

REGULACIONES URBANÍSTICAS CIUDAD BANES



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Arq. Alquímidas Rojas Escalona.
Lic. Mercedes Martínez Rodríguez.

REVISION TECNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Téc. Jonathan Gallardo Quesada.
Arq. Isidoro Lores García.

ORGANISMOS

COLABORADORES:

Instituto de planificación Física.
Dirección provincial de planificación Física.
Dirección municipal de planificación física.
Arquitectos de la comunidad.
Oficina Provincial de Patrimonio.
Delegación Provincial de Recursos Hidráulicos.
Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.
Centro provincial de vialidad.
Delegación provincial del CITMA.
Dirección provincial y Municipal de la Vivienda.





INDICE

I. Introducción.

II. Antecedentes históricos y evolución de la ciudad de Banes.

III. Determinaciones del Plan.

1. Descripción de la ciudad de Banes.

2. Caracterización de las regulaciones.

3. Regulaciones Generales de Ordenamiento Urbano.

4. Regulaciones Específicas de Ordenamiento Urbano.

5. Regulaciones de Procedimiento.

6. Glosario de términos.

7. Normas gráficas.

8. Bibliografía.

I- Introducción.

Las regulaciones urbanas constituyen el instrumento jurídico administrativo para el ordenamiento, planeamiento y control territorial y urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural y la conservación del medio ambiente urbano y rural; pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad. En este sentido contribuyen de manera directa al control al control y buen funcionamiento de la ciudad en aras de preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de la ciudad en todas sus dimensiones. Las regulaciones para el ordenamiento urbano son una salida de los planes generales de ordenamiento urbano, y constituyen el instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio. Con el objetivo de disponer para la ciudad de Banes, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, se conforman las Regulaciones Urbanísticas de la Ciudad de Banes, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación de la

ciudad. El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones

II- Antecedentes históricos y evolución del municipio y la ciudad de Banes.

Origen del municipio de Banes.

Fue en Cañadón donde ocurrió el primer contacto entre aborígenes e hispanos en el municipio. De esa forma han quedado registradas las primeras acciones de transculturación. Luego sucedieron otras a partir de 1752 con la llegada de los primeros negros esclavos. Este proceso continuó influenciado por los nuevos arribos de gallegos, asturianos, barceloneses, valencianos, canarios y puertorriqueños que se establecieron en la región. Un poco más adelante ya establecida la División Banes de la United Fruit Sugar Company - UFSCo - , la presencia de jamaicanos, haitianos, barbadenses, chinos, árabes, hindúes y otras personas de diferentes puntos de Europa enriquecieron aún más este interesante fenómeno transculturativo que a través del tiempo devino identidad nacional.

Banes reconoce un despegue económico significativo al establecerse los hermanos Dumois

y desarrollar el cultivo de banano a gran escala hasta hacer de esto una industria de exportación directamente hacia los Estados Unidos siendo esta su principal base económica; por lo que también se desarrolló la actividad portuaria. Luego sucede el establecimiento de colonos norteamericanos que se dedican al cultivo de la caña de azúcar y a la producción de este renglón lo que convierte al asentamiento en una zona altamente productiva.

Surgimiento de la ciudad

La ciudad de Banes surge en el año 1887; se localizaba en las actuales calle tráfico y ave de Cárdenas con aproximadamente 36 viviendas de madera con cubierta de zinc, del personal administrativo y propietarios y más de un centenar de construcciones dedicadas a funciones civiles y albergues para trabajadores, al estallar la guerra de independencia en 1868 la ciudad fue incendiada conjuntamente con las plantaciones de bananos.



Al finalizar la guerra se reconstruye la ciudad cambiando su principal

base económica para la explotación de la caña de azúcar, la misma se divide en varias zonas, la que actualmente ocupa el centro histórico (Ave de Cárdena, General Marrero, Telmo Esperance, Plaza José Martí y parque Cárdena), al margen de este los barrios populares, al oeste del río Banes el barrio americano, al sur del mismo el Barrio Amarillo y al sureste el barrio antillano para los empleados, existía una diferencia de clases marcadas.

El municipio fue fundado el 1910, y desde 1975 es la cabecera del municipio del mismo nombre y se encuentra a una distancia de 74 km al Noreste de la ciudad de Holguín la capital provincial.

Actualmente nuestro asentamiento cuenta con uno de los sectores más importantes en la economía nacional, el turismo, el cual se encuentra beneficiado por diversos recursos de valor recreativo, sitios arqueológicos, y de interés del cliente que visita esta región del país, dentro del cual Guardalavaca juega un rol muy importante. Contamos con varias industrias como es el caso de la Fábrica de Sorbetos, la Empresa Agroindustrial de Cítricos, una Empresa de Producciones Hidromecánicas, entre otras, siendo estas de gran peso en la economía municipal.

Patrimonio natural y cultural.

El Municipio Banes presenta una topografía ondulada formada por colinas, farallones, cuevas y llanuras, con un paisaje variado con gran valor natural bien conservado. Hacia el litoral se abren pintorescas bahías, ensenadas, zonas de paisaje submarino, pesca y variadas playas que poseen valores naturales y

paisajísticos con buenas condiciones para el desarrollo de marinas y actividades náuticas. Además por sus importantes reservas en recursos naturales, culturales y sociales, desempeña un papel importante en las relaciones regionales para la ampliación del desarrollo del polo turístico Atlántico Norte, la economía de la provincia y el país.

Recursos naturales:

Bahía de Banes: Tiene un gran valor natural y paisajístico por presentar una entrada angosta conocida por El Cañón, con una vegetación exuberante en los altos farallones que la bordean, con una extensión de 11.0 km de largo, 9.0 km de ancho, una profundidad máxima de los fondeaderos de 9.1 m y del muelle de 7.6 m.

Bahía de Sama: Muestra gran diversidad de paisajes donde predomina el marino, posee una vegetación con alto valor endémico, es una zona donde se desarrolla fundamentalmente la pesca, existiendo una gran diversidad de riquezas submarinas.

Cayos: En el interior de la Bahía de Banes existen los Cayos Iguana y La Raya, ambos con valores naturales y paisajísticos, fundamentalmente para el turismo de naturaleza.

Playas: Se localizan en las costas Norte y Noreste. Se destacan por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos las playas: Guardalavaca (Polo Turístico en explotación); Morales (1.4 Km); Puerto Rico (5 Km); Punta de Mulas (6.9 Km); Manglito (1.2 Km) y Playa Larga (0.9 Km) con categoría estético funcional de media a alta.

Estas dos últimas son playas vírgenes sin ninguna urbanización.

Zona de paisaje submarino: Se ubica en la costa Norte y Este, con una superficie amplia. Se tiene referencia de la existencia en la boca de la Bahía de Banes de fondos con corales de gran belleza y otras especies características de la plataforma.

Zonas de pesca: Las más cercanas son la de Punta de Mula y la de Playa Corintia–Barredera, en esta agua abundan especies como el Benito, agujas, pargos, cojinúas, etc.

Área natural: Se encuentra ubicada próxima a Cabo Lucrecia con altos valores ecológicos y paisajísticos, para la interpretación ambiental y la investigación científica.

Chorreón de Los Berros: Es atractivo por su entorno natural, con presencia de una pequeña cascada y abundante vegetación.

Caverna de las cuatrocientas rosas: Se encuentra ubicada en Jagüeyes de Puerto Rico y es considerada como una de las mayores de Cuba, con una gran riqueza acuática subterránea.

Puntos Paisajísticos: Existen áreas con valor natural y paisajístico como la Loma de la Campana, La Musén y la Meseta de Nuevo Banes.

Ninfas (Cenotes)

Recursos culturales:

Existen hallazgos de asentamientos aborígenes de los Indios Taínos, por lo que se encuentra entre las regiones de Cuba que manifiesta la más antigua y prolongada historia aborigen, razón por la cual se le ha

nombrado como la Capital Arqueológica de Cuba.

Tangibles:

Se han identificado más de 140 sitios arqueológicos, con un gran valor científico e histórico, que argumentan el carácter eminentemente arqueológico de esta zona, entre los que destacan: El Porvenir, Santana Sarmiento y el Chorro de Maita en Yaguajay, El Potrero del Mango en Mulás, La Cueva del Jobo en Río Seco, entre otros.

El Reparto "Nicaragua", como un conjunto armónico que muestra en la urbanización y la tipología arquitectónica la presencia norteamericana en el territorio; el Reparto "Mariana Grajales", donde existe una zona que pertenecía al barrio de jamaquinos, construido para los emigrados procedentes de las islas antillanas de habla inglesa, con tipología de la arquitectura que prevalece en la ciudad, formada por construcciones de madera; así como, el Barrio Amarillo, que es otra de las muestras de la arquitectura que identifica esta región y que fue construido en la primera mitad del Siglo XX, para los trabajadores del ferrocarril.

Faro de Lucrecia: ubicado al norte del municipio en Punta de Lucrecia, expresión de la arquitectura cubana del siglo XIX con marcado valor histórico y arquitectónico. El entorno que lo rodea es de un gran valor natural y paisajístico encontrándose una vegetación autóctona, así como una importante fauna de gran representatividad para la zona.

Chorro de Maita: Museo de Sitio que expone los resultados de excavaciones científicas, cuyo

hallazgo es el primer cementerio aborigen de agricultores ceramistas.

Aldea Taina: Instalación que representa una aldea aborigen de la etapa de la economía productiva donde se muestran las viviendas (caneyes), también el baile ritual del Areito, el conuco donde se sembraban tubérculos, muestra de cómo se fabricaba el casabe, entre otras.

Casa Memorial Comandancia de la Columna 16 "Enrique Hart Dávalos", que fue construida en 1944 para vivienda. Es un exponente de la arquitectura vernácula cubana, de valor histórico por ser ocupada por la Jefatura de la Columna 16 del II Frente Oriental "Frank País" del Ejército Rebelde.

Fuerte de Cañadón, que es un exponente de los fuertes militares cubanos de madera en la etapa colonial. Se encuentra enclavado en el descenso de la colina donde fue construido durante la Guerra de los 10 años (1868-1878) y en la Guerra de 1895.

El Motel "Brisas de Banes", una instalación ubicada en una colina y a la orilla de un embalse, con valor paisajístico y posibilidad de desarrollar actividades náuticas y de descanso.

Macabí: es un sitio urbano con marcada influencia norteamericana, en el se ubica el Central Nicaragua antiguo central "Boston", este batey presenta características arquitectónicas, física y espacial; así como, un alto valor urbano y paisajístico.

Intangibles:

Se consideran las costumbres, raíces culturales y hábitos del

asentamiento de Banes las llamadas Fiestas Populares o Verbenas como antiguamente se conocían, el Festival de Luna Llena en Guardalavaca que tanta aceptación tiene por la juventud y la comunidad en su totalidad, además de la Semana de la Cultura, así como otras tantas costumbres que conforman parte de la identidad local.

III- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo (PGOTU) define los principales problemas que afectan el territorio relacionados con un correcto uso del suelo y el sistema de asentamiento

Físico-ambiental.

Propiciar una mayor y más racional utilización del suelo en correspondencia con su finalidad.

Proteger, valorizar y mejorar los valores patrimoniales y medioambientales: históricos, culturales, naturales y potenciar su uso turístico-recreacional.

Preservar los recursos forestales existentes y fomentarlos en los lugares donde han sido devastados, en particular en las áreas protegidas, cuencas hidrográficas, franjas hidrorreguladoras de los ríos y colinas.

Resguardar los bosques existentes como elemento protector contra la erosión, por sus valores paisajísticos, de flora y fauna, y su función reguladora del drenaje superficial y el clima.

Preservar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas para

su utilización por la población y para satisfacer las necesidades del desarrollo económico y social.

Económico-productivo.

Ampliar y modernizar las industrias alimentarias para propiciar el incremento de las producciones y la calidad de los productos.

Fortalecer los territorios con bajo desarrollo industrial, para reducir las desproporciones territoriales.

Ampliar la explotación de las potencialidades existentes en la actividad industrial a través de la diversificación de sus producciones.

Impulsar la diversificación de la industria turística con la puesta en explotación de nuevas áreas del potencial existente, y el desarrollo de nuevos productos de turismo cultural, de montaña, aventuras y otras modalidades, con amplias perspectivas.

Ampliar el programa de la agricultura urbana y suburbana en correspondencia con las posibilidades existentes.

Desarrollar planes de ordenamiento ambiental y educación ambiental y programas integrales de mantenimiento, conservación y fomento de las plantaciones forestales en las cuencas hidrográficas de los ríos

Rehabilitar las capacidades industriales existentes para la producción de alimentos, desarrollar la minindustria local para un mayor aprovechamiento de los productos agrícolas.

Incentivar el desarrollo de las industrias locales y el trabajo por cuenta propia mediante las

producciones artesanales y de bienes de consumo con fibras y recursos naturales.

Sistema de Asentamientos y desarrollo social.

Potenciar el carácter de cabecera municipal de la ciudad de Banes.

Desarrollar sustancialmente la calidad del servicio en la red hospitalaria.

Mejorar el fondo habitacional, incrementando la terminación de viviendas, tanto por el sector estatal como por esfuerzo propio, así como incrementar las acciones de conservación y mantenimiento del fondo existente.

Potenciar el ritmo de urbanización y completamiento del equipamiento de servicios en comunidades que lo requieran.

Sistema de Infraestructuras técnicas.

Rehabilitar la infraestructura vial priorizando las vías de interés nacional y la red de caminos para facilitar la conectividad entre los asentamientos poblacionales y la base productiva.

Brindar atención priorizada a la transportación de pasajeros y fuerza de trabajo, urbana y lograr la estabilidad y calidad de los servicios.

Mejorar la accesibilidad interna potenciando las conexiones externas con el resto del territorio nacional.

Mejorar la infraestructura hidráulica para el abasto a la población y el desarrollo de otros objetivos socioeconómicos;

Incrementar la infraestructura de acueducto y alcantarillado; garantizar el abasto de agua a la población

Incrementar el servicio de telecomunicaciones y mejorar su calidad en todo el territorio.

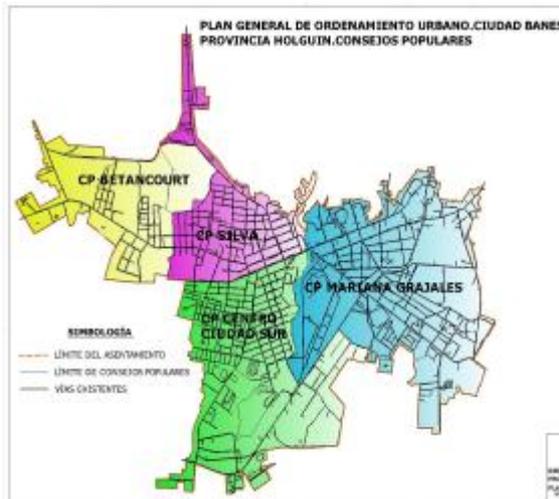
Satisfacer la demanda y mejorar la calidad del servicio eléctrico.

Potenciar el aprovechamiento de las distintas fuentes renovables de energía.

CAPÍTULO 1

Descripción de la ciudad de Banes.

1.1 SECCIÓN PRIMERA



Límite de la ciudad de Banes

1.1.1- Derrotero del Asentamiento

Tramo 1-2: Partiendo de la esquina derecha del fondo de la cerca del Centro de Higiene (punto 1) se toma rumbo Este hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo de la vivienda de Ismael Morales (punto 2).

Tramo 2-3: Se toma rumbo sur bordeando el fondo de las viviendas existentes hasta llegar al fondo del patio de la vivienda de Bárbara Mejías Mondeja (punto 3).

Tramo 3-4 Se toma rumbo este bordeando el fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina derecha del fondo de la SEPMI (punto 4).

Tramo 4-5: Se toma rumbo Sureste por el lateral derecho de la SEPMI hasta llegar a la esquina izquierda del fondo del patio de la vivienda

ubicada al fondo de la Fábrica de conservas (punto 5).

Tramo 5:6. Se toma rumbo Sur por el fondo del patio de la vivienda continuando rumbo este por el fondo de la fábrica de conservas hasta llegar a la esquina lateral derecha del fondo de la fábrica (punto 6)

Tramo 6_7. Se toma rumbo sur por el lateral derecho de la fábrica de conservas hasta llegar a la esquina del fondo de la antigua fábrica de vinos (punto 7)

Tramo 7-8. Se continúa rumbo oeste pasando por el fondo de los edificios hasta llegar al fondo del patio del correo y el taller de bicicletas (punto 8).

Tramo 8-9. Se toma rumbo sur bordeando los patios de la vivienda existente hasta llegar a la esquina derecha del fondo del patio de Leonides Rojas Berros (punto 9)

Tramo 9:10 Se toma rumbo sudeste pasando por el fondo de la parada de ómnibus bordeando el fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina lateral izquierda de la vivienda de Juan Zayas (punto 10).

Tramo 10.11 Se toma rumbo sur por el fondo de la vivienda de Juan Zayas hasta llegar a la esquina de la cerca del fondo de la vivienda de Cecilia Salvador (punto 11)

Tramo 11_12: Se toma rumbo Este por el fondo de la vivienda de Cecilia Salvador pasando por el fondo de la vivienda de Miriam González hasta llegar al camino existente (punto 2).

Tramo 12_13: Se toma rumbo Norte por el camino existente hasta llegar a la esquina izquierda del fondo de la vivienda de Aurelio Tamayo (punto 13).

Tramo 13_14: Se toma rumbo Este por el fondo de la vivienda de Aurelio Tamayo hasta llegar a la esquina derecha del fondo del patio de la vivienda de Ramón Benítez (punto 14)

Tramo 14_15: Se continúa rumbo sur por el lateral derecho de la vivienda de Ramón Benítez hasta llegar al patio de la vivienda de Miguel Pinillo bordeando el mismo, continuando rumbo sur hasta llegar al patio de la vivienda de Guillermo Neira (punto 15)

Tramo 15-16: Se toma rumbo este por el fondo de la vivienda de Guillermo Neira hasta llegar a la esquina derecha del fondo de la vivienda de Eduardo Cruz (punto 16).

Tramo 16-17: Se toma rumbo Sureste bordeando el fondo del patio de las viviendas existentes continuando por el fondo del patio infantil hasta llegar a la esquina izquierda del fondo de la vivienda de Alina Jiménez Montero (punto 17)

Tramo 17-18. Se toma rumbo nordeste bordeando el fondo del patio de la vivienda existente y el fondo de la vivienda de Raúl Díaz hasta llegar al camino existente (punto 18).

Tramo 18-19. Se toma rumbo nordeste hasta llegar a la esquina izquierda del fondo de la finca de Luis Mir (punto 19).

Tramo 19-20. Se continúa rumbo Sureste por la cerca del fondo de Luis Mir hasta llegar a la cerca del fondo de la vivienda de Rogelio Gallo (punto 20).

Tramo 20-21. Se toma rumbo nordeste bordeando el fondo de las viviendas existentes colindando con las áreas forestales hasta llegar al: próximo al camino (punto 21)

Tramo 21-22: Se toma rumbo Suroeste por el río hasta llegar frente a la esquina de la parcela de Mario Justí Ávila (punto 22).

Tramo 22-23: Se toma rumbo Sureste por la cerca de la parcela de Mario Justí hasta llegar al sendero próximo al lateral de la vivienda de este (punto 23).

Tramo 23-24. Se toma rumbo nordeste hasta llegar a la esquina lateral izquierda de la cerca del fondo del Palacio de Pioneros (punto 24).

Tramo 24_25: Se toma rumbo este y luego Sureste bordeando la cerca perimetral del Palacio de Pioneros hasta llegar a la esquina del fondo del mismo próximo a la nave existente (punto 25).

Tramo 25_26: Se continúa rumbo Este por la cerca perimetral del Palacio de Pioneros hasta llegar al fondo de la corraleta (punto 26).

Tramo 26_27: Se toma rumbo Sur por la cerca del fondo de la corraleta hasta la esquina derecha del fondo de la misma (punto 27).

Tramo 27_28: Tomamos rumbo Este hasta llegar a la esquina lateral izquierda del fondo de la parcela de la vivienda de Emilio González (punto 28).

Tramo 28_29: Se toma rumbo Sureste por el fondo de la vivienda de Emilio González continuando por el fondo del patio de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina del fondo del patio de la vivienda de Elier Medina (punto 29).

Tramo 29_30: Se toma rumbo Norte por el fondo del patio de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina derecha del fondo del patio de la vivienda de Germán Chaveco (punto 30).

Tramo 30_31: Se toma rumbo este por el lateral derecho de la parcela de Germán Chaveco hasta interceptar el camino al Alto de los Ángeles (punto 31).

Tramo 31_32: Se toma rumbo Sur por el camino existente hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca de la vivienda de Ángel Tamayo (punto 32).

Tramo 32_33: Tomamos rumbo este por la cerca lateral de la vivienda

hasta llegar a la esquina izquierda del fondo de la misma (punto 33).

Tramo 33_34: Se continúa rumbo Sureste por el fondo del patio de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina del fondo del patio de la vivienda de Manuel Tamayo (punto 34).

Tramo 34_35: Se toma rumbo Noreste bordeando el fondo de las viviendas existentes hasta interceptar la calle Línea (punto 35).

Tramo 35-36: Se toma rumbo Noroeste por la calle Línea hasta llegar a la esquina lateral izquierda de la cerca de la vivienda de Rafael Fernández (punto 36).

Tramo 36-37: Tomamos rumbo Este por la cerca lateral de la vivienda de Rafael Fernández hasta llegar a la línea férrea (punto 37).

Tramo 37-38: Se continúa rumbo Sur por la línea férrea hasta llegar a la esquina lateral derecha de la vivienda de Cristina Ricardo (punto 38).

Tramo 38-39: Se toma rumbo Sureste bordeando la cerca de la vivienda de Cristina Ricardo hasta llegar al arroyo (punto 39).

Tramo 39-40: Se toma rumbo Sur por el arroyo hasta llegar a la esquina de la cerca del fondo de la finca de Mercedes Acosta (punto 40).

Tramo 40-41. Tomamos rumbo Este por el fondo de la finca de Mercedes Acosta hasta llegar a la esquina de la cerca de la vivienda de Adalberto Huerta (punto 41).

Tramo 41-42: Se toma rumbo Sur por la cerca de la vivienda de Adalberto Huerta hasta llegar al fondo del patio de la vivienda de Juan Merence (punto 42).

Tramo 42-43: Se continúa rumbo Este por la vivienda de Juan Merence hasta llegar a la cerca del fondo de la vivienda de José Pupo (punto 43).

Tramo 43-44: Se toma rumbo Noreste bordeando el fondo de patio de las viviendas existentes hasta llegar al fondo del patio de la vivienda de Clara Martínez (punto 44).

Tramo 44-45: Se toma rumbo Sureste por la cerca lateral derecha de la vivienda de Clara Martínez hasta interceptar la calle Mulas (punto 45).

Tramo 45-46: Se toma rumbo Suroeste por la calle mulas hasta llegar al frente de la esquina lateral izquierda de la vivienda de Dervis Alvarez (punto 46).

Tramo 46-47. Se toma rumbo Sureste por la cerca lateral izquierda de la vivienda de Dervis Alvarez hasta llegar al camino de la antigua granja avícola (punto 47)

Tramo 47-48: Se toma rumbo Suroeste por el camino hasta llegar a la esquina lateral izquierda de la cerca de la parcela de Maritza Jiménez, continuamos bordeando la cerca de la misma y la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo de la vivienda de Alecineo Almaguer (punto 48).

Tramo 48-49: Se continúa rumbo Suroeste por la cerca, pasando por las cercas del fondo de las viviendas existentes hasta llegar al camino de acceso a la antigua granja avícola (punto 49).

Tramo 49-50: Se toma rumbo oeste por el acceso existente hasta interceptar la calle Arroyo (punto 50).

Tramo 50-51: Se toma rumbo Sureste por la calle Arroyo hasta llegar a la intersección con la calle Puerto Rico (punto 51).

Tramo 51-52: Se continúa rumbo Sureste por la calle Arroyo hasta llegar frente a la esquina izquierda de la cerca del fondo de la vivienda de Esther Rojas (punto 52).

Tramo 52-53: Se toma rumbo Sureste por la cerca del fondo de la vivienda de Esther Rojas hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo de la vivienda de Julio Benítez (punto 53)

Tramo 53-54: Se toma rumbo sur por la cerca lateral derecha de la vivienda de Julio Benítez hasta interceptar la calle campanilla (punto 54).

Tramo 54-55: Se toma rumbo Este por la calle Campanilla hasta llegar a la interceptación de esta con el camino a Jagüeyes de Puerto Rico (punto 55).

Tramo 55-56: Se toma rumbo Suroeste por el camino a Jagüeyes de Puerto Rico hasta llegar a la interceptación con la calle 5 ta (punto 56).

Tramo 56-57: Se toma rumbo Sureste por la vía a playa Morales hasta llegar a la esquina lateral izquierda entrando del Cementerio Sur (punto 57).

Tramo 57-58: Se toma rumbo Suroeste bordeando la cerca del Cementerio hasta llegar a la esquina izquierda del fondo (punto 58).

Tramo 58-59. Se toma rumbo Oeste por la cerca del fondo del Cementerio hasta llegar a la cañada existente (punto 59).

Tramo 59-60: Se toma rumbo Sur por la cañada existente hasta llegar al fondo de la vivienda de Joaquín Silva (punto 60).

Tramo 60-61: Se continúa rumbo Oeste por el lateral de la vivienda hasta interceptar la carretera del Embarcadero (punto 61).

Tramo 61-62: Se toma rumbo Norte por la vía al Embarcadero hasta llegar al frente de la esquina lateral izquierda entrando de la cerca perimetral de los Almacenes (punto 62).

Tramo 62-63: Se toma rumbo Oeste por la cerca lateral izquierda de los

Almacenes hasta llegar a la esquina del fondo de la misma (punto 63).

Tramo 63-64: Se toma rumbo Norte bordeando el fondo de la cerca de los Almacenes, continuando por la cerca existente pasando por el lateral de las viviendas existentes hasta interceptar la cerca de la finca de Atilio Duque (punto 64).

Tramo 64-65: Se continúa rumbo Oeste por la cerca de la finca de Atilio Duque hasta llegar a la esquina de la cerca de la misma finca (punto 65).

Tramo 65-66: Se continúa rumbo Noroeste por la cerca de la finca de Atilio Duque hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca del fondo de la vivienda de Félix Durán (punto 66).

Tramo 66-67: Se toma rumbo Noroeste por la cerca del fondo de Félix Durán bordeando el fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la cañada (punto 67).

Tramo 67-68. Se toma rumbo Suroeste bordeando la cañada hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca del fondo de la UBCAT (punto 68).

Tramo 68-69: Se toma rumbo Oeste bordeando la cerca perimetral del fondo de la UBCAT hasta interceptar la cerca perimetral de la ECOA 19 (punto 69).

Tramo 69-70: Se continúa rumbo Oeste por la cerca del fondo de la oficina de la ECOA 19 hasta interceptar la calle 7 del Reparto Rondón (punto 70).

Tramo 70-71: Se toma rumbo Suroeste por la calle 7 hasta llegar a la cerca del fondo de la vivienda de René Betancourt Díaz (punto 71).

Tramo 71-72: Se toma rumbo Sureste por la cerca del fondo del patio de René Betancourt bordeando la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina derecha de la parcela de Ramón Pérez Santiesteban (punto 72)

Tramo 72-73: Se toma rumbo Oeste bordeando el fondo del patio de las viviendas existentes hasta llegar a interceptar el camino existente (punto 73).

Tramo 73-74: Se toma rumbo Suroeste por el camino existente hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca de la parcela de Guillermo Rodríguez (punto 74).

Tramo 74-75: Se toma rumbo Noroeste por la cerca de la parcela de Guillermo Rodríguez y continuando por el lateral de la parcela de Guillermo Castro hasta interceptar la calle 10 (punto 75).

Tramo 75-76: Se toma rumbo Suroeste por el fondo de los patios de las viviendas existentes hasta interceptar el camino existente (punto 76).

Tramo 76-77: Se toma rumbo Oeste por el camino existente hasta llegar frente a la esquina izquierda de la cerca del fondo del almacén de acopio (punto 77).

Tramo 77-78: Se toma rumbo Sur por la cerca perimetral del fondo del almacén de acopio hasta llegar a la esquina izquierda del fondo de la Fábrica de Cilindros (punto 78).

Tramo 78-79: Se toma rumbo Sur por la cerca lateral derecha de la Fábrica de Cilindros hasta llegar al camino existente (punto 79).

Tramo 79-80: Se toma rumbo Norte por el camino existente hasta interceptar la esquina izquierda del fondo de la UBECAL (punto 80).

Tramo 80-81: Se toma rumbo Oeste por la cerca del fondo de la Base de Aseguramiento continuando por el cañaveral, intersecando la calle Torrenteras, se continúa por la cerca lateral izquierda de la vivienda de Víctor Zaldívar hasta llegar a la esquina del fondo de la misma (punto 81).

Tramo 81-82: Se toma rumbo Norte por la cerca del fondo de las

viviendas existentes hasta llegar al fondo de la vivienda de Yusmaris Betancourt (punto 82).

Tramo 82-83: Se toma rumbo Noroeste por la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar al fondo de la vivienda de Irenis Sierra e interceptar el camino existente (punto 83).

Tramo 83-84: Se toma rumbo Sur por el camino existente hasta llegar a la esquina lateral izquierda entrando de la cerca de la vivienda de Miguel Iriarte (punto 84).

Tramo 84-85: Se toma rumbo Oeste por la cerca lateral de la vivienda de Miguel Iriarte hasta llegar a la esquina de la cerca del fondo de la vivienda de Isabel Sierra, continuando rumbo Sur hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca del fondo de la vivienda de José Hernández (punto 85).

