualidad está conformado por las siguientes zonas.

- ZR Zona Residencial Centro Histórico.
- ZR Zona Residencial Intermedio.
- ZR Zona Residencial Periférico.
- ZR Zona Residencial Edificios Multifamiliares.
- ZEP Zona de Espacios Públicos (deporte).
- ZND Zona de Nuevo Desarrollo.
- ZP Zona de Producción.

La ubicación y trazado de este asentamiento hace que tenga relaciones tanto interna como externa con territorios aledaños del propio municipio y la provincia. Las potencialidades en zonas de crecimiento de viviendas que posee permiten dar respuestas al incremento previsto al 2030 basado principalmente en el crecimiento natural y migraciones.

La propuesta para las zonas de nuevo desarrollo asume la alternativa más favorable desde el punto de vista del aprovechamiento de área e infraestructura ya ejecutada con alturas permisibles de 2 plantas y uniplantas, tipología 1 según la jerarquización de la zona, permitiendo tipología 2 en los casos que se requiera, con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del suelo. Para cada zona se prevén áreas que permitan el completamiento de los servicios necesarios.

Las áreas verdes y espacios públicos deben reforzarse en los barrios dando prioridad a las áreas de juegos infantiles y deportivos incluyendo la rehabilitación de las ya existentes.

Las acciones para el mejoramiento de la imagen urbana deberán extenderse a todo el asentamiento con intervenciones principalmente de mantenimiento de las instalaciones y el completamiento en el caso que lo requiera.

I. Modelo de desarrollo urbano propuesto

III.1 Determinaciones del plan

Proyección de población al 2030.

El asentamiento Espartaco se destaca un ascenso continuo en su monto demográfico durante los últimos años, tendencia que pudiera acentuarse o apenas continuar de acuerdo al nuevo escenario socioeconómico que augura el futuro desarrollo agrícola.

Según proyección de población el asentamiento debe contar para el 2030 con 2870 habitantes creciendo con 278 personas aproximadamente y el proceso de envejecimiento se comportará a un 23% que dentro de este se encuentran la población de 46 a 64 años, teniendo en cuenta además que la tasa de crecimiento del municipio es de 0.4, la de natalidad es de 9.5 por mil habitantes y la de mortalidad de 9.1.

III.1.1 PROPUESTA DE ESTRUCTURACIÓN DEL HÁBITAT.

Zona de Reanimación: acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención, por lo que se propone realizar reanimación a los edificios multifamiliares, a todos los espacios públicos y áreas verdes del asentamiento.

Zonas de rehabilitación: a nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relación entre ellos.

Son permisibles las acciones constructivas así como el completamiento de las áreas libres con instalaciones entre las que se priorizarán los servicios deficitarios y los espacios públicos principalmente áreas de juegos infantiles, áreas deportivas, micro parques y áreas verdes. Son necesarias en todas estas zonas acciones de rehabilitación, nueva construcción o completamiento de vías, aceras, alumbrado público, mobiliario urbano, así como sustitución de fosas por tanque séptico que permitirán el mejor funcionamiento de estas zonas residenciales y el mejoramiento de su imagen urbana.

Zona de Completamiento o Saturación: es el acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para uso urbano, dotándolo de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

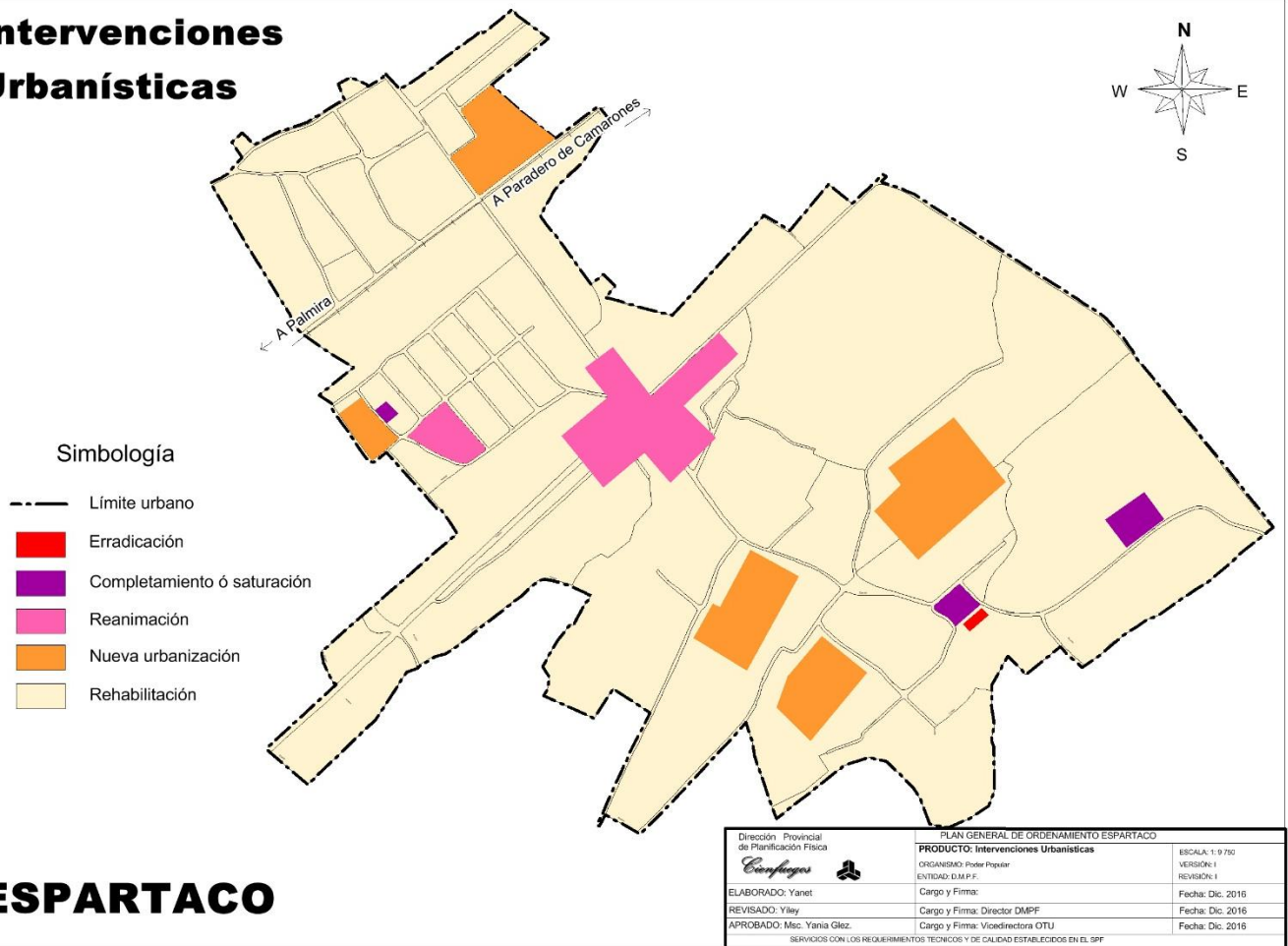
Se definen en esta zona como toda la zona residencial, recreación, otros usos, áreas verdes y espacios públicos. Las intervenciones estarán encaminadas al aprovechamiento del potencial interno, compactando la zona en áreas libres para nuevas construcciones.

Se conservarán las tipologías urbanística y arquitectónica que la caracterizan. Las acciones constructivas a ejecutar serán de tipología I y II. Admite intervenciones de Obra Nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición, Rehabilitación, Reconstrucción, Remodelación, Conservación y Adaptación o Adecuación. Las áreas con potencial se localizan en Calle 25% Dagame y Límite, Calle Batey % Central y Dagame.

Zona de nueva urbanización: es el acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para uso urbano, dotándolo de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

En total el asentamiento cuenta con un potencial interno de áreas edificables aproximadamente que permiten un crecimiento de alrededor de 192 viviendas, el cual deberá ser aprovechado de forma óptima con las densidades adecuadas en cada caso, que garanticen el uso racional del suelo. Este año se está llevando a cabo la construcción de 10 nuevas viviendas, como plan de inversión de la DMV y se trabaja en el estudio de propuesta de áreas para las inversiones del 2017 donde se prevé la construcción de 9 viviendas. Las áreas con potencial se localizan en Calle Central % Calle Batey y Calle 1ra, Calle 26 % Calle 9na y 11na, Calle 26% 7ma y 9na, Calle Central % Calle 29 y Calle 23, Calle 2da % 15ta y 13ra, Calle 21% Central y 32.

