
NORMA CUBANA

NC

775-3:2010

**BASES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE
INVERSIONES TURÍSTICAS — PARTE 3: REQUISITOS DE
LOCALIZACIÓN**

**Design and Building Bases for Tourism Investments — Part 3: Requirements for
Location**

ICS: 03.200; 01.110

1. Edición Diciembre 2010
REPRODUCCIÓN PROHIBIDA

Oficina Nacional de Normalización (NC) Calle E No. 261 Vedado, Ciudad de La Habana. Cuba. Teléfono: 830-0835 Fax: (537) 836-8048; Correo electrónico: nc@ncnorma.cu; Sitio Web: www.nc.cubaindustria.cu



Cuban National Bureau of Standards

Prefacio

La Oficina Nacional de Normalización (NC), es el Organismo Nacional de Normalización de la República de Cuba y representa al país ante las organizaciones internacionales y regionales de normalización.

La elaboración de las Normas Cubanas y otros documentos normativos relacionados se realiza generalmente a través de los Comités Técnicos de Normalización. Su aprobación es competencia de la Oficina Nacional de Normalización y se basa en las evidencias del consenso.

La Norma Cubana NC 775:

- Consta de las siguientes partes, bajo el título general de Bases para el Diseño y Construcción de Inversiones Turísticas:
 - Parte 1: Requisitos Básicos
 - Parte 2: Requisitos de Tecnología Turística
 - Parte 3: Requisitos de Localización
 - Parte 4: Requisitos de Arquitectura
 - Parte 5: Requisitos de Marinas
 - Parte 6: Requisitos para Instalaciones de Ofertas Extrahoteleras
 - Parte 7: Requisitos de Topografía, Movimiento de Tierra y Viales
 - Parte 8: Requisitos de Estructura
 - Parte 9: Requisitos de Mecánica
 - Parte 10: Requisitos de Electroenergética
 - Parte 11: Requisitos de Comunicaciones
 - Parte 12: Requisitos de Automatización
 - Parte 13: Requisitos de Hidráulica y Sanitaria
 - Parte 14: Requisitos de Organización de Obras

Esta NC 775-3:2010:

- Sustituye a la NC 45-2:1999 Bases para el diseño y construcción de inversiones turísticas — Parte 2: Requisitos de Tecnología Turística, Arquitectura y Localización.
- Incluye los cambios siguientes:
 - se adiciona una Introducción,
 - se actualizan las referencias normativas y
 - se perfeccionan algunos detalles del contenido
 - se han precisado los términos actuales que se están empleando por Planificación Física
- Ha sido revisada y reelaborada por los especialistas de las instituciones siguientes:
 - Dirección de Normalización del MICONS
 - Unidad Técnica de Inversiones del Turismo (UTIT)
 - Instituto de Planificación Física – MEP
 - NC/CTN 24 Construcción de Edificaciones

© NC, 2010

Todos los derechos reservados. A menos que se especifique, ninguna parte de esta publicación podrá ser reproducida o utilizada en alguna forma o por medios electrónicos o mecánicos, incluyendo las fotocopias, fotografías y microfilmes, sin el permiso escrito previo de:

Oficina Nacional de Normalización (NC)

Calle E No. 261, Vedado, Ciudad de La Habana, Habana 4, Cuba.

Impreso en Cuba.

0 Introducción

Esta Norma Cubana es el resultado de un proceso de consultas y análisis de opiniones a las entidades inversionistas y explotadoras de las instalaciones turísticas, a las entidades proyectistas y a las entidades constructoras y contratistas de estas obras; así como a diversos organismos del Estado relacionadas con esta actividad. Todo lo cual se ha organizado y realizado en conjunto por la Unidad Técnica de Inversiones del Turismo del MINTUR y la Dirección de Normalización del MICONS.

En esta norma se han incorporado los conceptos y tendencias actuales de la evolución dinámica de la industria turística y se han actualizado los requisitos correspondientes a las nuevas normas de referencia, publicadas en el período transcurrido de 1999 al 2009, que deben ser aplicados en este programa. Con ello se espera lograr un producto turístico que cumpla satisfactoriamente con las actuales y futuras exigencias de la hotelería, como mínimo en los próximos 5 años.

El ahorro de recursos materiales y de portadores energéticos ha sido una premisa fundamental en la formulación de esta nueva edición; así como el incremento de los requisitos para la impermeabilización no solo de las cubiertas sino también de las zonas húmedas. Por otra parte tanto las instalaciones hidráulicas y sanitarias, las instalaciones eléctricas, la automatización y la envolvente arquitectónica deberán cumplir las especificaciones de la norma cubana NC 220 para una mayor eficiencia energética. Debe considerarse con sumo cuidado todo lo que se prescribe en la norma cubana NC 391 sobre la accesibilidad de todas las personas.

Por tanto, se considera que esta nueva edición debe servir a todas las partes involucradas en el proceso no solo de las nuevas inversiones turísticas sino también de otras acciones constructivas en las instalaciones existentes e incluso en la explotación de las instalaciones turísticas tanto de nueva creación como las existentes.

BASES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE INVERSIONES TURÍSTICAS — PARTE 3: REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN

1 Objeto

Esta Norma Cubana establece los objetivos y el alcance del planeamiento físico del turismo, con énfasis en los planes especiales de ordenamiento territorial de polos turísticos y centros Turísticos, orientados a la adecuada utilización de recursos naturales y de otros tipos, así como en los estudios de localización de establecimientos de alojamiento, servicios e infraestructura.

Se incluye un enfoque turístico de los Planes Especiales de Ordenamiento Territorial Urbano de ciudades y pueblos, teniendo en cuenta que los objetivos, el contenido y el alcance del planeamiento urbano estarán determinados por las metodologías, las normas y los procedimientos vigentes, elaborados para este fin por la institución rectora del planeamiento físico.

2 Referencias normativas

Los documentos que se mencionan seguidamente son indispensables para la aplicación de esta Norma Cubana. Para las referencias fechadas, solo se toma en consideración la edición citada. Para las no fechadas, se toma en cuenta la última edición del documento de referencia (incluyendo todas las enmiendas).