Tramo 85-86: Se toma rumbo Oeste por la cerca del fondo de la vivienda de José Hernández hasta llegar a la esquina de la cerca del fondo de la vivienda de Juan R Rodríguez (punto 86).

Tramo 86-87: Se toma rumbo Norte por la cerca del fondo de la vivienda de Juan Ramón Rodríguez bordeando la misma, continuando por el fondo de las viviendas hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo de la vivienda de Reynerio Barceló (punto 87).

Tramo 87-88: Se toma rumbo este por la cerca lateral de Reynerio Barceló hasta interceptar la cerca lateral izquierda de Walfrido Fernández continuando rumbo sur por dicha cerca hasta llegar a la esquina del fondo de la misma (punto 88).

Tramo 88-89: Se toma rumbo Sureste por la cerca del fondo de la vivienda de Walfrido Fernández, bordeando la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar

a la cerca del fondo de la vivienda de Luis Mendoza (punto 89).

Tramo 89-90: Tomamos rumbo Noreste por el fondo de las viviendas existentes pasando por la calle bajada de Rondón hasta llegar a la línea Férrea frente a la esquina izquierda de la cerca del fondo de la vivienda de Julio González (punto 90).

Tramo 90-91: Se toma rumbo Noreste por el fondo las viviendas existentes continuando por la cerca del fondo del área deportiva de la escuela hasta llegar al Río Banes (punto 91).

Tramo 91-92. Se continúa rumbo nordeste bordeando la cerca del fondo del área de autoconsumo del Matadero, de las viviendas existentes, de las oficinas de la Forestal, de las corraletas del Matadero hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo de la EMA, continuando rumbo Noroeste por el lateral derecho del edificio 5 hasta llegar a la vía de acceso de los edificios (punto 92).

Tramo 92-93: Se toma rumbo Noroeste desde la vía de acceso a los edificios por el área de la circunvalante propuesta (próxima al Río Veguitas) hasta llegar a la intersección de esta con la vía propuesta prolongación avenida de Cárdenas (en el terreno de Raúl Justí) (punto 93).

Tramo 93-94: Tomamos rumbo Noroeste por los terrenos de Raúl Vidal, Julián Zaldívar e Isidro Silva hasta llegar a la cerca del fondo del vivero próximo al camino de acceso a la finca de Isidro Silva (punto 94).

Tramo 94-95: Se continúa rumbo Noroeste por el camino hasta interceptar la cerca de la finca de Germán Gómez (punto 95).

Tramo 95-96: Se toma rumbo oeste dentro de la finca de Germán Gómez hasta una longitud de 80 m

continuando rumbo Noroeste hasta una longitud de 45m. (Punto 96).

Tramo 96-97: Tomamos rumbo Suroeste hasta una longitud de 65m. Dentro de la finca de Germán Gómez próximo a la base de la antigua vivienda (punto 97).

Tramo 97-98: Se continua rumbo Noroeste pasando por el lateral de la vivienda existente paralela al camino de acceso a la misma, cruzando la cañada hasta interceptar la carretera de Veguitas frente a la esquina lateral izquierda del Organopónico (punto 98).

Tramo 98-99: Se toma rumbo Noroeste por el sendero existente colindante con la cerca del Organopónico hasta llegar a la esquina izquierda de la cerca del fondo del Hogar de Ancianos (punto 99).

Tramo 99-100: Se continúa rumbo Noroeste por la cerca del fondo del Hogar de Ancianos pasando por el fondo de la vivienda de Germán Gómez hasta llegar a la esquina derecha del fondo de la misma (punto 100).

Tramo 100-101: Se toma rumbo Sureste por la cerca lateral derecha del área Forestal de Germán Gómez hasta interceptar el fondo de la parcela de Ramón Diéguez (punto 101).

Tramo 101-102: Tomamos rumbo nordeste por el fondo de las parcelas de las viviendas existentes hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Luis Laffita, continuando rumbo Noroeste por el lateral de la parcela de Aroldo Marrero llegando al fondo de la misma, continuando rumbo Noreste por el fondo de dicha parcela hasta llegar a la esquina de la cerca del fondo del patio de la vivienda de Julio Marrero colindante con la esquina derecha del fondo de la vivienda de Viel Montero (punto 102).

Tramo 102-103: Se toma rumbo Noroeste por la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar al de la vivienda de José Almaguer Rojas (punto 103).

Tramo 103-104: Se toma rumbo Suroeste por la cerca del fondo de la vivienda de Alicia Fernández hasta llegar a la esquina de la cerca de la finca de Aroldo Marrero (punto 104).

Tramo 104-105. Se toma rumbo noroeste por la cerca de la finca de Aroldo Marrero hasta llegar al fondo del patio de la vivienda de Pablo Santiesteban (punto 105).

Tramo 105- 106: Se toma rumbo Suroeste por la cerca del fondo de la vivienda de Pablo Santiesteban hasta llegar a la esquina derecha de la misma (punto 106). :

Tramo 106-107: Se continúa rumbo Noroeste por la cerca lateral de la vivienda de Pablo Santiesteban hasta llegar a la parcela de la vivienda de Francisco Cabañas (punto 107).

Tramo 107- 108: Se toma rumbo Suroeste por la cerca lateral izquierda de la vivienda de Argelia Pérez siguiendo por la cerca del fondo de la misma y por la cerca lateral derecha hasta llegar a la vivienda de Manuel Santisteban (punto 108).

Tramo 108-109: Se continúa rumbo Noroeste por el lateral izquierdo del patio de la vivienda de Manuel Santiesteban hasta llegar a la cerca del fondo del mismo (punto 104).

Tramo 109-110: Se toma rumbo Este por la cerca del fondo de Manuel Santiesteban continuando bordeando los patios de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina lateral derecha entrando de la cerca de Amalio Remedios (punto 110).

Tramo 110-111: Se toma Noroeste hasta llegar al fondo de la vivienda de Isabel Diéguez (punto 111).

Tramo 111-112: Se toma rumbo Oeste por la cerca lateral izquierda del patio de la vivienda de Carlos Alcalde bordeando la cerca del fondo y del lateral derecho de la misma hasta llegar al fondo del patio de la vivienda de Luis Ramírez (punto 112).

Tramo 112-113: Tomamos rumbo Noroeste Bordeando los patios de las viviendas existentes al fondo de la vivienda de Cristina Martínez (punto 113).

Tramo 113-114: Se continúa rumbo Noroeste bordeando la cerca del fondo de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina lateral derecha de la cerca del fondo de la vivienda de Eugenio Fombellida (punto 114).

Tramo 114-115: Se toma rumbo Noreste por la cerca lateral derecha de la vivienda de Eugenio Fombellida hasta llegar al camino al Negro (punto 115).

Tramo 115-116: Tomamos rumbo Sureste por el camino al Negro hasta llegar a la esquina lateral izquierda entrando de la cerca del Club de la Unidad Militar (punto 116).

Tramo 116 -117: Se toma rumbo Noreste por la cerca lateral izquierda del Club Militar hasta llegar a la esquina del fondo de la misma (punto 117).

Tramo 117-118: Se toma rumbo Sureste por la cerca del fondo del Club Militar hasta llegar al fondo de la Placita (punto 118)

Tramo 118-119: Se continúa rumbo Noreste por el fondo de la Placita hasta llegar al fondo de la vivienda de Anabel Cano (punto 119).

Tramo 119-120: Se toma rumbo Sureste por el lateral de la parcela de la vivienda de Anabel Cano intersecando el camino existente hasta llegar al fondo de la vivienda de Caridad Rodríguez (punto 120).

Tramo 120-121: Se toma rumbo Noreste por el fondo de la vivienda de Caridad Rodríguez bordeando el fondo de los patios de las viviendas existentes hasta llegar al fondo del patio de Javier Vera Delgado (punto 121).

Tramo 121-122: Se toma rumbo Sureste por el lateral del patio de la vivienda de Javier Vera hasta llegar al fondo de la vivienda de Leodán Diéguez (punto 122).

Tramo 122-123: Se toma rumbo Oeste por el fondo de la vivienda de Leodán Diéguez pasando por el lateral derecho de la parcela de Miladis Vera hasta llegar al camino existente, continuando rumbo Suroeste por el camino hasta interceptar el camino a Nuevo Banes (punto 123).

Tramo 123-124: Se continúa rumbo Oeste por el camino a Nuevo Banes hasta llegar a la intersección de la calle 5 y 2 próxima al edificio del MINAZ en el Reparto Nuevo Banes (punto 124).

Tramo 124-125: Tomamos rumbo Noreste por la calle 2 hasta interceptar el lateral izquierdo al fondo del Almacén de Alcohol (punto 125).

Tramo 125-1: Se toma rumbo Norte por la cerca del fondo del Almacén del Alcohol, continuando por el fondo del patio de las viviendas existentes hasta llegar a la esquina derecha de la cerca del fondo del Centro de Higiene (punto 1 de inicio o partida).

1.2 SECCIÓN SEGUNDA

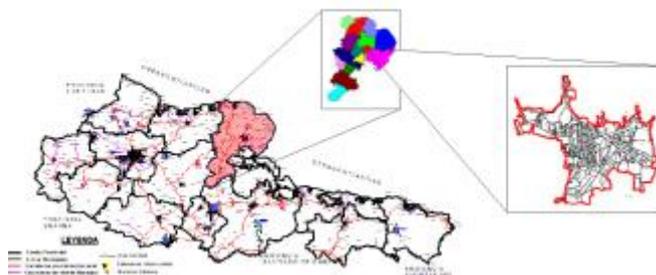
Caracterización general del municipio y La ciudad de Banes.

1.2.1 Caracterización del Municipio.

El municipio de Banes se encuentra ubicado en la región central de la Provincia Holguín en la zona geográfica de las alturas de Maniabón, (un área de alturas bajas que alternan con terrenos ondulados) y el valle de Nipe.

Cuenta con una extensión territorial de 761.86 km², que representa el 8% del área total de la provincia, con 74 km de costa, 0.22 km² de cayos adyacentes y 761.64 km² de área de tierra firme.

Limita al Norte con el Océano Atlántico, al Sur con los Municipios Mayarí y Báguano, al Este con el Océano Atlántico y el Municipio Antilla y al Oeste con los Municipios Báguano y Rafael Freyre.



Sus principales accidentes costeros son la Bahía de Banes y la Boca de Samá.

Su red hidrográfica es de baja intensidad y sus ríos principales son Banes. Posee 1 presa y 10 micro presas.

El clima es tropical semiárido, generalmente seco de escasas precipitaciones, llueve más en invierno que en verano por la influencia de los frentes fríos. La humedad relativa media es de 78% y la temperatura media anual oscila entre 24 y 30°C. La evaporación potencial media es de 1540 mm.

1.2.2 Características de la ciudad

Al centro del municipio Banes se encuentra ubicada la Ciudad del mismo nombre, la cual ocupa 6,70 Km² de extensión territorial. Cuenta con una población de 35300 habitantes, asentados en 11804 viviendas que representan un índice de habitabilidad de 2.9 habitantes /viviendas.

Se caracteriza por ser una Ciudad polifuncional, donde se realizan las actividades comerciales, gastronómicas, culturales, administrativas y de intercambio social, así como se concentran en ella casi la totalidad de los servicios en el ámbito municipal.

La estructura urbana está marcada por la carencia de un adecuado planeamiento urbano, el desarrollo no planificado de las distintas funciones: hábitat, servicios, industrias, etc. ha dado lugar a un ocupamiento disperso no funcional, siendo la principal problemática la de crecer espontáneamente hacia la periferia. Predominan las construcciones uniplantas. En la zona residencial no existe una diferenciación bien definida ya que junto a edificaciones antiguas con valores arquitectónicos se han insertado edificaciones nuevas, muchas de ellas sin adaptarse al contexto que la rodea..

CAPÍTULO: 2

Caracterización de las regulaciones.

2.1 SECCIÓN PRIMERA:

REGULACIONES

URBANÍSTICAS.

Existen sitios urbanos con marcado valor histórico-arquitectónico: El Reparto Nicaragua, el Barrio Amarillo, el Barrio Antillano en el Reparto Mariana Grajales y el Centro Histórico. La arquitectura de la Ciudad tipifica el origen y desarrollo de la misma, sus construcciones antiguas se caracterizan por ser de madera con cubierta de zinc uniplantas con una marcada influencia de la arquitectura norteamericana así como por un eclecticismo evidenciado fundamentalmente en las fachadas de las construcciones civiles del Centro Histórico.

La trama vial interna es generalmente ortogonal, haciéndose algo tortuoso en los barrios periféricos, predominando las vías en regular y en mal estado. La Ciudad al encontrarse al centro del subsistema la accesibilidad es buena pues posee un sistema vial que la une a los cinco núcleos urbanos restantes, ó sea, con Guardalavaca, Los Ángeles, Macabí, los Pinos y Deleite.

Se encuentra servida parcialmente por la red de alcantarillado y la red de acueducto está incompleta. Ambas redes se encuentran de regular a mal estado técnico. Cuenta con el servicio eléctrico en su totalidad y existe el servicio telefónico con un bajo índice de teléfonos por habitantes.

2.1.1 Definiciones:

Artículo 1: Las regulaciones urbanísticas, como una de las salidas del plan general de ordenamiento urbano (PGOU) de la ciudad de Banes, son el conjunto de reglas, normativas o condicionales a escala territorial, urbanística y

arquitectónica, que amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales constituyen el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU. Sus fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestra ciudad. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen de la ciudad deseada.

Artículo 2: Las Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo dejarán bien definido el modelo de ciudad o de territorio que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que establecen los Planes Generales de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 3: Expresan condiciones urbanísticas fundamentadas y amparadas en normas y regulaciones nacionales que coadyuvan a controlar el proceso de transformación de un núcleo urbano, a partir de los siguientes requisitos:

- a) Incorporar las ordenanzas de construcción para las edificaciones de acuerdo a las características del territorio donde se ubique.
- b) Tener la simplicidad requerida para su comprensión.
- c) Limitar su carácter prohibitivo.
- d) Ser objetivas y realistas.
- e) Lograr que sean respetadas una vez aprobadas por las autoridades del Gobierno del municipio.

Artículo 4: Otro de sus fines primordiales es el de reprimir las infracciones constructivas y urbanísticas; garantizar un estricto control del uso de suelo; un mejor desempeño de la disciplina urbanística y un objetivo principalmente educativo: el fomento y promoción de la cultura urbana a que se aspira.

2.1.2 Objetivos:

Artículo 5: Los objetivos de las regulaciones urbanísticas para el asentamiento de Banes son:

Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de las nuevas construcciones en la ciudad, así como encausar las acciones de intervención urbanas, arquitectónicas y constructivas en la misma.

Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el esquema y Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Banes.

Orientar a la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.

Exigir a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obras, y demás documentos técnicos- jurídicos; la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y constructivas del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en los nuevos inmuebles.

Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos culturales y medioambientales de la localidad en el ámbito conceptual, físico y espacial.

Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto como por su composición como por su contenido y alcance.

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

Establecer que las determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán, en todos los casos, a los estudios de planeamiento urbano que les son propios; debidamente compatibilizados ya sean esquemas o Planes Generales, Parciales, Especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según

estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.

2.1.3 Tiempo de vigencia:

Artículo 6: Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un periodo de cinco años. Podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario.

2.2 SECCIÓN SEGUNDA PREMISAS CONCEPTUALES

Artículo 7: Lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas:

Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado a la ciudad desde su fundación determinadas por:

La trama urbana cuadrangular y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por los espacios públicos, el tamaño de la manzana y las alturas, asumiendo la manzana como célula básica.

El dimensionamiento de la parcelación que persigue la armonía entre las escalas arquitectónica y urbanística.

La diversidad y riqueza de las tipologías y estilos arquitectónicos.

La fuerte presencia del verde en espacios públicos.

La dimensión y calidad de los espacios públicos: parques, avenidas, plazas y calles.

La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.

Conservación de los valores y tipologías urbano- arquitectónica,

contenidos en la conservaciones de las manzanas con riqueza de estilos y elementos decorativos arquitectónicos.

Preservación de la función residencial con el reforzamiento el equipamiento social; la recuperación de espacios públicos y comunitarios expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centro de encuentro e intercambio sociales, como plazas y parques.

Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula ortogonal del centro con amplias calles y aceras.

Priorización de las actividades y funciones de uso público.

Artículo 8: Del proceso de zonificación resultaron 10 zonas residenciales, una de valor y centro, tres de uso industriales 4 de parques y áreas verdes. Para el caso residencial, se procede a su sectorización de acuerdo a las tipologías urbano- arquitectónicas predominante en cada una de sus áreas. Cada sector, además de la nomenclatura metodológica correspondiente a la clasificación por las tipologías antes mencionadas, será identificado por el nombre del barrio, reparto o zona a la cual corresponde, con el objetivo de facilitar su reconocimiento; además de incluir una caracterización general, el régimen de uso y las regulaciones específicas. Al igual que en el caso de las zonas, también para cada uno de los sectores serán establecidas las regulaciones que para el sean determinados en correspondencia con sus características tipológicas y la intervención urbanística (Restauración, Conservación,

Completamiento, Remodelación, Erradicación). Propuesta por el PGOU en el estudio del habitat.

Artículo 9: Las presentes Regulaciones Urbanísticas fueron aprobadas por el concejo de la administración municipal (CAM). Promulgándose por un periodo de vigencia ilimitado. Esto permitirá su revisión y ajustes periódicos, así como su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Sus ajustes están estrechamente vinculados a los que se realicen a los planes de ordenamiento urbano, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole adelanten su revisión.

Artículo 10: Las Regulaciones Urbanísticas para la ciudad de Banes constituyen las principales salidas del Plan general de Ordenamiento Urbano (PGOU) de dicha ciudad, aprobado por el acuerdo # de la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2015 documento que constituye un instrumento de Gobierno, jurídicamente obligatorio descentralizado y participativo, gestionable y controlable, estratégico, regulador, ambientalista, integral factible para el control del proceso de transformación del territorio.

2.3 SECCIÓN TERCERA: REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA

Artículo 11: En el Capítulo 3 Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación general para toda la ciudad teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Calidad del medio ambiente.
Protección y preservación patrimonial.
Estructura de la manzana.
Disposición de la edificación en la parcela.
Alineación de las edificaciones.
Tipos y elementos de fachada.
Aspectos técnicos constructivos.
Imagen urbana y arquitectónica.
Usos de suelo.
Demoliciones.
Intervenciones constructivas.
Carteles y señalizaciones.
Mobiliario urbano.
Servicios por cuenta propia.

2.4 SECCIÓN CUARTA:

Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Artículo 12: En el Capítulo 4 Se establecen los códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas para cada una de las zonas y sectores tipológicos en que se divide el núcleo urbano de Banes:

2.5 Sección Quinta: Procedimientos

Artículo 13: En el Capítulo 5 Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de la tierra y a las acciones constructivas que se promueven en los terrenos y en las edificaciones en general, las redes técnicas, la red

CAPÍTULO 3. Regulaciones Generales de intervención territorial y urbanística.

vial y el contexto urbano. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismo dirigirse y la documentación requerida, según se trate, así como las entidades, comisiones o grupos de revisión de los respectivos proyectos.

2.6 SECCIÓN SEXTA: TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

Artículo 14: En el Capítulo 6 se tabulan y grafican los elementos esenciales regulados en los capítulos III y IV, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas, todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vinculantes.

2.7 SECCIÓN SÉPTIMA: GLOSARIO DE TÉRMINOS

Artículo 15: En el Capítulo 7 Se establecen definiciones y conceptos sobre los términos utilizados en estas regulaciones para hacer.

2.8 Sección octava: Anexos

Artículo 16 En los Anexos se insertarán los documentos más importantes que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas para hacerlas más comprensibles.

3.1 SECCIÓN PRIMERA: CALIDAD AMBIENTAL

3.1.1 Responsabilidad ambiental.

Artículo 17: Toda persona natural o jurídica que realice acciones

constructivas, tanto a escala urbana como arquitectónica, es responsable por aquellas que degraden el medio natural en una medida mayor que la provocada por el crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial; debiendo preservar la integridad y el carácter de los componentes ambientales de la ciudad para el mayor beneficio de sus habitantes.

Artículo 18: Las sustancias tóxicas y peligrosas se almacenan fuera de los límites de las zonas residenciales.

Artículo 19: Las actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat se ubican fuera de los sectores residenciales.

Artículo 20: Las actividades productivas incompatibles con el hábitat, ya insertadas dentro de sectores residenciales no podrán expandirse ni aumentar su capacidad productiva, si eso implica el aumento de la contaminación. Las mismas deberán ser reubicadas en la zona industrial o de producción definida en el Plan General Ordenamiento Urbano.

Artículo 21: Los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad son:

- a) Zonas de silencio: hospitales, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos, (45 decibeles de día, 35 decibeles de noche).
- b) Zonas de alta restricción de ruido: viviendas policlínicos, parques y edificios

administrativos (50 decibeles de día y 40 de noche).

- c) Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicio, áreas colindantes con avenidas, instalaciones deportivas y educacionales, (60 decibeles en el día y 50 en la noche).
- d) Zonas de menor restricción de ruido: zonas industrial cercana a viviendas y centros turísticos y recreativos (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

Artículo 22: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública o las propiedades colindantes.

Artículo 23: La ubicación y construcción de cualquier edificación cerca de los yacimientos arqueológicos de la Musén y Loma de la Campana se hace respetando el radio de protección de 1 Km.

Artículo 24: La construcción de cualquier edificación se ubica fuera de las áreas protegidas de la Musén y Loma de la Campana.

Artículo 2: Toda industria fábrica o centro de producción tendrá en cuenta que el vertimiento de residuales (líquidos sólidos y gaseosos) contaminantes del medio lleguen a éste tratados.

Artículo 26: La corriente del río Banes y los demás existentes en la

ciudad mantendrán su cause actual, sin obstrucciones y libres de contaminación por el vertimiento de sustancias tóxicas .

Artículo 27: En las zonas de producción para poder construir, ampliar y remodelar se tiene que contar con soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquidos, sólidos y otros contaminantes.

Artículo 28: Los elementos naturales como, bosques, colinas, red hidrográfica etc., que ayudan a caracterizar y valorar los paisajes sólo se modifican en casos excepcionales y debidamente fundamentados.

Artículo 29: Toda actividad de producción que por razones de su naturaleza deba afectar el medio ambiente mediante la modificación de elementos naturales; deberá preverse bajo régimen jurídico, antes de su ejecución la obligatoriedad de restaurar los daños una vez terminada la misma.

Artículo 30: Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, tienen que contar con las medidas de protección necesarias respetando las Normas Cubanas al efecto.

Artículo 31: Colocación de trampas de grasas en todas las instalaciones sanitarias o no, en servientros, talleres, comedores u otros que viertan grasas o hidrocarburos en sus residuales.

Artículo 32: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro perímetro urbano sobre el suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse solo para cultivos temporales o ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una

inversión de cualquier tipo cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

3.1.2 Equidad social.

Artículo 33: El medio ambiente construido brindará solución a las necesidades básicas de la población y reflejará la diversidad compositiva de la sociedad dentro de la igualdad de la misma.

3.1.3 Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.

Artículo 34: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentren a una distancia mayor de 100 m de la cota mayor de los planos de inundación de los ríos o arroyos existentes.

Artículo 35: Para ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo se contará con la la previa autorización de las autoridades competentes para ello.

Artículo 36: El cauce de los ríos o arroyos así como su franja de protección queda exento de la entrega de tierras ociosas o de cualquier otra índole.

Artículo 37: Los cercados para delimitar terrenos ya sean estos estatales o privados, serán paralelos a las márgenes de los ríos de los ríos y siempre respetando el radio de protección de la faja hidrológica.

Artículo 38: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación

siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación; (30m de radio de protección min a ambos lados del cauce; en zonas donde no exista peligro de inundación).

Artículo 39: Se prohíbe construir puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales; además de la reparación de los existentes que presenten tales limitantes; sin antes modificar su diseño.

La construcción de puentes, alcantarillas u otras obras permitirán la capacidad total de conducción de agua de los cauces naturales o artificiales sobre los que se actúe, además se repararán los existentes que tengan limitadas sus capacidades por estas obras.

Artículo 40: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el asoleamiento. En todos los casos se respetara la vegetación natural endémica y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

3.1.4 Protección de las aguas de la contaminación ambiental.

Artículo 41: Los vertimientos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos se verterán de forma tratada para no que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.

Artículo 42: Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación a las aguas, deberá contar o preverse los sistemas de

tratamiento para neutralizar al máximo posible sus residuales.

3.1.5 Protección del aire de la contaminación ambiental.

Artículo 43: Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en posición contraria al sentido predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 44: Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones.

Artículo 45: Las instalaciones de producción o industrias que utilicen sustancias altamente nocivas tendrán que localizarse fuera del perímetro de cualquier zona residencial y cumpliendo rigurosamente con las normas y radios de protección.

3.1.6 Organización del territorio contra los procesos nocivos.

Artículo 46: Se prohíben las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones en los planos de inundación de los ríos y arroyos.

Artículo 47: Las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones se ejecutan fuera de las zonas bajas proclives a inundaciones por fuertes lluvias.

3.1.7 Áreas verdes.

Artículo 48: La tala de árboles en las zonas verdes de la ciudad como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así

como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos y en las elevaciones o zonas de pendientes fuertes se ejecuta de forma racional y planificada por las entidades competentes.

Artículo 49: Se mantendrá una franja libre de 10 a 30 metros (según la categoría) en ambos lados de los cauces de los ríos y arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 50: Las afectaciones a la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad o la realización de cualquier modificación sobre ellas deberá ser autorizada por las autoridades competentes.

Artículo 51: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes en:

- a) espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerado monumentos de cualquier índole.
- b) intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- c) sitios que alteren o interrumpen las visuales o perspectivas del paisaje.

Artículo 52: Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 6 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 53: No se permite:

- a) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado

y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural; salvo lo establecido por la defensa civil.

- b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
- c) Utilizar los arboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos así como instalaciones eléctricas.
- d) Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta de de la DMPF y la Dirección Municipal de Servicios Comunales donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- e) Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal, vianda, fruta o cualquier otro; en los espacios públicos urbanos.
- f) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
- g) La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas inmediatas a cualquier monumento local, sin el permiso de la oficina de monumento.

Artículo 54: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado de las áreas verdes.

Los estudios de áreas verdes tendrán en cuenta tanto el valor ornamental como funcional de las mismas, así como las medidas de seguridad contra desastres naturales.

3.1.8 Protección del suelo en cuanto a erosión e inundación.

Artículo 55: La producción de cultivos de ciclo corto deberá realizarse en suelos con pendientes menores del 8% para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 56: La producción de cultivos en suelos con pendientes mayores del 8% deberán orientar los surcos en sentido de las curvas de nivel para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 57: Las excavaciones en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas con cualquier finalidad sólo se realizan por las entidades competentes.

Artículo 58: Las edificaciones construidas en pendientes mayores del 8 % deberán contar con protección contra la erosión en los taludes.

Artículo 59: Las nuevas edificaciones se ubican de forma tal que no interrumpen las líneas naturales de drenaje superficial o vaguadas para evitar inundaciones en época de lluvia.

Artículo 60: Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

3.1.9 Uso del suelo.

Para el suelo no urbanizable

Artículo 61: Se establece un uso del suelo en correspondencia a las categorías de manejo de las áreas protegidas para la preservación de sus valores naturales: Loma de la campana: (Significación: local) Categoría de manejo: Reserva natural y arqueológica

Para el suelo urbanizable

Artículo 62: Se permiten: los de uso inmediato (áreas de nuevo desarrollo) y los de reserva (áreas de estudios).

Para el suelo urbanizado:

Artículo 63: Para el suelo urbanizado se permiten los siguientes usos: Residencial, Producción, Especiales, Parques y áreas verdes, Turismo y recreación, Centros y subcentros.

3.1.10 Recursos agropecuarios.

Artículo 64: Las actividades agropecuarias que se realicen cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos tóxicos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 65: Dentro del límite urbano se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas ni afectadas por fajas de protección de infraestructura (Líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su desafectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 66: Solo se permiten organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 67: Los diseños de cercas para los organopónicos los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 68: Para el riego de los cultivos de los organopónicos se utiliza el agua de pozos excavados para este fin y debidamente autorizados por Recursos Hidráulicos, nunca con el agua potable del sistema de acueducto de la ciudad.

Artículo 69: La entrega de tierras en usufructo se hará de acuerdo a la legislación vigente para tal fin.

Artículo 70: Las zonas libres entre edificios multifamiliares (áreas de jardín, tributarias y previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos como parques, viviendas o ampliación de la Zona) son de uso común por lo que no se autoriza su entrega para otras actividades.

Artículo 71: La ejecución de solución de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del decreto 300 serán solicitadas como inversiones según los procedimientos legalmente establecidos

Artículo 72: En las áreas libres de las zonas industriales I Y II fuera del área de contaminación de las industrias existente, y el vertedero

actual, solo se permitirán de forma temporal cultivos de ciclo corto y crías de animales (ganado menor y ave). La actividad agropecuaria en estas áreas tendrá que ser paulatinamente retirada a medidas que se determine el inicio de la ejecución de nuevas inversiones industriales y de apoyo, y su puesta en funcionamiento.

Artículo 73: Solo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bobino, porcino y caprino así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con la especificaciones del decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona y siempre con autorización del CMHE, Medicina Veterinaria, Citma y Recursos Hidráulicos.

Artículo 76: No se permitirá la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios del Decreto Ley 300 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 77: La ejecución de cualquier instalación será tramitada oficialmente cumpliendo los procedimientos establecidos.

Artículo 78: Con el objetivo de minimizar la afectación de las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal, solo se permitirán cercados ligeros. Los cercados podrán ser con barrotes de madera y alambre en áreas con visuales desde las vías principales o densamente urbanizadas, las cercas deberán ser enmascaradas con plantas trepadoras que presenten floración.