Intervenciones Urbanísticas



III.1.2 SISTEMA DE CENTROS

Para satisfacer las necesidades actuales y perspectivas se llevará a cabo acciones que permitan la rehabilitación de los servicios pertenecientes fundamentalmente a las redes de Cultura, Deporte, Recreación y edificios multifamiliares, así como el completamiento de ellos.

La presencia de servicios de nivel básico y medio en el asentamiento logra la satisfacción de la población con estos mediante el mejoramiento del estado de las instalaciones y su equipamiento.

La existencia de áreas libres en las nuevas zonas a desarrollar se preservará para las nuevas instalaciones de servicios que requiera la población.

La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrá siempre carácter temporal y será evaluada y no debe provocar interferencias a la circulación vehicular, peatonal u otras afectaciones a la higiene y el ornato público.

III.1.3 PRODUCCIÓN

El incremento de fuentes de empleo en sectores productivos estará sobre la base de la consolidación del trabajo por cuenta propia y el mantenimiento de las instalaciones productivas existentes en el asentamiento como son: Centro de Producción Espartaco, Taller Integral Atención al Productor AZCUBA y el Centro de Procesamiento de Cárnicos.

III.1.4 REDES HIDROTÉCNICAS ACUEDUCTO

Espartaco cuenta con 4 estaciones de bombeo: Espartaco 1, Espartaco 2, Barrio Nuevo Espartaco y La Unión, y el Casino la Playa que pertenece a uno de sus asentamientos pero abastece a parte de la cabecera. Con la conexión domiciliaria se benefician 2031hab lo que representa el 78% de la población, principalmente en Barrio Nuevo que es la zona donde algunas de las redes se encuentran en mal estado, y se produce un mayor gasto de energía y de agua, por dicha razón repararán las redes en esta zona. Teniendo en cuenta la problemática existente de la infraestructura se propone:

Rehabilitación de las conductoras.

Rehabilitación de las estaciones de bombeo y de la planta potabilizadora.

Instalación de una nueva estación de bombeo.

Brindar servicio de acueducto a las zonas de nuevo desarrollo.

ALCANTARILLADO

Este asentamiento al año 2030 tendrá una población de 2870 habitantes generando un volumen de residuales de 7,9Mm³/año. Teniendo en cuenta la problemática existente de alcantarillado se plantea la siguiente propuesta:

Mejorar la infraestructura de acueducto y alcantarillado dentro de la localidad.

Brindar servicio de alcantarillado a las zonas de nuevo desarrollo.

Establecer un manejo adecuado de los vertimientos de residuales líquidos hacia lugares donde no afecte el manto freático.

Incorporar el servicio de la laguna estabilizadora o de oxidación que se encuentra en desuso.

III.1.5 PROPUESTA RED VIAL

Se plantean acciones encaminadas al mejoramiento de la red vial que se encuentra en regular y mal estado, principalmente las vías internas del asentamiento.

Mejoramiento de la infraestructura vial.

Restaurar las calles asfaltadas.

III.1.6 INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Espartaco se alimenta del circuito de distribución primaria 52 que nace en la subestación Hormiguero, con un voltaje de 13.8KV. Para el cálculo y diseño de la infraestructura del sistema eléctrico se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: mantener un margen de holgura en el balance entre la disponibilidad de energía y la carga; lograr que la capacidad de la subestación de transformación (S/E) siempre sea mayor que la demanda máxima; realizar la distribución del servicio al área de estudio con doble alimentación por líneas independientes; lograr interconexión en los circuitos, de tal manera que se pueda asumir la carga de un circuito fallado, sin interrupciones al servicio.

Espartaco está electrificado en su totalidad, todavía existen algunas tendederas que se prevé eliminar y que se encuentran dentro de las proyecciones para el presente año, así, como el mantenimiento de las redes, la poda de árboles que pueden afectar el tendido eléctrico, el cambio de acometidas y poner los conectores adecuados para las mismas.

En la distribución secundaria será necesario garantizar todos los elementos de la red para dar solución al incremento de la demanda eléctrica. Tanto el circuito primario como secundario deben estar balanceado.

Alumbrado público: Será necesario mantener el servicio existente y realizar ampliaciones en las áreas de nuevo desarrollo habitacional.

Rehabilitar el total de redes secundarias, sobre todo con el calibre de las conexiones adecuadas así como la correcta cargabilidad de los transformadores.

COMUNICACIONES

La cobertura para el servicio móvil es regular, pero con la prevista instalación de la radio base celular, la cobertura debe mejorar, así como la ampliación de la planta exterior. Gracias a la instalación central telefónica digital URA-4300 de mayor capacidad se podrá extender el servicio en el asentamiento y en las zonas de nuevo desarrollo.

III.1.7 MEDIO AMBIENTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS. PELIGRO VULNERABILIDAD Y RIESGO. CAMBIO CLIMÁTICO

La propuesta de Áreas Verdes incluyendo los Espacios Públicos incluirá la forestación de vías, áreas de juegos infantiles, áreas deportivas, alrededor de las viviendas que se encuentran dentro del radio de contaminación de las lagunas de oxidación que se encuentran al noreste y también rehabilitando y manteniendo las ya existentes.

Las fosas deberán ser sustituidas paulatinamente por tanques sépticos y los residuales líquidos serán vertidos a un sistema de tratamiento.

Los microvertederos de residuales sólidos del asentamiento deberán ser eliminados y se mejorará la transportación que garantice un buen servicio diario. Se le dará tratamiento adecuado a los mismos disponiéndolos finalmente en el vertedero.

Garantizar el mejoramiento de las condiciones del paisaje en el asentamiento.

Promover una mejor utilización del potencial existente de áreas libres para lograr un aumento de los espacios de parques y áreas verdes que contribuyan a la recreación y el descanso.

Las cochiqueras particulares que se encuentran dentro de los límites del asentamiento serán eliminadas paulatinamente, cumplimentando las normas sanitarias vigentes.

III.1.8 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

De acuerdo con el nivel de la urbanización, los usos actuales y el diagnóstico de los recursos naturales dentro del límite urbano del asentamiento y en su periferia, fueron determinadas las potencialidades y aptitudes medio-ambientales, así como las restricciones y umbrales físicos

que definen el uso de las áreas para las diferentes actividades permitiendo establecer el Régimen Urbanístico del Suelo en sus aspectos de Clasificación y Calificación con sus respectivas categorías.

III.1.9 Clasificación y calificación del suelo

Es en la que se establece:

- El suelo urbanizado edificable y no edificable.
- El suelo urbanizable.
- El suelo no urbanizable.

SUELO URBANIZADO: Son todas las áreas que se localizan dentro del límite urbano del asentamiento.

SUELO URBANIZADO EDIFICABLE: Áreas en que se puede proceder directamente a la urbanización y edificación independientemente de su uso predominante.

Suelo no edificable: Aquellos destinados a espacios libres u otros usos de interés general, donde no se recomienda su edificación; o que poseen condiciones no favorables (vulnerabilidad) para su edificación.

SUELO URBANIZABLE: Son las áreas libres que se encuentran fuera del límite urbano, en su periferia y puede ser de uso inmediato o de reserva. En este caso no hay de uso inmediato ya que en el marco temporal no se pretende ir fuera del límite urbano.