NC-ISO 9836:2006 Edificaciones — Normas para su desempeño — Definición y cálculo de índices de áreas y volúmenes

NC 775 (Partes 1 a 14) Bases para el diseño y construcción de inversiones turísticas.

3 Términos y definiciones

A los efectos de estas Bases de diseño, el enfoque territorial del turismo tendrá como base las definiciones siguientes.

3.1 Recursos turísticos

Elementos naturales o creados por el hombre aprovechables para la realización de actividades turísticas. Abarcarán tanto los atractivos como los establecimientos de alojamiento y servicios turísticos. La infraestructura técnica y de apoyo generada por estos, también se considerará recurso turístico.

3.2 Atractivos turísticos

Son elementos naturales, histórico-culturales, y las manifestaciones sociales, económicas, folklóricas, artísticas, deportivas, religiosas y científico-técnicas que motivan el desplazamiento de visitantes hacia los mismos.

3.3 Región turística

Territorio con posibilidades para el desarrollo del turismo, que comprende polos y/o centros de atractivos turísticos, cuya proximidad relativa permite su complementariedad, el enriquecimiento de la oferta y su comercialización.

Constituye la unidad territorial de mayor estructuración del espacio turístico que generalmente, integra la infraestructura de alojamiento y servicio con la de transporte, comunicaciones y electricidad y la localización de la fuerza de trabajo para la adecuada relación entre los mismos.

3.4 Polo turístico

Territorio que posee condiciones para el desarrollo de centros turísticos relativamente agrupados, asociados a atractivos de alta significación para el turismo con una dotación de infraestructura de apoyo y de servicio que puede ser compleja y altamente diversificada.

3.5 Centro turístico

Instalación o conjunto de instalaciones que cuenta en su propio territorio con una concentración relativa de atractivos, servicios y/o establecimientos de alojamiento, del tipo y la jerarquía suficientes como para motivar el desplazamiento de visitantes hacia los mismos.

3.6 Sector o unidad turística

Unidad territorial que puede comprender varios establecimientos de alojamiento o servicios y que por su estructura puede funcionar con cierta independencia. Un Polo turístico puede estar formado por varios Sectores.

3.7 Área neta de parcela

Superficie definida por el límite de propiedad de la parcela. El área neta total, a nivel de Sector o Polo, será la suma de las superficies netas de las parcelas.

3.8 Área bruta de Sector

Superficie que incluye el área neta de todas las parcelas que lo componen. La totalidad de los indicadores urbanísticos utilizados hoy día en el planeamiento turístico cubano están referidos a *áreas netas*. Incluye las áreas de alojamiento y servicios propios del Sector, los viales exteriores, los viales interiores, las áreas residuales y la mitad del área de las vías a nivel de Polo que rodean al Sector.

3.9 Área total del Polo

Incluye a todos los componentes del Polo turístico: Parcelas de alojamiento, de servicios, vías, áreas deportivas, accidentes geográficos e islotes dedicados a instalaciones de apoyo, bases de construcción, alojamiento de trabajadores, áreas libres y de reserva y otras.

3.10 Área edificada (AE)

Es la definida por la proyección en planta de los objetos construidos que cuenten con una o más plantas. Incluye la proyección de los aleros y no incluye las piscinas, áreas de parqueo, viales internos, caminos, aceras, áreas de asoleamiento ni áreas deportivas no techadas. Ver NC-ISO 9836 (apartado 5.1.2)

3.11 Área total de piso (ATP). Ver NC-ISO 9836 (apartado 5.1.3)

3.12 Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

Expresa la relación entre el área ocupada por una edificación o conjunto de edificaciones y el área de terreno neta, bruta o total sobre el que esta(os) se asienta(n). Ver NC-ISO 9836 (apartado 5.1.11)

3.13 Coeficiente de utilización del suelo (CUS) o edificabilidad

Expresa la relación entre el área construida de una edificación o conjunto de edificaciones y el área de terreno neta, bruta o total sobre el que ésta(os) se asienta(n). Ver NC-ISO 9836 (apartado 5.1.11)

3.14 Densidad habitacional

Muestra la relación entre el número de habitaciones de una o varias instalaciones hoteleras y el área de terreno neta, bruta o total sobre el que esta(s) se asienta(n).

3.15 Pisos promedio (o altura promedio)

Resultado de la división del área edificada de una instalación entre el área total de piso por esta.

3.16 Altura máxima

Expresa el número de pisos permitidos y la medida en metros desde la base de la edificación hasta la cubierta más alta.

4 Condiciones generales

Los pronósticos internacionales indican que las formas convencionales del turismo masivo continuarán predominando en el futuro, pero señalan también nuevas tendencias tanto temáticas como operacionales, que están influyendo fuertemente en el planeamiento físico del turismo y la proyección de los establecimientos de alojamiento.

La fragmentación de los mercados turísticos y la proliferación de viajes con intereses especiales sobre casi todos los temas imaginables, relacionados con la naturaleza, la cultura y actividades recreativas y profesionales, así como con la propia salud, constituyen un fenómeno turístico actual.

Partiendo de lo establecido en la NC 775 Parte 2, se podrán encontrar polos turísticos en los que predominen o se combinen, entre otros, los atractivos siguientes;

- playas y zonas costeras;
- montañas, lagunas y embalses;
- ciudades y pueblos;
- centros históricos, culturales y sitios arqueológicos;

- cuevas y sistemas cavernarios;
- centros de convenciones y de negocios;
- actividades deportivas (golf, aventuras), náuticas y subacuáticas;
- cotos de caza;
- centros de salud.

El desarrollo de cada región turística tendrá una relación estrecha con la problemática del medio ambiente. Así que la protección, el realce y la mejoría de los diferentes componentes del medio ambiente del hombre estarán entre las condiciones fundamentales para el desarrollo armonioso de una región turística, y la vigencia de su interés y rentabilidad en el tiempo. De manera similar, una explotación racional del turismo podría contribuir, en gran medida, a la protección y el desarrollo del ambiente físico y de la herencia cultural, así como a elevar el nivel de vida de la población.