3.1.11 Cementerios y Vertederos.

Artículo 79: La construcción de nuevos cementerios o vertederos se realizará de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y evitando la contaminación a las aguas superficiales y subterráneas, solo en zonas aprobadas por el PGOU.

Cementerios

Artículo 80: El área perimetral de los cementerios estará delimitada por muros de materiales sólidos.

Artículo 81: La construcción de nuevos cementerios o vertederos se localizarán teniendo en cuenta que la dirección predominante del viento no produzca afectaciones de contaminación en áreas pobladas o de viviendas dispersas.

Vertederos

Artículo 82: Sólo se permitirá el vertimiento de escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 83: Los vertederos tendrán un radio de protección de 500 m para relleno sanitario y 1000 m a cielo abierto y estarán cercados e identificados.

Artículo 84: La construcción de cualquier objeto de obra se realiza fuera del radio de protección sanitario de los vertederos excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento de los mismos.

Artículo 85: Los desechos sólidos de salas infecciosas de los hospitales serán incinerados en la propia institución, evitando ser recogidos por los servicios comunales.

Artículo 86: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no puedan ser incinerados se empaquetarán y sellarán en sobres

impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos comunes.

Artículo 87: La quema de desperdicios y desechos se realiza fuera de los los espacios públicos.

Artículo 88: Las áreas libres existentes dentro del límite urbano no se utilizan como microvertederos.

3.1.12 Infraestructura.

Artículo 89: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección, seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, comunicaciones y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Hidráulica

Artículo 90: Las tomas de agua para uso social se ubican aguas arriba de donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y se observe erosión interna o sedimentaria para evitar su contaminación.

Artículo 91: Las conductoras de agua se ubicaran en zonas que no atraviesen vertederos, zonas bajas de inundación o por debajo de edificaciones.

Artículo 92: No se permite la construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales.

Eléctrica y Comunicaciones

Artículo 93: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de los

radios de protección de las líneas de alto voltaje:

- 110 Kv: 15,0 m
- 33 Kv: 3,50 m
- 13 Kv: 3,50 m

Artículo 95: Los elementos infraestructurales (postes) se ubicarán fuera de las construcciones.

Artículo 95: Los postes eléctricos o de comunicaciones no podrán cercarse ni quedar incluidos dentro de las propiedades privadas. En casos muy particulares donde esto suceda deberán tener libre acceso para trabajar en los mismos.

Vial

Artículo 96: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.

Artículo 95: Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas.

Artículo 96: La extracción de materiales locales de construcción se realizará fuera de las franjas viales de forma tal que no se afecten los taludes existentes en las calles, caminos y vías férreas.

Artículo 97: No se permite ninguna construcción que invada las vías existentes ni las aceras.

Artículo 98: Para romper cualquier vía con el objetivo la instalación de redes técnicas se deberá hacer con la autorización de los organismos competentes y luego se repondrán

con materiales y resistencias similares a los originales.

3.1.13 Aprovechamiento de los recursos locales y reciclaje.

Artículo 99: Se permite la explotación de yacimientos locales de materiales de construcción en las áreas previstas para ello siempre que sean rellenadas y restituida su vegetación natural al término de su explotación.

3.1.14 Transporte.

Artículo 100: Los apartaderos de paradas deben ubicarse a una distancia mayor de 2,0 m a partir del contén o los límites de la vía desde la intersección más cercana.

Artículo 101: Los apartaderos de ómnibus deben tener una longitud mayor de 2,90 m y 2.5 m de ancho.

Artículo 102: Las vías de doble sentido de circulación en zonas residenciales deben de tener secciones de pavimento al menos de 5.50 m y sección total de 9m.

Artículo 103: Las vías principales de doble sentido en el centro de la ciudad deben de tener al menos 13.0 m de sección (con aceras de 2.50).

Artículo 104: Las vías secundarias de doble sentido en el centro de la ciudad deben de tener al menos 13.0 m de sección (con aceras de 2.50).

Artículo 105: Las vías de un solo sentido en zonas residenciales deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 106: Las bases de ómnibus, automóviles y camiones se ubicarán en la periferia de la Ciudad

preferentemente en la zona definida por el PGOU para tal fin, no se permite ningún tipo de acción constructiva para la ampliación de las existentes en la trama urbana. Solo se permitirán las acciones de reparación y mantenimiento.

Artículo 107: Las terminales de ómnibus y ferroviarias permanecerán con sus accesos e interiores libres de construcciones o emplazamiento de objetos que obstaculicen el tránsito vehicular o peatonal.

3.1.16 Prevención del delito mediante el diseño ambiental.

Artículo 108: Se adecuará el diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones con áreas verdes.
- c) Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- d) Proveer una visión clara y directa hacia los sectores peatonales.
- e) Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 109: Se prohíbe la construcción de viviendas o cualquier tipo de instalación utilizando elementos de infraestructuras ferroviarias, eléctricas u otras de cualquier índole tales como; raíles y traviesas de líneas férreas, angulares de torres de transmisión, etc.

3.1.15 Edificaciones sustentables.

Artículo 110: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales; en función de la orientación de la fachada de incidencia solar, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios interiores.

Artículo 111: Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área del muro.

Artículo 112: Los locales de las viviendas serán diseñados de manera tal que persista la ventilación cruzada en todos o en la mayoría de ellos para aumentar el confort bioclimático sin la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 113: El uso de cristalería en puertas y ventanas, deberá emplearse mediante un diseño adecuado con materiales especiales o combinado con elementos de protección solar, evitando la radiación solar directa en los interiores corrigiendo el calentamiento de las habitaciones por el efecto invernadero.

Artículo 114: los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

Artículo 115: Los corrales para la cría de animales se ubicarán al fondo en los patios de las viviendas siempre que no sobrepasen dos cabezas en el caso porcino ni

produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

3.2 SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

3.2.1 Zonas de protección.

Artículo 116: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se establecen para el área declarada centro histórico de la ciudad y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de monumento local o grado de protección en virtud de lo dispuesto en la ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos.

Artículo 117: Se establece para las edificaciones protegidas patrimonialmente las categorías de protección I, II, III o IV según proceda.

Artículo 118: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, solo se permitirán las siguientes acciones de intervención, previa consulta y aprobación de la comisión provincial o municipal de monumento.

Grado de protección 1: conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

Grado de protección 2: modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten;

y de mantenimiento y conservación en general.

Grado de protección 3: modificaciones adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otros según sea el caso.

Grado de protección 4: Adaptaciones modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen o integridad del entorno.

Artículo 119: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada patrimonio o su zona de protección deberá garantizar la resguardo de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando los factores que contribuyen a su degradación.

Artículo.120: Toda edificación clasificada con grado de protección 1 y 2, que no esté destinada a vivienda y que por sus características lo permitan deberán desarrollar funciones de carácter social preferentemente de servicios o instalaciones a nivel de ciudad con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo.121: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen junto con los solares yermos el potencial de transformación – evolución más importante de la ciudad por lo que podrá ser objeto de acciones de todos tipos de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

3.3 SECCIÓN TERCERA: ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

3.3.1 Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 122: Se define a la manzana como elemento básico de la trama urbana. A partir de este elemento se organizará la ubicación de las edificaciones, la infraestructura, las áreas verdes, el mobiliario urbano, etc.

Artículo.123: Se respetará la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su trazado original.

Artículo 124: En cada zona y sector tipológico se darán las dimensiones y formas específicas en correspondencia con la tipología urbanística existente o que se desea lograr.

Artículo 125: Las manzanas para las nuevas urbanizaciones tendrán una longitud máxima de 80m y un ancho máximo de 40m (0,32 ha)

Artículo 126: Las dimensiones mínimas de las manzanas serán 50m por 40m (0,2 ha)

Artículo 127: Deberán evitarse los trazados de manzanas con ángulos cerrados en formas de cuñas que impidan su óptima utilización

3.3.2 Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 128: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida. Como coeficiente mínimo de ocupación se establece el 35 %.

3.3.4 Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 129: La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. El límite frontal se orientará de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas no permitiendo espacios libres no utilizables.

Artículo 130: La dimensión mínima de las parcela para la construcción de viviendas será de 10 m X 8 m (80m²), en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la misma.

Artículo 131: La dimensión máxima de la parcela para la construcción de viviendas será de 10m por el frente por 15 metros por los laterales (150m²).

Artículo 132: En los sitios donde no exista posibilidad de conexión a las redes de alcantarillado se podrán autorizar para las nuevas construcciones parcelas con dimensiones de 10m por el frente y 20m por los laterales (200m²) con el objetivo de ubicar las fosas dentro del terreno asignado a cada vivienda; siempre y cuando las posibilidades lo permitan.

Artículo 133: La superficie de las parcelas para construcción de instalaciones administrativas, de servicios o de producción estará en dependencia de las dimensiones requeridas por proyectos racionales.

Artículo 134 Deberán fomentarse las construcciones en segundos y terceros niveles para lograr un uso más adecuado del suelo.

3.4 SECCIÓN CUARTA: DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

3.4.1 Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 135: Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 136: El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y de fondo. En el caso de grandes instalaciones puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

3.4.2 Profundidad edificable. Y Cotas de nivel

Artículo 137: La profundidad edificable quedará definida por la 2da línea de fachada predominante en la manzana, garantizando una franja mínima de jardín de 2 m.

Artículo 138: El nivel de piso terminado, (NPT) se tomará superior a los 0.20m del nivel de la vía existente en los casos en que el nivel de la misma quede por encima del nivel del terreno de la edificación. En caso contrario el NPT será 0.20m a partir de la cota más alta del terreno de la construcción.

3.5 SECCIÓN QUINTA: ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

3.5.1 Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 139: Se define como fachada principal de una edificación, aquella frontal a la vía y tendrá un nivel de acabado con el estándar

requerido por la zona donde se encuentre (excepto en edificaciones de esquina)

Artículo 140: Las fachadas de edificaciones proyectadas a más de una vía se tratarán como fachadas principales.

Artículo 141: La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características de las construcciones del entorno inmediato y las zonas de regulación. Se definirán por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

Artículo 142: La ubicación de nuevas obras se corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en las zonas, logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

Artículo 143: El cercado frontal de la parcela se acogerá a la primera línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 144: Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la 2da línea de fachada predominante en la manzana.

Artículo 145: las alineaciones de las fachadas no se podrán modificar con ningún cuerpo saliente, pe, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.) excepto aleros, siempre que disten al menos 0,50 m de la primera línea de fachada.

Artículo 146: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo 146: Solo se podrán colocar redes de acueducto, alcantarillado, drenaje pluvial, eléctrico o telefónico por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

3.5.2 Franja de jardín.

Artículo 147: Se establece la franja de jardín como transición entre la vía y la segunda línea de fachada con un ancho no menor a 2 m y no mayor a 5 m en dependencia de la zona o sector donde se encuentre.

Artículo 148: Se respetarán las franjas de jardín que no estén acorde con las dimensiones anteriormente dadas pero que tienen un valor formal y estético característico de una zona o sector determinado.

Artículo 149: Las franjas de jardín dentro de la manzana tendrán que ser uniformes a cada lado de la vía, aunque pueden ser diferentes los valores en uno y otro sitio de la calle.

3.5.3 Franja de portal.

Artículo 150: Las franjas de portal serán la primera línea de construcción de las edificaciones por lo tanto los mismos quedarán alineados por la línea predominante en la manzana.

Artículo 151: Se establece una franja de portal con una dimensión mínima de 1.20m y un máximo de hasta 2,50 m de fondo.

3.5.4 Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 152: Los pasillos laterales tendrán una distancia mínima de 0,75 m desde la fachada lateral a la línea que limita la parcela.

Artículo 153: Se permite la ubicación de elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones materiales equipos u objetos en pasillos laterales y de fondo siempre que no disminuyan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos.

Artículo 154: Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los mismos y siempre partiendo de la 2da línea de fachada.

3.6 SECCIÓN SEXTA: TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

3.6.1 Cercados.

Artículo 155: El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la edificación.

Artículo 156: Si existiere algún título de propiedad en el que la descripción del límite de la propiedad excediera la línea de fachada predominante en la manzana el mismo se ajustará no permitiéndose los cercados por fuera de la línea de fachada existente en la zona.

Artículo 157: Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.6m y 1.0m como máximo.

Artículo 158: Sólo se permite la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina con diseños y

materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres, celosías, etc.) con una altura máxima de 1.50m

Artículo 159: Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 de superficie como mínimo. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros en forma de celosías en toda su dimensión y altura con una transparencia del 40 % de la superficie.

Artículo 160: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura de 1.80m cuyos materiales y diseño estará en correspondencia con el entorno.

Artículo 161: cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencien, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.

Artículo 162: En áreas de conservación y valor histórico, artístico o arquitectónico los cercados deben:

- a) Respetar el carácter de la zona.
- b) Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- c) Tener un diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar el libre acceso.
- f) Altura máxima permisible de 1.50 m.

Artículo 163: En áreas de completamiento, los cercados

obedecerán al uso residencial, institucional, industrial y áreas de actividad múltiple. No podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones y obedecerán a las características predominantes en el entorno.

Artículo 164: La colocación de rejas se colocarán de manera que no abran hacia el espacio público (aceras corredores y paseos de uso público).

Artículo 165: Las rejas existentes en el centro histórico se mantienen y no se podrán eliminar o picar para convertirlas en puertas o introducir modificaciones que alteren su diseño original. Para el resto de la ciudad se permitirán previa evaluación de la propuesta.

Artículo 166: Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perle, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 167: Para las cercas vivas se utilizarán plantas ornamentales adecuadas las que deberán permanecer podadas estéticamente.

3.6.2 Jardines.

Artículo 168: La profundidad de la franja de jardín frontal para toda la ciudad queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle manzana o zona.

Artículo 169: La franja de jardín en la parte frontal de las edificaciones funcionará como elemento ornamental y ambiental. Los mismos

tendrán que ser tratados estéticamente con regularidad.

Artículo 170: La franja de jardín estará destinada a la función ornamental y será adecuada según el entorno inmediato en la manzana. Permanecerá libre de construcciones excepto en los casos en que por ausencia de redes de acueducto y alcantarillado en el sector donde se encuentren las viviendas sea necesario la construcción de determinados objetos de obra (fosas y cisternas)

Artículo 171: Para la faja de jardín en la parte frontal de la vivienda se utilizarán especies arbustivas que no alcancen más de 1.5m de altura, especies de palmeras para jardines u otras que no obstaculicen las visuales.

Artículo 172: Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos, podrán utilizarse pavimento impreso, adoquines, adocreto etc.

Artículo 173: Los parqueos se construyen fuera de la franja del jardín.

Artículo 175: Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

3.6.3 Portales

Artículo 176: La franja de portal de nuevas construcciones o reconstrucciones queda en dependencia de las características condiciones y tipologías específicas predominantes de cada manzana o zonas.

Artículo 177: Las edificaciones destinadas a viviendas contarán con portal. Su disposición podrá ser de medio portal, portal corrido, portal en L o portal en u, tanto en primer como en segundo nivel. Los portales en segunda o tercera planta deberán estar en armonía con los de la planta baja.

Artículo 178: Solo se permitirá el cierre de portales en los casos donde la zona lo permita, previa autorización, siempre que no produzca afectaciones o alteraciones en la estructura y expresión de la edificación, ni afecte directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 179: Los portales de uso público permanecen abiertos y sin delimitaciones que obstruyan el paso libre de las personas.

Artículo 180: Los cierres se realizarán con materiales transparentes con o sin antepecho de 0.90 de altura, siempre de columna a columna y de piso a techo o cerramientos.

Artículo 181: Los portales en las zonas donde exista franja continua, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barbadas permanecen abiertos, solo se realiza un estudio y propuesta del conjunto si no constituyen portales de uso público.

Artículo 182: Las edificaciones de esquinas deberán presentar portales que no obstaculicen las visuales del tránsito.

3.6.4 Edificios con frente a dos o más vías.

Artículo 183: En las esquinas de las edificaciones para amortiguar los impactos de accidentes del tránsito se siembran árboles de raíces

profundas para que cumplan esa función, no se colocan raíles, vigas de acero, postes y otros recursos.

Artículo 184: En los edificios con frentes a dos o más vías se tratarán todas sus fachadas con el mismo carácter jerárquico o en su defecto se jerarquizarán las fachadas según el orden de importancia de cada vía a la que estas tributan.

3.6.5 Edificios con frente a parques y áreas libres.

Artículo 185: Las edificaciones con frentes a parques y áreas libres tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

3.6.6 Alturas.

Artículo 186: Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deberán ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 187: Las edificaciones localizadas en esquinas con fachadas hacia dos calles de diferente categoría podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 188: Se admite hasta 25 m de altura para las edificaciones de uso público. Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán las alturas específicas en cada caso.

Artículo 189: Para las viviendas unifamiliares se permitirá una altura máxima de 10m; el equivalente a una construcción de tres niveles con el puntal máximo permitido por nivel.

3.6.7 Puntales.

Artículo 190: La altura máxima de puntal por nivel será de hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 191: Las construcciones se ejecutan con puntales cuya altura sea igual o mayor de 2.40m.

3.6.8 Número de niveles permitidos máximo y mínimo.

Artículo 192: Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales y de resistencia del terreno lo permitan.

Artículo 193: Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares hasta 8 niveles.

Artículo 194: La construcción y ampliación en segunda planta o plantas superiores tienen que armonizar con las características arquitectónicas de la planta baja.

Artículo 195: La construcción y ampliación en segundo o tercer nivel se ejecuta con diseño adecuado con el del entorno construido y de acuerdo con las características arquitectónicas predominantes.

3.6.9 Sótanos y Semisótanos.

Artículo 196: Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones siempre y cuando la edificación esté a más de 100 m de los arroyos que atraviesan el núcleo y deberán cumplir las soluciones técnicas correspondientes que eviten la penetración a su interior de las aguas pluviales asociadas a huracanes o fuertes lluvia.

Artículo 197: La construcción de sótanos y semisótanos deberán

cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres naturales o tiempo de guerra.

Artículo 198: Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m

Artículo 199: No se permite la construcción de sótanos en zonas bajas con peligro de inundación

3.6.10 Salientes.

Artículo 200: Se admiten los salientes en edificaciones de más de una planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 201: Se permite la construcción de aleros siempre que no sobrepasen los 0,60 m de la fachada

3.6.11 Balcones y terrazas.

Artículo 202: Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de antepechos de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 203: Los balcones no podrán proyectarse sobre la vía peatonal o vehicular.

Artículo 204: Las terrazas en segundo o tercer nivel podrán ocupar el área total o parcial de la cubierta de la edificación; quedando condicionada la construcción por las características propias del sector

3.6.12 Pasajes.

Artículo 205: Se permitirán los pasajes públicos peatonales

descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 206: Los pasajes serán de uso común cuando se encarguen de conectar dos vías o dar acceso a locales comerciales, edificaciones de uso común.

3.6.13 Marquesinas y toldos.

Artículo 207: Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

Artículo 208. Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de materiales sintéticos, lona etc. siempre que tengan una correcta expresión estético-formal y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico.

Artículo 209: La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45 ° con relación a la pared.

Artículo 210: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento, ya sea estatal o privado, deberán colocarse de modo que su línea más baja este a la altura del dintel o vano original y nunca a menos de 2.25m sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máxima será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 211: En las viviendas donde radique un Trabajador por cuenta Propia:

- 1) Se permitirán los toldos fijos Día y noche pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubiertas).

Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.

- 2) Los toldos tendrán que ocupar al menos el ancho del vano de la puerta preferentemente ocuparan el ancho de la carpintería de la fachada o sección de fachada donde se encuentran.

3.6.14 Vistas y luces.

Artículo 212: No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, en la pared medianera sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito de lo contrario, no tendrá fundamento legal y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

Artículo 213: Cualquiera de los propietarios de una medianería puede, abrir en cada habitación sobre a las vigas horizontales; cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción puede cerrar dichas ventanas sin que tenga derecho de impedirselo el propietario del predio dominante.

Artículo 214: Por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición pueden abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero mientras no se pacte algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de

conservarlas ni limitan en nada el libre uso de la propiedad.

Artículo 215: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino es necesario que haya desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abrirán una distancia de 2.20m. En las vistas oblicuas dichas distancias no pueden ser menores de 1.00m.

Artículo 216: Si la distancia entre la pared y el inmueble del vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, solo es lícito abrir ventanas de luces, pero no de vistas a menos que el terreno visorio sea calle o vía pública.

Artículo 217: Los motones de madera o materiales hacinados en los corrales patios u otros sitios y espacios libres desde cuya cima se domina el inmueble vecino no constituyen vista rectas, si su distancia al lindero correspondiente es la reglamentaria, y si no lo es no deben permitirse esos acopios a una altura desde la cual puedan ejecutarse vistas.

Artículo 218: Se puede abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.

Artículo 219: Toda azotea terraza o balcón, gradería o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vistas rectas debe encontrarse a la distancia legal de

2.20m respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 220 Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas es decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería destruye la distancia legal pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

Artículo 221 Si el terreno que medie entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4.40m.

Artículo 222 La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará aunque en la pared divisoria de los inmuebles halla balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 223 Si entre dos inmuebles contiguos no hubiera línea divisoria, demarcada por pared el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia en que se abrirán.

Artículo 224 La vista oblicua se rige por los mismos principios que las rectas y puede abrirse mediando la distancia 1.0 m a no haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 225: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar por utilidad común, a

cualquiera de las servidumbres legales procedentes y así mismo establecer otras. La prescripción puede dar o modificar derecho a las reclamaciones.

Artículo 226: La simple luz, y la vista de costumbre o legal, se determinan por su altura con respecto al nivel de piso terminado cuando dicha altura es igual o mayor a 1.50m de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 227: Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 228 Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho o censurable practica local no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.

Artículo 229 El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes reclamadas por el interés de la seguridad común:

- a) Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
- b) Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.

- c) Que los rompimientos guarden la distancia o la altura de 1.80m desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana aun en pisos bajos.

Artículo 230 Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se encuentra el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 231 Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80m debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 232 Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared, donde se haya abierta, al repararla, deben observar las reglas para las luces en general.

Artículo 233 Cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo. 234 Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación de propiedad estatal de cualquier tipo no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie sin la autorización de la autoridad competente.

Artículo 235 Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las

servidumbres legales originales y así mismos establecer otras.

Artículo 236 Toda colocación de ventanas en inmuebles separados a menos de 0.75m tiene que ser conciliadas y aprobadas por el vecino.

3.6.15 Medianerías.

Artículo 237 Una pared o muro pertenece al que la construye cuando:

- a) el terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como una vía una calle o un camino.
- b) el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared e cerradura en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio establecido y regulado por la DMPF, entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 238 De lo establecido en el artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

- a) Pared construida sobre igual terreno de uno y otro vecino (pared medianera).
- b) Pared que toca el límite del terreno vecino (pared contigua).
- c) Pared que deja cierto espacio hasta cierto límite (pared contigua).

Artículo 239 Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 240 Una medianería puede serlo todo o en parte. En general, puede ser medianero solo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo. 241 Se presume la servidumbre de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

- a) En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- b) En las paredes divisorias de los jardines o patios, ya sea asentamientos urbanos o en zonas rurales.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 242: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signos que demuestren lo contrario. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se haya de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la propiedad que tiene a su favor este signo exterior.

Artículo 243: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicio ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento crítico del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 244: Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y cerramientos de una

estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos

Artículo 245: No es permitido a ninguno de los propietarios de la pared medianera, abrir en ella alacena, nicho, etc. aunque sea menos de la mitad del grueso.

Artículo 246: El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en la pared medianera debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino autorización para los trabajos, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente.

Artículo 247 En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 248 No se admite arrimar a una pared medianera elementos que perjudiquen su solidez como maderas, montículos de tierras, corrales, sembrados, etc.

3.7 SECCIÓN SÉPTIMA: ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

3.7.1 Características constructivas.

Artículo 249 Las características constructivas deberán estar en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.

3.7.2 Tipología constructiva.

Artículo 250 Se autorizan las construcciones con las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 251 Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales administrativos y de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

3.7.3 Materiales de construcción.

Artículo 252 Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

- Paredes: Ladrillos, bloques de hormigón, paneles Sandino u otro sistema prefabricado, madera.
- Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, sistemas de vigeta y bovedilla.
- Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, hormigón pulido.
- Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero

Artículo 253 Las viviendas e instalaciones con valor patrimonial utilizarán los mismos materiales o similares para su conservación o rehabilitación.

Artículo 254 Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do y 3er nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillos o bloques u otros similares) y cubierta de hormigón, bóvedas, sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido recubiertas con hormigón armado y en casos excepcionales con cubierta de zinc, tejas fibrocemento o tejas de barro.

Artículo 255 Durante el tiempo de construcción de obras de

envergadura, se construirán como facilidades temporales, casetas de madera u otro material mampostería y otro similar. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y al fondo de la misma; nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

3.7.4 Superficie de una vivienda.

Artículo 256 La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por una habitación de uso múltiple, baño sanitario y cocina.

Artículo 257 La superficie máxima de una vivienda estará determinada por la legislación vigente

3.7.5 Ubicación y características de las escaleras.

Artículo 258 En el caso de construcción de viviendas dúplex la escalera de acceso al nivel superior serán preferentemente por el interior de la edificación.

Artículo 259 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo o tercer nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden disten al menos 3.90 m del eje de la vía.

Artículo 260 Las escaleras nunca se podrán construir fuera del límite de la propiedad, ni sobre las aceras y su proyección no podrá quedar sobre la faja vial (aceras calles o accesos)

Artículo 261 Las escaleras de acceso a segundo o tercer nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 262 En las escaleras de acceso a segundo o tercer nivel, la contrahuella (altura del peldaño o escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.

Artículo 263 Los tipos y formas serán fijados en los proyectos según la zona donde se encuentren.

3.7.6 Tipos de cubiertas.

Artículo 264 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

- Cubiertas planas o inclinadas de hormigón armado.
- Cubiertas de bóvedas.
- Cubiertas de hormigón armado con el sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido.
- Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 265 Las cubiertas planas de hormigón deberán tener una inclinación con una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 266 Las cubiertas inclinadas de teja, fibrocemento o zinc deberán tener una inclinación del 30 % de pendiente.

Artículo 267 El volumen de agua producto del drenaje pluvial deberá canalizarse dentro de la propiedad

evitando afectar las propiedades vecinas.

Artículo 268 Las cubiertas podrán tener una, dos, tres y cuatro aguas

3.8 SECCIÓN OCTAVA: IMAGEN URBANA Y ARQUITECTÓNICA.

3.8.1 Tipología arquitectónica.

Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas:

Doméstica

- Unifamiliares comunes u individuales.
- Unifamiliares de esquina.
- Pareadas o en tiras
- Edificios multifamiliares.

Civil – Público.

Militar

Religioso.

Industrial.

Artículo 269 Se admiten las tipologías urbanísticas II, III, IV, V.

Artículo 270 Para las zonas con tipología urbanística V se prevé la urbanización.

Artículo 271 Las regulaciones por zonas y sectores tipológicos definirán las tipologías en cada caso específico.

3.8.2 Características tipológicas.

Artículo 272 Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a las tipologías urbanística, arquitectónica y constructiva predominante en el entorno:

3.8.3 Características estéticas y de estilo.

Artículo 273 Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones,

reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

3.8.4 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 274 Los vanos de puertas principales tendrán un ancho al menos de 0.90 metros.

3.8.5 Color.

Artículo 275: Se utilizarán los colores para la pintura de las fachadas según estudios previamente realizados para cada zona, sector o porción urbana atendiendo a las características peculiares de cada sitio o edificación.

Artículo 276: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 277: Serán permisibles estudios de color diferentes para exteriores en un mismo edificio los cuales serán evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

Artículo 278: Se exceptúan del artículo anterior los edificios multifamiliares los cuales no pueden ser pintados individualmente en el exterior por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería como herrería.

Artículo 279 Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

Artículo 280 No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización.

Artículo 281 Para pintar contenes y postes y se debe consultar con los organismos competentes (vialidad, comunales, empresa eléctrica, ETECSA u otra).

Artículo 282: A los materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra granito, terrazo cerámica, mármol, bronce y otros; sólo se les harán limpieza y mantenimiento.

3.8.6 Puntales.

Artículo 283: La altura del puntal por nivel no será mayor de 3,10 m.

Artículo 284: En las zonas que por sus características Arquitectónicas permitan los puntales dobles estos se autorizaran cumpliendo con los rasgos específicos del lugar.

3.8.7 Tipos de fenestración.

Artículo 285: Las fenestraciones de los locales serán hacia el exterior de la vivienda.

3.8.8 Servidumbres de vistas y luces.

Artículo 286: Las ventanas se abren con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si hay más de dos metros de distancia entre las líneas de fachadas laterales. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas oblicuas.

3.8.9 Requerimientos para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 287: Las cavidades para instalar aires acondicionados se

hacen en las fachadas secundarias de las edificaciones.

3.8.10 Parámetros mínimos y elementos técnicos de la edificación y su infraestructura.

Artículo 288: Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda con previa autorización del INRH, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m Aguas arriba de cualquier letrina existente;

Artículo 289: Se admite la construcción de cisternas para el almacenamiento de agua dentro de la parcela. Si se ubica en los jardines frontales o pasillos laterales el brocal no sobresaldrá más de 0,30 m de altura del terreno siempre que el nivel de la parcela se encuentre al mismo nivel de la vía.

Artículo 290: en el caso de que la parcela se encuentre por debajo del nivel de la vía y no tenga buen drenaje; presentando posibilidades de inundación, la altura de la cisterna estará 0.30cm sobre la cota de la vía

Artículo 291: Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Artículo 292: Los albañales generados por la edificación deberán ser evacuados preferentemente mediante la conexión a la red de alcantarillado.