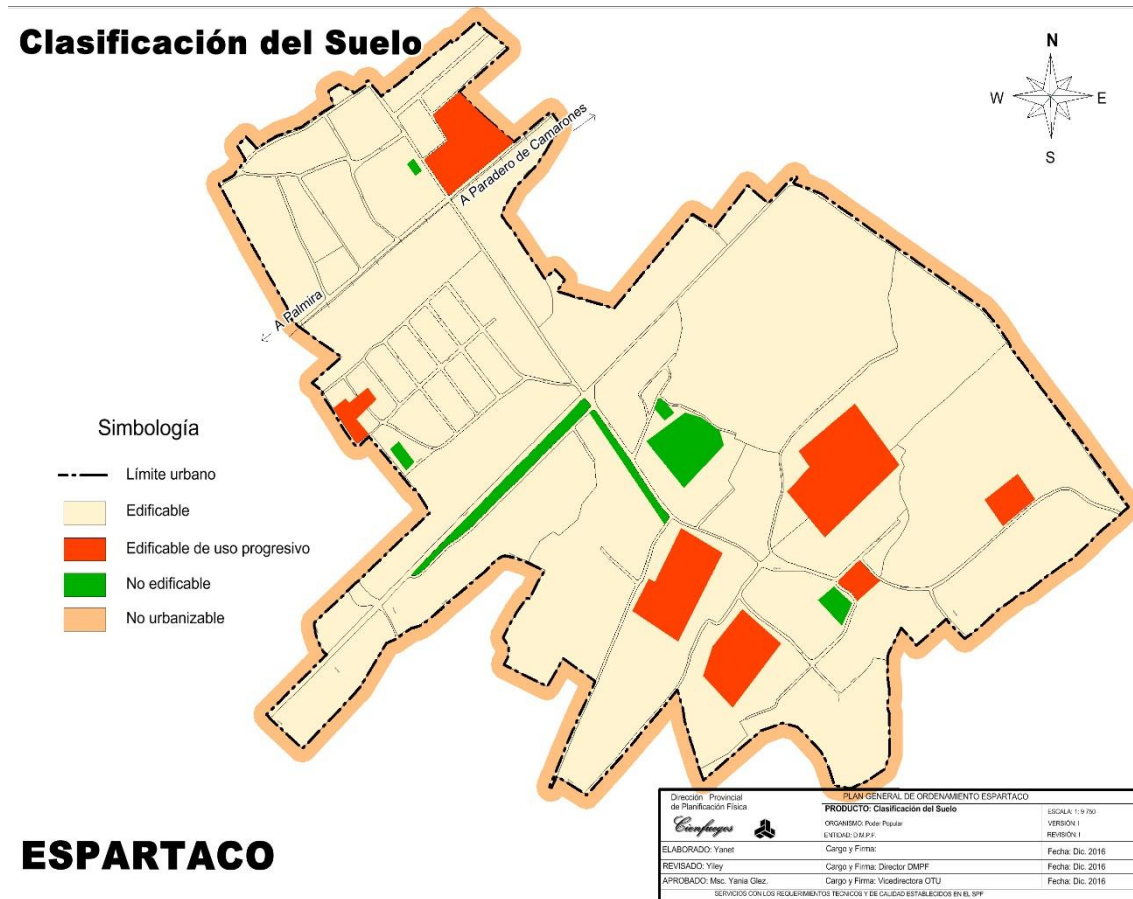
Suelo urbanizable de reserva: Son potenciales de reserva con aptitudes para ser urbanizados si se produjeran crecimientos no previstos.

SUELO NO URBANIZABLE: Son suelos que se determina reservar del avance de la urbanización en función de:

- Proteger por sus valores naturales (agrícola, de yacimientos, costeros, paisajístico, etc) o por sus valores históricos, culturales, para la conservación del medio ambiente o por intereses de la defensa del país.

- Por peligro de desastres naturales o tecnológicos o por estrategias temporales de reserva.

Aquí se presentan como Suelos no urbanizables ordinarios y son aquellos que no poseen valores naturales, ambientales, paisajísticos o cualquier otro compromiso, no es necesario según las previsiones del Plan declararlos como urbanizables, o no se consideran aptos para la urbanización por sus características geotécnicas o morfológicas, por estar sometidos a peligros de desastre tecnológicos o naturales.



Calificación

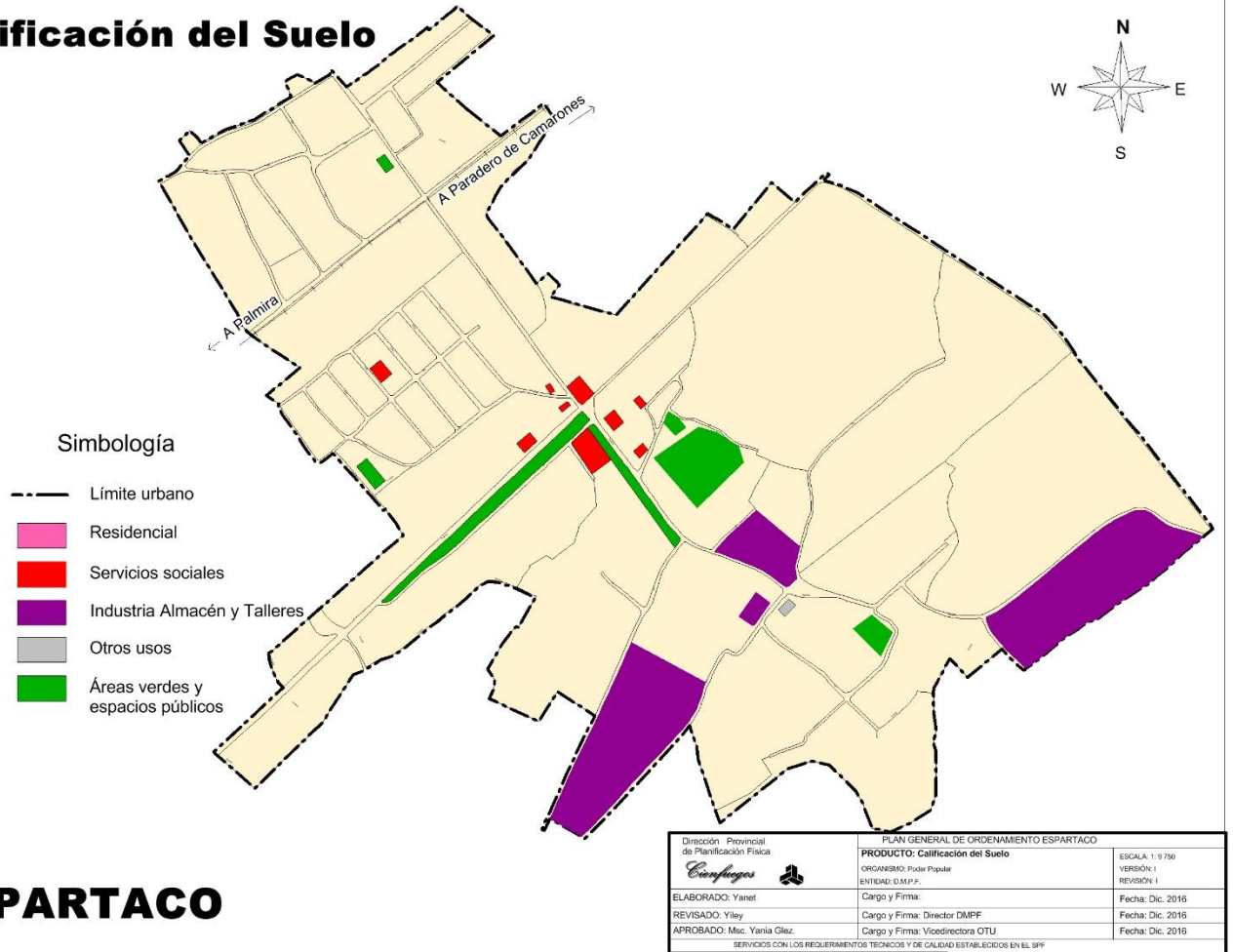
Está referida al uso actual y destino previsto del suelo y se califica en:

- Residencial
- Servicios
- Recreación
- Espacios públicos
- Áreas verdes
- Industria

BALANCE DE ÁREAS DE ACUERDO AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CLASIFICACIÓN		ÁREA (ha)	CALIFICACIÓN	ÁREA (ha)
SUELO URBANIZADO	Edificable	107.01	Residencial	106.5
	Edificable de urbanización progresiva	8.09	Industrial	8.12
			Espacios Públicos y áreas verdes	2.5
	No edificable	2.5	Servicios sociales	1.05
	Total	118.2	Otros usos	0.03

Calificación del Suelo



ESPARTACO

III.2 Ejes Estratégicos, objetivos y programa de actuación:

El modelo propuesto, demanda de ejes y objetivos estratégicos acorde a los componentes claves que exigen el desarrollo local, regional y nacional, tales como la base económico-productiva; el sistema de asentamientos humanos, las Infraestructuras técnicas y de servicio; así como la conservación de los recursos naturales. Estas son interconectadas y territorializadas con los Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución aprobados en el 2011, de acuerdo a las potencialidades y restricciones actuales. Así se describen a continuación:

I: Rehabilitación Urbana de todo el asentamiento logrando funcionalidad en su condición de cabecera de Consejo Popular y de asentamiento con potencialidad para asentar fuerza de trabajo. (Lineamientos PCC, 2011: 116, 117, 118, 133, 140, 144, 150, 155, 167, 168, 172, 196, 197)

Objetivos:

1. Lograr el aprovechamiento de las potencialidades internas del asentamiento y su entorno.
2. Mejorar progresivamente la imagen del asentamiento.
3. Elevar la calidad ambiental con la incorporación de mobiliario y equipamiento urbano, completamiento y reconstrucción de vías e incorporación de aceras con parterres, el mantenimiento, rehabilitación e incremento de los espacios públicos y las áreas verdes.
4. Implementar una adecuada gestión de los recursos humanos, vinculada a las principales actividades económicas del territorio, previendo la formación de fuerza de trabajo necesaria, así como la superación permanente en temas especializados.