El turismo, y cada región turística en particular, requerirán un planeamiento sistemático, de tal manera que se desarrollen en respuesta a las demandas cambiantes del mercado y a la evolución de la oferta, y se integren en los objetivos de desarrollo social, económico y territorial del país y de cada región que los enmarquen.

5 Planeamiento físico del turismo. Plan especial de ordenamiento territorial

5.1 Generalidades del planeamiento físico del turismo

El planeamiento físico del turismo será un sistema de trabajo continuo, paralelo e interrelacionado; abarcará diferentes tipos de pronósticos y planes urbanísticos y territoriales que deberán contribuir a evaluar y determinar las opciones principales y prioridades territoriales dentro de la política nacional de desarrollo turístico. Esto permitirá prever los principales impactos económicos, sociales y ambientales del turismo, los factores condicionantes de cada territorio para su desarrollo y los límites físicos que enmarcarán las disposiciones jurídicas sobre su utilización y administración.

Las escalas del planeamiento físico del turismo serán:

- Esquema especial nacional de ordenamiento territorial;
- Plan especial nacional de ordenamiento territorial;
- Esquema especial regional de ordenamiento territorial;
- Plan especial regional de ordenamiento territorial;
- Esquemas y planes especiales de ordenamiento territorial;
- Plan parcial de ordenamiento territorial;
- Estudios de detalle;

- Estudios de localización de inversiones.

Los esquemas de ordenamiento territoriales serán las referencias necesarias para la elaboración de los planes territoriales de los polos o centros turísticos y estos a su vez, servirán para ajustar esos esquemas.

El planeamiento físico, tanto en el trabajo de los esquemas como de los planes de ordenamiento territoriales deberá ser antecedente de las decisiones y la proyección de las inversiones, así como ser aprobado por las instancias de gobierno correspondientes, tras revisión técnica y presentación por la institución rectora del planeamiento físico.

En el marco de la elaboración de los esquemas y planes de ordenamiento territoriales se deberá estudiar la concentración de los recursos turísticos en zonas específicas, lo que contribuirá a una provisión eficiente de infraestructura e incrementará la accesibilidad de los turistas a una mayor oferta de actividades.

Durante la elaboración de los trabajos de planeamiento físico y con vistas a su efectiva utilización práctica como guía del desarrollo territorial y urbanístico, será condición indispensable la participación activa, coordinada y obligatoria de todos los organismos relacionados directos o indirectamente con el desarrollo del turismo del país, definiendo todos los aspectos de su competencia. En particular, se requerirá de una estrecha coordinación entre las instituciones rectoras del turismo, planeamiento físico, medio ambiente, defensa, patrimonio e infraestructuras.

Teniendo en cuenta los factores técnico-económicos condicionantes de cada elemento, los trabajos de planeamiento físico en lo que corresponda a cada escala determinarán los programas, así como las soluciones de ordenamiento territorial y su implementación de los siguientes elementos:

- establecimientos de alojamiento y servicios extrahoteleros;
- la infraestructura de transporte que requerirá el movimiento de los turistas, la fuerza de trabajo y la población;
- las infraestructuras de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica y comunicaciones;
- la utilización y protección de los recursos naturales y el medio ambiente;
- las instalaciones de apoyo centralizadas;
- el asentamiento de la fuerza de trabajo, en ciudades y pueblos;
- la base técnico-material de la construcción;
- el abastecimiento de productos agrícolas y artesanales;
- los requerimientos de la defensa del país.

Todos estos aspectos se definirán según los requerimientos tecnológicos de los establecimientos y demás instalaciones para el turismo establecidas en esta norma y en el resto de las Partes de la NC 775.

Una de las tareas principales en el planeamiento físico del turismo es la selección de las ciudades y pueblos que serán parte de la oferta turística, asentamiento de la fuerza de trabajo y sede de instalaciones de apoyo.

Para ello deberán considerarse, entre otras, tres condiciones fundamentales:

- existencia de atractivos y establecimientos turísticos de interés en cada asentamiento poblacional;
- ubicación y accesibilidad a las ciudades y pueblos desde los Polos y atractivos turísticos del territorio circundante;
- localización ventajosa de un asentamiento poblacional con relación a un Polo turístico que lo condiciona a incorporarlo a la oferta turística, a asentar fuerza de trabajo y a asimilar instalaciones de apoyo.

Al programa de desarrollo de las ciudades y pueblos cercanos o integrados a una zona turística, se deberá incorporar las inversiones que se deriven de sus funciones en la estructura territorial del turismo.

5.2 Plan especial de ordenamiento territorial de un polo o centro turístico

En todas las secciones subsiguientes se utilizará la expresión *Polo turístico* para hacer énfasis en las zonas de alta significación para el turismo y simplificar la redacción. Todas las referencias al Polo turístico se considerarán igualmente válidas para el planeamiento físico del Centro turístico.

5.2.1 El Plan especial de ordenamiento territorial será el instrumento de planeamiento físico que:

- a) tendrá como objetivo fundamental obtener la eficiencia máxima en el proceso de desarrollo de un Polo y su territorio de influencia;
- b) garantizará que las inversiones localizadas en él proporcionen desde el punto de vista territorial el beneficio máximo, tanto económico como social y ambiental;
- c) será la base para la determinación de las ofertas y disponibilidades territoriales;
- d) desempeñará un papel activo en la orientación y la adecuación oportunas de los intereses del mercado turístico, en función de los requerimientos del ordenamiento territorial, el diseño del paisaje, la preservación de los recursos naturales y la conservación del patrimonio constructivo;
- e) expresará los atributos del territorio que permitan fijar el precio del suelo;
- f) determinará las concepciones y las soluciones urbanísticas que aseguren la microlocalización correcta y las conexiones infraestructurales de cada obra;

g) constituirá la base técnica imprescindible para ejercer de manera efectiva las funciones de regulación y control urbanístico, así como de los demás índices técnicos y económicos del Polo turístico;

h) será parte del proceso continuo de planeamiento, gestión y control del territorio, por lo que se deberá actualizar y aprobar periódicamente.

i) constituirá la base para la determinación de los requerimientos necesarios para la defensa.