Artículo 293: En caso de no existir alcantarillado, la disposición de residuales líquidos se solucionará

mediante fosa impermeabilizada y sellada, con una abertura que permita su limpieza sistemática. La fosa deberá ser construida en uno de los laterales de la vivienda o en el fondo de forma tal que se posibilite el acceso para su evacuación periódica. En casos excepcionales se construirá en el frente de la vivienda.

Artículo 294: No se permite la construcción de letrinas sanitarias.

Artículo 295: Se admite la construcción de casetas para la colocación de balones de gas licuado adosados en los laterales o el fondo de las viviendas inmuebles, siempre que no se proyecte más de 0,30 m de la fachada y no sobrepase 1,80 m de altura.

3.8.11 Características constructivas y técnicas para garantizar seguridad de la edificación.

Artículo 296: Las viviendas e instalaciones de uno más niveles, además de su salida principal, contarán con una salida de emergencia para su evacuación en caso de incendio.

Artículo 297: La acometida eléctrica de 110 o 220V deberá conectarse a partir del nivel superior de la vivienda.

Artículo 298: En las nuevas construcciones será obligatorio acogerse a todos los parámetros descritos en los proyectos aprobados y en casos de modificaciones deberán consultarse a los proyectistas.

3.8.12 Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas.

Artículo 299: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva

construcción se hacen soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscan paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 300: Las rampas de acceso que den solución a la eliminación de barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 4%.y el 12% como máximo y con materiales que no resbalen .

3.9 SECCIÓN NOVENA: USOS DEL SUELO.

Artículo 301: Para el suelo urbanizado se definen los siguientes usos:

Edificaciones: Viviendas, alojamiento, servicios básicos, salud, educación, comercio, gastronomía, administración, militar y orden público, cultura, religión, almacenes, talleres e industrias.

Infraestructura: Vías automotores, vías férreas, garajes y parqueos, paradas de ómnibus, redes técnicas.

Otros usos: Espacios públicos, áreas verdes, áreas deportivas y agricultura urbana cementerios, vertederos.

Artículo 302: Se definen las siguientes categorías de uso del suelo.

Obligatorio: Cuando el uso de suelo define la función principal que realiza una zona o sector del núcleo.

Preferente: Cuando el uso de suelo es compatible con las funciones de varias zonas o sectores del núcleo pero se prefiere que esté en una zona o sector específico.

Permisible: Cuando el uso de suelo es compatible con las funciones de varias zonas o sectores del núcleo

pero no hay preferencia para que esté en una zona o sector específico.

Restringido: Cuando el uso de suelo no es totalmente incompatible con la función de las zonas o sectores del núcleo y puede admitirse bajo condicionantes restrictivas.

Prohibido: Cuando el uso de suelo es incompatible con la función principal de las zonas o sectores del núcleo.

Las regulaciones específicas definirán los usos del suelo por sus categorías de uso para cada zona o sector tipológico.

3.10 SECCIÓN DÉCIMA: DEMOLICIONES.

Artículo 303: Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado constructivo; antes de ser demolidas se someten a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 304: A los efectos se considera susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 305: Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se debe evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos, protección o tantas como sean necesarias.

Artículo 306: Se ordena por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 307: Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimientado de la fachada presente malas condiciones de resistencia o estabilidad.

Artículo 308: La demolición de paredes medianeras, se realiza con previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 309: Los escombros procedentes de las demoliciones se trasladan (desde la planta baja) o bajan (desde segundo o más niveles) por medios manuales, mecánicos, canalizaciones u otros afines hacia la vía pública.

Artículo 310: Se prohíbe el acopio de materiales en la vía pública, solamente se puede hacer durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

Artículo 311: Los escombros deberán ser retirados en períodos no mayores de 72 horas.

Artículo 312: Las facilidades temporales de una obra se demuelen una vez terminada la construcción.

3.11 SECCIÓN ONCENA: INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

3.11.1 Tipos de intervenciones a nivel urbano.

Artículo 313: Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:

- Renovación.
- Remodelación.
- Reanimación.
- Refuncionalización.
- Rehabilitación.
- Completamiento o saturación.
- Nuevas urbanizaciones.
- Erradicación.

Artículo 314: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones a nivel urbano para cada zona o sector tipológico.

3.11.2 Tipos de intervenciones a nivel arquitectónico.

Artículo 315: Se admiten las siguientes intervenciones a escala Arquitectónica:

- Conservación.
- Remodelación.
- Reconstrucción.
- Rehabilitación.
- Adaptación o adecuación

Artículo 316: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones a nivel arquitectónico para cada zona o sector tipológico.

3.11.3 Intervenciones constructivas.

Artículo 317: Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

- Obra nueva.
- Ampliación.
- Unificación.
- División.

- Reposición
- Demolición.

Artículo 318: Las regulaciones específicas definirán las intervenciones constructivas para cada zona o sector tipológico.

Intervenciones en edificios con grados de protección.

Artículo 319: Se admite la ampliación, reposición, división o unificación de edificaciones siempre y cuando no se produzcan alteraciones estructurales o de fachada y no se afecten sus valores arquitectónicos.

Artículo 320: Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas, materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

Artículo 321: En edificaciones con grado de protección I, II y III solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Municipal, Provincial o Nacional de Monumentos según proceda.

3.11.4 División y unificación de viviendas.

Artículo 322: Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño sanitario cocina y una habitación de uso múltiple. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

3.12 SECCIÓN DUODÉCIMA: CARTELES Y SEÑALIZACIONES.

Artículo 323 Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m y en casos excepcionales hasta 1.00m x 1.50m.

Artículo 324 Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o instalaciones o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 325 Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 326 Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de una canalización resistente impermeable al agua de materiales compatibles con instalaciones eléctricas.

Artículo 327 Los carteles publicitarios deberán tener una correcta expresión estético-formal; con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Se utilizarán para su confección materiales duraderos resistentes al agua y con buena calidad de superficie.

Artículo 328 Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de

forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 329 Las señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 330 Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto del diseño y el estudio de colores de la obra que se reproducirá.

3.13 SECCIÓN DÉCIMOTERCERA: MOBILIARIO URBANO.

Artículo 331 Se prohíbe la ubicación de mobiliario urbano en lugares que interrumpen o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 332 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Artículo 333 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se ejecutará teniendo en cuenta las normas cubanas vigentes para cada función.

3.14 SECCIÓN DÉCIMOCUARTA: SERVICIOS POR CUENTA PROPIA.

Artículo 334 Las entregas de áreas para la construcción de locales destinados a ejercer el trabajo por cuenta propia tendrá un carácter temporal, hasta tanto se necesite la el lugar por la Dirección Municipal de Planificación Física para otras inversiones.

Artículo 335 Los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia no

podrán ser transferidos en propiedad y no podrán destinarse a otros usos diferentes al que fue aprobado.

Artículo 336 Los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia no deben interferir el flujo peatonal, ni vehicular

Artículo 337 No se permite la nueva construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales excepto ranchones, pórticos, pérgolas y palapas asociadas a la vivienda.

Artículo 338 La construcción de locales para ejercer el trabajo por cuenta propia o puntos de venta podrán ser de paredes de materiales sólidos o ligeros, techos de zinc, fibrocemento o tejas criollas y piso de cemento. Las regulaciones por zonas especificarán el tipo de materiales a utilizar en cada caso específico.

Artículo 339 Las dimensiones de los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia tendrán una dimensión en planta de 2.00 x 2,50 m, siendo siempre el frente la parte más ancha.

Artículo 340 El puntal máximo de los establecimientos que se autoricen será de 2.40m.

Artículo 341 La forma y diseño de los puntos de ventas o locales para trabajo por cuenta propia serán normados en las regulaciones específicas de cada sector.

Artículo 342 Los locales construidos para ejercer el trabajo por cuenta propia deberán cumplir con las medidas higiénico-sanitarias establecidas.

Artículo 343 Los locales destinados a talleres para ejercer el trabajo por cuenta propia que generen ruido o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos y/o gaseosos se ubicarán fuera de las zonas residenciales.

Artículo 344 Los útiles dedicados a los servicios por cuenta propia (mesas, catres, carritos de venta, aparatos infantiles, etc.) serán ubicados en áreas donde no interfiera con el flujo peatonal o vehicular y no afecten las áreas verdes (calles, aceras parterres paseos, parques, jardines etc.)

Artículo 345 Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas y especiales de ordenamiento urbano en el capítulo IV, sintetizadas y graficadas en el capítulo VI.

CAPÍTULO 4: Regulaciones Específicas

Zona Centro

Se encuentra ubicado al centro geográfico de la Ciudad, ocupando 11.99 ha de extensión territorial. El mismo tiene un carácter polifuncional donde se realizan actividades comerciales, gastronómicas, culturales, administrativas, de intercambio social, etc., o sea, en él se concentra casi la totalidad de los servicios al nivel de Ciudad y Municipal.



Reúne muestras del desarrollo arquitectónico, urbano e histórico con más de un siglo de existencia de un marcado valor, predominando las construcciones de madera uniplantas y biplantas con una gran influencia de la arquitectura norteamericana, siendo la altura promedio 6 m, con algunos elementos estéticos característicos de este tipo de construcción.

También existen construcciones eclécticas con tendencias neoclásicas, art Nouveau, artdecó y algunas líneas puras del racionalismo, evidenciando fundamentalmente en las fachadas de las edificaciones. Se observan puntualmente edificios multifamiliares de 5 plantas.

Predominan las construcciones en regular estado, aunque existen algunas con un alto grado de deterioro.

Está servido en su totalidad por el Sistema Eléctrico Energético Nacional que se encuentra en regular y buen estado, por la red telefónica en buen estado y por la red de acueducto y alcantarillado en regular y mal estado técnico.

Las vías se encuentran en buen estado caracterizadas por amplias secciones y aceras. Las edificaciones en las dos vías principales poseen portales de uso público (corredores).

Presenta manzanas cerradas con alta presencia de edificaciones pareadas o en tiras predominando la tipología urbanística 3. y tipologías arquitectónicas tipo III IV y V en manzanas cerradas de forma ortogonal. La red vial está compuesta por calles asfaltadas o de hormigon de 5 a 7 m de sección de vía con aceras.

Regulaciones

Artículo 346 El PGOU define que esta zona siga cumpliendo las funciones de centro de Ciudad.

Calidad ambiental

Artículo 347 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación en Ave Martí siempre que no interfiera o reduzca el ancho del cauce del río Banes que bordea la zona o sus planos de inundación.

Artículo 348 Para los casos de las viviendas de Ave. Martí cuyos fondos tributan a las márgenes del río queda imposibilitada cualquier

ampliación longitudinal en ese sentido.

Artículo 349: Los vertimientos de residuales domésticos al Río Banes se hacen de forma tratada. Los vertimientos de residuales albañales se solucionan por el alcantarillado.

Artículo 350: Las instalaciones que generen contaminación al aire (carpinterías u otras) se ubican fuera de la zona residencial.

Artículo 351 Los árboles de las márgenes del Río Banes, su franja hidrorreguladora, de los parques y áreas recreativas sólo se talan de forma racional y con la autorización de las entidades competentes.

Artículo 352 Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 6 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 353 Para la forestación y reforestación de las áreas verdes estas deben cumplir simultáneamente con las funciones de protección y ornamentales. Deben utilizarse las especies apropiadas con raíces profundas con grandes copas con follaje permanente.

Artículo 354 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados del cauce del Río Banes para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Artículo 355 Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales, entre otros, para

disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada. Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, evitando la incidencia directa de la radiación para evitar el calentamiento de los locales por el efecto invernadero.

Protección y Preservación Patrimonial

Tipos y elementos de fachada

Artículo 356 Para la rehabilitación de las fachadas de las edificaciones, la altura de los vanos y la carpintería se mantendrá con sus dimensiones y formas originales. Las ventanas serán de 1 y 2 hojas de madera o cristal, del tipo Francés o de tablero; no se permitirán del tipo Miami. Las puertas serán de 1 o 2 hojas de madera, cristal del tipo Francés, Española o de tablero.

Artículo 357 en las Calles General Marrero; Ave Cárdenas y Martí No se permitirá la alteración de los elementos principales de la fachada tales como: Carpintería, altura de los vanos, frisos, pretilas, columnas y capiteles, balaustradas, etc.

Artículo 358 En las viviendas aisladas se mantendrán los amplios portales cerrados con barandas balaustradas de madera u hormigón con elementos decorativos.

Artículo 359 Las divisiones sólo se permitirán internas en las edificaciones y no se permitirán las que afecten a los corredores públicos y las fachadas.

Artículo 360 Las escaleras de acceso a las viviendas deben ser interiores e integrarse a la fachada con determinados elementos

estéticos, no deben ser exteriores ya que afectan la circulación peatonal

Artículo 361 El Cierre de los portales con barandas y elementos decorativos solo se permitirá en las viviendas aisladas del centro y en los portales de la segunda planta de las edificaciones, no permitiéndose en los que funcionan como corredores públicos.

Artículo 362 Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se puedan instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1.50 y 2.00 m.

Artículo Solo se podrán colocar tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablearía por el exterior de los muros de las fachadas que no sean principales.

Artículo 363 En el casco histórico no se permitirán cercas de ningún tipo excepto las que ya existen en la Casa del Vino, El Coral, la cancha de baloncesto y la Casa de la Trova, permitiéndose la remodelación de las tres primeras para su integración al contexto que la rodea.

Artículo 364 En la franja de jardín hasta la segunda línea de fachada (en los aislados casos del centro donde existe faja de jardín), la altura de la cerca no podrá exceder de 1,50 m en el frente y hasta 1.80m en laterales y fondo, con murete de hasta 0,60 m y el resto con mallas eslabonadas, balaustradas, verjas o cualquier otra de características semejantes.

Artículo 365 La franja de jardín en la parte frontal de la vivienda funcionará como elemento de transición entre la vía y la vivienda, y como elemento estético y ambiental.

Los jardines serán tratados estéticamente con regularidad.

Artículo 366 Para la faja de jardín en la parte frontal de la vivienda se utilizarán especies arbustivas que no alcancen más de 1.5m de altura, especies de palmeras para jardines u otras que no obstaculicen las visuales.

Artículo 365 Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos.

Artículo 366 Las edificaciones con frentes a los parques Martí y Cárdenas tendrán tratamiento especial de color y detalles arquitectónicos en correspondencia con el entorno urbanístico.

Artículo 366 Se admite hasta 25,00 m de altura para las edificaciones multifamiliares polifuncionales, administrativas, culturales, de alojamiento o cualquier otra de uso público compatible con las actividades de Centro de Ciudad etc .

Artículo 367 Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales lo permitan. Para edificios multifamiliares se admiten hasta 5 niveles.

Artículo 368: Para las construcciones y ampliaciones en segunda planta o plantas superiores se requiere de la armonización con las características arquitectónicas con la planta baja.

Artículo 369 La construcción de sótanos y semisótanos deberán cumplir los requisitos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en

caso de desastres o tiempo de guerra.

Artículo 370 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m siempre que esto no implique modificaciones de las fachadas ni de elementos estructurales comunes a otras viviendas aledañas.

Artículo 371 Se admiten los salientes en edificaciones de más de 1 planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 372 Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de barandas de protección de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 373 Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 374 Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

Artículo 375 Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Aspectos técnicos constructivos

Artículo 376 Solo se permitirán acciones de conservación:

restauración, rehabilitación, reparación y mantenimiento a las construcciones existentes.

Artículo 377 Las nuevas construcciones que se realicen en las áreas libres existentes deberán:

Responder a instalaciones de servicios, administrativas, recreativas o de uso público en general.

Adecuarse a la tipología arquitectónica predominante en el entorno.

Tener altos puntales de 6 m o más de dos niveles.

Tener portales públicos o corredores.

Artículo 378 Las construcciones estatales de más de un nivel, su primer nivel se destinará a los servicios u otra actividad a fin con la función de Centro de Ciudad.

Artículo 379 Las cubiertas pueden ser a dos, cuatro aguas o losas monolíticas y se utilizarán pretilas con elementos decorativos para enmascarar las mismas.

Artículo 380 Para la reposición de viviendas se autorizan las tipologías constructivas I y II III y IV. Para las viviendas de tipología IV se deberá exigir la utilización de materiales con un correcto acabado (madera aserrada y machihembrada) además de un proyecto compatible con las características del centro de la ciudad y específicamente de la manzana donde se encuentre.

Artículo 390 Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, ampliación reposición o de las existentes a la tipología constructiva predominante en el entorno.

Artículo 391 Las nuevas construcciones que se realicen en las áreas libres deben conectarse a las redes técnicas existentes: acueducto, alcantarillado, electricidad.

Artículo 392 Las características constructivas deberán estar en función de la arquitectura de la manzana o sector, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.

Artículo 391 Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

Paredes: Ladrillos, bloques de hormigón, paneles Sandino, mampostería.

Cubierta: Hormigón armado, tejas de barro, tejas de Zinc, tejas de fibrocemento, viguetas y bovedillas de polietileno expandido recubiertas con hormigón armado.

Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas.

Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero.

Artículo 392 Se mantendrán las cubiertas ligeras de zinc (preferentemente) o tejas de fibrocemento de dos tres y cuatro aguas

Artículo 393 Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do y 3er nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillos de barro o bloques de hormigón) y cubiertas de hormigón, viguetas y bovedillas de polietileno expandido recubiertas con hormigón.

Artículo 394 Como facilidad temporal, durante el tiempo de construcción de

obras, se construirán casetas de madera u otro material con carácter provisional. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento cuidando siempre la correcta expresión estético-formal de la facilidad construida.

Artículo 395 Las facilidades temporales autorizadas para la construcción de viviendas no exceden los 25m² de área construida.

Artículo 396 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose siempre que queden distantes al menos 4.00 m del borde de la vía.

Artículo 397 Las escaleras de acceso a segundo nivel o los desniveles escalonados llevarán pasamanos de más de 0,90 m de altura en sus dos laterales y serán construidas de materiales incombustibles.

Artículo 398 Las cubiertas planas de hormigón deberán tener una pendiente mínima del 3 % para la adecuada evacuación de las aguas pluviales. La dirección de la pendiente siempre será hacia los pasillos laterales.

Artículo 399 Las pluviales deberán canalizarse dentro de la propiedad

de manera tal que no afecten a los colindantes.

Artículo 400 Se adecuarán las características tipológicas las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes a la tipología urbanística predominante en el entorno (tipología III)

Artículo 401 Se adecuarán las características estéticas y de estilo de las nuevas edificaciones, reposición o ampliación de las existentes al entorno arquitectónico.

Artículo 402 Los colores se aplicarán según los estudios de colores realizados para el sector.

Artículo 403 En las fachadas exteriores de los edificios multifamiliares no se podrá aplicar pintura de manera independiente por sus moradores. La pintura se realizará de manera uniforme previo estudio de color y con la autorización de las autoridades competentes.

Artículo 404: Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 405: Queda prohibido construir cavidades en las paredes de la o las fachadas principales de una edificación para la colocación de aires acondicionados.

Artículo 406: La ubicación de culatas y paredes ciegas se ubican de forma que no estén frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determine y apruebe.

Artículo 407: En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones

existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 408: Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 6 y 12 %.

Imagen Urbana

Artículo 409: Se mantiene la imagen urbana de la zona. Se respeta la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.

Artículo 410 Las acciones de intervención urbana para la creación de nuevas áreas de uso público, modificación del régimen de uso de determinada sección del sector o cualquier otra acción de naturaleza semejante deberá realizarse mediante un proyecto debidamente consultado y aprobado por la oficina de patrimonio así como las entidades u organismos competentes para tal fin.

Usos del suelo.

Artículo 411 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal de la zona:

Obligatorio: Comercio, Gastronomía, Administración Espacios públicos
Preferente: Alojamiento, Cultura, Recreación, Áreas verdes.

Permisible: Salud, Educación

Restringido: Residencial, Servicios básicos, Deporte, Religioso, Militar y Orden Público.

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres, Agricultura urbana)

Artículo 412 Las instalaciones ubicadas en el centro son compatibles con la actividad del mismo.

Artículo 413 Se preservarán los espacios libres y solares para la ubicación de instalaciones de servicios, administrativas o espacios públicos.

Artículo 414 La transferencia de solares yermos entre particulares estará sometido a las restricciones urbanísticas existentes en la zona.

Artículo 415 Se permitirá el Parqueo de vehículos en el lateral izquierdo de las vías debido a su amplia sección principalmente en: Ave de Cárdenas, General Marrero, Flor Crombet, Augusto Blanca, Thelmo Esperance, Martí y Maceo.

Artículo 416 Los propietarios de viviendas que se encuentren ubicadas con su fachada principal a corredores públicos no tienen derecho de propiedad privada sobre los mismos a no ser el derecho que se le atribuye a cualquier persona para el uso público según la finalidad de los mismos.

Demoliciones.

Artículo 417 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado constructivo; antes de ser demolidas deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 418 A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea

superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 419 Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos, protección o tantas como sean necesarias.

Artículo 420 Se ordenará por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 421 Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimiento de la fachada presente malas condiciones de resistencia o estabilidad.

Artículo 422 La demolición de paredes medianeras, se ejecutan con previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 423 Los escombros procedentes de las demoliciones, ya sean desde la planta baja o desde lo alto de las edificaciones, se trasladan o bajan por medios manuales, mecánicos, canalizaciones u otros afines y no se tiran directo a las vías.

Artículo 424 El acopio de materiales se realiza fuera de las vías públicas, en caso de ser necesario su uso es sólo durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de

polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

Artículo 425: Los escombros se retiran en períodos no mayores de 72 horas.

Artículo 426: Las facilidades temporales de una obra se demuelen una vez terminada la construcción.

Artículo 427: En casos excepcionales en que por circunstancias especiales sea necesario el depósito de escombros en la vía pública; los mismos tendrán que ser retirados en periodos no mayores de 24 horas.

Intervenciones Constructivas.

Artículo 428 Se permiten acciones constructivas siempre y cuando no modifiquen la tipología arquitectónica de las edificaciones con un marcado valor histórico, arquitectónico o cultural, principalmente las de grado de protección I y II, entre las que se encuentran: El INDER, Iglesia Católica, Casa de Cultura, Edificio del Poder Popular Municipal, Museo Indocubano Baní, edificio del Bandec, PCC Municipal, Casa de Veteranos, , Cine Hanoi, Escuela Primaria José Antonio Saco, Héroe de Girón, Tiendas Comerciales: La Epoca, El Radar, La Campana, Los Locos, Casa de León El Paraíso Sectorial de Salud, DMT, Hotel Baní, Sectorial de Cultura, Las edificaciones biplantas de madera, Museo Indocubano Baní.

Artículo 429 Se establece como Intervención Urbanística fundamental para la zona de centro la reanimación de la estructura física existente, de forma tal que permita reforzar su funcionalidad y sus valores estéticos, así como su

jerarquización dentro del núcleo urbano; la rehabilitación, y el completamiento o saturación solo con instalaciones de servicio, espacios públicos, y áreas verdes. Se admite también la renovación y la remodelación previa justificación de los beneficios que aportaran tales acciones en comparación con el estado existente.

Artículo 430 Toda acción de intervención urbanística será consultada previamente con la Oficina de Patrimonio.

Artículo 431 Se admiten como intervenciones Arquitectónicas la conservación, reconstrucción y la rehabilitación.

Artículo 432 Como acciones de intervención constructiva en el sector residencial de viviendas unifamiliares se permitirán la, ampliación la unificación la división y la demolición siempre que estas acciones no modifiquen las fachadas. Para las instalaciones de servicios, administrativas y de uso público en general se permitirán además de las acciones permitidas al sector residencial, las obras nuevas. Se admite la demolición para liberar áreas para nueva construcción.

Artículo 433 Se permitirá la remodelación interna de las edificaciones, siempre y cuando no se altere las fachadas y los elementos con valor arquitectónico de las mismas

Artículo 434 Se admite la construcción de edificios multifamiliares de hasta 5 plantas en áreas libres o que sean liberadas por demolición, pero reservando la primer planta para actividades propias de centro de ciudad

(comercio, gastronomía, administrativas, etc.).

Artículo 435 Las viviendas que han sido insertadas en el Centro Histórico de tipología I se le permitirá ampliación en su segundo nivel para incrementar la altura y se utilizarán elementos como: pretilas, barandas, u otros para la integración de las mismas al contexto.

Artículo 436 Los cambios de uso que se realicen deben ser compatibles con la actividad del Centro y deben ser consultados y aprobados por la DPPF.

Artículo 437 Se aprueba la adaptación para viviendas de locales en desuso que estaban destinados a servicios o administración siempre y cuando previo estudio no existan en la zona necesidades de ubicación o reubicación de instalaciones de comercio gastronomía o administrativas.

Carteles y señalizaciones.

Artículo 438 Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m

Artículo 439 Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, nunca pintados en las fachadas.

Artículo 440 Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,15 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m Y el borde extremo exterior

no podrá sobrepasar la arista de la acera que delimita la vía, de manera tal que no interfieran en el flujo vehicular.

Artículo 441 Los carteles publicitarios lumínicos que se autoricen y se encuentren separados de la vivienda o instalación, deberán tener los cables de alimentación eléctrica soterrados y dentro de una canalización resistente con materiales afines con la función que prestan.

Artículo 442 Los carteles publicitarios deberán tener estética, estar hechos de material duradero y resistentes al agua, además deberán ser restaurados tantas veces como sea necesario para que mantengan buena expresión estético-formal.

Artículo 443 Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 444 Las instalaciones de señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 445 Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto del diseño y el estudio de colores de la obra que se reproducirá.

Mobiliario urbano.

Artículo 446 El mobiliario urbano se ubica en lugares que no interrumpen o desvíen el flujo peatonal.

Artículo 447 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo

un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo, además deberá cumplir con las normas cubanas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 448 La infraestructura de alumbrado público deberá cumplir con los niveles de iluminación y uniformidad requerida para el sistema vial y peatonal.

Servicios por cuenta propia.

Artículo 449 No se permitirá la construcción de kioscos para el trabajo por cuenta.

Artículo 450 La construcción de locales para ejercer el trabajo por cuenta propia serán de paredes de materiales sólidos, techos tejas criollas, fibrocemento o zinc y piso de cemento. Con una expresión estético- formal en correspondencia con el entorno urbanístico. También podrán presentarse en formas de plazas con pérgolas o algún elemento de protección solar con un diseño adecuado y atractivo que armonice con el entorno.

Artículo 451 Los locales construidos para ejercer el trabajo por cuenta propia deberán cumplir con las medidas higiénico-sanitarias establecidas por el CMHE.

Artículo 452 Los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia no podrán ser destinados a talleres que generen ruido o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos y/o gaseosos.

Artículo 453 El emplazamiento de catres, mesas, carros móviles, carretillas, tarimas o cualquier tipo de objeto para el trabajo por cuenta propia, se ubica fuera de las vías públicas (aceras y calles), jardines,

parterres, plazas parques o áreas verdes.

Artículo 454 La circulación de carros móviles o carretillas de vendedores de productos del agro se realiza por las vías públicas secundarias y nunca por jardines, parterres, plazas parques o áreas verdes del centro de la ciudad.

Artículo 455 El emplazamiento de catres mesas carros móviles, carretillas, tarimas o cualquier tipo de objeto para el trabajo por cuenta propia se realiza en áreas que no sean corredores públicos.

Artículo 456 Se restringe el ejercicio de trabajo por cuenta propia a los locales interiores de las viviendas de los trabajadores por cuenta propia o a los locales en desuso adaptados para tal fin.

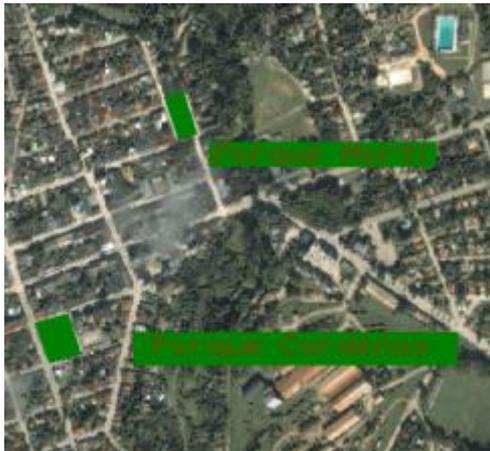
Artículo 457 Para el otorgamiento de permisos especiales; el mobiliario y útiles dedicados a los servicios por cuenta propia (mesas, catres, carritos de venta, aparatos infantiles, etc) será ubicado en áreas donde no interfiera con el flujo peatonal ni vehicular y no afecten las áreas verdes ni jardines.

Artículo 458 Los locales estatales en desuso adaptados para el trabajo para cuenta propia nunca serán transferidos en propiedad a favor del trabajador por cuenta propia, siempre prevalecerá el contrato de arrendamiento.

Regulaciones específicas para los parques Cárdenas y Martí

Se encuentran en el centro histórico de la ciudad en extremos opuestos del mismo. Ambos fueron

construidos la etapa de la neocolonia a principios del siglo xx.



Parque Cárdenas

El parque Cárdenas se caracteriza por ocupar una manzana y estar dividido en cuatro secciones o micro parques dos de ellos con un monumento centra; además estas cuatro islas están separadas por amplios espacios de circulación con un gran área central.



Parque Cárdenas (antes)



Parque Cárdenas (actual)

Parque Martí (antes)

Parque Martí

Mayormente conocido por Plaza Martí (en sus inicios Parque Domínguez) ocupa gran parte de la manzana donde se encuentra enclavado se encuentra delimitado por asientos perimetrales y en su interior tiene cuatro grandes jardineras ubicadas de manera simétrica rodeadas por un anillo de asientos de concreto que las delimitan en el centro se erige una glorieta que fue modificada de su diseño original. En el extremo de entrada se encuentra establecido un monumento a José Martí construido de mármol y en su extremo posterior se encuentra asociado al antiguo teatro Heredia (en estado de ruinas) con el centro recreativo la Terraza. Este parque también tiene un fuerte vinculo con la iglesia católica de la ciudad la cual se encuentra en la Ave. Martí, en uno de sus laterales.