II: Rescate del Patrimonio Local. (Lineamientos PCC, 2011: 21, 260, 262, 264, 267)

Objetivos:

1. Consolidar la conservación y rescate de la imagen y de los valores, potenciando los recursos construidos de valor patrimonial y naturales.
2. Incremento de capacidades de alojamiento y complementarias.
3. Diseñar y desarrollar como parte de la iniciativa municipal de desarrollo local una oferta de cultura, atractiva y permanente, de recreación, deporte y ocio que complemente la oferta del destino

III: Elevar la calidad de vida de la población. (Lineamientos 116, 117, 118, 226, 285).

Objetivos:

1. Mejorar la calidad del fondo habitable.

2. Rehabilitar y completar la infraestructura social (servicios básicos e intermedios entre otros).
3. Rehabilitación, completamiento y mantenimiento de la infraestructura de redes hidrotécnicas (acueducto, alcantarillado y drenaje).
4. Rehabilitar y ampliar la infraestructura vial (transporte y vías) como elemento estructurante de las actividades socioeconómicas garantizando la accesibilidad y para facilitar la conectividad entre los asentamientos y la base productiva.
5. Ampliar nuevos servicios y tecnologías en el sistema eléctrico y las comunicaciones.

III.3 Programa de actuación municipal al 2030: (Lineamiento 116, 118).

El programa de actuación tiene como objetivo dinamizar el modelo, responde a los ejes estratégicos que se proponen sustentados en las estrategias territoriales del Plan General de Ordenamiento Territorial del municipio Cienfuegos y lo planteado en los Lineamientos aprobados en el 6to Congreso del PCC sobre la actualización del modelo económico cubano.

Este Programa de Actuación integra un grupo de acciones que han sido propuestas y contempladas en los planes por los diferentes organismos en su Plan de Inversiones o que son consideradas necesarias para llegar a la meta definida; así como otras acciones que no han sido propuestas en el referido plan de inversiones, pero que constituyen una necesidad del territorio para dinamizar la base económico-productiva e impulsar las relaciones funcionales del territorio a partir del uso adecuado de los recursos naturales, materiales, financieros y humanos

Programa de acciones e inversiones a nivel municipal					
Línea Estratégica del desarrollo					
Acción	Resultado esperado	Tipo de acción (Const. Y mont. Equipos, otros)	Año de ejec.	Resp.	Participantes
Restaurar las calles asfaltadas.	Mejoramiento de la infraestructura vial	Inversión	10 años	Comunales	-

Pavimentación de las calles secundarias.	Mejoramiento de la infraestructura vial	Inversión	10 años	Comunales	-
Mejorar la infraestructura de acueducto y alcantarillado dentro de la localidad.	Mejoramiento del servicio	Inversión	10 años	EAA	-
Establecer un manejo adecuado de los vertimientos de residuales líquidos hacia lugares donde no afecte el manto freático.	Mejoramiento del servicio	Recursos	10 años	EAA	-
Creación de un área de secado de semillas botánicas y de una nave de almacenamiento de plantas medicinales, montaje de una cámara de frío para conservación de semilla y de 2 estaciones de bombeo.	Aumento de los niveles de producción y la diversificación de los productos agropecuarios	Inversión	10 años	Agricultura Espartaco	-
Continuar el mejoramiento del fondo de viviendas con acciones de rehabilitación y reconstrucción por esfuerzo propio.	Mejor calidad de vida de la población y del fondo habitacional.		10 años	Vivienda	
Proponer proyectos de desarrollo local	Mejora de la calidad de	Recursos	10 años	Gobierno	-

que vinculen a varios organismos, empresas e instituciones.	vida en el consejo				
Activar el papel de los gestores locales para impulsar proyectos de desarrollo local.	Mejora de la calidad de vida en el consejo	Recursos	2016	Gobierno	-
Elaborar proyectos de desarrollo local que sean financiados por la empresa para obras sociales de la localidad.	Mejora de la calidad de vida en el consejo	Recursos	10 años	Gobierno	-
Crear vínculos de trabajo entre las instituciones culturales y deportivas con las diferentes organizaciones de masas, para establecer vínculos entre ellas.	Mejora de la calidad de vida en el consejo	-	2016	Cultura	Promotor Cultural
Potenciar el trabajo de los instructores de arte.	Contribuir en la recreación de la población	-	2016	Cultura	Promotor Cultural
Vincular la actividad de las instituciones socioculturales y deportivas con los problemas del desarrollo integral de la localidad.	Contribuir en la recreación de la población	-	2016	Cultura	Promotor Cultural
Revitalizar el trabajo del cine con actividades	Contribuir en la recreación	-	2016	Cultura	Promotor Cultural

culturales que motiven a los pobladores a ser partícipe de las mismas.	de la población				
Proponer plan de actividades socioculturales semanales.	Contribuir en la recreación de la población	-	2016	Cultura	Promotor Cultural
Realizar mantenimiento de las redes eléctricas a un 20 %,	Mejoramiento del servicio eléctrico	Recursos	2016	OBE	Linieros
Reparación de las gradas de estadio.	Contribuir en la recreación y el deporte de la población	Recursos	2017	INDER	-

II. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

Sección Primera: CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

Protección al Medio Ambiente

Artículo 1: Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales.

Artículo 2: Las chimeneas de establecimientos industriales existentes, tendrán que elevarse por lo menos 3 metros por sobre las edificaciones que se encuentren en un radio de 50 metros.

Artículo3: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas del asentamiento son:

a-) Zona de silencio: centros recreativos y museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles.

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

c-) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores, establecimientos de servicios, instalaciones deportivas y educativas (60 decibeles día, 50 decibeles noche)

Artículo4:Para las nuevas zonas de desarrollo que impliquen una alteración de la tipografía, será responsabilidad del ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las pluviales, que pueda afectar a la vía pública o a los predios colindantes.

Artículo5: En las zonas de producción se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos y sólidos y otros contaminantes para evitar las afectaciones al medio ambiente natural.

Vertederos y desechos

Artículo6: Los vertimientos de desechos sólidos generados por cualquier tipo de actividad no podrán ser depositados en ningún lugar sin la debida autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo7: Los desechos sólidos de cualquier tipo no se situarán fuera de los depósitos destinados a este fin.

Sobre las Áreas Verdes

Artículo10: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

Artículo 11Se prohíbe toda acción que afecte las áreas verdes existentes en el asentamiento. Cualquier modificación que pueda alterar las mismas deberá ser autorizada por la Dirección de Planificación Física.

Artículo12: Se prohíbe la afectación de las áreas de parques y espacios públicos arbolados con el fin de utilizarlas en otros usos así como realizar cualquier otra acción que afecte su desarrollo y conservación.

Artículo13: Queda prohibida:

- a-) La siembra de todo tipo de árboles, arbustivas, coberturas y césped en las áreas públicas del asentamiento, así como en cualquier área de uso estatal o privado conceptuadas como espacios públicos, sin la previa autorización de la Dirección de Planificación Física.
- b-) La siembra de aquellos tipos de plantas, que cerca de las intersecciones de las calles o en otros lugares, obstruya la visibilidad de los conductores de vehículos o impidan la visión de los elementos de control que regulan la circulación del tránsito.
- c-) La siembra de plantas que alteren o interrumpan las vistas o perspectivas del paisaje que sea conveniente.