5.2.2 Su función rectora se expresará en:

a) su contribución al planeamiento, la coordinación y la dirección de todo el proceso inversionista en un Polo turístico;

b) la definición de la estrategia y la secuencia de los estudios, las investigaciones, los trabajos de proyección y la construcción de todas las inversiones, particularmente las infraestructuras generadas por el ordenamiento territorial propuesto;

c) la definición de las concepciones e índices técnicos que optimicen las infraestructuras técnicas de apoyo y servicio, así como estos mismos aspectos en los conceptos y el diseño de los establecimientos turísticos;

d) la disciplina de desarrollo del polo. Esto tendrá una importancia particular en la etapa inicial de implantación de cada plan especial de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a las infraestructuras técnicas, de servicio y de apoyo. Será indispensable que se garantice el desarrollo adecuado en cada una de las infraestructuras citadas anteriormente y en función de las inversiones principales.

e) La utilización racional de los recursos naturales y antrópicos que permita la sostenibilidad del territorio.

5.2.3 Los planes especiales de ordenamiento territorial de polos turísticos serán elaborados por las instancias nacional y provincial del sistema de la planificación física y serán objeto de aprobación de gobierno previa revisión técnica convocada por la institución rectora de la actividad.

En el marco de la elaboración del plan especial de ordenamiento territorial se realizarán todos los estudios y trabajos que contribuyan a la agilidad y la previsión de las decisiones posteriores y las microlocalizaciones en lo referente a:

a) definiciones previas de las decisiones a tomar a partir de las consultas y conciliaciones institucionales sobre la ocupación de terrenos o las soluciones de infraestructura;

b) investigaciones ingenieras a una escala que facilite un nivel de información geodésica de las áreas de estudio dentro de los polos turísticos.

Estos estudios, investigaciones y demás trabajos y gestiones se realizarán siguiendo las normas y regulaciones para su elaboración que se señalan en esta norma.

5.2.4 Como parte de la elaboración del plan especial de ordenamiento territorial de un polo turístico y en dependencia de su tamaño y complejidad, podrá elaborarse inicialmente un esquema especial de ordenamiento territorial, cuyo fin será determinar posibles escenarios, objeto de

evaluación técnico-económica y aprobación, generalmente asociadas a diferentes intensidades y extensiones en la explotación del medio natural por la actividad turística a objetivos económico-sociales variables.

El esquema especial de ordenamiento territorial del polo turístico constituirá una visión y aproximación preliminar a las determinaciones urbanísticas que posteriormente precisará el plan especial de ordenamiento territorial. Tendrá características de prospectiva y se deberá elaborar a las escalas adecuadas, según su tamaño y complejidad.

El plan especial de ordenamiento territorial del polo turístico se deberá elaborar a partir de uno de los escenarios del esquema de desarrollo o de la combinación de varias de ellas.

5.2.5 Sus soluciones de ordenamiento territorial podrán alcanzar diferentes niveles de estudio y considerar variantes de soluciones para sectores, parcelas y áreas del polo turístico, en dependencia de la prioridad del desarrollo de este, de la definición y ritmo del proceso inversionista, así como de su tamaño y complejidad.

El plan especial de ordenamiento territorial de un polo turístico, se elaborará a las escalas adecuadas y determinará los siguientes aspectos:

- a) Potencialidades turísticas del territorio
- b) Diagnóstico del objeto de estudio, medio natural, construido y socioeconómico, incluyendo sus características geotécnicas y geodésicas.
- c) Diagnóstico integrado
- d) Prospectiva
- e) Ordenamiento territorial
 - Programa básico
 - estructura, morfología urbanística y paisaje; sectores y parcelas;
 - infraestructura técnica;
 - delimitación e índices urbanísticos resultantes.
- f) Regulaciones
- g) Impacto regional.
- h) Implementación:

En toda la infraestructura técnica e ingeniera, así como las demás instalaciones de apoyo, se deberán cumplir los requerimientos establecidos por las otras partes de la nc 775 acordes con la categoría y demás características de los establecimientos de alojamiento correspondientes.

En Polos turísticos constituidos o que formen parte de ciudades y pueblos existentes, el planeamiento urbano deberá tener entre sus tareas fundamentales la identificación y la delimitación de las áreas turísticas en las que estén presentes los atractivos principales y los establecimientos de alojamiento. Esto tendrá por objetivo:

- a) la formulación de las políticas de actuación y planes específicos de desarrollo de las áreas;

b) considerar lo correspondiente a sus relaciones con otros procesos y componentes urbanos, de manera que mejoren su eficiencia e imagen en el ámbito del asentamiento poblacional.

El enfoque turístico en las ciudades y pueblos deberá estar integrado a su planeamiento urbano como uno de sus contenidos, cuyo alcance estará en función de los recursos turísticos existentes o potenciales en el asentamiento poblacional y de los requerimientos de la tecnología y el programa turísticos, para su utilización adecuada.

6 Recomendaciones para la elaboración del plan especial de ordenamiento territorial de Polos turísticos orientados a la utilización de atractivos naturales

La elaboración del plan especial de ordenamiento territorial de un polo turístico deberá partir del criterio de que la investigación completa y sistemática del medio ambiente será esencial como base para determinar el ordenamiento territorial más apropiado, en relación con los objetivos socio-económicos del desarrollo turístico. Esto significará lograr una potenciación del recurso natural turístico para disfrute del turista, sin comprometer su interés y utilidad futuros.

Esta investigación se utilizará en el plan especial de ordenamiento territorial como base de la selección de alternativas de estructura del territorio, en la preparación de los criterios de impacto ambiental y control de este, que incluirá los efectos de la propia tecnología turística.