Parque Martí
antes.



Parque Martí (actual)

Regulaciones |

Artículo 459 En las áreas de Parque no se permite:

- a) El cambio de uso y de modificación o alteración de sus funciones.
- b) Modificar o transformar las características de sus áreas verdes y mobiliario urbano existente.
- c) La colocación de kioscos, mesas, estantes u otros y venta de cualquier tipo en las aceras y calles que lo circunscriben.
- d) Colocación de vallas de cualquier tipo.
- e) Realización de actividades sin previa autorización.

- f) Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma la corteza, ramas, hojas y flores de los árboles y demás plantas e instalaciones existentes.
- g) La circulación de vehículos de tiro animal.

Artículo 460 No se autoriza la realización de cualquier acción o actividad que perjudique la imagen integridad o desarrollo del parque. La modificación de cualquier elemento de estos parques deberá ser consultado y aprobado previamente por la oficina de patrimonio.

Zona de edificios multifamiliares:

Caracterización.

La zona residencial de edificios multifamiliares se encuentra conformada por los sectores Nuevo Banes, Reforma Urbana y Planta eléctrica. Son sectores donde predominan la tipología urbanística I y la arquitectónica III (áreas de edificios multifamiliares). Además se incluye el área de nuevo desarrollo residencial Reparto 3 de junio, prevista y planificada con edificaciones de 2 niveles. Además de estas zonas donde se encuentran las mayores concentraciones de edificios multifamiliares existen otras zonas donde aparecen estos inmuebles de manera aislada. Con construcciones entre dos y cinco niveles con sistemas prefabricados, (E14 y GP 6,). Estos sectores se caracterizan en sentido general por poseer senderos peatonales en interiores además de estar servidos por aéreas de juegos deportivos, infantiles y de parques, además de

de elementos similares en edificaciones contiguas.

Artículo 472 Las cisternas a construir solo se autorizaran en la parte posterior de la edificación nunca en su fachada principal y solo en sus laterales bajo causas suficientemente justificadas.

Artículo 473 Queda terminantemente prohibido la construcción de depósitos de agua en el interior de los apartamentos, así como en la cubierta de los edificios. Solo se permitirá la sustitución o el completamiento de los depósitos originalmente diseñados para cada edificación

Artículo 474 En las azoteas o cubiertas de los edificios no se ejecutan construcciones de ningún ni se acumulan materiales u objetos ya sean de desechos o no.

Artículo 475 En las cubiertas de las edificaciones se instalan antenas de radio televisión así como de transmisión y recepción de datos; amparadas por la legislación vigente de radiocomunicaciones; siempre que esto no implique acción constructiva alguna.

Artículo 476 No se permiten acciones de división ni de unificación dada la estructura de las edificaciones.

Artículo 477 Sólo se permite en los edificios acciones de conservación de mantenimiento y reparación, sin alterar la estructura de los mismos.

Artículo 478 No se permitirá la construcción de viviendas aisladas ni de nuevas edificaciones en las áreas destinadas para los servicios.

Artículo 479 Para las nuevas construcciones ya sean de edificaciones o de infraestructura técnica o vial se deberá cumplir con las normas de franqueabilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas así como la eliminación de las barreras existentes en las instalaciones actuales.

Artículo 480 los organismos pertinentes deberán cumplir con los niveles de iluminación y uniformidad requerida para el sistema vial y peatonal.

Artículo 481 Para la reforestación y forestación de las áreas verdes deben de cumplir con las diferentes funciones (protectoras y ornamentales) con la utilización de las especies apropiadas.

Artículo 482 En las viviendas situadas en la zona de los edificios, solo se permite la ampliación en el segundo nivel y la remodelación de las mismas

Artículo 483 Las nuevas instalaciones de servicios deben adaptarse a la tipología constructiva de la zona.

Regulaciones urbanísticas para las Zonas de Nuevo Desarrollo.

Artículo 484 En caso de existir viviendas aisladas en estos sectores, se autorizan las obras de rehabilitación y mantenimiento. Igualmente se incorporan al proyecto de urbanización.

Artículo 485 En las nuevas edificaciones deberá respetarse una distancia mínima de 10.5m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras) y 3.0 m por el menor.

Artículo 486 Entre las líneas de construcción deberá existir un ancho mínimo de 10.5m (7.5m de calzada y 1.5m de acera de ambos lados) para vías principales y un ancho de calzada de 5m para vías secundarias.

Zona Residencial Intermedia

La zona residencial intermedia constituye la transición entre el Centro de la ciudad y la periferia. Su función fundamental es la del hábitat aunque en él se encuentran presente diferentes funciones complementarias compatibles con la función residencial sin embargo en casos puntuales se observan instalaciones con funciones incompatibles.

Para su mejor control se ha dividido en dos subzonas la Este y la Oeste teniendo como límite físico el Río Banes.

Sub Zona Residencial Intermedia Este



Se encuentra al este de la ciudad quedando conformado por los sectores Nicaragua, Pastorita, La Avispa, Mariana Grajales, Barrio Amarillo, Fondo Talleres MINAZ y Miguel Salcedo. Se caracteriza por el predominio de una tipología

urbanística tipo 4. Presenta manzanas bien definidas en general de formas ortogonales siendo el principal exponente el sector Nicaragua. Es la zona más representativa de la arquitectura norteamericana del siglo XX en el municipio.

Sector Nicaragua y Pastorita Nicaragua

Se encuentra ubicado al Norte de la subzona. Este reparto surge a principio del siglo XX dividido en dos áreas con una diferencia constructiva bien marcada debido a la gran diferencia de clase de sus moradores. Al norte del reparto americano (nombre que tenía en ese entonces) se encontraban las viviendas de los grandes jefes de la UFCs con grandes viviendas de madera; todas levantadas del suelo sobre pilotes a una altura aproximada de un metro, con cubiertas de zinc, grandes parcelas con amplios jardines y pasillos laterales y de fondo. Al sur se encontraban las viviendas de los empleados; también de madera sobre pilotes y cubierta de zinc con parcelas más restringidas pero todavía con cierta amplitud, con presencia también de jardines y pasillos laterales y de fondo. Este reparto tiene gran valor histórico-arquitectónico, por el predominio de estas viviendas con amplia distribución físico espacial, que en la actualidad se encuentran en regular y mal estado. Presenta una tipología urbanística 4 con parcelas extensas (que se mantienen en la actualidad con las características antes descritas. También aparecen viviendas con paredes de bloques o ladrillos y cubierta de hormigón en buen estado. Se localizan puntualmente

edificios multifamiliares de 3 y 5 plantas en buen estado.

Posee una trama vial adecuada, con calles pavimentadas en regular y buen estado, con amplias secciones. La calzada de sus vías principales es de 8.00m, con contenes de 0.50m y aceras de 1.00m- 1.50m a ambos lados. Existe déficit de iluminación, de aceras (en algunos sitios) y de áreas verdes de animación vial fundamentalmente en la zona que limita con los sectores periféricos.



Cuenta con los servicios primarios y se encuentra servida de manera regular. En esta zona aparecen instalaciones a las que recurren desde otros repartos y otras zonas al nivel de ciudad.

Se encuentra bien servido por la red de acueducto, alcantarillado y electricidad, encontrándose las mismas en regular y buen estado técnico, cuenta con la red telefónica aunque de manera deficiente. Posee en sentido general buenas condiciones ambientales.

Pastorita



El Reparto Pastorita surgió con el triunfo de la revolución, caracterizado por viviendas de tipología I, donde predomina el buen estado constructivo, posee una adecuada estructura urbana. La red vial se encuentra en regular estado, con secciones de 5.00 a 7.00m, carece de aceras, existe déficit de iluminación vial y áreas verdes de reanimación vial. Está servido parcialmente por la red de alcantarillado, cuenta con la red de acueducto, eléctrica y telefónica, esta última de manera insuficiente.

Sector Mariana Grajales.

Se encuentra localizado al Sureste de la subzona. Se caracteriza por presentar viviendas individuales uniplantas, con pasillos laterales, portales y medios portales y jardines. La tipología y el estado son heterogéneos, combinándose viviendas buenas, regulares y malas de diferentes tipologías constructivas y arquitectónicas. Dentro de este se localiza un sitio urbano con valor arquitectónico, construido a principios del siglo XX para la fuerza de trabajo antillana, las viviendas son de madera, con portales y medios portales, la cubierta de zinc de dos aguas, los pisos de madera sobre pilotes con pasillos laterales y de fondo además de jardines, aunque progresivamente estas se

han sustituido por viviendas de tipología II y I.



Cuenta con los servicios primarios y un subcentro de servicios, existiendo déficit de instalaciones culturales, de Circulo Infantil, y de áreas verdes. Posee una trama vial adecuada con una sección de 4.0 a 6.0 m de ancho existiendo déficit de aceras, de iluminación y de áreas verdes de reanimación y protección vial.

Se encuentra servida parcialmente por la red de acueducto y alcantarillado, por lo que existe solución de evacuación de residuales a través de letrinas sanitarias lo cual afecta la calidad ambiental. Cuenta con la red eléctrica y telefónica existiendo déficit de teléfonos por habitantes. Existe al este del reparto una zona de viviendas que ha surgido espontáneamente que carece de una estructura urbana adecuada y donde predomina las viviendas de tipología IV mal estado constructivo. Al Norte existe un potencial de área libre que es zona baja y puede ser utilizado para área verde.

Sector Barrio Amarillo, Fondo De Talleres Del MINAZ.

El Barrio Amarillo se encuentra ubicado al Sureste de la zona. Fue construido en el periodo de 1920 a 1921 para trabajadores cubanos

vinculados al taller de locomotoras y ferrocarriles.

Se caracteriza por el predominio de construcciones de maderas sobre pilotes, cubiertas de zinc, portal y medio portal. Existe un uso irracional del espacio, con elementos arquitectónicos típicos de estas construcciones, en su mayoría se encuentran de regular y mal estado es un sitio urbano con valor arquitectónico.



Cuenta con los servicios primarios, existiendo déficit de instalaciones gastronómicas, culturales, recreativas, de parques y áreas verdes.

La red vial se encuentra en regular estado, con una sección de 6 m. Carece de contenes, aceras y de vegetación de animación vial.

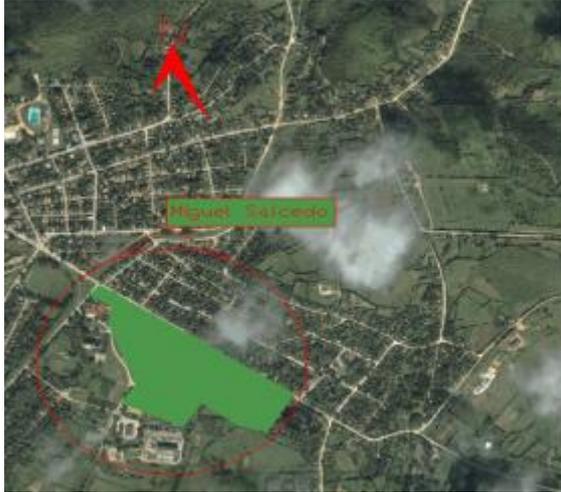
Cuenta con el servicio de acueducto y alcantarillado encontrándose un regular estado técnico. Se encuentra servido por la red eléctrica y telefónica.

La calidad ambiental se afecta por la contaminación sónica que produce el tránsito de los trenes por las vías férreas existentes.

Sector Miguel Salcedo.

Se encuentra ubicado al Sureste de la zona. Surge al principio del Triunfo de la Revolución, está conformado por viviendas uniplantas de tipología

l que se encuentran en regular y buen estado constructivo, las mismas no afectan el entorno arquitectónico de la Ciudad. Presenta una tipología urbana 4 con parcelas homogéneas y una trama urbana correctamente estructurada, la calidad ambiental es buena.



Cuenta con los servicios primarios fundamentales, existiendo déficit de instalaciones gastronómicas, recreativas, culturales y de áreas verdes.

Se encuentra servida por la red de acueducto y alcantarillado en regular estado. Cuenta con servicio eléctrico, en buen estado y telefónico, existiendo déficit de teléfonos por habitantes.

La red vial está en regular estado, carece de aceras y existe déficit de iluminación y de áreas verdes de reanimación vial.

Subzona Residencial Intermedia Oeste.

Abarca toda la zona oeste de la ciudad tomando como referencia el Río de Banes. Está compuesto por los sectores Reparto Cárdenas, Reparto Canales-Quiñones-Mella (canales), Reparto Obrero, Betancourt, Silva-La Gloria (Silva) y Honduras-Vista Alegre (Honduras).

Sector Cárdenas

Se encuentra ubicado al Sur de la Ciudad. Tiene una estructura urbana adecuada, de manzanas semicerradas con presencia de pasillos laterales y de fondo además de la franja de jardín predominando la tipología urbanística 4. Las construcciones en su mayoría responden a la arquitectura doméstica con edificaciones comunes o individuales de portales corridos y medios portales, y la eventual presencia de edificaciones pareadas o en tiras, en su mayoría uniplantas aunque con una tendencia al desarrollo de los segundos niveles. Existe gran variedad de estado y tipología constructiva. la altura del puntal oscila entre los 2.50 y 4.0 m. Existen construcciones de madera típicas de la arquitectura americana desarrollada en la ciudad a principios del siglo XX con valor arquitectónico que se encuentran en distintos grados de deterioro.



Al localizarse aledaña al Centro de Ciudad se sirve de los servicios primarios de este. Existe déficit de áreas verdes y cuenta con algunas instalaciones de servicio al nivel de Ciudad.

La trama vial está correctamente estructurada encontrándose de

regular estado. Cuenta con aceras y accesos peatonales de 1 a 1.20 m de ancho, existiendo déficit de iluminación y área verde de animación y protección vial.

Se encuentra servida casi en su totalidad por la red de alcantarillado aunque algunas viviendas descargan los residuales al Río Banes lo cual afecta la calidad ambiental. Está servida por la red de acueducto encontrándose en regular y buen estado. Cuenta con la red eléctrica y telefónica existiendo déficit de teléfonos por habitantes.

Se localizan algunas instalaciones productivas, talleres y almacenes que aunque son incompatibles con el hábitat no lo afectan en gran medida.

Sector Silva y La Gloria.

Se encuentra al Noroeste de la ciudad. Se identifica de manera general por presentar manzanas semicerradas con viviendas individuales, uniplantas, con jardines y pasillos laterales y de fondo. El estado y tipo de las construcciones es heterogéneo, observándose la combinación de estados y tipología constructiva, existiendo deterioro del fondo habitacional. Aparecen puntualmente edificios multifamiliares de 5 plantas y viviendas biplantas.



Cuenta con los servicios primarios, existiendo déficit de instalaciones culturales, recreativas,

gastronómicas, así como de parques y áreas verdes.

Existe una trama vial reticulada, encontrándose las mismas de regular y mal estado, carecen de aceras, de iluminación y áreas verdes de animación vial.

Carencia casi total de la red de alcantarillado que se encuentra en regular estado técnico. Está servida parcialmente por la misma. Se encuentra totalmente servida por la red de acueducto en regular y mal estado técnico.

Existe potencial de áreas libres para el completamiento del hábitat en esta zona.

Sector Honduras.

Se encuentra ubicado al Norte de la Ciudad. Cuenta con una estructura urbana adecuada. Predominan las construcciones uniplantas individuales combinándose la tipología y el estado constructivo, también aparecen viviendas medianeras y algunas biplantas. Las viviendas en su mayoría tienen pasillos laterales, y de fondo portales y medios portales. La altura del puntal oscila entre 2,50 a 4,0 m. Existen construcciones antiguas de madera con cubierta de zinc además de viviendas eclécticas; con valor arquitectónico, que se encuentran en cierto estado de deterioro.



Cuenta con los servicios primarios existiendo déficit de instalaciones

culturales, deportivas, recreativas, de servicios personal, de áreas verdes y de parques.

La trama vial es reticulada, se encuentra en regular y buen estado existiendo déficit de aceras, de iluminación vial y peatonal, de áreas verde de animación y protección vial. Está servido parcialmente por la red de alcantarillado y en su totalidad por la red de acueducto, en regular estado técnico. Cuenta con la red eléctrica y telefónica, existiendo déficit de teléfonos por habitantes.

Alrededor a esta zona se encuentra el Cementerio Norte el cual está limitado por el Norte y Este con viviendas, por el Sur y Oeste con áreas de bosque y pastos. Por su estructura, el mismo es del tipo mixto, destacándose el monumento a los Internacionalistas.

Sector Reparto Obrero.

Se localiza al Suroeste de la Ciudad. Se caracteriza por presentar construcciones individuales y uniplantas, existiendo variedad en el tipo y estado, combinándose los mismos. La mayoría de las viviendas poseen portales y medios portales, la altura del puntal oscila entre los 2.40m a 3.00m, la cubierta de dos, cuatro aguas y de placa. Aparecen puntualmente edificios multifamiliares de V plantas y viviendas biplantas.



Cuenta con los servicios primarios, existiendo déficit de instalaciones culturales, recreativas, deportivas, gastronómicas, de parques y áreas verdes.

La trama vial es reticulada, se encuentra de regular a mal estado, la sección de las vías es de 4.0m. a 6.0m. de ancho, existe déficit de aceras, de iluminación y de área verde de protección vial.

Posee la red de acueducto en regular estado, cuenta con la red de alcantarillado en regular estado técnico. Cuenta con la red eléctrica, en buen estado y con la red telefónica existiendo déficit de teléfonos por habitantes.

En esta zona se encuentran instalaciones productivas que a pesar de ser incompatibles con el hábitat, no afectan al mismo.

Existe un potencial de áreas libres que puede ser utilizado en instalaciones de servicios y al desarrollo de la Industria Alimenticia.

Sector Quiñones Y Canales.

Se encuentra ubicado al Suroeste de la ciudad. Se caracteriza por presentar viviendas individuales uniplantas, existiendo combinación de estados y tipologías constructivas. Existe una zona donde predominan las viviendas de tipología IV, o sea, de madera con cubierta de zinc con

cierto valor arquitectónico, en regular estado (en el reparto Canales y reparto Quiñones). En el resto del reparto quiñones predominan las viviendas de tipologías I y II, en buen y regular estado, además se localizan 4 edificios multifamiliares biplantas duplex. Existen viviendas medianeras y puntualmente aparecen viviendas biplantas.



Cuenta con los servicios primarios, existiendo déficit de instalaciones gastronómicas, culturales, recreativas, deportivas, de parque y de áreas verdes.

Existe una adecuada trama vial, las vías principales tienen una sección de 6 a 8 m. Las vías internas tienen una sección de 5 a 6 m de ancho.

En general predominan las vías en buen y regular estado, existe déficit de aceras, de iluminación y área verde de animación vial.

Se encuentra servido parcialmente por la red de alcantarillado, que se encuentra en regular estado, el resto de las viviendas, evacuan sus residuales a través de fosas. Está servido totalmente por la red de acueducto que se encuentran en regular y buen estado técnico. Cuenta con la red eléctrica y telefónica.

Dentro de los límites de estos repartos se observan instalaciones de producciones incompatibles con

Regulaciones

el hábitat, que exceptuando el aserrío no afecte la calidad ambiental.

Sector Betancourt.

Se encuentra localizado al Oeste de la ciudad. Este reparto se ha desarrollado de manera lineal a ambos lados de la Carretera de Veguitas. Las viviendas que aparecen, en su mayoría son uniplantas con tipología y estado variado. De manera puntual aparecen edificios multifamiliares de 5 plantas.

Cuenta con grandes instalaciones de servicio al nivel de ciudad y de Consejo Popular, cuenta con los servicios primarios y en él existe déficit de instalaciones culturales y de parques.



La red vial se encuentra en buen estado, La sección de la vía es de 6 m con aceras de 1,20 m de ancho. Existe déficit de iluminación y vegetación de animación vial.

Cuenta con el servicio de acueductos y alcantarillados en regular estado técnico. No cuenta con un órgano de tratamiento final de residuales, por lo que vierte al Río Veguitas, lo cual afecta la calidad ambiental. Está servido por la red eléctrica y telefónica.

Artículo 487 El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas se

ubica fuera de los límites de las zonas residenciales y sus sectores.

Artículo 488 La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat se ubica fuera de los sectores residenciales.

Artículo 489 Las actividades productivas incompatibles con el hábitat, ya insertadas dentro de sectores residenciales no podrán expandirse ni aumentar su capacidad productiva, si eso implica el aumento de la contaminación. Las mismas deberán ser reubicadas en la zona industrial o de producción definida en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 490 Las instalaciones productivas antes mencionadas deberán fomentar una franja verde de protección.

Artículo 491 La construcción de cualquier edificación mantiene el radio de protección de 1 Km de los yacimientos arqueológicos de Loma de la Campana.

Artículo 492 La construcción de cualquier edificación se ejecuta fuera de áreas protegidas la Loma de la Campana.

Artículo 493 Toda industria fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 494 Las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones se ejecutan fuera de los planos de inundación de los ríos o arroyos.

Artículo 495 Las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones se ubican fuera de las zonas bajas proclives a inundaciones por fuertes lluvias.

Artículo 496 La tala de árboles en las zonas verdes como: parques, parterres, áreas recreativas, grandes instalaciones, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos y en las elevaciones o zonas de pendientes fuertes se ejecutan racionalmente y con la autorización de las entidades competentes.

Artículo 497 Se mantendrá una franja libre a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras la que oscila entre 10 y 30m según la categoría del mismo.

La siembra de cualquier tipo de hortaliza, vegetal, vianda, fruta u otros se realiza en áreas que no sean espacios públicos urbanos.

Las áreas las áreas verdes públicas no se utilizan con fines de alimentación animal.

Las áreas verdes existentes en las zonas históricas inmediatas a cualquier monumento local, se modifican con el permiso de la oficina de monumento.

Artículo 498 Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado de las áreas verdes. Los estudios de áreas verdes tendrán en cuenta tanto el valor ornamental como funcional de las mismas, así como las medidas de seguridad contra desastres naturales.

Artículo 499 Las excavaciones en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas con cualquier finalidad sólo se ejecuta por las entidades competentes.

Artículo 500 Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

Artículo 501 Para el suelo urbanizado se permite el uso Residencial, Producción (con restricciones), Parques y áreas verdes, Turismo y recreación, y subcentros.

Artículo 502 Las actividades agropecuarias que se realicen cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos tóxicos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 503 Se permitirán las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas ni afectadas por fajas de protección de infraestructura (Líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su desafectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 504 Solo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 505 Los diseños de cercas para los organopónicos los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 506 Las aguas potable de las redes de acueducto se utilizan para abasto a la población y los servicios, no para el riego. Esta actividad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se solicitarán las consultas a Recursos Hidráulicos.

Artículo 507 Solo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bobino, porcino y caprino así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con la especificaciones del decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona y siempre con autorización del CMHE, Medicina Veterinaria, Citma y Recursos Hidráulicos.

Artículo 508 Con el objetivo de minimizar la afectación de las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal, solo se permitirán cercados ligeros. Los cercados podrán ser con barrotes de madera y alambre en áreas con visuales desde las vías principales o densamente urbanizadas, las cercas deberán ser enmascaradas con plantas trepadoras que presenten floración.

Artículo 509 El área perimetral del cementerios norte estará delimitada por muros de materiales sólidos.

Artículo 510 Solo se permitirá el vertimiento de escombros y desechos sólidos en las áreas previstas por el PGOTU.

Artículo 511 La quema de desperdicios y desechos se realiza en las áreas destinadas para ello y fuera de los espacios públicos.

Artículo 512 Las áreas libres existentes no se utilizan como microvertederos.

Artículo 513 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de los radios de protección de las líneas de alto voltaje:

110 Kv: 15,0 m

33 Kv: 3,50 m

13 Kv: 3,50 m

Artículo 514 Los elementos infraestructurales (postes) se ubican fuera de cualquier construcción.

Artículo 515 Los postes eléctricos o de comunicaciones no podrán cercarse ni quedar incluidos dentro de las propiedades privadas. En casos muy particulares donde esto suceda deberán tener libre acceso para trabajar en los mismos.

Artículo 516 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.

Artículo 517 Las vallas publicitarias en las vías se ubicarán a 3.0m del borde exterior de éstas.

Artículo 518 La extracción de materiales locales de construcción se realizará fuera de las franjas viales de forma tal que no se afecten los taludes existentes en las calles, caminos y vías férreas.

Artículo 519 No se permite ninguna construcción que invada las vías existentes ni las aceras.

Artículo 520 Para romper cualquier vía con el objetivo la instalación de redes técnicas se deberá hacer con la autorización de los organismos competentes y luego se repondrán con materiales y resistencias similares a los originales.

Artículo 521 Las vías de doble sentido de circulación deben tener secciones de pavimento al menos de 5.50 m y sección total de 9m.

Artículo 522 Las vías de un solo sentido deben tener un ancho de pavimento mayor de 3.50 m y de sección total mayor de 6,90 m.

Artículo 523 Las terminales de ómnibus y ferroviarias permanecerán con sus accesos e interiores libres de construcciones o emplazamiento de objetos que obstaculicen el tránsito vehicular o peatonal.

Artículo 524 Los elementos de infraestructuras ferroviarias, eléctricas u otras de cualquier índole tales como; raíles y traviesas de líneas férreas, angulares de torres de transmisión, etc. no se utilizan para la construcción de viviendas.

Artículo 525 Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales; en función de la orientación de la fachada de incidencia solar, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios interiores.

Artículo 526 Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por

habitación, con una superficie mínima del 20 % del área del muro.

Artículo 527 Los locales de las viviendas serán diseñados de manera tal que persista la ventilación cruzada en todos o en la mayoría de ellos para aumentar el confort bioclimático sin la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 528 El uso de cristalería en puertas y ventanas, deberá emplearse mediante un diseño adecuado con materiales especiales o combinado con elementos de protección solar, evitando la radiación solar directa en los interiores corrigiendo el calentamiento de las habitaciones por el efecto invernadero.

Artículo 529 los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento

Artículo 530 Los corrales para la cría de animales se ubicarán al fondo en los patios de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

Artículo 531 En dependencia del grado de protección de las edificaciones, solo se permitirán las siguientes acciones de intervención, previa consulta y aprobación de la comisión provincial o municipal de monumento.

Grado de protección 1: conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

Grado de protección 2: modificaciones o adaptaciones controladas que conserven los

valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas a intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.

Grado de protección 3: modificaciones adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otros según sea el caso.

Grado de protección 4: Adaptaciones modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen o integridad del entorno.

Artículo.532 Se respetará la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su trazado original.

Artículo 533 Las manzanas para las nuevas urbanizaciones tendrán una longitud máxima de 80m y un ancho máximo de 40m (0,32 ha).

Artículo 534 Las dimensiones mínimas de las manzanas serán 50m por 40m (0,2 ha).

Artículo 535 Deberán evitarse los trazados de manzanas con ángulos cerrados en formas de cuñas que impidan su óptima utilización

Artículo 536 La parcela para la construcción de viviendas serán de forma rectangular. El límite frontal se orientará de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas no permitiendo espacios libres no utilizables.

Artículo 537 La dimensión mínima de las parcela para la construcción de

viviendas será de 10 m X 8 m (80m²), en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la misma.

Artículo 538 La dimensión máxima de la parcela para la construcción de viviendas será de 10m por el frente por 15 metros por los laterales (150m²).

Artículo 539 En los sitios donde no exista posibilidad de conexión a las redes de alcantarillado se podrán autorizar para las nuevas construcciones parcelas con dimensiones de 10m por el frente y 20m por los laterales (200m²) con el objetivo de ubicar las fosas dentro del terreno asignado a cada vivienda; siempre y cuando las posibilidades lo permitan.

Artículo 540 Se permiten las construcciones en segundos y terceros niveles para lograr un uso más eficiente del suelo.

Artículo 541 Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 542 El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 543 La profundidad edificable quedará definida por la 2da línea de fachada predominante en la manzana, garantizando una franja mínima de jardín de 2 m.

Artículo 544 El nivel de piso terminado, (NPT) se tomará superior a los 0.20m del nivel de la vía existente en los casos en que el nivel de la misma quede por encima del nivel del terreno de la edificación. En caso contrario el NPT será 0.20m a

partir de la cota más alta del terreno de la construcción.

Artículo 545 Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los mismos y siempre partiendo de la 2da línea de fachada.

Artículo 546 El cercado de las edificaciones no podrá excederse del límite de la parcela definida en la propiedad de la vivienda o en la microlocalización de la edificación.

Artículo 547 Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.6m y 1.0m como máximo.

Artículo 548 Solo se permitirá la construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina con diseños y materiales que garanticen transparencia (malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres, celosías, etc.) con una altura máxima de 1.50m.

Artículo 549 Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 de superficie como mínimo. En fondos y laterales entre edificaciones, podrán utilizarse muros en forma de celosías en toda su dimensión y altura con una transparencia del 40 % de la superficie.

Artículo 550 Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura de 1.80m cuyos materiales y diseño estará en correspondencia con el entorno.

Artículo 551 Se podrán realizar cercados con los siguientes

materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perle, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 552 Para las cercas vivas se utilizarán plantas ornamentales adecuadas las que deberán permanecer podadas estéticamente.

Artículo 553 La profundidad de la franja de jardín frontal queda en dependencia de las condiciones específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle o manzana.

Artículo 554 Para la faja de jardín en la parte frontal de la vivienda se utilizarán especies arbustivas que no alcancen más de 1.5m de altura, especies de palmeras para jardines u otras que no obstaculicen las visuales.

Artículo 555 Se admite la pavimentación de los jardines hasta un máximo de 40% de los mismos, podrán utilizarse pavimento impreso, adoquines, adocreto etc.

