

# REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO BUENAVENTURA

**DPPF**  
Dirección  
Provincial  
de Planificación Física



**NAU** |  
NUEVA AGENDA  
URBANA CUBANA



2020

### **EQUIPO DE REALIZACIÓN:**

Lic. Javier Calero  
Téc. Lianela Tamayo Zaldivar

### **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.





<b>ÍNDICE</b>	<b>Pág.</b>
Índice	3
<b>INTRODUCCION</b>	<b>8</b>
<b>ANTECEDENTES HISTORICOS Y EVOLUCION DEL ASENTAMIENTO.</b>	<b>8</b>
<b>DETERMINACIONES DEL PLAN.</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO I: ASENTAMIENTO URBANO BUENAVENTURA.</b>	<b>14</b>
1.1 SECCIÓN PRIMERA: Delimitación y derrotero del asentamiento.	14
1.2 SECCIÓN SEGUNDA: Caracterización del asentamiento.	20
1.3 SECCIÓN TERCERA: Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.	21
<b>CAPITULO 2. CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES.</b>	<b>21</b>
2.1SECCIÓN PRIMERA: Regulaciones urbanísticas.	21
2.2 SECCION SEGUNDA: Premisas conceptuales.	22
2.3 SECCION TERCERA: Regulaciones generales de intervención urbana.	23
2.4 SECCION CUARTA: Regulaciones específicas de intervención urbana.	23
2.5 SECCION QUINTA: Regulaciones de procedimiento.	23
2.6 SECCION SEXTA: Glosario de términos.	23
2.7 SECCION SEPTIMA: Anexos.	23
<b>CAPITULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.</b>	<b>24</b>
3.1 SECCION PRIMERA: Medio ambiente.	24
3.1.1 Responsabilidad ambiental.	24
3.1.2 Suelos de uso agropecuario.	24

<b>3.1.3 Territorios aledaños a objetos hídricos.</b>	<b>24</b>
<b>3.1.4 Vertederos y desechos.</b>	<b>25</b>
<b>3.1.5 Cementerios.</b>	<b>25</b>
<b>3.1.6 Áreas verdes.</b>	<b>25</b>
<b>3.2 Protección y preservación patrimonial.</b>	<b>26</b>
<b>3.3 Estructura de la manzana.</b>	<b>26</b>
<b>3.4 Dimensionamiento y ocupación de la parcela.</b>	<b>26</b>
<b>3.5 Disposición de la edificación en la parcela.</b>	<b>26</b>
<b>3.6 Alineación de las edificaciones.</b>	<b>27</b>
<b>3.7 Tipos y elementos de fachada.</b>	<b>27</b>
<b>3.7.1 Cercados.</b>	<b>27</b>
<b>3.7.2 Jardines.</b>	<b>28</b>
<b>3.7.3 Portales.</b>	<b>28</b>
<b>3.7.4 Alturas y puntales.</b>	<b>28</b>
<b>3.7.5 Pinturas.</b>	<b>28</b>
<b>3.7.6 Marquesinas y toldos.</b>	<b>29</b>
<b>3.7.7 Vistas y luces.</b>	<b>29</b>
<b>3.7.8 Medianerías.</b>	<b>31</b>
<b>3.7.9 Balcones y otros salientes.</b>	<b>35</b>
<b>3.7.10 Servidumbres de paso.</b>	<b>35</b>
<b>3.7.11 Relaciones de vecindad.</b>	<b>35</b>
<b>3.8 Aspectos técnico constructivos.</b>	<b>36</b>
<b>3.8.1 Redes hidrosanitarias.</b>	<b>36</b>
<b>3.8.2 Garajes.</b>	<b>36</b>

3.8.3 Materiales de construcción.	37
3.8.4 Aspectos estéticos y de estilo.	39
3.9 Usos de suelo.	39
3.10 Aspectos higiénicos ambientales.	38
3.11 Demoliciones.	39
3.12 Intervenciones constructivas.	39
3.12.1 Ciudadelas y cuarterías.	39
3.12.2 Barreras arquitectónicas.	39
3.12.3 Construcción en azoteas.	40
3.12.4 Nuevas construcciones.	40
3.12.5 Divisiones y unificaciones.	41
3.13 Carteles y señalizaciones.	41
3.14 Vías públicas.	45
3.15 Infraestructura técnica.	46
3.15.1 Redes Hidrosanitarias.	46
3.15.2 Redes eléctricas y comunicaciones.	47
3.15.3 Viales.	47
<b>CAPÍTULO IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>48</b>
4.1 Zona de Centro Histórico.	48
4.2 Régimen de uso.	48
4.3 Caracterización General.	49
4.4 Regulaciones Urbanísticas.	49
4.5 Zona de parque y áreas verdes.	51
4.5.1 Regulaciones específicas para el Boulevard.	51