Los planes especiales de ordenamiento territorial se valdrán de soluciones urbanísticas, regulaciones y medidas para minimizar los impactos ambientales negativos del turismo, conservar y mejorar la calidad del medio ambiente, y enfatizar la sensibilidad y el rigor que en esta dirección deberán alcanzar el diseño ambiental, arquitectónico e ingenieril.

Un aspecto esencial de los planes especiales de ordenamiento territorial de los polos turísticos será la determinación de las capacidades de carga antrópica o niveles de saturación de las áreas que cubrirían. Los niveles de saturación servirán para determinar el nivel óptimo de desarrollo de establecimientos e instalaciones, así como el de uso por turistas y visitantes de cada Sector, en que no se degradaría el medio natural.

6.1 En el caso de los planes especiales de ordenamiento territorial de polos turísticos asociados a playas, la carga antrópica que como resultado del planeamiento físico se determine debe tener en cuenta, entre otros, los siguientes factores y sus interrelaciones:

- a) balance entre el potencial de bañistas, de acuerdo al ancho de franja, extensión y calidad de la playa y la disponibilidad de terrenos aptos para la construcción;
- b) localización y proporciones de la playa con relación al territorio interior, ya que no se produce el mismo efecto de densidad en el litoral de la isla de Cuba, en el de un cayo grande o en uno pequeño;
- c) requerimientos de las demandas del segmento del mercado turístico para el que se orienta el Polo y exigencias de comercialización del alojamiento;
- d) porcentaje máximo esperado de simultaneidad de los turistas en la playa, determinado por la calidad y diversidad de los servicios hoteleros y extrahoteleros que se oferten;
- e) potencialidades y restricciones que para la categorización del alojamiento ofrezca el modelo

urbanístico que se adopte, fundamentalmente con relación a la conformación y localización de las parcelas con respecto a la playa y a la solución de estructura urbanística del Polo o del Sector.

6.2 La estructura urbanística general que establezca un Plan Especial de Ordenamiento Territorial deberá garantizar continuidad, flexibilidad y coherencia del proceso de crecimiento de la zona turística en cuestión, precisar la definición de umbrales para su superación oportuna, así como determinar los elementos estructurales que deberán regir el desarrollo urbanístico, con relativa independencia de los ajustes periódicos que necesariamente requerirá el Programa turístico de la zona en respuesta a nuevas demandas del mercado.

6.3 Un Polo turístico se deberá planificar teniendo en cuenta la necesidad de ofrecer descanso y reposo, pero también animación y diversión social. En este sentido se deberán cumplir, entre otras, tres condiciones a controlar por el Plan Especial de Ordenamiento Territorial correspondiente:

a) establecer, en general, una adecuada diversificación de usos del suelo y funciones compatibles y complementarias entre sí;

b) evitar la yuxtaposición de soluciones particulares, estableciendo, además de la zonificación, parcelación y regulaciones, las definiciones necesarias sobre la morfología que deberá tener el conjunto;

c) establecer los índices urbanísticos que influyan directamente en la estructura, morfología, los criterios parcelarios y tipos de edificaciones en el conjunto, con determinados márgenes de tolerancia.

6.4 Los valores culturales del país y la localidad, así como la connotación tropical de este, deberán estar presentes en la conformación de la imagen del Polo turístico, incorporándolos al logro de una alta calidad estética del diseño ambiental.

En la disposición de los conjuntos y edificios se deberá evitar tanto el fraccionamiento del paisaje de los distintos complejos naturales como la interrupción de la visión de grandes panoramas.

De manera creciente el turismo exige que los medioambientes sean de alta calidad y libres de contaminación, así como de una imagen original. La preservación u obtención de una imagen propia y coherente de cada polo turístico partirá, necesariamente, de las potencialidades del paisaje existente, pasará por el diseño urbanístico-paisajístico y se concretará en la calidad arquitectónica de cada parcela, incluyendo sus relaciones con el entorno.

Los sectores y en algunos casos las parcelas aisladas, podrán estar asociados a un tema paisajístico o funcional que defina la pauta del diseño, lo que deberá contribuir a establecer tipologías hoteleras y soluciones paisajísticas y arquitectónicas diversas, jerarquizar algunos puntos del Polo turístico y enriquecer la percepción del territorio.

La localización de un establecimiento de alojamiento deberá tener en cuenta la proximidad y no la ocupación de los atractivos principales del sitio, tales como playas y dunas, riberas de lagos, vistas escénicas, estructuras históricas, ruinas arqueológicas, así como la accesibilidad a otras áreas de actividad asociadas a los recursos turísticos, especialmente instalaciones comerciales, gastronómicas y recreativas.

Se deberán tener en cuenta los aspectos medio ambientales que influyan en la localización y la concepción de los establecimientos de instalaciones turísticas, definidas en la NC 775 Parte 4.

Se consultará la base legal y normativa vigente relativa a la conservación del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales en las regiones, centros y polos turísticos.

6.5 El plan especial de ordenamiento territorial de un centro o polo turístico deberá optimizar la estructuración territorial de los establecimientos y las instalaciones de apoyo, así como de los servicios extrahoteleros comunes a los establecimientos de alojamiento. Esto tendrá por fin:

- a) racionalizar las instalaciones y servicios dentro y fuera de los establecimientos de alojamiento;
- b) obtener los mejores resultados económicos en la explotación turística, tanto en el nivel de establecimiento como en el del funcionamiento de las actividades de apoyo, el transporte, la utilización de la tierra y la fuerza de trabajo.

6.6 La racionalización territorial de las instalaciones de apoyo y de los servicios extrahoteleros deberá expresarse en los diferentes elementos componentes del plan especial de ordenamiento territorial, particularmente en su programa y el ordenamiento territorial, con la correspondiente solución urbanística en el Sector en que se localizarán dichas instalaciones. Estos aspectos deberán influir en la potenciación del valor del terreno de cada centro o polo turístico.