Artículo 556 La construcción de parqueos se ubica fuera de la franja de jardín.

Artículo 557 Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 558 La franja de portal de nuevas construcciones o reconstrucciones queda en dependencia de las características condiciones y tipologías específicas

predominantes de cada calle o manzana.

Artículo 559 Las edificaciones destinadas a viviendas cuentan con portal. Su disposición podrá ser de medio portal, portal corrido, portal en L o portal en u, tanto en primer como en segundo nivel. Los portales en segunda o tercera planta deberán estar en armonía con los de la planta baja.

Artículo 560 Las edificaciones de esquinas deberán presentar portales que no obstaculicen las visuales del tránsito.

Artículo 56:1 En las esquinas de las edificaciones se pueden sembrar árboles de raíces profundas para amortiguar accidentes de tránsito (previa consulta con vialidad y tránsito), u otros materiales siempre y cuando no sean raíles de vías férreas, vigas de acero y postes.

Artículo 562 En los edificios con frentes a dos o más vías se tratan todas sus fachadas con el mismo carácter jerárquico o en su defecto se jerarquizan las fachadas según el orden de importancia de cada vía a la que estas tributan.

Artículo 563 Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación deben ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 564 Las edificaciones localizadas en esquinas con fachadas hacia dos calles de diferente categoría podrán tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 565 Se permitirá una altura máxima de 10m; el equivalente a una construcción de tres niveles con el puntal máximo permitido por nivel.

Artículo 566 La altura máxima de puntal por nivel será de hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 567: Las nuevas construcciones se ejecutan con alturas cuyo puntal sea como mínimo de 2.40m.

Artículo 568 Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales y de resistencia del terreno lo permitan.

Artículo 569 Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares hasta 5 niveles.

Artículo 570 Las construcciones y ampliaciones en segunda planta o plantas superiores armonizan con las características arquitectónicas de la planta baja. (Sector Miguel Salcedo).

Artículo 571 Las construcciones y ampliaciones en segundo o tercer nivel se adecúa al diseño del entorno construido y de acuerdo con las características arquitectónicas predominantes. (Sector Miguel Salcedo).

Artículo 572 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones siempre y cuando la edificación esté a más de 100 m de los arroyos y deberán cumplir las soluciones técnicas correspondientes que eviten la penetración a su interior de las

aguas pluviales asociadas a huracanes o fuertes lluvia.

Artículo 573 La construcción de sótanos y semisótanos deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres naturales o tiempo de guerra.

Artículo 574 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m.

Artículo 575 Se admiten los salientes en edificaciones de más de una planta siempre y cuando este no se proyecte de la segunda línea de fachada.

Artículo 576 Se permite la construcción de aleros siempre que no sobrepasen los 1.00 m de la fachada.

Artículo 577 Se admiten los balcones y terrazas en plantas superiores siempre que estén provistos de antepechos de 0,90 metros de altura mínima.

Artículo 578 Los balcones no podrán proyectarse sobre la vía peatonal o vehicular.

Artículo 579 Las terrazas en segundo o tercer nivel podrán ocupar el área total o parcial de la cubierta de la edificación; quedando condicionada la construcción por las características propias del sector.

Artículo 580 Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 581 Se admite la construcción de marquesinas en edificios públicos siempre que no se proyecten sobre las vías.

Artículo 582 Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de materiales sintéticos, lona etc. siempre que tengan una correcta expresión estético-formal y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico.

Artículo 583 La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Artículo 584 Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento, ya sea estatal o privado, deberán colocarse de modo que su línea más baja este a la altura del dintel o vano original y nunca a menos de 2.25m sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máxima será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 585 En las viviendas donde radique un Trabajador por cuenta Propia Se permitirán los toldos fijos Día y noche pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubiertas). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.

Artículo 586 Se autorizan las construcciones con las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 587 Se autoriza la construcción, ampliación y la

adaptación de locales de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 588 Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

Paredes: Ladrillos, bloques de hormigón, paneles Sandino u otro sistema prefabricado, madera.

Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc, bóvedas, sistemas de vigeta y bovedilla.

Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, hormigón pulido.

Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero.

Artículo 589 Las viviendas e instalaciones con valor patrimonial utilizarán los mismos materiales o similares para su conservación o rehabilitación.

Artículo 590 Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do y 3er nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillos o bloques u otros similares) y cubierta de hormigón, bóvedas, sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido recubiertas con hormigón armado y en casos excepcionales con cubierta de zinc, tejas fibrocemento o tejas de barro.

Artículo 591 Durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán como facilidades temporales, casetas de madera u otro material mampostería y otro similar. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y al fondo de la misma; nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 592 La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por una habitación de uso múltiple, baño sanitario y cocina.

Artículo 593 La superficie máxima de una vivienda estará determinada por la legislación vigente.

Artículo 594 En el caso de construcción de viviendas dúplex la escalera de acceso al nivel superior serán preferentemente por el interior de la edificación.

Artículo 595 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo o tercer nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín.

Artículo 595 Las escaleras nunca se podrán construir fuera del límite de la propiedad, ni sobre las aceras y su proyección no podrá quedar sobre la faja vial (aceras calles o accesos).

Artículo 596 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

Cubiertas planas o inclinadas de hormigón armado.

Cubiertas de bóvedas.

Cubiertas de hormigón armado con el sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido.

Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 597 Las cubiertas inclinadas de teja, fibrocemento o zinc deberán tener una inclinación del 30 % de pendiente.

Artículo 598 El volumen de agua producto del drenaje pluvial deberá canalizarse dentro de la propiedad evitando afectar las propiedades vecinas.

Artículo 599 Las cubiertas podrán tener una dos, tres y cuatro aguas

Artículo 600 Se permiten las siguientes tipologías arquitectónicas:

Doméstica.

Unifamiliares comunes u individuales.

Unifamiliares de esquina.

Pareadas o en tiras.

Edificios multifamiliares.

Civil – Público.

Religioso.

Industrial.

Artículo 601 Se admiten las tipologías urbanísticas II, II.

Artículo 602 Se adecuarán las características tipológicas de las nuevas edificaciones, o reposición o ampliación de las existentes a las tipologías urbanística, arquitectónica y constructiva predominante en el entorno.

Artículo 603 Los vanos de puertas principales tendrán un ancho al menos de 0.90 metros y los de ventanas al menos 1.40m.

Artículo 604 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 605 Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de

las calles y placas con los números de las edificaciones.

Artículo 606 No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización.

Artículo 607 Se prohíbe la aplicación de pintura sobre contenes postes y troncos de árboles.

Artículo 608 La altura del puntal por nivel no será mayor de 3,10 m. ni menor de 2.40m.

Artículo 609 Se prohíbe abrir ventanas con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si no hay al menos dos metros de distancia entre las líneas de fachadas laterales. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas oblicuas.

Artículo 610 No deberán construirse cavidades en las paredes de la o las fachadas principales de una edificación para la colocación de aires acondicionados. Estos deberán desplazarse hacia fachadas secundarias.

Artículo 611 Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda con previa autorización del INRH, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m Aguas arriba de cualquier letrina existente.

Artículo 612 Se admite la construcción de cisternas para el almacenamiento de agua dentro de la parcela. Si se ubica en los jardines frontales o pasillos laterales el brocal no sobresaldrá más de 0,30 m de altura del terreno siempre que el

nivel de la parcela se encuentre al mismo nivel de la vía.

Artículo 613 en el caso de que la parcela se encuentre por debajo del nivel de la vía y no tenga buen drenaje; presentando posibilidades de inundación, la altura de la cisterna estará 0.30cm sobre la cota de la vía.

Artículo 614 Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Artículo 615 Los albañales generados por la edificación deberán ser evacuados preferentemente mediante la conexión a la red de alcantarillado.

Artículo 616 En caso de no existir alcantarillado, la disposición de residuales líquidos se solucionará mediante fosa impermeabilizada y sellada, con una abertura que permita su limpieza sistemática. La fosa deberá ser construida en uno de los laterales de la vivienda o en el fondo de forma tal que se posibilite el acceso para su evacuación periódica. En casos excepcionales se construirá en el frente de la vivienda.

Artículo 617 No se permite la construcción de letrinas sanitarias.

Artículo 618 Se admite la construcción de casetas para la colocación de balones de gas licuado adosados en los laterales o el fondo de las viviendas inmuebles, siempre que no se proyecte más de 0,30 m de la fachada y no sobrepase 1,80 m de altura.

Artículo 619 Las viviendas e instalaciones de uno más niveles, además de su salida principal, contarán con una salida de emergencia para su evacuación en caso de incendio.

Artículo 620 La acometida eléctrica de 110 o 220V deberá conectarse a partir del nivel superior de la vivienda.

Artículo 621 En las nuevas construcciones será obligatorio acogerse a todos los parámetros descritos en los proyectos aprobados y en casos de modificaciones deberán consultarse a los proyectistas.

Artículo 622 En las instalaciones de servicio de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo.

Artículo 623 Las rampas de acceso que den solución a la eliminación de barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 4%.y el 12% como máximo.

Artículo 624 Para el suelo urbanizado residencial intermedio se define los siguientes usos:
Edificaciones: Viviendas, servicios básicos, salud, educación, comercio, gastronomía, y, religión,
Infraestructura: Vías automotores, vías férreas, garajes y parqueos, paradas de ómnibus, redes técnicas.
Otros usos: Espacios públicos, áreas verdes, áreas deportivas y agricultura urbana.

Artículo 625 Se definen las siguientes categorías de uso del suelo.

Obligatorio: Residencial.
Preferente: Servicios básicos Salud Recreación, Áreas verdes.
Permisible Educación Deporte Alojamiento Religioso Cultura
Restringido:, Militar y Orden Público Agricultura urbana
Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 630 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado constructivo; antes de ser demolidas deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 631 La demolición de paredes medianeras se ejecuta previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 632: Los escombros procedentes de las demoliciones, ya sean en planta baja o en en otros niveles se bajan o trasladan por medios manuales, mecánicos, canalizaciones u otros afines y no se tiran directamente en las vías.

Artículo 633 Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:
Renovación, Remodelación, Reanimación, Refuncionalización, Rehabilitación, Completamiento o saturación, Nuevas urbanizaciones.

Artículo 634 Se admiten las siguientes intervenciones a escala Arquitectónica:
Conservación, Remodelación, Reconstrucción Rehabilitación, Adaptación o adecuación.

Artículo 635 Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

Obra nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición, Demolición.

Artículo 636 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño sanitario cocina y una habitación de uso múltiple. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 637 Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m y en casos excepcionales hasta 1.00m x 1.50m.

Artículo 638 Los carteles publicitarios podrán ser ubicados en el frente de las viviendas o instalaciones o en sus laterales derecho o izquierdo, preferentemente colgando o atornillados en la pared, pero nunca pintados en paredes.

Artículo 639 Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.

Artículo 640 Se admiten carteles publicitarios lumínicos. En el caso de estar separados de la vivienda o instalación, el cable de alimentación eléctrica deberá estar soterrado y dentro de una canalización

resistente impermeable al agua de materiales compatibles con instalaciones eléctricas.

Artículo 641 Los carteles publicitarios deberán tener una correcta expresión estético-formal; con colores contrastantes y de acuerdo al entorno. Se utilizarán para su confección materiales duraderos resistentes al agua y con buena calidad de superficie.

Artículo 642 Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.

Artículo 643 Las señales de tránsito deben tener una altura superior de 2,15 m, medida desde la superficie de la acera o paseo a la arista inferior de la señal.

Artículo 644 Para la elaboración de gráfica urbana en las tapias y exteriores de las edificaciones, se tramitará su autorización, presentando un boceto del diseño y el estudio de colores de la obra que se reproducirá.

Artículo 645 Se prohíbe la ubicación de mobiliario urbano en lugares que interrumpan o desvíen el movimiento peatonal.

Artículo 646 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se hará bajo un proyecto urbanístico – arquitectónico que demuestre la funcionalidad y estética del mismo.

Artículo 647 La ubicación de nuevo mobiliario urbano o la modificación del mobiliario existente se ejecutará teniendo en cuenta las normas cubanas vigentes para cada función.

Artículo 648 Las entregas de áreas para la construcción de locales destinados a ejercer el trabajo por cuenta propia tendrá un carácter temporal, hasta tanto se necesite la el lugar por la Dirección Municipal de Planificación Física para otras inversiones.

Artículo 649 Los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia no podrán ser transferidos en propiedad y no podrán destinarse a otros usos diferentes al que fue aprobado.

Artículo 650 Los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia no deben interferir el flujo peatonal, ni vehicular.

Artículo 651 No se permite la nueva construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales excepto ranchones, pórticos, pérgolas y palapas asociadas a la vivienda.

Artículo 652 La construcción de locales para ejercer el trabajo por cuenta propia o puntos de venta podrán ser de paredes de materiales sólidos o ligeros, techos de zinc, fibrocemento o tejas criollas y piso de cemento.

Artículo 657 Las dimensiones de los locales para ejercer el trabajo por cuenta propia tendrán una dimensión en planta de 2.00 x 2,50 m, siendo siempre el frente la parte más ancha.

Artículo 658 El puntal máximo de los puntos de venta que se autoricen será de 2.40m.

Artículo 659 La forma y diseño de los puntos de ventas o locales para trabajo por cuenta propia serán normados en dependencia de cada sector.

Artículo 660 Los locales destinados a talleres para ejercer el trabajo por cuenta propia que generen ruido o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos y/o gaseosos se ubicarán fuera de los sectores residenciales.

Artículo 661 Los útiles dedicados a los servicios por cuenta propia (mesas, catres, carritos de venta, aparatos infantiles, etc.) serán ubicados en áreas donde no interfiera con el flujo peatonal o vehicular y no afecten las áreas verdes (calles, aceras parterres paseos, parques, jardines etc.)

Residencial periférico

La Zona residencial periférica está conformada por 4 sectores. El sector oeste compuesto por secciones de los Repartos Campo de Tiro, Nicaragua, Paradero de Mulas y Mariana Grajales. El sector sur, compuesto La plaza Roja y Torrenteras. El sector norte compuesto por tres localizaciones de Honduras y una porción del Nuevo Banes. Y por último el sector Oeste compuesto por dos zonas de Betancourt.



Estos sectores se caracterizan por estar parcialmente urbanizados con trazado vial irregular de vías en mal estado técnico. Presentan de

manera general viviendas individuales de 1 planta en regular y mal estado y de manera ocasional viviendas biplantas. Poseen áreas libres con predominio de la tenencia privada. Disfrutan del servicio de abasto de agua y red eléctrica pero carecen de alcantarillado y drenaje pluvial. El alumbrado público es deficitario.

Artículo 662 El PGOU define que esta zona permanezca cumpliendo con su función residencial.

Regulaciones

Artículo 663 Se prohíbe el almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de la zona residencial y sus sectores.

Artículo 664 Se mantendrán las actividades productivas existentes las que tendrán que reducir al máximo los niveles de contaminación.

Artículo 665 Las actividades productivas incompatibles con el hábitat, ya insertadas dentro de los sectores residenciales no podrán expandirse ni aumentar su capacidad productiva, si eso implica el aumento de la contaminación. Las mismas deberán ser reubicadas en la zona industrial o de producción definida en el PGOU.

Artículo 666 Las instalaciones productivas antes mencionadas deberán fomentar una franja verde de protección.

Artículo 667 Se prohíben las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones en los planos de inundación de los ríos o arroyos.

Artículo 668 Las nuevas construcciones de viviendas e instalaciones se ubican fuera de las zonas bajas proclives a inundaciones por fuertes lluvias.

Artículo 669 La tala de árboles se realiza de forma racional y con autorización y ejecución de las autoridades competentes.

Artículo 670 Se mantendrá una franja libre a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras la que oscila entre 5 y 20m en dependencia de la categoría de los mismos.

Artículo 671 Las excavaciones en los cauces de los ríos y sus zonas aledañas para cualquier finalidad se ejecuta por las autoridades competentes y de forma autorizada.

Artículo 672 Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

Artículo 673 Para el suelo urbanizado se permite el uso Residencial, Producción (con restricciones), Parques y áreas verdes.

Artículo 674 Las actividades agropecuarias que se realicen cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos tóxicos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 675 Se permitirán las modalidades de parcelas y huertos

intensivos sobre áreas no contaminadas ni afectadas por fajas de protección de infraestructura (Líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso de su desafectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

Artículo 676 Solo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 677 Los diseños de cercas para los organopónicos los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 678 Se prohíbe el uso de agua potable de las redes de acueducto de la para el riego. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se solicitarán las consultas a Recursos Hidráulicos.

Artículo 679 Solo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bobino, porcino y caprino así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con la especificaciones del decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; siempre con autorización del CMHE, Medicina Veterinaria, CITMA y Recursos Hidráulicos.

Artículo 680 El área perimetral del cementerio sur se deberá delimitar por muros de materiales sólidos.

Artículo 681 Solo se permitirá el vertimiento de escombros y

desechos sólidos en las áreas previstas por el PGOTU.

Artículo 682 Se prohíbe la quema de desperdicios y desechos en los espacios públicos.

Artículo 683 Se prohíbe la proliferación de microvertederos en las áreas libres existentes.

Artículo 684 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen fuera de los radios de protección de las líneas de alto voltaje:

110 Kv: 15,0 m

33 Kv: 3,50 m

13 Kv: 3,50 m

Artículo 685 No se permite incluir ningún elemento infraestructural (postes) dentro de cualquier construcción.

Artículo 686 Los postes eléctricos o de comunicaciones no podrán cercarse ni quedar incluidos dentro de las propiedades privadas. En casos muy particulares donde esto suceda deberán tener libre acceso para trabajar en los mismos.

Artículo 687 Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.

Artículo 688 Las vallas publicitarias en las vías se ubicarán a 3.0m del borde exterior de éstas.

Artículo 689 La extracción de materiales locales de construcción se realizará fuera de las franjas viales de forma tal que no se afecten los taludes existentes en las calles, caminos y vías férreas.

Artículo 690 No se permite ninguna construcción que invada las vías existentes ni las aceras.

Artículo 691 Para romper cualquier vía con el objetivo la instalación de redes técnicas se deberá hacer con la autorización de los organismos competentes y luego se repondrán con materiales y resistencias similares a los originales.

Artículo 692 La construcción de viviendas o cualquier tipo de instalación se ejecuta con materiales que no sean elementos de infraestructuras ferroviarias, eléctricas u otras de cualquier índole tales como; raíles y traviesas de líneas férreas, angulares de torres de transmisión, etc.

Artículo 693 Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como: voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, quiebrasoles, galerías y portales; en función de la orientación de la fachada de incidencia solar, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios interiores.

Artículo 695 Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área del muro.

Artículo 696 Los locales de las viviendas serán diseñados de manera tal que persista la ventilación cruzada en todos o en la mayoría de ellos para aumentar el confort bioclimático sin la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Artículo 697 El uso de cristalería en puertas y ventanas, deberá emplearse mediante un diseño adecuado con materiales especiales

o combinado con elementos de protección solar, evitando la radiación solar directa en los interiores corrigiendo el calentamiento de las habitaciones por el efecto invernadero.

Artículo 698 Los huertos serán en el fondo de la parcela para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento.

Artículo 699 Los corrales para la cría de animales se ubicarán al fondo en los patios de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de las aguas producto de la limpieza de los mismos no podrá correr hacia parcelas vecinas.

Artículo 700 Las manzanas para las nuevas urbanizaciones tendrán una longitud máxima de 80m y un ancho máximo de 40m (0,32 ha).

Artículo 701 Las dimensiones mínimas de las manzanas serán 50m por 40m (0,2 ha)

Artículo 702 Deberán evitarse los trazados de manzanas con ángulos cerrados en formas de cuñas que impidan su óptima utilización.

Artículo 703 La parcela para la construcción de viviendas será rectangular. El límite frontal se orientará de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas no permitiendo espacios libres no utilizables.

Artículo 704 La dimensión mínima de las parcela para la construcción de viviendas será de 10 m X 8 m (80m²), en dependencia de la disponibilidad

de terreno a la hora de delimitar la misma.

Artículo 705 La dimensión máxima de la parcela para la construcción de viviendas será de 10m por el frente por 15 metros por los laterales (150m²).

Artículo 706 En los sitios donde no exista posibilidad de conexión a las redes de alcantarillado se podrán autorizar para las nuevas construcciones parcelas con dimensiones de 10m por el frente y 20m por los laterales (200m²) con el objetivo de ubicar las fosas dentro del terreno asignado a cada vivienda; siempre y cuando las posibilidades lo permitan.

Artículo 707 Se permiten las construcciones en segundos y terceros niveles para lograr un uso más adecuado del suelo.

Artículo 708 Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 709 El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y de fondo.

Artículo 710 La profundidad edificable quedará definida por la 2da línea de fachada predominante en la manzana, garantizando una franja mínima de jardín de 2 m.

Artículo 711 El nivel de piso terminado, (NPT) se tomará superior a los 0.20m del nivel de la vía existente en los casos en que el nivel de la misma quede por encima del nivel del terreno de la edificación. En caso contrario el NPT será 0.20m a partir de la cota más alta del terreno de la construcción.

Artículo 712 Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los mismos y siempre partiendo de la 2da línea de fachada.

Artículo 713 Se podrán realizar cercados con los siguientes materiales: cercas vivas adecuadamente tratadas, malla perle, ladrillos, piedras, bloques, estructuras metálicas, rejas y verjas o elementos de hormigón (balaustres celosías).

Artículo 714 Para las cercas vivas se utilizarán plantas ornamentales adecuadas las que deberán permanecer podadas estéticamente.

Artículo 715 Los árboles en los jardines deberán ser de especies con raíces profundas para evitar la afectación a la cimentación de las edificaciones o que ofrezcan peligro de caída sobre las mismas en caso de huracanes.

Artículo 716 Se permitirá una altura máxima de 10m; el equivalente a una construcción de tres niveles con el puntal máximo permitido por nivel.

Artículo 717 La altura máxima de puntal por nivel será de hasta 3,10 m en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada.

Artículo 718 No se permitirán construcciones con alturas menores de 2.40m de puntal.

Artículo 719 Las viviendas por esfuerzo propio podrán construirse hasta el 3er nivel siempre que las condiciones estructurales y de resistencia del terreno lo permitan.

Artículo 720 Para viviendas construidas por empresas constructoras se admiten hasta 4 pisos y para edificios multifamiliares hasta 5 niveles.

Artículo 721 No se admite la construcción y ampliación en segundo o tercer nivel si el diseño no se adecua el diseño al entorno construido de acuerdo con las características arquitectónicas predominantes. (Sector Miguel Salcedo).

Artículo 722 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones siempre y cuando la edificación esté a más de 100 m de los arroyos y deberán cumplir las soluciones técnicas correspondientes que eviten la penetración a su interior de las aguas pluviales asociadas a huracanes o fuertes lluvia.

Artículo 723 La construcción de sótanos y semisótanos deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos por la Defensa Civil para funcionar como elementos de protección en caso de desastres naturales o tiempo de guerra.

Artículo 724 Se admite la construcción de sótanos y semisótanos en viviendas e instalaciones para funcionar como parqueos y garajes con un puntal mínimo de 2,10 m.

Artículo 724 Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de materiales sintéticos, lona etc. siempre que tengan una correcta expresión estético-formal y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico.

Artículo 725 La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 45° con relación a la pared.

Artículo 726 Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento, ya sea estatal o privado, deberán colocarse de modo que su línea más baja este a la altura del dintel o vano original y nunca a menos de 2.25m sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máxima será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 727 En las viviendas donde radique un Trabajador por cuenta Propia Se permitirán los toldos fijos Día y noche pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubiertas). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.

Artículo 728 Se autorizan las construcciones con las tipologías constructivas I, II, III y IV.

Artículo 729 Se autoriza la construcción, ampliación y la adaptación de locales de servicios con tipologías constructivas I, II y III.

Artículo 730 Para la construcción o reposición de viviendas e instalaciones podrán utilizarse los siguientes materiales de construcción:

Paredes: Ladrillos, bloques de hormigón, paneles Sandino u otro sistema prefabricado, madera.

Cubierta: Hormigón, tejas de barro, planchas de fibrocemento o zinc,

bóvedas, sistemas de vigeta y bovedilla.

Piso: Losas de cerámica, mosaico, baldosas, hormigón pulido.

Carpintería: Madera, aluminio, cristal, vidrio, acero.

Artículo 731 Solo se autoriza la construcción de viviendas en 2do y 3er nivel con paredes de materiales duraderos (ladrillos o bloques u otros similares) y cubierta de hormigón, bóvedas, sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido recubiertas con hormigón armado y en casos excepcionales con cubierta de zinc, tejas fibrocemento o tejas de barro.

Artículo 732 Durante el tiempo de construcción de obras de envergadura, se construirán como facilidades temporales, casetas de madera u otro material mampostería y otro similar. Su ubicación siempre será dentro de los límites de la propiedad de la construcción y al fondo de la misma; nunca en la vía pública, acera, césped, ni pavimento.

Artículo 733 La superficie mínima de una vivienda será de 25 m² con un ancho no menor a 3,10 m y estará compuesta por una habitación de uso múltiple, baño sanitario y cocina.

Artículo 734 La superficie máxima de una vivienda estará determinada por la legislación vigente.

Artículo 735 En el caso de construcción de viviendas dúplex la escalera de acceso al nivel superior serán preferentemente por el interior de la edificación.

Artículo 736 Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo o tercer nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda.

Artículo 737 Se admiten los siguientes tipos de cubiertas para las edificaciones:

Cubiertas planas o inclinadas de hormigón armado.

Cubiertas de bóvedas.

Cubiertas de hormigón armado con el sistema de viguetas de hormigón y bovedillas de polietileno expandido.

Cubiertas inclinadas de tejas, fibrocemento o zinc con vigas de madera o metal.

Artículo 738 Las cubiertas inclinadas de teja, fibrocemento o zinc deberán tener una inclinación del 30 % de pendiente.

Artículo 739 El volumen de agua producto del drenaje pluvial deberá canalizarse dentro de la propiedad evitando afectar las propiedades vecinas.

Artículo 740 Las cubiertas podrán tener una dos, tres y cuatro aguas.

Artículo 741 Los vanos de puertas principales tendrán un ancho al menos de 0.90 metros y los de ventanas al menos 1.40m.

Artículo 742 Se admite el uso de colores contrastantes para resaltar detalles arquitectónicos en las edificaciones.

Artículo 743 Al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

Artículo 744 No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc. sin la debida autorización.

Artículo 745 La aplicación de pintura sobre contenes postes y troncos de árboles se realiza previa autorización de las actividades competentes y en los lugares donde proceda.

Artículo 746 La altura del puntal por nivel no será mayor de 3,10 m. ni menor de 2.40m.

Artículo 747 Las ventanas se abren con vistas rectas sobre las viviendas vecinas si hay más de dos metros de distancia entre las líneas de fachadas laterales. Si la distancia es menor a dos metros se construirán en vistas oblicuas.

Artículo 748 Para la colocación de aires acondicionados se abren cavidades en las fachadas secundarias de las edificaciones.

Artículo 749 Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda con previa autorización del INRH, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m Aguas arriba de cualquier letrina existente.

Artículo 750 Se admite la construcción de cisternas para el almacenamiento de agua dentro de la parcela. Si se ubica en los jardines frontales o pasillos laterales el brocal no sobresaldrá más de 0,30 m de altura del terreno siempre que el nivel de la parcela se encuentre al mismo nivel de la vía.

Artículo 751 En el caso de que la parcela se encuentre por debajo del nivel de la vía y no tenga buen drenaje; presentando posibilidades de inundación, la altura de la cisterna

estará 0.30cm sobre la cota de la vía.

Artículo 752 Los tanques elevados o depósitos para el almacenamiento de agua ubicados en las azoteas deberán ser ubicados en la parte posterior de la edificación, de forma tal que se limite al máximo su visibilidad desde las vías.

Artículo 753 Los albañales generados por la edificación deberán ser evacuados preferentemente mediante la conexión a la red de alcantarillado.

Artículo 754 En caso de no existir alcantarillado, la disposición de residuales líquidos se solucionará mediante fosa impermeabilizada y sellada, con una abertura que permita su limpieza sistemática. La fosa deberá ser construida en uno de los laterales de la vivienda o en el fondo de forma tal que se posibilite el acceso para su evacuación periódica. En casos excepcionales se construirá en el frente de la vivienda.

Artículo 755 No se permite la construcción de letrinas sanitarias.

Artículo 756 La acometida eléctrica de 110 o 220V deberá conectarse a partir del nivel superior de la vivienda.

Artículo 757 En las nuevas construcciones será obligatorio acogerse a todos los parámetros descritos en los proyectos aprobados y en casos de modificaciones deberán consultarse a los proyectistas.

Artículo 758 Para el suelo urbanizado residencial periférico se define los siguientes usos:

Edificaciones: Viviendas, servicios básicos, salud, educación, comercio, gastronomía, y, religión,
Infraestructura: Vías automotores, vías férreas, garajes y parqueos, paradas de ómnibus, redes técnicas.
Otros usos: Espacios públicos, áreas verdes, áreas deportivas y agricultura urbana.

Artículo 759 Se definen las siguientes categorías de uso del suelo.

Obligatorio: Residencial.

Preferente: Servicios básicos Salud Recreación, Áreas verdes.

Permisible Educación Deporte Alojamiento Religioso Cultura

Restringido:, Militar y Orden Público Agricultura urbana

Prohibido: Producción, Almacenes y talleres.

Artículo 760 Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado constructivo; antes de ser demolidas deberán someterse a dictamen técnico elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 761 La demolición de paredes medianeras se ejecuta previo conocimiento y aprobación de colindantes.

Artículo 762 Los escombros procedentes de las demoliciones, en cualquier nivel de las edificaciones se realiza por medios manuales, mecánicos, canalizaciones u otros afines y nunca directo a la vía.