Artículo14: Queda prohibida la poda de todo tipo de árboles en los espacios públicos del asentamiento con excepción de las podas sanitarias, las que realicen en árboles que presenten ramas perjudiciales o descomposición de sus copas y las determinadas por otras situaciones especiales plenamente justificadas, debiéndose en todos los casos realizarse directamente por la Dirección Municipal de Comunales, o con autorización por escrito del mismo.

Artículo15: Queda prohibida la tala de árboles dentro del área urbana excepto:

- a-) La tala de árboles que forman parte de las áreas verdes del asentamiento tanto de áreas públicas (Plazas, parques, paseos, etc.) como en las áreas de jardines o espacios verdes que forman la ambientación exterior de las edificaciones privadas y estatales, siempre que estos no dañen estructuralmente las construcciones ni la infraestructura técnica existente.
- b-) En las situaciones de emergencia producidas por desastres, accidentes u otras causas, que hagan necesario proceder a la tala de árboles que ofrezcan peligro sobre viviendas, e instalaciones y servicios públicos, los organismos encargados de garantizar dichos servicios podrán proceder a la “tala de emergencia” y en todos los casos responderán porque tales trabajos hayan estado plenamente justificados siempre siguiendo las regulaciones establecidas anteriormente.

Artículo16: Tantos los propietarios privados como estatales tienen la obligación de atender sus áreas verdes.

Agricultura urbana.

Artículo17: Utilizar para la agricultura urbana las áreas determinadas como no urbanizables convertidas en microvertederos o cubiertas de manigua.

Artículo18: Las áreas urbanizables a mediano, largo, o muy largo de plazo, no afectadas por contaminación, ni factores de peligrosidad, con suelos no favorables para la agricultura pueden ser empleadas para organopónicos siempre que se cumplan las regulaciones que sean establecidas de acuerdo con la localización.

Artículo19: En ningún caso deben ser utilizadas para modalidades de la Agricultura Urbana con carácter permanente terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras.

Artículo20: Las fajas de protección sanitaria, entorno de instalaciones industriales contaminantes, lagunas de oxidación, vías férreas y sus instalaciones y talleres, serán áreas propicias para el fomento de los subprogramas forestales (maderables) como forma de atenuar la contaminación atmosférica y sónica (polvos, gases, olores y ruidos).

Artículo21: Para el riego de las plantas en los organopónicos se utilizará agua cruda, evitando la utilización del agua tratada para el consumo humano en estas actividades.

Artículo22: No se permitirá la colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

Artículo23: Los puntos de venta en los organopónicos, serán de materiales duraderos con una buena imagen.

Artículo24: Las cercas perimetrales serán de celosías, debidamente pintadas, se colocarán a una altura de 1,20 m y tendrán un diseño acorde con la actividad que no desvaloricen la imagen urbana.

Artículo25: Se sembrarán flores para embellecer el entorno y plantas repelentes para evitar las plagas.

Artículo26: No se emplearán productos químicos excepto casos extremos autorizados por sanidad vegetal Provincial.

Sección Segunda: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Artículo 27: Los propietarios de viviendas que posean valores patrimoniales deben impedir que a la hora de reconstruir, ampliar o ejercer acción constructiva no se tengan en cuenta esos elementos por el órgano inversionista de la Vivienda.

Artículo 28: Debe funcionar de forma eficiente la Comisión de Protección y preservación patrimonial.

Artículo 29: Se prohíbe modificar instalaciones con valores arquitectónicos, urbanísticos y/o patrimoniales.

Sección Tercera: ESTRUCTURA DE LA MANZANA

Artículo 30: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana y parcelación predominante existente en cada manzana.

Artículo 31: Las manzanas pueden poseer distintas dimensiones. (Cuadradas o rectangulares incluso triangulares.)

Sección Cuarta: DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 32: La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características técnico-constructivas de las edificaciones del entorno inmediato y el sector tipológico.

Artículo 33: La edificación debe estar dentro de la parcela de forma tal que se respeten las medidas de los linderos.

Sección Quinta: ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 34: La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachadas predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con los sectores del entorno.

Artículo 35: En caso de poseer jardín, debe ser respetada su área y alinear las edificaciones a partir de este hacia atrás.

Sección Sexta: TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Jardines

Artículo 36: Se respetará con carácter obligatorio el área de jardín cuando este constituya un elemento característico de la urbanización existente, fijándose su profundidad de acuerdo a la dimensión predominante.

Artículo 37: Se permitirá afectar parte del área de jardín para la ubicación de cisternas, fosas, garajes o escaleras, solo cuando objetivamente no exista otra solución y siempre que con ello no se interrumpan las visuales laterales establecidas por la línea de fachada.

Portales

Artículo 38: Se respetarán con carácter obligatorio, la presencia, características y dimensiones de los portales al realizar cualquier acción constructiva en aquellas zonas donde estos constituyan elementos predominantes.

Artículo 39: Se prohíbe el cierre total o parcial de portales de uso público, ya sea en viviendas o cualquier otro tipo de instalación, así como la construcción de escaleras, muretes o barandas frontales o transversales o colocación de elementos permanentes que interrumpan la libre circulación por los mismos.

Artículo 40: En zonas donde no exista franja de jardín y estén caracterizados por la presencia de franjas de portales continuos, aunque estos se encuentren delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre total o parcial de estos espacios.

Artículo 41: En las nuevas urbanizaciones para la construcción de viviendas aisladas, todas las construcciones tendrán portal o medio portal, en dependencia del diseño, teniendo estos una profundidad de 1.5 a 2m, manteniéndose de forma uniforme la profundidad seleccionada.

Puntales

Artículo 42: Se deberá mantener el puntal exterior predominante, lo cual también es válido para portales, terrazas y garajes.

Aleros

Artículo 43: Se autoriza la construcción de aleros y cornisas con un ancho máximo de hasta 0.70m por el frente y 0.30m por los laterales, prohibiéndose la evacuación de las aguas sobre la propiedad colindante.

Cercas

Artículo 44: Los cercados frontales deberán tener una transparencia de dos tercios como mínimo de su superficie, en laterales y fondos a partir de la segunda línea de fachada podrán utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 45: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados, la cerca se ejecutará en la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño será aprobado de acuerdo al entorno.

Artículo 46: Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los propietarios.

Artículo 47: Se prohíbe la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Pinturas

Artículo 48: Para proceder a la pintura exterior de viviendas, o cualquier otro tipo de edificación, será obligatorio obtener la autorización emitida por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 49: Las ampliaciones de edificaciones de un mismo lote constructivo con semejante arquitectura tienen que ser pintadas del mismo color, así como los edificios que hacen esquinas.

Artículo 50: No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización.

Artículo 51: Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 52: Se prohíbe en los edificios multifamiliares pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.

Marquesinas y Toldos

Artículo 53: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura de 2.25 metros sobre la rasante de la acera. Estos toldos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 54: En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

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

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

Sección Séptima: RELACIONES DE VECINDAD.

Medianería

Artículo 55: En las paredes medianeras cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla. La reconstrucción de las paredes se costeará por todos los ocupantes que tengan a favor esta medianería

Artículo 56: Cuando la pared es sólo contigua los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su propietario. En caso de reparación en la medianería, sólo el interesado de reparar su parte costeará la misma. Cualquier afectación al vecino será responsabilidad del que repara.

Artículo 57: No se permitirá arrimar a una pared medianera o contigua materiales u otros objetos que puedan perjudicar su solidez por carga lateral o producción de humedad que deterioren los muros.

Artículo 58: Entre ambos ocupantes de una pared medianera tendrá que existir convenio por escrito si uno de ellos quiere hacer uso de su derecho, siempre que estructuralmente sea posible y sin causar perjuicio e incomodidad a los vecinos.

Artículo 59: No será permitido a ninguno de los ocupantes de la pared medianera abrir ventanas, romper su grueso para huecos con el objetivo de otros usos, aunque para esto solamente afecte la mitad del grueso del muro.

Artículo 60: Para las nuevas edificaciones, solo se permite la medianería por uno de los laterales y el fondo, quedando el otro para garantizar la ventilación e iluminación natural en los locales.

Vistas y Luces

Artículo 61: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones u otros mirando la propiedad del vecino colindante aun cuando exista el distanciamiento establecido de 0.75 será necesario construir un muro con altura mínima de 1.80m en el límite de propiedad.