Para la optimización de la estructura territorial de las instalaciones de apoyo y los servicios extrahoteleros a los establecimientos de alojamiento se partirá de los principios siguientes:

- a) el programa del Polo turístico definirá los índices en todas las instalaciones de apoyo y servicios extrahoteleros comunes;
- b) se evaluará la ejecución de esas instalaciones y servicios por etapas de desarrollo, precisando su nivel de aparición y tamaño;
- c) los elementos dados por el Plan Especial de Ordenamiento Territorial sobre utilización y desarrollo de las instalaciones de apoyo y los servicios extrahoteleros comunes serán obligatoriamente considerados en la composición y las proporciones de los establecimientos de alojamiento microlocalizados;
- d) el nivel de concentración de esta infraestructura de apoyo y de servicio extrahotelero se basará en el concepto de reducción del número de instalaciones equivalentes en los establecimientos de alojamiento, y el incremento del nivel de servicio y la calidad de este.

6.7 El equipamiento en servicios turísticos extrahoteleros podrá abarcar, entre otros, los siguientes elementos y actividades:

- a) Deportes.
 - campos de golf;
 - cancha de tenis y frontenis;
 - ciclismo y motociclismo;
 - equitación;
 - pesca, buceo, remo, puerto deportivo (marinas y bases náuticas), y atraques;
 - senderismo;

- aventuras.
- b) Cultura.
- cine;
 - teatro – anfiteatro;
 - galería de arte;
 - venta de bienes culturales y artesanía.
- c) Recreación.
- parque natural temático;
 - acuaparque;
 - paseos marítimos;
 - juegos infantiles;
 - discoteca;
 - club nocturno;
 - bar.
- d) Gastronomía.
- restaurante;
 - cafetería;
 - kioscos.
- e) Información y gestión turística.
- agencia de información y reservaciones;
 - agencia de viajes;
 - banco, canje de monedas y tarjetas de créditos.
- f) Otros servicios.
- tienda;
 - clínica;
 - facilidades para reuniones y conversaciones;
 - rent-a-car;
 - taxis y aerotaxis;
 - otros

6.8 La localización y dimensionamiento de los servicios extrahoteleros deberán tener en cuenta en general los siguientes factores y criterios para determinar su nivel de concentración dispersión y centralización.

a) nivel de especialización del servicio. Frecuencia de uso y demanda;

b) accesibilidad desde los establecimientos de alojamiento y las áreas de visitantes por un día;

c) relación con los atractivos turísticos.

En general los servicios extrahoteleros no deberán ocupar las áreas preferenciales para el alojamiento vinculadas a los atractivos naturales. No obstante algunos elementos de los servicios extrahoteleros podrán agruparse en paseos marítimos y áreas puntuales próximas a los atractivos naturales de manera que contribuyan a la animación y diversidad ambiental de los conjuntos de alojamiento como complemento de estos.

6.9 Las instalaciones de apoyo a un Polo turístico tales como servicios comunales, almacenes, talleres e industrias entre otras se deberán localizar fuera de sus límites o los del área de concentración a la actividad turística pero próximos a este con el fin de no reducir el aprovechamiento del terreno para la actividad turística y evitar las molestias de estos tipos de instalaciones en cuanto a contaminación, tránsito y ruido.

A esta solicitud de planeamiento se deberá añadir en muchos casos un diseño paisajístico de acuerdo con las condiciones del territorio así como una solución arquitectónica consecuente con su localización en la zona de influencia del recurso turístico.

Entre los establecimientos e instalaciones de apoyo común o centralizado en Polos turísticos y en dependencia del tamaño serán los siguientes.

6.9.1 Almacenes no climatizados para:

- mantenimiento y reparación;
- lencería y similares;
- útiles y equipos gastronómicos;
- insumos y útiles de limpieza, sanitarios, papelerías y materiales de oficina;
- víveres;
- cervezas, refrescos, aguas y otros;
- vinos (no climatizados) y licores;
- materias primas y envases.

6.9.2 Almacenes climatizados para:

- carnes, pescados y mariscos;
- embutidos;
- productos lácteos;
- helados;
- frutas y vegetales;
- vinos;
- hielo adjunto (s) a la (s) fábrica (s);
- grasas y levaduras.

6.9.3 Instalaciones de elaboración y beneficio para:

- corte, limpieza y procesamiento de productos cárnicos, pescados y mariscos;
- fábrica de hielo;
- panadería y dulcería;
- beneficio y envase de frutas y vegetales;
- elaboración de pastas y similares a partir de subproductos.

6.9.4 Lavandería y tintorería.

6.9.5 Talleres de confecciones y reparación de ropa y tejidos en general

6.9.6 Talleres centralizados de mantenimiento y reparación de todo tipo incluyendo cerrajería, tapicería y otros para establecimientos turísticos así como para el transporte terrestre y marítimo de todo tipo.

6.9.7 Jardín, vivero y florería. Servicios de jardinería interna y externa de los establecimientos

6.9.8 Servicio de ambientación y decoración de establecimientos turísticos.

6.9.9 Centro de servicios de control contable, económico y otros.

6.9.10 Acueducto y tanque de agua para el consumo humano.

6.9.11 Acueducto y tanque de agua de reuso para el riego.

6.9.12 Alcantarillado y tratamiento de residuales. Instalaciones fijas y móviles (limpiafosas y otras).

6.9.13 Fumigación y tratamientos biológicos (insectos y vectores)

6.9.14 Sistemas centralizados en Polos o Sectores de estos para racionalizar instalaciones en los establecimientos y/o incrementar la calidad de los servicios de:

- audio;
- video y TV;
- agua caliente y vapor;
- agua fría para aire acondicionado;
- suministro de emergencia de energía eléctrica y cogeneración;
- combustibles líquidos y gaseosos.

Estos sistemas podrán servir a varios establecimientos e instalaciones turísticas o al total de un Polo en dependencia de su funcionamiento técnico-económico.