Artículo 763 Se admiten las siguientes intervenciones a escala urbana:

Renovación, Remodelación, Reanimación, Refuncionalización,

Rehabilitación, Completamiento o saturación, Nuevas urbanizaciones.

Artículo 764 Se admiten las siguientes intervenciones a escala Arquitectónica:

Conservación, Remodelación, Reconstrucción Rehabilitación, Adaptación o adecuación.

Artículo 765 Se admiten las siguientes intervenciones constructivas:

Obra nueva, Ampliación, Unificación, División, Reposición, Demolición.

Artículo 766 Se admite la división de viviendas siempre y cuando las viviendas resultantes tengan una superficie mayor de 25 m² con una tolerancia de $\pm 10\%$, tengan más de 3,10 m de ancho y cuenten con al menos baño sanitario cocina y una habitación de uso múltiple. Deberán tener además posibilidad de salidas independientes y ventilación e iluminación natural adecuadas.

Artículo 767 Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m y en casos excepcionales hasta 1.00m x 1.50m.

Artículo 768 Las entregas de áreas para la construcción de locales destinados a ejercer el trabajo por cuenta propia tendrá un carácter temporal, hasta tanto se necesite la el lugar por la Dirección Municipal de Planificación Física para otras inversiones.

Artículo 769 Los útiles dedicados a los servicios por cuenta propia (mesas, catres, carritos de venta, aparatos infantiles, etc.) serán ubicados en áreas donde no

interfiera con el flujo peatonal o vehicular y no afecten las áreas verdes (calles, aceras parterres paseos, parques, jardines etc.)

Zona Residencial Precaria.

Esta zona está compuesta por 10 sectores: Final de Campo de tiro, Paradero de Mulas- Guerrero, la Granja- Calle Arrollo, Carretera Embarcadero, Bajada De Rondón- Jucarera, Tenería, La Musén, Azucena final, El Negro, Fondo Barrio Amarillo.



Estos sectores se encuentran ubicados en los extremos periféricos de la ciudad y están determinados por el crecimiento espontáneo sin ningún tipo de organización ni trazado, en muchos sitios incluso en terrenos no urbanizables carentes de condiciones salubres para el habitad. No tienen una correcta definición de las manzanas y las tipologías constructivas responden generalmente a construcciones con recursos de baja calidad e improvisados. Poseen servicio de abasto de agua, red eléctrica, el alumbrado público es deficiente y carecen de alcantarillado.

Artículo 770 El PGOU define que para los sectores de altos niveles de insalubridad la erradicación de estas

condiciones mediante la urbanización progresiva para que estos mantengan la función residencial.

Artículo 771 Se prohíben para estos sectores las nuevas construcciones de viviendas.

Artículo 772 Solo se admiten las acciones de reparación, mantenimiento, rehabilitación, reconstrucción.

Zona de Producción.

Comprende 4 sectores de producción (SP) bien definidos que son el SP 1y el SP 2 el SP 1 destinado a equipos pesados y almacenes; donde se encuentran la Fábrica de elementos Hidromecánicos (Fábrica de Cilindros), los talleres de la UCAI y las naves de almacenes de Acopio. El SP 2 destinado a la rama de la construcción; donde se encuentran las naves de almacenes de La Empresa constructora ECOA 19, los silos de cemento así como su fábrica de elementos Sandino. Se encuentran además en esta zona los almacenes de La empresa Umbrales así como su industria de materiales y también se establecen, los almacenes de la tienda de materiales de la construcción. Los SP3 y SP4 se encuentran insertados dentro de zonas residenciales.

En el SP 3 se encuentran ubicados los talleres de maquinado y reparación de locomotoras además de la fábrica de helados.

El SP 4 tiene un carácter híbrido por su diversidad de ramas en la se encuentran las instalaciones

dispersas. Aquí se encuentran la Fábrica de Sorbetos, el combinado cárnico (matadero), las bases de transporte de Transmetro, Transporte de Escolares y La Empresa de Transporte del Poder Popular; la subestación eléctrica General del la ciudad con un emplazamiento de Grupos electrógenos.



Además de estos cuatro sectores se destacan la fábrica de conserva de frutas (la Indiana).

La SP1 y SP2 tienen una localización adecuada en la periferia de la ciudad, fuera de la zona residencial o en el límite de esta, no afectando el correcto desempeño de esta función. Estas dos zonas están definidas para la función productiva.

Las SP 3y SP 4 se encuentran insertadas en los sectores residenciales, siendo la de mayor incidencia negativa la SP 4 por los niveles de contaminación que puede ofrecer El Combinado Cárnico.

Régimen de Uso

Artículo 773 El Plan General de Ordenamiento Urbano define para SP 1 y SP 2 el uso industrial y de

producción. Para SP 3 y SP 4 propone la permanencia con restricciones y su paulatina reubicación.

Artículo 774 El empleo de cultivos u otras formas de desarrollo agropecuario es de forma temporal.

Artículo 775 No se permite la localización de instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso industrial y de producción (viviendas, instalaciones de servicio etc)

Artículo 776 Los proyectos para la infraestructura vial y de redes deberán optimizar el aprovechamiento del terreno y quedaran organizados mediante la división del terreno en lotes y parcelas.

Artículo 777 Los Proyectos Técnicos Ejecutivos (PTE) y sistemas constructivos a utilizar serán diseñados de tal manera que se ajusten al área entregada mediante el certificado de Microlocalización, haciendo uso racional del terreno evitando modificaciones que impliquen soluciones desorganizadas ,con un número mayor de objetos de obra innecesario que impliquen una demanda mayor de espacio.

Artículo 778 La ubicación de objetos de obra que impliquen suciedad o movimiento constantes de sustancias volátiles, almacenes a cielo abierto, materiales a granel, plantas de tratamiento, banco de transformadores etc. se realiza en las vías secundarias.

Artículo 779 Todas las instalaciones cumplen con las disposiciones establecidas por los organismos,

entidades y autoridades competentes en lo relativo a los radios y normas de protección contra incendio, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias tóxicas explosivas combustibles etc.; disposición final de residuales líquidos, sólidos o gaseosos.

Artículo 780 Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso.

Artículo 781 El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitada por una cerca en todos los casos.

Artículo 782 Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80 metros y hasta 3.00 metros en dependencia de las características de dicha instalación.

Artículo 783 La construcción de nuevas instalaciones se ejecuta respetando 30.0 metros de separación con respecto a las líneas férreas.

Artículo 784 La construcción de nuevas instalaciones y ampliaciones, así como la siembra de árboles y arbustos se realiza fuera de las fajas de protección de los corredores eléctricos, específicamente a menos de: 3.65m en las menores de 33Kv, 7.5m para 33Kv, 15.0m para 110Kv y de 25.0m para 220Kv; a ambos lados en todos los casos.

Artículo 785 Las redes técnicas sobre el terreno nunca podrán coincidir con las soterradas.

Artículo 786 Se prohíbe el cambio de uso para vivienda de cualquier local ocioso que se encuentre dentro de cualquier instalación productiva.

Regulaciones específicas para SP 3 y SP 4

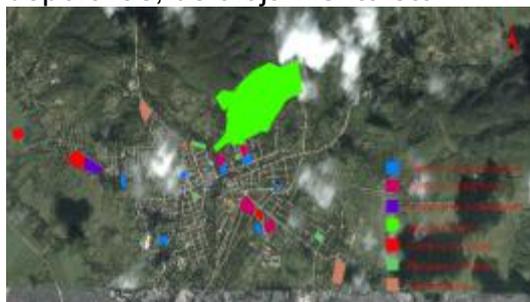
Artículo 787 La ampliación de las industrias se ejecuta dentro de su límite actual.

Artículo 788 El incremento de la capacidad productiva se realiza si no conlleva la utilización de equipos o materias primas que puedan generar mayores niveles de contaminación.

Artículo 789 Cualquier acción imprescindible de expansión de las industrias que no puedan ser asumidas en el perímetro actual deberá ejecutarse mediante una reubicación de la misma en la zona industrial SP 1.

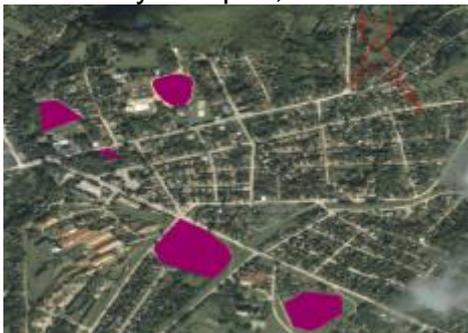
Zona de Grandes instalaciones. y áreas verdes

En la ciudad no existe una zona de concentración de grandes instalaciones sino que se encuentran insertadas en áreas urbanizadas de los sectores residenciales. Sus principales funciones están relacionadas con instalaciones de educación, salud, deportivas, de alojamiento etc.



Sector de Centros Deportivos

Está constituido por centros cuya función principal es la de desarrollo de actividades deportivas y recreativas asociadas con los deportes y de educación física. Como instalaciones fundamentales se encuentran el estadio de béisbol, estadio de fútbol, canchas de tenis, de voleibol y básquet, Piscina.



Artículo 790 El PGOU determina que estas instalaciones se mantengan con su función deportiva.

Artículo 791 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector:

Obligatorio: Deportes y Recreación.
Permisible: Gastronomía, Áreas Verdes

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 792 Se establece como acciones de intervención la conservación, reconstrucción, ampliación, remodelación de las instalaciones deportivas. Se admiten nuevas construcciones asociadas a esta función en áreas libres o la reposición de las existentes.

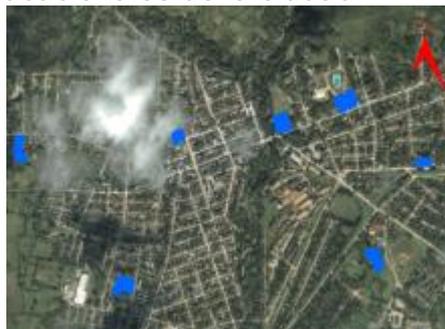
Artículo 793 Antes de realizar cualquier acción de intervención arquitectónica o constructiva en la instalación del Combinado Deportivo

A (INDER) que se encuentra en el Centro Histórico y ostenta el grado I de protección patrimonial, deberá consultarse con la oficina de patrimonio y podrá ser intervenida solo con su aprobación.

Artículo 794 El acceso a las áreas o las instalaciones deportivas es libre.

Sector de Instalaciones educativas

El sector de instalaciones educativas está compuesto fundamentalmente por siete emplazamientos que responden a los principales centros educativos de la ciudad.



Artículo 795 El PGOU determina que estas instalaciones se mantengan con su función educativa.

Artículo 796 Estas regulaciones son válidas para todos los centros educativos de la ciudad.

Artículo 797 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector:

Obligatorio: Educación.

Preferente: No

Permisible: Áreas Verdes

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Salud, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 798 Se permite la reforestación dentro de las instalaciones con arbustos ornamentales y árboles de raíces profundas y follaje siempre verde teniendo en cuenta que no afecten el inmueble en ocasiones de huracanes u otros eventos climatológicos y teniendo en cuenta la función para la cual están destinadas las mismas .

Artículo: No se aprueba la instalación o construcción de ningún punto de venta carro móvil quiosco etc.; dentro de las instalaciones o en su perímetro.

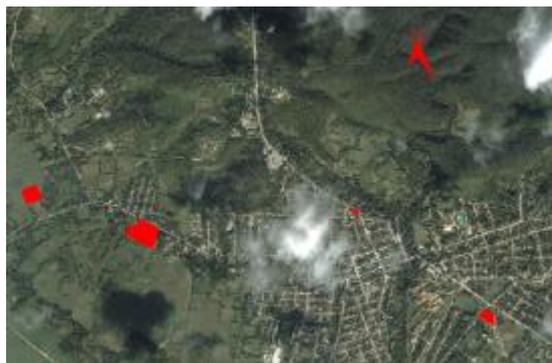
Artículo 799 Siendo esta una zona de mediana restricción de ruido se permitirán hasta 60 decibeles en el día y 50 en la noche).

Artículo 800 El área de cada centro deberá estar debidamente cercada hasta una altura de 1.80m con elementos transparentes (mallas perle o eslabonadas).

Artículo 801 Se admiten como acciones de intervenciones la conservación, reconstrucción, rehabilitación, ampliación, remodelación.

Sector de Instalaciones de Salud

El sector de instalaciones de salud está integrado por cuatro emplazamientos principales; hospitales Clínico- Quirúrgico, Materno, Pediátrico, hogar de ancianos, policlínico integral.



Artículo 802 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector:

Obligatorio: Salud

Permisible: Áreas Verdes, Gastronomía

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Alojamiento, Servicios básicos, Comercio, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 803 Se permite la reforestación dentro de las instalaciones con arbustos ornamentales y árboles de raíces profundas y follaje siempre verde teniendo en cuenta que no afecten el inmueble en ocasiones de huracanes u otros eventos climatológicos y teniendo en cuenta la función para la cual están destinadas las mismas .

Artículo 804: No se aprueba la instalación o construcción de ningún punto de venta carro móvil quiosco etc.; dentro de las instalaciones o en su perímetro.

Artículo 805: Se admiten como acciones de intervenciones Arquitectónicas la conservación, reconstrucción y la rehabilitación.

Sector de instalaciones de alojamiento

La ciudad tiene carencia de instalaciones para el alojamiento pudiéndose contar solamente con un inmueble para estos fines (Motel Oasis). Esta instalación tiene buena ubicación dentro de la trama urbana además de contar con un buen diseño de áreas verdes.



Artículo 806 El PGOU determina que esta instalación se mantenga con su función de alojamiento.

Artículo 807 Se establece el siguiente régimen de uso del suelo en dependencia de la función principal del sector:

Obligatorio: Alojamiento

Permisible: Áreas Verdes
Gstronomía

Restringido: Espacios públicos.

Prohibido: Residencial, Servicios básicos, Salud, Cultura, Religioso, Producción, Almacenes y talleres, Militar y Orden público, Agricultura urbana.

Artículo 808 Se permite la reforestación dentro de las instalaciones con arbustos ornamentales y árboles de raíces profundas y follaje siempre verde teniendo en cuenta que no afecten el inmueble en ocasiones de huracanes u otros eventos climatológicos y teniendo en cuenta

la función para la cual están destinadas las mismas .

Artículo 809 No se aprueba la instalación o construcción de ningún punto de venta carro móvil quiosco etc; dentro de las instalaciones o en su perímetro.

Artículo 810 Se admite como acciones de intervención la remodelación conservación, reconstrucción, rehabilitación y la ampliación.

Sector de Áreas verdes y parques.

La ciudad cuenta con 7 parques y una plaza además de una gran área verde que clasifica como zona protegida



Artículo 811 El Plan General de Ordenamiento Urbano define que esta zona se mantenga con las funciones de parques y áreas verdes protegidas.

Artículo 812 En las áreas de Parques y plazas se estipula:

- a) Que se mantenga su uso sin modificar o alterar sus funciones.
- b) Que se mantengan las características de sus áreas verdes y mobiliario urbano existente.

c) Que la colocación de kioscos, mesas, estantes u otros y venta de cualquier tipo se ubiquen en las aceras y calles que no lo circunscriben.

d) Que no se coloquen vallas de cualquier tipo.

e) Que las actividades se realicen previa autorización de las actividades competentes.

f) Que los árboles no sean pintados, cortados, grabados o dañados en cualquier forma en su corteza, ramas, hojas y flores, así como las demás plantas e instalaciones existentes.

g) Que no circulen de vehículos de tiro animal.

Artículo 813 Las actividades que se realicen no perjudican la imagen, integridad o desarrollo del parque.

Artículo 814 Como acciones de intervención se permiten la rehabilitación, conservación, mantenimiento, reconstrucción y ampliación según proceda.

Área verde protegida Loma de la Campana.

Artículo 815. La tala de árboles o arbustos se realiza de forma racional y previa autorización de las entidades competentes. Las malezas se eliminan periódicamente.

Artículo 816 Sólo se construyen instalaciones autorizadas por la defensa y las necesarias para el desempeño de servicio de guardabosques.

Artículo 817 Para la explotación turística de esta zona deberá realizarse previamente un estudio que demuestre la sostenibilidad del proyecto.

Artículo 818 No se permite el cambio de vocación del suelo; el mismo se mantendrá como zona boscosa.

Artículo 819 Las tierras en usufructo se entregan fuera de los límites del área protegida y de su radio de protección.

Artículo 820 No se permite realizar fogatas ni quemas de ningún tipo dentro de la zona. El cuerpo de guardabosques se encargará de velar por el cumplimiento de estas normas y de todas las que hayan sido dictadas o se dicten con el fin de preservar el área.

CAPÍTULO 5. REGULACIONES PROCEDIMIENTOS.

5.1 Solicitudes y trámites.

Artículo 821 Los propietarios de solares yermos o azoteas que deseen cederlo a otros particulares por donación o compraventa, harán la solicitud a la Dirección Municipal de Planificación Física. Ésta comprobará los casos que estime y certificará en un plazo no mayor de 15 días hábiles que no existan regulaciones urbanas y territoriales que impidan la construcción de viviendas.

Artículo 822 Para realizar cualquier acción constructiva se solicitará la documentación requerida a la Dirección Municipal de Planificación Física. Esta documentación estará orientada al cumplimiento de las Regulaciones Territoriales y Urbanísticas expresadas en este documento.

a) Certificado de Microlocalización: Se solicitará por parte de las

personas jurídicas para todo tipo de inversión no nominalizada: obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones de mayor envergadura, y cambios de uso. Los Certificados de Microlocalización de obras nominalizadas se solicitará a la Dirección Provincial de Planificación Física.

- b) Licencia de Obra: Se solicitará por parte de las personas jurídicas para ampliaciones, remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones y restauraciones de menor envergadura.
- c) Certificado de Utilizable: Se solicitará por parte de las personas jurídicas luego de haber terminado la obra autorizada por una microlocalización o licencia de obra.

Licencia de Construcción: Se solicitará por parte de las personas naturales para acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, la edificación de nuevas viviendas y ampliación de las existentes, así como

- d) cualquier otra acción que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y edificios multifamiliares.
- e) Certificado de Habitable: Se solicitará por parte de las personas naturales luego de haber terminado la obra autorizada por una licencia de construcción.
- f) Autorización de Obra: Se solicitará por parte de las

personas naturales para las obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores en edificios multifamiliares o viviendas individuales ubicadas en zonas de monumento nacional o vías principales, instalaciones que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos y modificaciones de fachada.

- g) Los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para prolongar su vida útil o acciones constructivas en el interior de la vivienda que no modifiquen la fachada o no afecten la estructura de la edificación no requieren de documentación para su ejecución.

5.2 Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.

Artículo 822 La documentación legal y técnica para la aprobación del uso de suelo, autorización y licencia de obra a presentar por parte de las personas naturales y jurídicas son:

Certificado de Microlocalización para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:

Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Aprobación del Plan de Inversiones.

Solicitud de Microlocalización.

Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.

El inversionista recibirá la microlocalización en un plazo no mayor de 50 días hábiles.

Licencias de Obra para inversiones no nominalizadas. Se entregará la siguiente documentación:

Contrato con la Dirección Municipal de Planificación Física.

Aprobación del Plan de Inversiones.

Solicitud de Licencia de Obra.

Para los cambios de uso presentar la autorización del Consejo de la Administración Municipal.

Para las instalaciones con protección patrimonial presentar la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos

El inversionista recibirá la licencia de obra en un plazo no mayor de 30 días hábiles.

Certificado de Utilizable. El inversionista recibirá el certificado de utilizable en un plazo no mayor de 30 días hábiles posterior a la presentación de su solicitud.

Licencia de Construcción. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:

Documento que acredite el derecho perpetuo de superficie, la propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea en el caso de nuevas construcciones.

Documento que acredite la propiedad de la vivienda.

Artículo 823 Para la construcción de viviendas en fincas rústicas se requerirán los documentos que acrediten la aprobación del Ministerio de la Agricultura y el visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños.

a) La persona natural recibirá respuesta en un término de 10 días hábiles junto al Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales para la elaboración del proyecto ejecutivo.

b) Certificado de Habitable. Quedará resuelto en un plazo

de 30 días hábiles posterior a su solicitud.

c) Autorización de obra. Se entregará la solicitud acompañada de la siguiente documentación:

1. Titularidad de la vivienda.

2. Croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado elaborado por la entidad facultada o por un familiar.

d) La persona natural recibirá respuesta en un término no mayor de 5 días hábiles posterior a la aprobación de la autorización de obra.

5.3 Comisión de consulta y aprobación de inversiones.

Artículo 824 La comisión de consulta y aprobación de inversiones de interés municipal estará compuesta por los diferentes organismos:

Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología

UEB Empresa Eléctrica

UEB Acueducto y Alcantarillado

Delegación Municipal del CITMA

CMM Defensa

MINAGRI Suelos

MINAGRI Veterinaria

Esta comisión deberá reunirse sistemáticamente con una periodicidad de hasta 15 días para aprobar o denegar las inversiones solicitadas.

5.4 Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

Artículo 825 El inspector de ordenamiento territorial y urbanismo será el responsable de velar por el

cumplimiento de las regulaciones para el ordenamiento territorial y el urbanismo en la zona bajo su responsabilidad.

Artículo 826 En los casos que se detecten violaciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo en una licencia de construcción o autorización de obra, éstas podrán ser canceladas.

Artículo 828 No se emitirá el Certificado de Habitable si no se cumplen las regulaciones para el ordenamiento territorial y urbanismo emitidas en el certificado de regulaciones urbanas y territoriales entregado para la elaboración del proyecto ejecutivo.

Artículo 829 Las multas aplicables por la violación de las Regulaciones territoriales y Urbanísticas se regirán por lo establecido en el Decreto 272.

CAPÍTULO 6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.

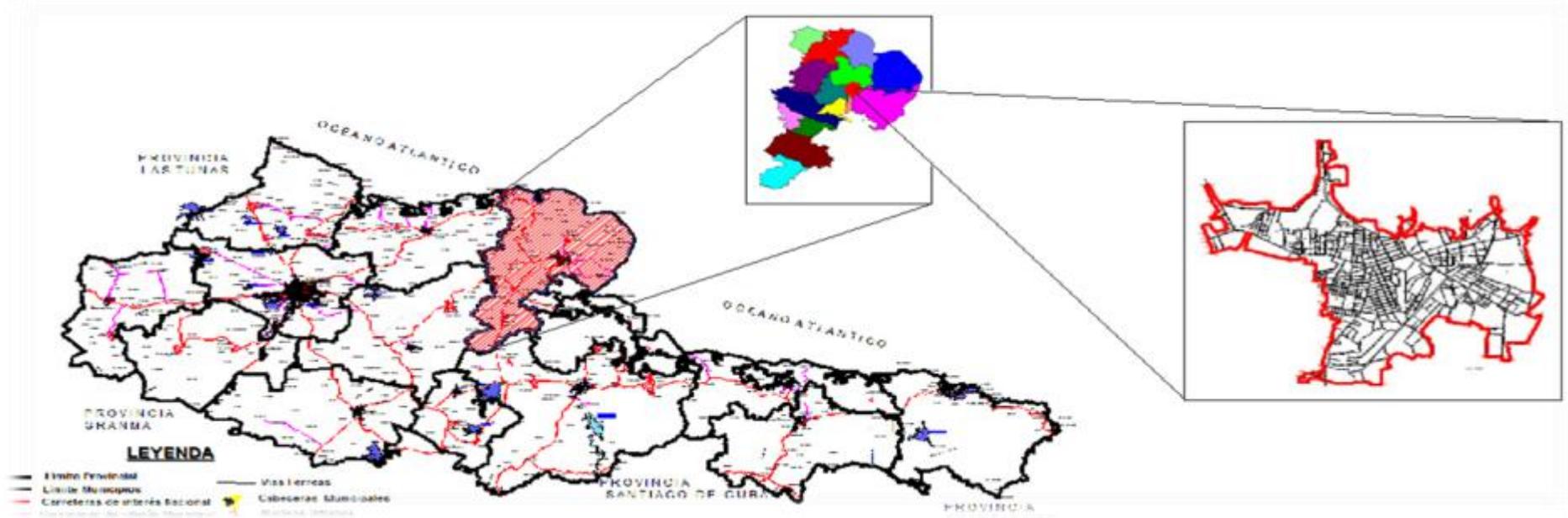


Gráfico de Ubicación General



Gráfico de Protección Patrimonial

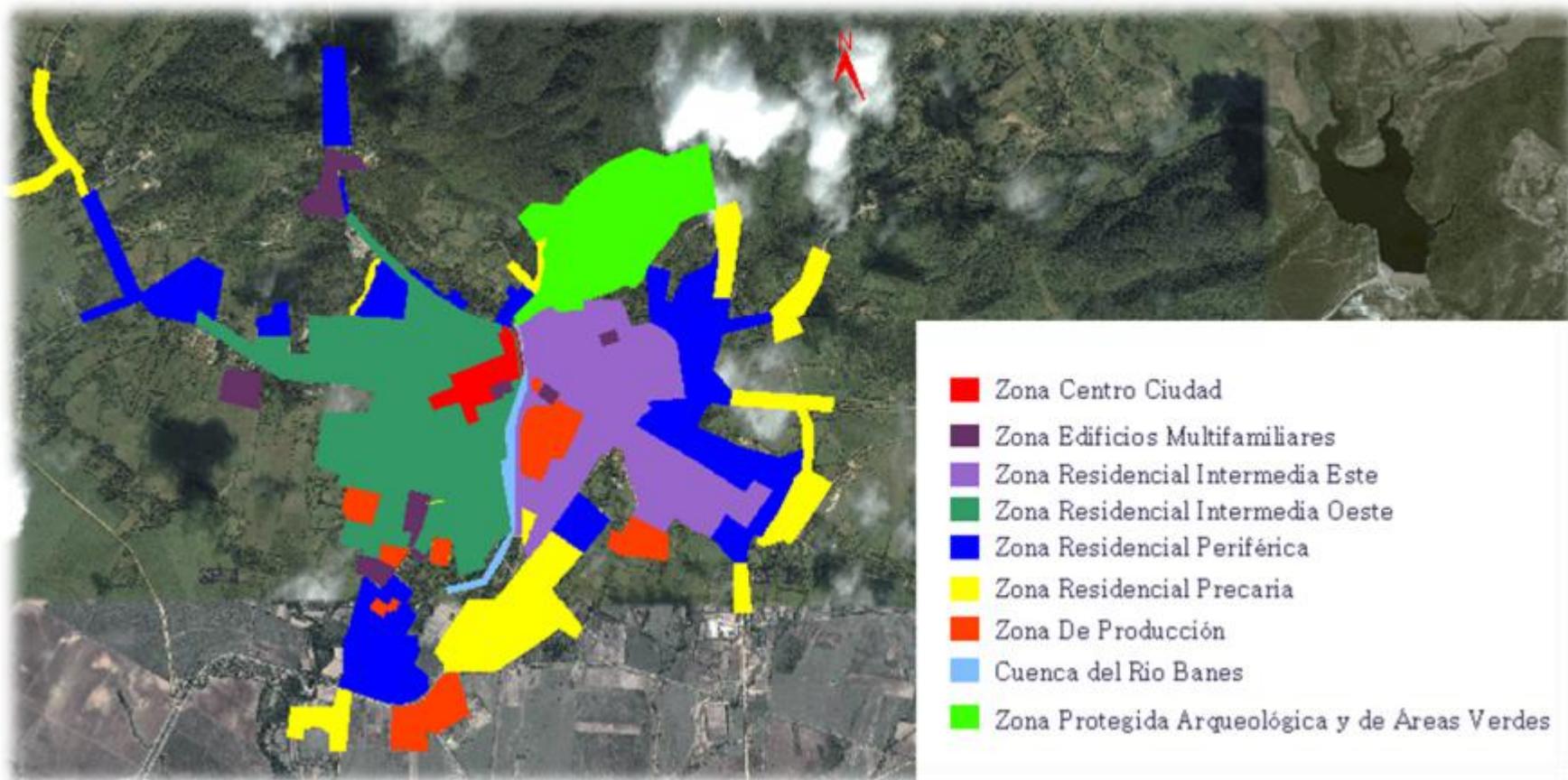
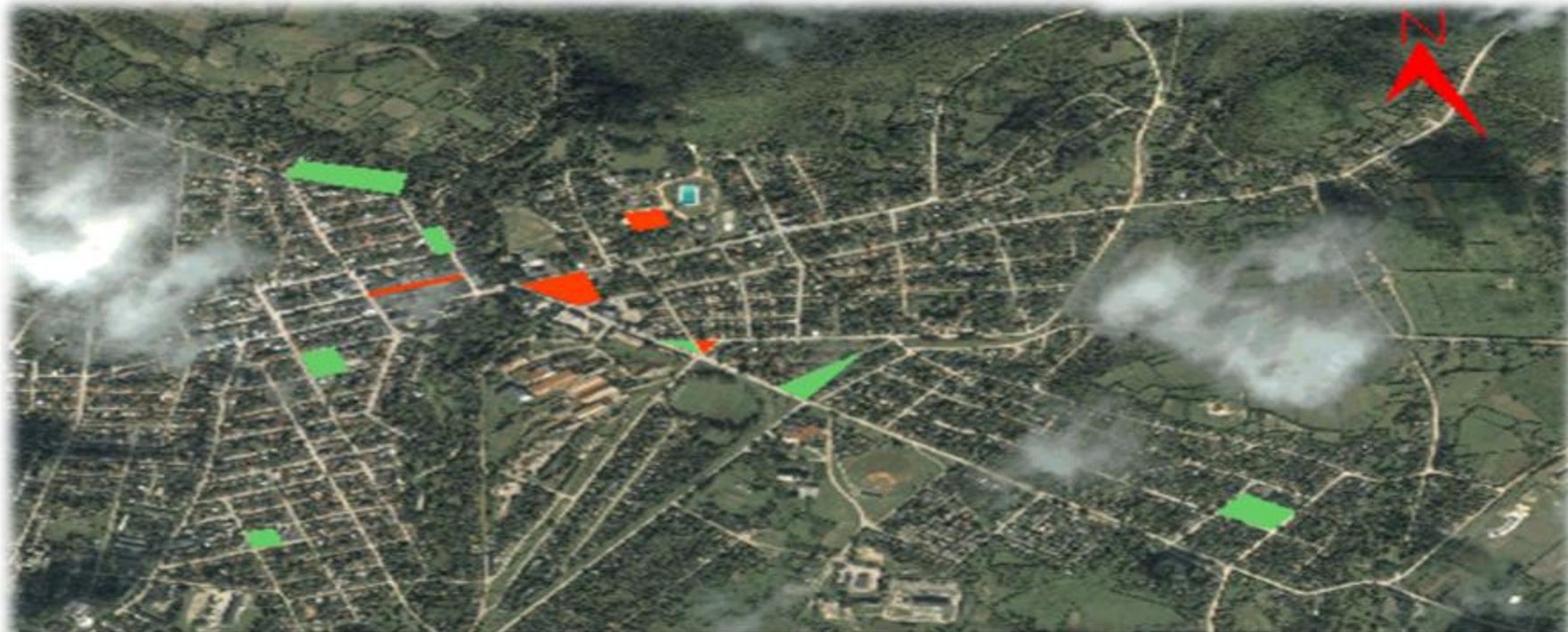


GRÁFICO DE ZONIFICACIÓN

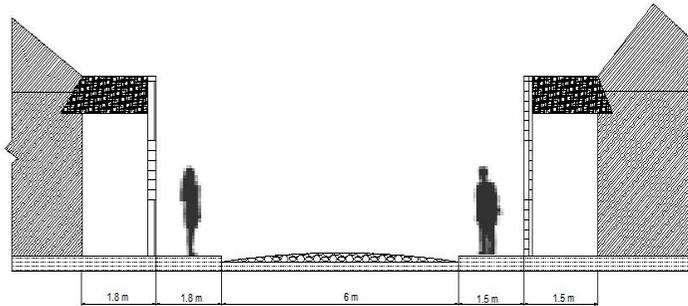
GRÁFICO DE PARQUES Y ESPACIOS PÚBLICOS.