Artículo 62: En áreas de edificaciones medianeras sólo se permitirán terrazas u otros, mirando la propiedad del vecino colindante o no, siempre que medie un muro o pared en el límite de propiedad de la edificación que tendrá que tener como mínimo una altura de 1.80m.

Artículo 63: Si una pared del vecino colindante rebajara su altura, o sus ventanas pretendieran ser bajadas, sólo se autorizarán a una altura tal que no permita visuales hacia el inmueble vecino (simples luces) 1,80 metros como mínimo.

Artículo 64: En el caso de las ventanas que dan a una servidumbre de paso, estas podrán tener cualquier ubicación.

Artículo 65: En las medianerías y por convenios mutuos de los ocupantes, se podrán abrir ventanas de luces, las cuales pueden ser canceladas por cualquiera de los ocupantes, a no ser que lleven 30 años o más de construidas, lo cual les confiere derecho de perpetuidad.

Artículo 66: Cualquier ocupante que sea autorizado para construir puede tapar las ventanas de luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre, adquiriendo el vecino esta fuerza legal mediante documento firmado, o al tener 30 años o más de existencia en el lugar.

Artículo 67: Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 68: Todo ocupante puede hacer rompimiento para ventana de luces en una pared contigua al inmueble del vecino, sin que para esta acción tenga que solicitar aprobación de su vecino, pero con la correspondiente licencia de construcción.

Servidumbre de Desagüe.

Artículo 69: Cuando el patio de una casa se haya enclavado entre otros y no sea posible darle salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recoja; debe exigirse servidumbre de desagüe por los patios por donde sea más fácil y estableciendo el conducto de desagüe de la forma que menos prejuicios ocasione a la propiedad siguiente.

Artículo 70: Será obligatorio para los propietarios dejar pasar por su predio tuberías de aguas residuales de sus vecinos en caso de que fuera la única salida hacia el alcantarillado, resarciendo los daños causados. Se denegará cuando el interesado posea área suficiente para la construcción de una fosa.

Servidumbre de Paso.

Artículo 71: El propietario de una vivienda o solar enclavado en otros ajenos y sin salida a la vía pública tiene derecho a salir por las propiedades vecinas.

Artículo 72: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial a la propiedad ajena y por donde sea menor la distancia al predio dominante a la vía pública; siempre y cuando no tenga más salida posible y tendrá un ancho de 1.20 como mínimo.

Artículo 73: Si fuera necesario construir, reparar cualquier edificación, pasar los materiales por la propiedad ajena o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de la misma está en la obligación de consentirlo.

Sección Octava: ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

Escaleras

Artículo 74: Se permite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores en las edificaciones siempre que se cumpla de forma obligatoria lo siguiente:

- a-) Las edificaciones que su nivel de piso esté a un nivel superior o inferior al nivel de acera, las escaleras o saltillos de acceso se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.
- b-) Las escaleras para las ampliaciones tendrán que ubicarse interiormente.
- c-) Las escaleras en áreas de portal deberán ser de diseño ornamental, a fin de lograr con ello la mayor transparencia y nivel estético.
- d-) Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.
- e-) Se podrá construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes, que sirva de trampa visual hacia las viviendas que puedan ser afectadas.
- f-) Se podrán construir escaleras laterales o al fondo de edificaciones cargando hasta el eje de la propiedad del vecino colindante siempre que sea en un muro medianero que cumpla las condicionales de ser ciego o sea sin ventanas y estructuralmente resistente aunque tendrá que existir convenio por escrito de ambos ocupantes para evitar perjuicios.

Artículo 75: Todas las escaleras se construirán con barandas las cuales mantendrán su continuidad desde el arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente afianzadas.

Artículo 76: Queda terminantemente prohibida la utilización de materiales no duraderos. Será permisible emplear materiales como hormigón armado, metales, madera u otros resistentes.

Balcones

Artículo 77: El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno.

Artículo 78: Las salidas de balcones donde existe medianería deben estar separadas como mínimo a 0.55m del eje del muro medianero.

Garajes

Artículo 79: Los garajes de personas naturales deben ejecutarse siempre dentro del límite de propiedad de manera independiente, como ampliaciones o contiguos a las viviendas, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 80: La construcción de garajes en zonas de edificios multifamiliares y otras áreas de la ciudad fuera de los límites de propiedad de las viviendas sólo se podrá realizar previa autorización, siempre que el diseño y ubicación esté acorde a las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 81: Los materiales para la ejecución de garajes autorizados de forma temporal deberán ser ligeros y/o de fácil desmonte y adecuados a las características de la zona de emplazamiento. En estos casos el autorizo deberá ser renovado una vez vencido el tiempo establecido.

Artículo 82: Los materiales que puedan ser autorizados de manera permanente, serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 83: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 84: Se prohíbe el rompimiento de las aceras o la construcción de elementos en las mismas para facilitar el acceso de los autos a los garajes (rampas), evitando barreras arquitectónicas, accesibilidad al medio y la interrupción del tránsito peatonal.

Sección Novena: ASPECTOS ESTÉTICOS Y DE ESTILO

Artículo 85: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 86: Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, deberá mantenerse en condiciones tales que constructivamente su estado no podrá poner en peligro la vida de las personas o la integridad de las áreas y edificios colindantes.

Artículo 87: Las administraciones de los organismos, empresas e instituciones que poseen locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo, o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

Artículo 88: Los terrenos con visuales desde la vía pública, que no se encuentren en uso ni estén pavimentados, deberán mantenerse como áreas verdes, a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.

Sección Décima: USOS DE SUELO

Artículo 89: Se prohíbe la construcción de viviendas en zonas industriales, fajas de protección de cementerios, ríos y líneas eléctricas, áreas protegidas, zonas de parques, áreas deportivas, educacionales y de salud.

Artículo 90: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de la obra, deberán ser retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar por que no se destinen a uso distinto o permanente.

Artículo 91: Ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

Sección Oncena: ASPECTOS HIGIÉNICOS AMBIENTALES

Artículo 92: Queda prohibido arrojar basura y desperdicios en los espacios públicos, así como objetos u otras sustancias que atenten contra la higiene y el ornato.

Artículo 93: Queda prohibido la perforación en aceras para la construcción de pozos individuales que obstaculicen el tránsito peatonal.

Artículo 94: El servicio de recogida de basura doméstica de todas las viviendas, así como las áreas públicas, en las zonas urbanizadas de la ciudad se realizará con un carácter periódico (diario) y de acuerdo a un itinerario fijo, así como la recogida de basura orgánica de los centros de producción y establecimientos comerciales y sociales.

Artículo 95: La recogida de desechos sólidos que producto de la acción de fenómenos o agentes naturales que quedan dispersos en los espacios públicos, en caso de inundaciones, fuertes vientos o ciclones, será recogida de inmediato.

Artículo 96: Queda prohibido depositar o mantener en la vía pública bolsas o recipientes destinados a la recolección de basura fuera del itinerario, periodicidad y horario establecido al efecto.

Artículo 97: Es obligatorio el barrido de las calles, así como la recogida de la basura generada por alguna actividad.

Artículo 98: Los vecinos y administradores de unidades y dependencias estatales y privadas, son responsables de la limpieza de las aceras y portales públicos correspondientes al frente de los inmuebles que ocupan.

Artículo 99: Queda prohibido:

- a-) Barrer desde el interior de viviendas, unidades o dependencias estatales y privadas hacia la vía pública.
- b-) Circular con vehículos u otros equipos, sin tomar las medidas adecuadas para evitar que su contenido y/o resto de él se derramen o esparzan por la vía pública, así como que sus ruedas arrastren fango o piedras sueltas sobre el pavimento.

Artículo 100: Queda prohibida a las personas naturales o jurídicas el arrojar o verter a la vía pública agua albañales, u otros líquidos. El agua de baldeo sólo podrá arrojarse los días estipulados.

Artículo 101: Queda prohibida la tenencia de animales sueltos en las áreas públicas o amarrados en elementos de ésta, con independencia de las regulaciones establecidas por otras disposiciones legales, que precisan que animales son permisibles dentro de las áreas urbanas y en qué condiciones deben tenerse.

Artículo 102: Se prohíbe tender ropa en los balcones que den a la vía pública. El tendido deberá realizarse desde el nivel rasante del balcón o pretil hacia debajo de tal modo que la ropa tendida no sea vista desde la vía.