6.9.15 Imprenta y servicios de impresión de todo tipo para la gestión y propaganda de los establecimientos.

6.9.16 Limpieza de arena y primera franja (caso de playa).

6.9.17 Estación de bomberos, guarnición, policía y guardafronteras.

6.9.18 Servicios especializados de limpieza de salones, ventanales y otros.

6.9.19 Limpieza de calles y recogida de desechos sólidos.

6.9.20 Base de taxis. Alquiler de taxis. Microbuses y rent-a-car.

6.9.21 Terminales de medios de transportes (terrestres, aéreos y marítimos).

6.9.22 Centros de capacitación para el turismo.

6.10 Para el desarrollo completo de un Polo y especialmente en su primera etapa una atención particular requerirá considerar el planeamiento la localización de las bases de apoyo y las instalaciones temporales para la construcción de manera que se concilien sus requerimientos propios de ubicación, permanencia y funcionamiento con los objetivos ambientales y paisajísticos.

6.11 El planeamiento de la red vial deberá considerar la preservación de la zona principal de disfrute del recurso natural mediante el alejamiento de los flujos de tránsitos más intensos y

rápidos y limitar la accesibilidad de vehículos para evitar cualquier tipo de contaminación ambiental y sónica y minimizar su peligrosidad.

De importancia particular será el diseño de la franja escénica de las vías e intersecciones de manera que se potencien las vistas más atractivas se limiten o enriquezcan las que tengan escaso valor y se eviten las peores.

La red vial deberá estar integrada con los diferentes usos del suelo y el paisaje natural, proveyendo accesos y vías de paso atractivas, interesante desde los puntos de vista funcional y estético con pocas conexiones con la vía principal que conduzca al Polo.

Se deberá desarrollar un sistema vial peatonal y de ciclistas que vincule las principales áreas de actividades situado de tal forma que ofrezca vistas atractivas con un paisaje diseñado e iluminación de manera que estimule a pasear a cualquier hora.

La circulación peatonal en la zona principal del recurso turístico así como en los parques y áreas verdes deberá tener condiciones adecuadas para el disfrute de la naturaleza sin interferencias con las vías para vehículos con el fin de facilitar los recorridos, así como la equitación y el ciclismo.

6.12 El plan especial de ordenamiento territorial de un polo turístico deberá incorporar una concepción integral de las redes infraestructurales que considere preferentemente su agrupamiento y soterramiento o enterramiento en forma de corredor con los siguientes objetivos:

- a) contribuir al aprovechamiento del terreno evitando una fragmentación excesiva como resultado de soluciones individuales;
- b) mantener las cualidades del paisaje y de medio ambiente;
- c) propiciar la concepción, la proyección y la ejecución armónica de las infraestructuras previamente a las de los establecimientos de alojamiento;
- d) racionalizar el trazado y el mantenimiento de las redes y sus instalaciones.

6.13 El planeamiento de la infraestructura técnica deberá incorporar soluciones tecnológicas que contribuyan a la eficiencia y al ahorro eliminando las pérdidas tanto en los establecimientos como a escala del Polo turístico.

Se deberá considerar especialmente todo lo referente a la prestación de estos servicios en particular su seguridad, calidad y concordancia con los requerimientos de la tecnología turística y las instalaciones técnicas.

Los residuales se deberán verter en el cuerpo receptor de manera que no degraden el medio y de acuerdo con las normas correspondientes.

Se deberán definir los índices y demás aspectos a considerar en cada establecimiento, para que se cumplan los requisitos optimizadores establecidos para cada Polo turístico.

En este sentido deberá considerarse en los trabajos de definición de los plan especial de ordenamiento territorial lo establecido por las otras partes de la NC 775.

En el programa de inversiones turísticas se deberán incluir las obras de viviendas, infraestructura social, técnica y de apoyo al turismo que se requieran.

7 Consideraciones adicionales para el enfoque turístico de los planes especiales de ordenamiento territorial urbano de ciudades y pueblos

7.1 En el planeamiento físico de las ciudades y pueblos con fines turísticos se deberán considerar los puntos aplicables del epígrafe 6 de esta norma así como las áreas gravitacionales fundamentales que puedan atraer el interés y motivar la presencia obligada de los turistas como las siguientes:

- a) estaciones terminales de los sistemas de transporte;
- b) áreas de concentración de los establecimientos de alojamiento, otras instalaciones turísticas y los servicios urbanos;
- c) atractivos turísticos urbanos y las vías que conduzcan a ellos en especial los Centros históricos;
- d) salidas a las rutas que conduzcan a los atractivos turísticos incluidos en el radio de influencia de una ciudad o pueblo.

No se deberá obviar el considerar en el planeamiento físico ciudades o pueblos que sirvan de apoyo o estén vinculados de alguna forma con Polos turísticos, que también serán motivo de atracción y de contacto con la población turística. Esto obligará a un estudio y una concepción acorde a estas características.

El estudio paisajístico de los atractivos turísticos urbanos deberá identificar los espacios de influencia de cada uno teniendo en cuenta el área de su alcance visual en el entorno. De manera que se conserven o mejoren adecuadamente, lo que deberá contribuir a potenciar las diferentes formas de aproximación a cada atractivo tanto a través de itinerarios para vehículos como peatones.

Requerirán una atención particular las relaciones visuales entre el asentamiento poblacional y su periferia natural, especialmente haya elevaciones o vinculación con el litoral, así como los casos en que haya elementos naturales significativos dentro de un área urbana.

El planeamiento urbano para el turismo deberá conferirle una importancia especial al papel del medio ambiente en la creación de una alta calidad de estancia del turista. En ello tendrá un papel fundamental la disponibilidad óptima de soluciones infraestructurales y que estas no obstaculicen las vistas de los atractivos turísticos así como la calidad del aire y el nivel de ruidos apropiados.