Parques

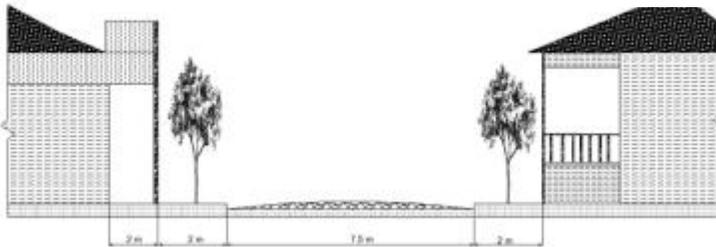


Otros Espacios Públicos

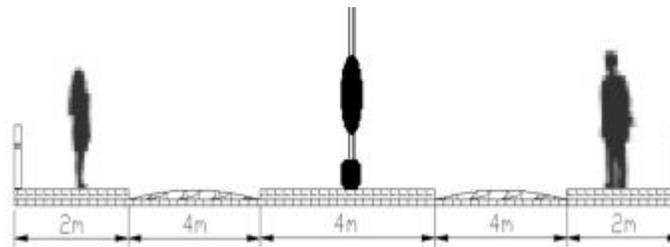


Sección Ave. Martí

Las principales vías de la ciudad se caracterizan por tener amplias calles con amplitudes entre los 7m y los 10m con aceras que oscilan entre los 1.50m y los 2.50m. las vías menores alcanzan amplitudes hasta los 5m con aceras hasta 1.50m



Sección Calle General Marrero



Sección Puente Río Banes

FRANJA DE PORTAL



La franja de portal funciona como elemento de transición entre la franja de Jardín o la franja vial y el interior de la edificación. Pueden ser corridos medios portales, en L(ocupando el frente y un lateral del inmueble) o en U cuando ocupan el frente y ambos laterales de la edificación. Según su uso se clasifican en públicos o privados



CERCADOS



Los cercados funcionan como elementos de límite de la propiedad. Deben tener una correcta expresión estético formal y construirse con los materiales adecuados según la zona donde se encuentren. Se alinean por la línea de fachada predominante en la cuadra o manzana.



FRANJA DE JARDÍN



La franja de Jardín es el espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad y forma parte del área libre de la parcela. Sus dimensiones estarán en correspondencia de las características de la zona. Permanecerá libre de construcciones, salvo en casos excepcionales. En estos se emplearán especies de vegetación adecuadas. Deberán ser tratados estéticamente con regularidad.

FRANJA DE PORTAL



La franja de portal funciona como elemento de transición entre la franja de Jardín o la franja vial y el interior de la edificación. Pueden ser corridos medios portales, en L (ocupando el frente y un lateral del inmueble) o en U cuando ocupan el frente y ambos laterales de la edificación. Según su uso se clasifican en públicos o privados.



BALCONES Y TERRAZAS



Los balcones Son plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Las Terrazas son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de la edificación.



TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS



Tipología 2: Manzanas abiertas

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar. Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.



Tipología 3: Manzanas cerradas



Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre. Las aceras son de pequeñas dimensiones, 1.20m y menos. Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.

Tipología 4: Manzanas semicerradas



Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.

Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:



-Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

-Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación. -Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías V y VI.

TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS
DOMÉSTICA
EDIFICACIONES COMÚNES O INDIVIDUALES



EDIFICACIONES PAREDas O EN TIRAS



EDIFICACIONES DE ESQUINAS



EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



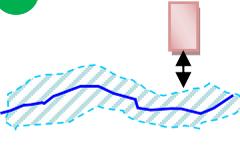
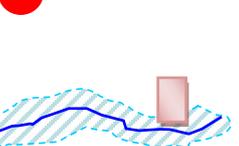
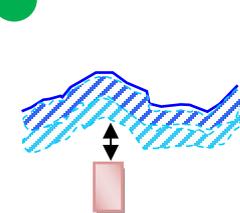
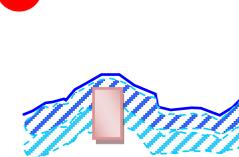
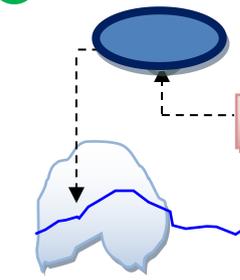
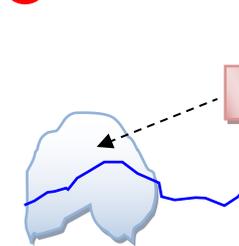
CIVIL PÚBLICO

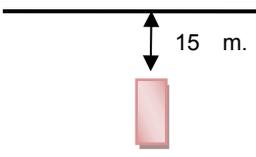
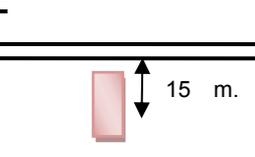
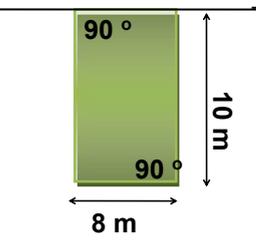
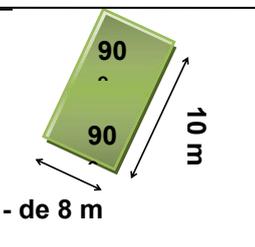
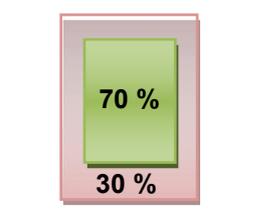
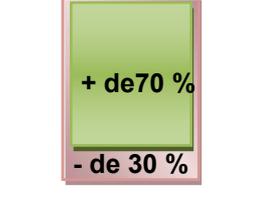
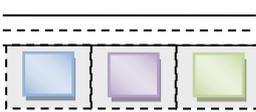
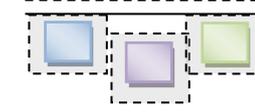


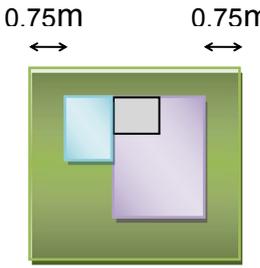
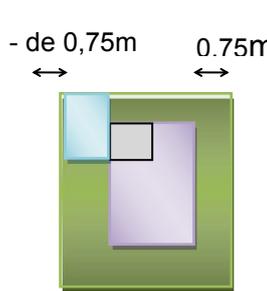
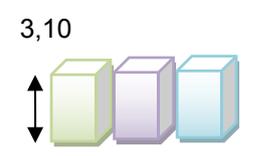
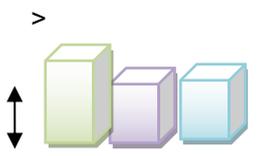
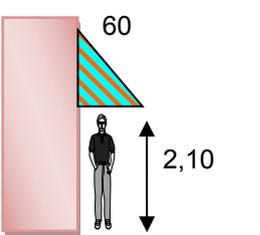
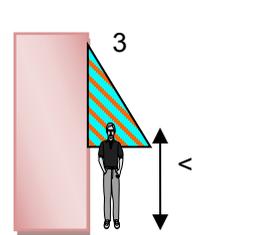
RELIGIOSO

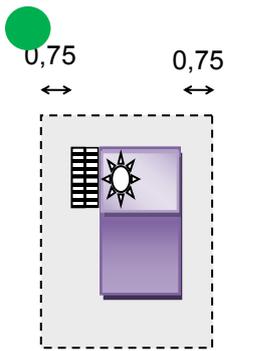
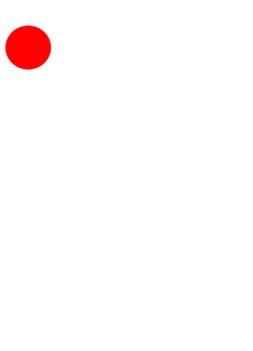
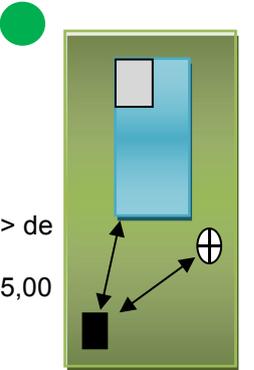
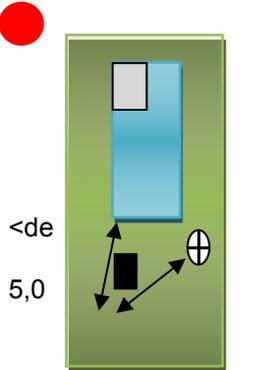
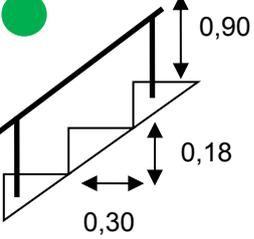
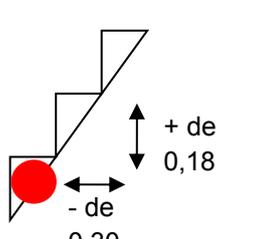


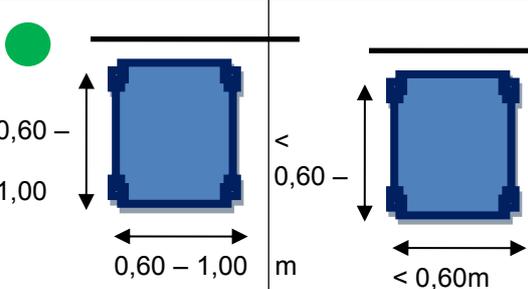
TABLA DE PERMISIONES Y RESTRICCIONES

REGULACIONES URBANÍSTICAS	PERMITIDO	NO PERMITIDO
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera o reduzca el ancho de los cauces de los ríos y arroyos o sus planos de inundación.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación siempre que se encuentre fuera de la franja hidrorreguladora y su zona de protección.</p>		
<p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos de forma directa a los ríos y arroyos.</p> <p>No se podrá realizar vertimientos directos de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas.</p>		
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que no interfiera la posible prolongación de las vías que interceptan a otras vías en forma de T.</p>		

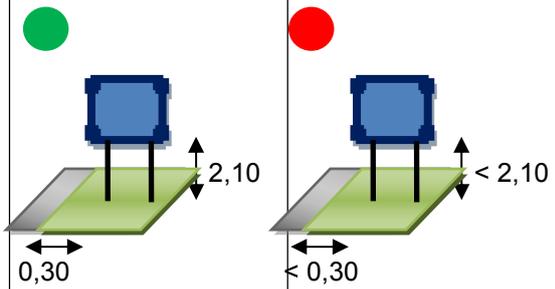
<p>Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se localicen a una distancia mayor de 15 m a ambos lados de las vías férreas.</p>	 	 
<p>La parcela para la construcción de viviendas e instalaciones tendrá forma rectangular. La orientación del límite frontal se orientarán de forma paralela al eje vial y sus límites laterales serán perpendiculares a este eje para evitar la formación de cuñas entre las parcelas de manera que no conformen espacios libres no utilizables posteriormente.</p> <p>La dimensión mínima de las parcelas para la construcción de viviendas será de 10 m X 8 m en dependencia de la disponibilidad de terreno a la hora de delimitar la parcela.</p>	 	 
<p>Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.</p>	 	 
<p>Las viviendas e instalaciones de nueva construcción o de reposición se acogerán a la línea de fachada predominante en la manzana.</p>	 	 

<p>Se permite la construcción de garajes en los pasillos laterales siempre y cuando no disminuya las dimensiones mínimas para los pasillos laterales y siempre a partir de la 2da línea de fachada.</p>	<p>●</p>  <p>0.75m 0.75m</p>	<p>●</p>  <p>- de 0,75m 0.75m</p>
<p>El alto del puntal en primera planta será hasta 3,10 m. en dependencia del puntal predominante en la línea de fachada</p>	<p>●</p>  <p>3,10</p>	<p>●</p>  <p>></p>
<p>Se admite la colocación de toldos, siempre y cuando sean de material plástico o lona y armonicen adecuadamente con el entorno urbanístico y arquitectónico. La altura de la parte inferior del toldo no podrá ser menor de 2,10 m y su inclinación de 60° con relación a la pared</p>	<p>●</p>  <p>60</p> <p>2,10</p>	<p>●</p>  <p>3</p> <p><</p>

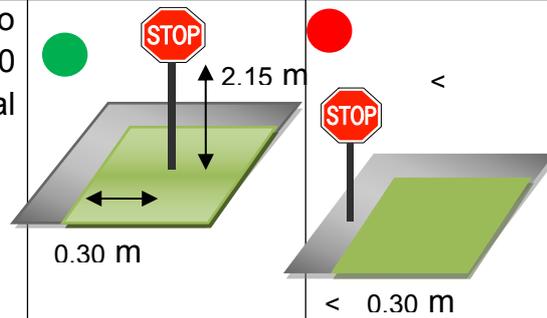
<p>Las escaleras de acceso a nuevas construcciones o divisiones en segundo nivel estarán ubicadas en un lateral de la vivienda sin que sobrepase la segunda línea de fachada. En caso de no ser posible ubicarla en un lateral se hará en el portal siempre que no ocupe más del 30 % de su superficie. Si tampoco es factible esta última posibilidad se autorizará en casos excepcionales en la franja de jardín cumpliéndose</p>		
<p>Se permite la construcción de pozos para el abasto de agua a la vivienda, independiente de que exista o no sistema de acueducto. El pozo deberá ser ubicado en el fondo de la vivienda, alejado no menos de 5,00 m aguas arriba de una letrina.</p>		
<p>En las escaleras de acceso a segundo nivel, la contrahuella (altura del escalón) tendrá una altura máxima de 0.18 m y la huella (ancho del escalón) fluctuará entre 0.25 y 0.30 m.</p>		

<p>Los carteles publicitarios podrán tener una dimensión mínima de 0,60 m x 0,60 m o máxima de 1,00 m x 1,00 m</p>	
--	--

Los carteles publicitarios que se ubiquen fuera de la edificación deberán estar a una altura mínima de 2,10 m para no interrumpir el flujo peatonal. La estructura que soporta el cartel deberá estar en áreas exteriores a la acera, a una distancia mínima de 0,30 m.



Las señalizaciones del tránsito deberán ser ubicadas a más de 0,30 m del borde de la acera de forma tal que no interfiera con el flujo peatonal.



Capítulo 7. Glosario de términos

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.

Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.

Reconstrucción: Construcción total o parcial de una edificación con alto grado de deterioro a fin de recuperar su valor de uso.

Remodelación: Construcción que introduzca sobre la edificación cambios estructurales y de su aspecto original.

Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

Demolición: Eliminación física de la edificación.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística, constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprendidos en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

Calle-parque: Versión de un término del urbanismo europeo (woonerf) referido a la solución arquitectónica, ingeniera o técnica en general, para limitar la circulación y velocidad de vehículos y lograr áreas verdes, mobiliario urbano y espacios públicos para peatones.

Calzada: Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos por una o más sendas. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

Carport (entrada o estadía de vehículos): Anglicismo referido a los espacios generalmente cubiertos con estructuras ligeras y desmontables para el estacionamiento de vehículos.

Categorías de uso: Definen las correspondientes intensidades de intervención urbana en virtud de las siguientes determinaciones:

- a) prohibido: Uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- b) restringido: Uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- c) permisible: Uso admitido o tolerado, para aceptarlo, en algunos casos según proyecto.
- d) preferente: Uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.
- e) obligatorio: Uso exigido o inevitable, para imponerlo.

Cercados: De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser

de barras de acero, mallas eslabonadas, balaustradas de morteros y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

Certificado: Documento en el que se asegura la veracidad de un hecho o trabajo realizado, valoración y/o circunstancias relacionadas con un servicio técnico u otro aspecto de acuerdo a las condiciones establecidas al efecto en el contrato.

Certificación de habitable-utilizable: Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

Certificado de Habitable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Certificado de Macrolocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Macrolocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, restricciones y recomendaciones generales que rigen sobre el territorio de una provincia, municipio o ciudad para la localización en el mismo de una inversión de interés nacional.

Certificado de la Microlocalización: Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se establecen las regulaciones, restricciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

Certificado de Utilizable: Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coeficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Contén: Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre ésta y la calzada, o entre el separador intermedio y la calzada.

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

Cuadrícula urbana: Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos, definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados o manzanas.

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de:

Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio. Huertos y agricultura y urbana.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

Línea de construcción (línea de edificación): Es la alineación constructiva en parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación de "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones. Local

auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior), o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierta ubicado ya sea en parcelas libres, al borde del contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre). Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a

locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

Patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos, en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, más allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que separa calzadas, sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuesta, salvo excepción.

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50%

de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de

la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en "tipos" a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de

lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con más o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas– que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

Zaguán: Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico-constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

BIBLIOGRAFÍA.

CITMA Delegación de Holguín Sistema provincial de áreas protegidas de la provincia de Holguín.

DMPF Holguín Regulaciones para el Ordenamiento territorial y el Urbanismo. Holguín 2010.

DPPF Cienfuegos: Regulaciones Para el Ordenamiento y el Urbanismo de la Ciudad de Cienfuegos.

Gaceta Oficial Decreto Ley 212 Gestión de la zona costera La Habana Cuba 2000

Gaceta Oficial Decreto Ley 322 Modificativo de la Ley General de la Vivienda La Habana Cuba 2014

Gaceta Oficial Resolución 54 / 14 Procedimientos para cumplir las funciones que se traspasan a las Direcciones Municipales y Provinciales de Planificación Física La Habana Cuba 2014.

IPF Metodología para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas.

Planificación Física Cuba Revista de Ordenamiento Territorial y urbanismo No 17/ 2017

Anexos

Anexo 1 Listado de las obras de conservación que no necesitan autorización ni licencia de obra.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

- a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
- b) Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilas y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.
- g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.
- k) Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.

- l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
- o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.
- p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
- q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
- s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
- v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.
- w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.
- x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
- z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.

Anexo 2 Decreto 272: de las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y el urbanismo.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del Ornato, la Higiene Comunal y los Monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 2: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen.

Artículo 3: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigible independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPITULO II: CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la multa y otras medidas aplicables.

Artículo 4:

1) Las conductas relacionadas en el presente Decreto se consideran contravenciones, y podrán ser objeto de las multas que en cada caso se señalen, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trata.

2) Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa las medidas siguientes:

- a) obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) decomiso de los medios y recursos utilizados;

- c) retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable Utilizable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) resarcir los daños ocasionados;
- e) pérdida de lo construido; y
- f) demolición.

CAPITULO III: DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCION I: Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.

Artículo 5: Se considera contravenciones de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) a las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las Regulaciones Urbanísticas contenidas en la misma, 2500 pesos y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 1000 pesos y 2500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;
- c) al que se encuentra construyendo o haya construido amparado en una Autorización de construcción de Obra violando las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCION II: De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 6: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la aprobación de Uso de Suelo:

- 1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine cualquier tipo de construcción, 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido.
 - b) inicia cualquier tipo de construcción, 8000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.
- 2) Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado.
- 3) termine cualquier tipo de construcción, 5000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- 4) inicia cualquier tipo de construcción, 4000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 7: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1000 y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCION III: De la Licencia de Construcción o de Obra.

Artículo 8: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

- 1) Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de Titularidad reconocida por el Estado:
 - a) termine una o más viviendas, 1000 y 10000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
 - b) termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
 - c) inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5000 pesos y, la demolición de lo construido:
 - d) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
 - e) termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
 - f) inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido.
- 2) Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otras formas de Titularidad reconocida por el Estado:
- 3) termine una o más viviendas, 800 y 8000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- 4) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado;
- 5) inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2000 pesos y, en su caso la demolición de lo construido:
- 6) termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- 7) termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4000 pesos y, en su caso la demolición de lo ampliado; y
- 8) inicie la construcción, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1000 pesos y, en su caso la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 9: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 10: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya Certificado de Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2500 pesos, y;

- a) si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal Certificado en el plazo establecido; y
- b) de no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que lo ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrá que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCION IV: De la Autorización de Construcción o de Obra.

Artículo 11: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) coloque en áreas públicas, casetas, Kioscos, tarimas u otros elementos similares 500 pesos y 2500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a los anteriores, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;

- d) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentra ubicada en una Avenida o zona declarada como Monumento Nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga tratamiento, 400 pesos, y 2000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios Multifamiliares, 200 pesos y 1000 pesos, y en su caso, restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de esta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2000 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original según lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) ejecute o retire apuntalamiento, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;
- h) y coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1000 pesos, o estando autorizados los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 12. Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPITULO IV: DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPITULO ANTERIOR

Artículo 13. También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas que para cada caso se establecen al que:

- a) como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) como proyectista o autoridad facultada responsabilizado no ejerza el control del autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) incumplida una orden de paralización de una construcción , 500 pesos y 1000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) no permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) se le indique realizar en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daños o perjuicios a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido y;
- g) durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los Inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde

con lo establecido, 250 pesos y 2000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 14: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en la administración o la posea un usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 15: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no a tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede, la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 16: Al constructor que ejecute o se encuentra debidamente ejecutando una obra sin que esta se encuentre legalizada, se le pone una multa de 1000 pesos y 2000 pesos y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPITULO VI: DE LAS AUTORIDADES Y SUS FACULTADES

Artículo 20: Las autoridades facultadas para imponer las multas y demás medidas previstas en este Decreto son:

- a) los Inspectores del Sistema de la Planificación Física en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos del 5 al 16 en lo que le compete;
- b) los Inspectores del Sistema de la Vivienda en relación con las conductas contravencionales recogidas en los Artículos 5, y del 8 al 16 en lo que le compete.

CAPITULO VII: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS MEDIDAS Y RECURSOS ANTE LAS INCONFORMIDADES

SECCION I: Procedimiento para imponer las medidas.

Artículo 22: Las conductas que configuran contravenciones se conocen por la actuación de los Inspectores facultados o por la vía de la denuncia ante la autoridad competente.

Artículo 23: La autoridad facultada que reciba una denuncia en cualquiera de los casos previstos en el presente Decreto, realizará la comprobación que proceda, actuará conforme a lo estipulado administrativamente y podrá disponer, además, la retención provincial de los medios utilizados por el presunto infractor para cometer la contravención y los productos de ésta.

SECCION II: De los Recursos.

Artículo 24: Contra las medidas impuestas por las autoridades facultadas se podrá establecer recurso de apelación ante el Jefe Inmediato Superior de la autoridad que impuso la medida. El recurso se interpondrá dentro del término de tres días hábiles siguientes a su notificación y se resolverá dentro del término de quince días hábiles siguientes a la fecha de impuesto.

Para la admisión del recurso, será requisito indispensable haber abonado la multa o firmado convenio de pago con la oficina correspondiente. Contra lo resuelto, no cabe ningún recurso ni procedimiento en la vía administrativa ni judicial.

Artículo 25: La presentación del recurso no tiene efectos suspensivos, excepto cuando la autoridad ante quien se interpuso disponga lo contrario.

CAPITULO VIII: DEL PAGO DE LAS MULTAS Y CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS.

Artículo 26: Las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras que operen parcial o totalmente en divisas, pagarán las multas en dichas monedas, cuando la infracción sea como consecuencia de la actividad económica que realiza y que le genere ese recurso. El resto lo hará en moneda nacional.

Artículo 27: Las multas se pagarán en la oficina de cobros del Municipio donde reside el infractor o la persona obligada a responder por él, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su imposición. Para ello presentará el comprobante correspondiente, y en el acto se le entregará el recibo

acreditativo del pago, o copia del convenio de pago, que se podrá establecer entre el infractor y la oficina de cobro.

Artículo 28: Si no se abonare la multa o no se estableciera el convenio de pago después de transcurrido el plazo de treinta días naturales siguientes a la fecha de imposición de la medida, se tramitará la vía de apremio para su cobro.

Artículo 29: En los casos en que se halla impuesto una obligación de hacer, la autoridad facultada concederá un plazo para su cumplimiento atendiendo a la complejidad de la medida. Si la persona a quien se le impuso, no cumpliera la obligación de hacer dicho plazo, la autoridad competente gestionará que se cumpla esta por una entidad debidamente facultada en cuyo caso los gastos correrán a cargo del infractor mediante el procedimiento vigente a través de la oficina de cobro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA: Las personas que al publicarse el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la República estén en situación ilegal, iniciarán el correspondiente proceso de legalización según proceda en plazo de noventa días, a partir de la fecha de su entrada en vigor, a cuyo término se les aplicarán las medidas procedentes en virtud de lo estipulado en el mismo.

SEGUNDA: Los casos que al entrar en vigor el presente Decreto se encuentren en trámite en cualquiera de los Organismos facultados en espera de solución o en los Tribunales, continuarán su tramitación en la forma y procedimiento establecido con arreglo a sus legislaciones.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA: El pago de las multas impuestas conforme a lo dispuesto por el presente Decreto, se efectuará según el procedimiento establecido por el Ministerio de Finanzas y Precios; al igual que la forma de resarcir a la entidad estatal tanto por daños sufridos, como resultado de las conductas infractoras, o por gastos incurridos por el incumplimiento de la obligación de hacer asumidos por ésta.

SEGUNDA: A aquellos propietarios que tengan total o parcialmente arrendadas sus viviendas o estén inscritos para ejercer el arrendamiento, conforme a lo estipulado en el Decreto Ley 171 sobre el Arrendamiento de Viviendas de fecha 15 de Mayo de 1997 del Consejo de Estado, tanto en moneda nacional como en divisas, sólo se les otorgará Licencia o Autorización de Obra para reparaciones, rehabilitaciones u otras acciones constructivas encaminadas a la preservación de lo construido.

TERCERA: las entidades encargadas de ejecutar las órdenes de demolición serán las Microbrigadas Sociales, Empresas de Mantenimiento Constructivo, Empresas de Demolición u otras subordinación local designadas por los Consejos de la Administración.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA: Se faculta a los Ministros de Economía y Planificación, Construcción, Cultura, salud Pública, y a los Presidentes del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, de la Vivienda y del Instituto de Planificación Física para que de conjunto o individualmente dicten dentro de sus respectivas competencia cuantas disposiciones sean necesarias para la mejor aplicación, ejecución y cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto, incluyendo los procedimientos para la aplicación de las obligaciones de hacer o no hacer contenidas en el mismo.

SEGUNDA: En los casos previstos en el presente Decreto en que por la autoridad facultada se dicte Resolución de decomiso o pérdida de lo construido, la parte afectada podrá establecer la correspondiente reclamación ante la Sala de lo Civil y Administrativo del Tribunal Provincial correspondiente.

TERCERA: Serán de aplicación, en todo lo que no esté establecido en el presente Decreto, las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 99 de 25 de Diciembre de 1987, y en particular las relativas al procedimiento para la imposición y cobro de multas.

CUARTA: Quedan sin efecto, el Artículo 40 del Decreto No. 21 de 28 de Febrero de 1978, Reglamento de la Planificación Física, el Artículo 2 incisos 1, 2, 3, 4 y 6, el Artículo 3 incisos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 12, 15, 16, 17, 19 y 20 y el Artículo 4 incisos 2 y 7 del Decreto No. 123 del 29 de Marzo de 1984. De las

infracciones Contra el Ornato Público, la Higiene y Otras Actividades, el Artículo 2 los incisos 1, 3, 4, 6, 7, 8 y 9 y el Artículo 3 los incisos 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Decreto No. 201 de 13 de Junio de 1995. De las infracciones Contra el Ornato Público y la Higiene Comunal para Ciudad de la Habana, y cuantas disposiciones jurídicas de igual o inferior jerarquía se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, el que comenzará a regir a partir de los treinta días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República.