Sección Duodécima: DEMOLICIONES

Artículo 103: Toda persona natural o jurídica que vaya a ejecutar un trabajo de demolición, deberá obtener previamente la licencia de obra de la Dirección de Planificación Física, quedando además responsabilizada con todos los perjuicios que se derivan de una ejecución inadecuada de esos trabajos.

Artículo 104: Se prohíbe depositar o mantener en la vía pública, materiales, escombros, o desechos inducidos por la construcción, reconstrucción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones o por cualquier otro tipo de obra realizada en los elementos componentes de la propia vía pública. La acumulación de materiales en la vía (calle o acera) sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo cumplirse lo siguiente:

- a-) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b-) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la unidad Provincial de tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- c-) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones demolición o reparación, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares

expresamente destinados para la disposición final de los mismos microlocalizados por la Dirección de Planificación Física u otros lugares que requieran material de relleno, previamente acordado y autorizado.

Artículo 105: Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, deberán ser convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornato. En caso de que se proyecte la continuación de los trabajos deberá cercarse el área en su perímetro exterior, con una valla de altura no menor de dos metros respecto al nivel de la acera, para proteger a los peatones y evitar vistas indeseables.

Sección Décimo Tercera: INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Sobre ciudadelas.

Artículo 106: Sólo se permitirán intervenciones de remodelación sobre ciudadelas con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios sanitarios independientes.

División y unificación de viviendas

Artículo 107: La división o unificación de viviendas, en los casos que proceda solo será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Ampliación de viviendas.

Artículo 107: La ampliación de viviendas, solo será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

Barreras Arquitectónicas.

Artículo 108: Se respetará la NC 391.01.2004 sobre la Eliminación de Barreras Arquitectónicas referidas fundamentalmente a la accesibilidad a las edificaciones y espacios públicos. En sentido general se deberán tener en cuenta que:

a-) No se permitirá desnivel de piso en la zona de la puerta que da acceso a las edificaciones, de no ser posible se dispondrán rampas que salven desniveles de un 6% como máximo y las mismas se destacarán mediante contrastes de colores, texturas y materiales garantizando que la superficie sea antirresbalable.

b-) No se permitirán objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como pozos en aceras, macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, etc.

c-) Se prohíbe la ubicación de rejillas que sobresalgan del piso y de ser colocadas se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.

d-) No se permitirán escaleras que sobresalgan de la línea de fachada ni que obstaculicen la circulación. De existir tendrán elementos de protección a ambos lados como barras de apoyo, barandas o muretes.

- e-) Se prohíben los cortes verticales en aceras tanto en sus elevaciones como en sus depresiones, tendrán bordes suavizados.
- f-) Se permitirán rampas para salvar desniveles en exteriores y se utilizarán en interiores con previa justificación técnica económica.
- g-) Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10mm evitando el césped entre las mismas.
- h-) Evitar áreas verdes con raíces expuestas, espinas o frutos que caigan sobre las personas que están circulando.
- i-) Las aceras y sendas peatonales tendrán rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parques, edificios públicos y cruces de calles.

Construcción en Azoteas

Artículo 109: Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación, las características del inmueble y cumplan con las regulaciones que se establezcan en cada caso.

Artículo 110: Toda construcción en azotea requerirá de la correspondiente licencia de construcción. En aquellos casos que por las características del inmueble o por el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las construcciones se autorizarán sólo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Nuevas Construcciones

Artículo 111: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación deben respetar la alineación de fachadas existentes, la altura, así como la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 112: No se permitirán dentro del límite urbano del asentamiento las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones con el empleo de materiales poco duraderos o de desecho (cartón, madera no elaborada, guano, etc.) los cuales se corresponden con las tipologías constructivas IV, V y VI. Las construcciones con madera elaborada sólo serán admitidas donde las regulaciones por zonas o sectores lo permitan.

Artículo 113: Las nuevas urbanizaciones dentro del perímetro urbano serán proyectadas manteniendo el trazado original del asentamiento en su forma, dimensiones y orientación. Sólo se permitirán modificaciones siempre que hayan sido aprobadas por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 114: El inversionista no podrá retirarse de la línea de fabricación, ni avanzar sobre la misma en suelo, subsuelo ni parte superiores, esta última sólo donde las regulaciones por sectores lo permitan. Lo anteriormente planteado es válido también para los laterales y fondos.

Artículo 115: Las construcciones uniplantas no podrán tener una altura exterior menor de 2,80 metros.

Artículo 116: La separación lateral de las viviendas a su límite de propiedad no será menor 0.75 metros.

Artículo 117: Las ampliaciones de las viviendas deberán formar parte integrante de las mismas; no permitiéndose en estos casos acceso independiente al exterior.

Artículo 118: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

Artículo 119: Toda nueva construcción dentro de la trama urbana, proyecto de remodelación, ampliación debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 120: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales se determinen en la Microlocalización y Licencia de Obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, las edificaciones deben contar como mínimo con dos fachadas para cada una de las calles que se interceptan.

Artículo 121: En las áreas a urbanizar no se permitirá la introducción de otros usos que comprometan de forma irreversible la perspectiva. Sólo se permitirán acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 122: Será obligatorio que en las nuevas zonas de viviendas se construya el tratamiento de residuales líquidos antes de su disposición final.

Artículo 123: Se prohíben todas las afectaciones a la vía pública y solares colindantes durante la puesta en marcha y explotación de una inversión.

Artículo 124: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas o tejados de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el suelo vecino, aun cayendo sobre su suelo, el propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio a la propiedad vecina.

Artículo 125: En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que sean tomadas las medidas para la protección contra las inundaciones y previa aprobación por la Dirección de Planificación Física.

Sección Décimo Cuarta: MOBILIARIO URBANO

Artículo 141: Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.
Carteles y señalizaciones.

Artículo 126: Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales, tendrán en cuenta las costumbres, tradiciones e idiosincrasia local.

Artículo 127: Será obligatorio cumplir los requisitos en cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente, que son los siguientes:

a-) En todos los casos corresponde a la Dirección de Planificación Física aprobar su colocación, debiéndose respetar en cada caso las restricciones y condicionales que se impongan a tal fin.

b-) El diseño de los referidos elementos tendrá un adecuado nivel estético y se corresponderá con el contexto en que se ubique.

c-) Los soportes y medios portadores serán duraderos, estructuralmente resistentes y capaces de soportar el interperismo.

d-) No se fijarán carteles en las paredes de las viviendas cuyos propietarios hayan confirmado su inconformidad, tampoco se podrán fijar en postes de instalaciones eléctricas, ni en columnas del alumbrado público. En ningún tipo de arbolado, ni en mástiles y fustes inapropiados o improvisados, ni pegados directamente en paredes y muros.

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

f-) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización. Deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a interperismo.

Artículo 128: Se permitirá la utilización de la madera, el bronce, plástico, etc., en la elaboración de anuncios los cuales deberán ser de adecuado nivel estético y con iluminación o sin ella previo análisis y con la correspondiente autorización.

Artículo 129: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 10 cm. de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2,10 metros (que no dañe al transeúnte), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3 metros.

Artículo 130: Los rótulos o anuncios que se coloquen perpendiculares y sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a la altura de 4,5 metros como mínimo con respecto a la rasante de la vía. Ningún anuncio comprendido en este artículo podrá tener más de 3.5 m².

Artículo 131: Se podrán rotular toldos, marquesinas, vidrieras, mostradores, sombrillas, etc., siempre que dicha rotulación cubra solamente la tercera parte de su superficie.

Artículo 132: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares a la vía como adosados, en cuyo caso se colocarán en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán el metro cuadrado 1,0 m²,

Artículo 133: Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial debiendo cumplir en tales casos con:

- a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Será obligatorio mantener encendido los anuncios lumínicos en horario nocturno. En caso de rotura tendrán que ser reparados antes de 72 horas.
- c) Será obligatorio dar mantenimiento periódico tanto a anuncios lumínicos como a carteles y vallas siendo el inversionista el responsable de la actividad.

Artículo 134: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia se localizarán únicamente en el domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

Artículo 135: Los particulares que realizan cualquier actividad por cuenta propia y posean cartel o anuncio perderán su vigencia y deberá ser retirado a partir del momento en que expire el permiso de la persona reconocida como trabajador por cuenta propia.