7.2 La selección de los atractivos turísticos en ciudades y pueblos deberá tener en cuenta el interés y la forma en que los turistas perciban los valores arquitectónicos, históricos, culturales, naturales, y sociales presentes en el medio urbano en cuestión y que aporten elementos novedosos significativos a escala nacional e internacional en la conformación de la imagen original de dicho asentamiento poblacional. Entre los principales atractivos turísticos urbanos se pueden mencionar los siguientes:

- a) Entre espacio abierto o cerrado de uso público tales como plazas, malecones, centros comerciales, parques botánicos y zoológicos;
- b) barrios y áreas urbanas con altos valores históricos, urbanísticos y arquitectónicos así como de determinado interés social;

- c) objetos, elementos, edificios y obras de ingeniería que por la calidad de su forma, emplazamiento excelente, significado y función constituyan puntos de referencia especiales para el turista;
- d) vías seleccionadas para el tránsito turístico de vehículos y el movimiento peatonal en sus desplazamientos para visitar los atractivos turísticos urbanos y entrar o salir de la ciudad;
- e) vías de mayor interés turístico, en las que predominen los valores estéticos de acuerdo con la calidad de la arquitectura, las características de áreas y calzadas, el nivel del mobiliario urbano y el tipo de arboleda, entre otros elementos que respalden una animación social sostenida, y de interés particular las que permitan tener una visión panorámica de la ciudad, así como las de carácter peatonal que conecten a los atractivos turísticos cercanos o definan los circuitos peatonales dentro de los barrios;
- f) límites externos y umbrales externos de las ciudades, tales como vías de ferrocarril, autopistas, ríos, costas y elevaciones, en muchas ocasiones caracterizados por su deterioro visual y escasa accesibilidad o cruce, por lo que requerirá medidas para transformarlos en lugares de enriquecimiento o recuperación del paisaje urbano y atracción para los turistas.

8 Estudios de localización de instalaciones en Polos turísticos

La selección del área de la obra para un establecimiento turístico deberá satisfacer los objetivos y los principios del planeamiento físico, conducentes a lograr la mejor distribución territorial de las fuerzas productivas, el mayor aprovechamiento de los recursos naturales y la fuerza laboral, la protección del medio ambiente y el valor estético del paisaje, así como la racionalidad económica y la funcionalidad de la inversión en su contexto territorial y la capacidad de respuesta al segmento turístico al cual se dirija. Tendrá en cuenta también los requerimientos del proceso de ejecución de la obra y su adecuación a las necesidades de la defensa del país.

Los estudios de localización de los establecimientos turísticos, partirán de los resultados de los trabajos de planeamiento físico previos en todas sus escalas, analizarán los datos técnico-económicos de la inversión suministrados por los inversionistas y se realizarán en los siguientes niveles:

8.1 Certificado de Macrolocalización

Es el documento oficial emitido por el Instituto de planificación física por medio del cual:

- a) se informa oficialmente al solicitante de las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio seleccionado para la localización de una inversión de interés nacional. Incluye información referida a las gestiones que el inversionista o promotor debe cumplir y las autorizaciones que debe obtener para poder llevar a cabo la actuación objeto de certificación;
- b) se certifica que la localización en el territorio seleccionado es conforme a las directrices del Esquema Nacional de Ordenamiento Territorial;
- c) su carácter alternativo, necesario para abrir la oferta territorial y tomar decisiones, así como la limitada información disponible sobre la inversión, determinan que su alcance sea necesariamente menor que la microlocalización.

8.2 Certificado de Regulación Territorial (Área de Estudio)

Es un documento técnico-administrativo emitido por planificación física en correspondencia con los esquemas o planes existentes de ordenamiento territorial o urbano del lugar.

a) Es el documento técnico-administrativo por medio del cual se le informa oficialmente al solicitante de todas las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones que rigen sobre determinada área u objeto de consulta y que deberá observar en la elaboración del proyecto constructivo. Incluye información referida a las gestiones que el solicitante debe cumplir y las autorizaciones que debe obtener para poder llevar a cabo las actuaciones u objeto de consulta, el mismo puede ser entregado a cuantos inversionistas o promotores lo soliciten ya que en su concepción no encierra compromisos del área seleccionada.

b) Tiene un carácter orientativo de las regulaciones que rigen en determinado territorio y que permite continuar el proceso de completamiento de la inversión considerando un área física determinada, su alcance es necesariamente menor que la microlocalización.

8.3 Certificado de Microlocalización

Es el documento oficial emitido por el Sistema de la Planificación Física por medio del cual:

a) se informa oficialmente al solicitante de todas las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones que rigen sobre determinada área objeto de consulta y que deberá observar en la elaboración del proyecto constructivo. Incluye información referida a las gestiones que el inversionista o promotor debe de cumplir y las autorizaciones que debe obtener para poder llevar a cabo la actuación objeto de consulta;

b) se certifica el uso que se solicita para un terreno conforme a los requerimientos del plan especial de ordenamiento territorial o urbano. No autoriza a ocupar ni construir ni tiene ningún efecto sobre la titularidad del suelo pero es requisito indispensable para realizar los trámites que regularicen la tenencia del suelo por lo que debe especificar el derrotero preciso del área autorizada;

c) expresa la concepción urbanística para la inversión acorde a los criterios dados en los estudios de Ordenamiento Territorial para el área propuesta.

8.4 Licencia de Obra

Es el documento técnico-administrativo, emitido por Planificación Física, obligatorio y previo a cualquier actuación constructiva (edificación de un terreno o modificación de una edificación), que se otorgan a solicitud de cualquier inversionista natural o jurídico y que autorizan, sin prejuicios de otras licencias o aprobaciones que fueran procedentes, el uso u ocupación del suelo, el inicio y ejecución de obras de construcción y demolición incluyendo la infraestructura técnica, así como otras acciones que específicamente señalen los planes de ordenamiento territorial y urbano.

8.5 Certificado de habitable o utilizable

Constituye el documento técnico-administrativo emitido por Planificación Física, que avala que la obra amparada por la respectiva licencia de obra ha sido constructivamente terminada, según se acredite y reúne los requisitos urbanísticos establecidos en ella para su registro inmobiliario correspondiente, acorde con los servicios indispensables a las edificaciones tales como electricidad, suministro de agua, alcantarillado, o disposición de residuales, gas y teléfono y su ocupación o utilización efectiva. Se emitirá certificado de habitable para las viviendas y de utilizable para el resto de los usos.

Bibliografía

[1] NC 654:2008 Infraestructura social urbana — Términos y definiciones