Artículo 136: Queda prohibido insertar o colocar en las marquesinas cualquier anuncio que no sea el nombre del edificio o establecimiento a que pertenezca.

Artículo 137: Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 metros a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 138: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente 1.5 metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 139: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m² y serán emplazadas en ángulos de 300 con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

Artículo 140: El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

Sección Décimo Quinta: SERVICIOS POR CUENTA PROPIA

Artículo 142: Toda persona natural o jurídica que realice una actividad comercial y/o de servicio debe mantener la limpieza y organización en su puesto de trabajo.

Artículo 143: No podrán hacerse modificaciones a las fachadas de las viviendas o instalaciones para realizar una actividad comercial sin haber obtenido el permiso o la autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 144: Para poder realizar cualquier actividad comercial en las aceras o portales, ya sean puestos de ventas u otras actividades tanto las personas naturales como jurídicas, tendrán que obtener el correspondiente autorizo de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 145: Para poder sacar mostradores de venta en la vía pública, aunque fuera en días excepcionales, tendrá que tener la autorización de la Dirección de Planificación Física, de igual forma se procederá con cercas provisionales que se colocarán a este fin.

Artículo 146: Las vidrieras comerciales deberán mantenerse limpias, ordenadas y con una buena apariencia .Cuando se produzcan reparaciones o cambios de decoración que se proyecten hacia el espacio público deberá impedirse la vista hacia dentro mediante una tela, papel o pintura removible de color apropiado y en buen estado, igualmente permanecerán debidamente cubiertas las vidrieras de locales comerciales desactivados.

Artículo 147: Las vidrieras o muestrarios salientes y movibles en las tiendas y comercios, en ningún caso podrán sobre salir más de 5 cm. del nivel de pared.

Artículo 148: Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles del asentamiento que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección Municipal de Planificación Física. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario, así como adecuado porte y aspecto de los conductores

Artículo 149: Es de uso obligatorio para los coches de tracción animal el saco recolector de estiércol.

Artículo 150: No se permitirán en los coches y carretillas:

- a-) Propaganda gráfica de mal gusto.
- b-) Como máximo se admitirán tres colores incluyendo la tapicería.
- c-) Circular por vías no autorizadas al efecto.

Artículo 151: Se prohíbe mantener kioscos en desuso en aceras, portales u otras áreas públicas.

Artículo 152: Los planos o croquis de diseño de los puntos de ventas serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física antes de ser construidos.

Artículo 153: Los puntos de ventas no podrán ocasionar daños a aceras, contenes, pavimentos u otros elementos de la vía pública donde estén ubicados.

Artículo 154: Se prohíbe la construcción de kioscos de venta con bloques, ladrillos, madera, guano, etc. El diseño de los mismos deberá ser agradable y llamativo, con colores alegres y gráfica adecuada.

Artículo 155: Las cubiertas deberán estar integradas al punto de venta permitiéndose sombrillas o toldos, los cuales deben tener colores que combinen con el resto de la estructura.

Artículo 156: En los lugares donde se ubiquen más de un punto de venta serán obligatorio 1,50 metros de distancia entre ellos.

Artículo 157: Será responsabilidad de los vendedores, garantizar la limpieza del área en que estén ubicados; durante el horario de venta como al terminar el mismo.

Artículo 158: La actividad de los vendedores por cuenta propia se realizará sólo dentro del horario que esté especificado en su licencia, al término del cual estarán obligados a retirar los carros de venta o kioscos cuya permanencia fuera de horario queda prohibida.

Artículo 159: Los carros móviles con horno se ubicarán a una distancia mínima de las viviendas de 2.00 metros. El horno estará concebido dentro del mismo y separado del pavimento a 0.30metros como mínimo. La distancia horizontal entre dos carros será mayor de 2.00 metros.

Artículo 160: Se prohíbe a los vendedores por cuenta propia que realizan venta en sus viviendas sacar mesas hacia la vía pública, ni ningún otro elemento para la exhibición de sus productos que interfieran en la circulación peatonal y afectan el ornato.

Sección Décimo Sesta: INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

Redes Hidráulicas

Artículo 161: Queda prohibido a las personas naturales o jurídicas el entroncar clandestinamente las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.

Artículo 162: Las nuevas instalaciones deberán incluir la solución de residuales, ésta debe estar ubicada dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y las mismas se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 163: No se permite la construcción de letrinas dentro del asentamiento.

Artículo 164: Se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como fosa moura, tanque séptico, pozo absorbente, etc. debiendo estar a una distancia mínima de 5 metros de la vivienda y a 15 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 166: Las cisternas se construirán totalmente soterrada ubicadas en el patio trasero de las parcelas (dentro de los límites de propiedad) o en los espacios exterior comunal de las manzanas permitiendo áreas verdes sobre su cubierta. Los brocales de estas no podrán sobresalir más de 0.20 metros del nivel del terreno.

Artículo 167: No se permitirá construir ningún tipo de edificación sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 168: Se prohíbe verter las aguas residuales provenientes de la limpieza de corrales a la red de drenaje existente.

Redes Eléctricas y Comunicaciones

Artículo 169: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes en el territorio será obligatorio lo siguiente:

a-) Para líneas aéreas de comunicación en zonas urbanas el poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,50 metros como mínimo de la línea de propiedad.

b-) Para líneas soterradas de comunicación en zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera y a una distancia horizontal de 0,60m a 1.00 m de cualquier límite de propiedad.

Viales

Artículo 170: Se prohíbe la circulación de animales como: Cerdos, Carneros, Vacas, Chivos, Caballos y otros sobre las vías y aceras.

Artículo 171: No podrá abrirse, ensancharse, ni modificarse, vía alguna sin la previa microlocalización y licencia de construcción otorgada por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 172: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, independientemente de la obligación de obtener la autorización previa, deberá por sus propios medios y dentro del término que se le fije, restituir el área afectada a las mismas condiciones que se encontraba anteriormente.

Artículo 173: Aquellas labores que por sus características deban ser realizadas en las vías públicas, como en el caso de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, los ejecutantes de las mismas deberán garantizar que no se produzcan deterioros en aceras, contenes y demás elementos de la vía, estando obligado el autor de los daños a su pronta reparación sin producir afectaciones.

Artículo 174: Ningún vehículo podrá estacionarse o circular sobre contenes, aceras, o cualquier otra área de pavimentos no concebida para tales fines.

Artículo 175: Se prohíbe que vehículos en reparación, equipos u otros medios perduren por días en la vía pública.

Artículo 176: Se prohíbe la construcción de escalones y/o quicios que sobresalgan del nivel de la fachada hacia la acera. Las excepciones se evaluarán individualmente por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 177: Se prohíbe cualquier otra acción no contemplada en el presente capítulo que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

Artículo 178: Se prohíbe colocar en la vía pública sin expreso permiso de la Dirección de Planificación Física cualquier objeto que pueda dificultar el libre tránsito.

Artículo 179: Se prohíbe la ampliación, reedificación, nueva construcción y cierre de calles sin la aprobación de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 180: Sólo se permitirá el cierre de calles para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos con la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito y la Dirección de Planificación Física.

Artículo 181: Se prohíbe la ubicación de facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. en la vía pública. De ser inevitable la utilización de la vía, el ejecutor tendrá que poseer el permiso de la Dirección de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

Artículo 182: Se prohíbe el cierre de los portales de uso público. Excepcionalmente podrá ser aprobado (en determinados horarios) alguna solicitud de este tipo, previa evaluación de la necesidad real de efectuar el cierre. El único organismo facultado para aprobar o no las solicitudes de cierre y evaluar los elementos a utilizar es la Dirección de Planificación Física

Artículo 183: Aquel privado o estatal que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener iluminado durante la noche el lugar en el que esté realizando su trabajo.

Artículo 184: Se preservarán fajas de protección a ambos lados de las vías férreas, intercambios y soluciones viales adecuándose a las características de estos y a su localización.

- a-) Para las vías férreas se preservará una faja de protección de 7.50 metros a partir del eje a ambos lados de la línea férrea.
- b-) Para el caso de nuevas construcciones se establecen los siguientes límites constructivos para evitar al máximo la contaminación sónica.
- c-) Vías regionales: 22 m a ambos lados.
- d-) Vías férreas: 100 m a ambos lados.
- e-) Estación de ferrocarril: 100 m.