4.5.2 Regulaciones específicas para el Paseo de Buenaventura.	52
4.5.3 Zona residencial precaria Las Brisas.	52
4.5.4 Caracterización general.	52
4.5.5 Regulaciones específicas para la zona precaria Pueblo Viejo. Régimen de uso.	53
4.5.6 Regulaciones específicas para la zona precaria Las Brisas. Régimen de uso.	53
4.6 Zona residencial intermedia	54
4.6.1 Régimen de uso.	55
4.6.2 Regulaciones urbanísticas.	55
4.7 Zona residencial periférica.	56
4.7.1 Régimen de uso.	57
4.7.2 Caracterización general.	57
4.7.3 Regulaciones urbanísticas.	57
4.8 Zona residencial de edificios multifamiliares.	57
4.8.1 Régimen de uso.	58
4.8.2. Zona de nuevo desarrollo para edificios.	58
4.8.3 Regulaciones urbanísticas para edificios existentes.	58
4.9 Zona de Producción.	59
4.9.1 Caracterización general.	59
4.9.2 Régimen de uso.	59
4.9.3 Regulaciones urbanísticas.	60
4.9.4 Zona de espacios públicos y áreas verdes.	60
4.9.5 Caracterización general.	60
4.9.6 Delimitación.	60

4.9.7 Régimen de uso.	61
4.9.8 Regulaciones urbanísticas.	62
<b>Capitulo V Regulaciones de Procedimiento.</b>	<b>63</b>
5.1 Solicitudes y trámites.	63
5.2 Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra.	66
5.2.1 Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.	66
5.2.2 Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de construcción.	66
5.2.3 Requisitos para tramitación del certificado de habitable/utilizable.	67
5.3 Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.	67
5.4 Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.	67
5.5 Glosario de términos.	68
5.6 NORMAS	74
5.7 Ocupación de la parcela.	76
5.8 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	77
5.9 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.	79
5.10 VÍAS PÚBLICAS.	80
5.11 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.	81
5.12 USOS DE SUELO PRESENTES EN EL ASENTAMIENTO.	83

## **INTRODUCCIÓN**

Las regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo son el conjunto de disposiciones técnicas y jurídico-administrativas de carácter territorial, urbano y arquitectónico, cuyos 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 nuestras urbanizaciones.

Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del poblado urbano de Buenaventura 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 el mejor uso, funcionamiento e imagen de la ciudad deseada.

Tiene como objetivo general establecer las normas que orienten las acciones a emprender por las personas naturales y jurídicas en materia de urbanismo y arquitectura, para facilitar su control, así como unificar la

legislación vigente en materia de ordenanzas de la construcción y regulaciones territoriales y

urbanísticas de carácter general (Se derogan los instrumentos anteriores) y contribuir a desarrollar una conciencia ciudadana en materia de urbanismo y arquitectura, en función de evitar las ilegalidades y violaciones en ambas.

### **Antecedentes Históricos del Poblado de Buenaventura.**

Existen hipótesis sobre el nombre del asentamiento urbano Buenaventura, las más difundidas, y que al parecer son las más cercanas a la verdad, las resumiremos a continuación:

Cuentan que con el surgimiento del



Hato de Holguín un sacerdote de apellido Buenaventura bendijo el lugar cuando cruzó, por él antes de 1800 y de ahí el nombre.

También cuentan que uno de los propietarios de las fincas de este lugar, de apellido Osorio, vendió una extensión de tierra a Alberto Peña, uno de los primeros pobladores del lugar y le manifestó que tendría Buena Ventura en lo adelante.

A inicios del siglo XVIII, lo que es hoy el poblado de Buenaventura, era un valle cubierto de vegetación lugar por donde pasaba el Camino Real del Príncipe que unía a Yareyal de Holguín con Camagüey:

Aproximadamente en 1775:

Vivían cerca de veinticinco familias asentadas en cuarterones para la fomentación de la ganadería; el mismo se consideraba como un solar yermo. Hacia 1880 ya existían en el lugar más de cuarenta casas del tipo "Bohío" con alrededor de 226 habitantes. La población en su mayoría era de color blanco descendientes de españoles puesto que la esclavitud estaba centrada en las zonas cañeras alejadas del poblado; solo habitaban en el lugar seis negros según arroja el censo de inicios de la década de los 80 del siglo XIX. Siguieron asentándose pobladores provenientes del ya añejo San Agustín de Aguarás de forma espontánea. A inicios de de 1900 con la llegada al poblado de Mir del ferrocarril se detiene el desarrollo y crecimiento del poblado concentrándose el

poder económico y el desarrollo sociocultural en ese lugar. Cuando en San Agustín de Aguarás y Mir existía cierto grado de desarrollo, en el poblado de Buenaventura solo había escasos servicios.

En lo que hoy se conoce como Pueblo Viejo se asentaron las primeras familias pudientes, construyendo la primera casa como tal Los Peña en la persona de Alberto Peña. Se colocó una tienda, un bar y una posada dando origen a los servicios gastronómicos y comerciales del poblado, génesis del desarrollo en el proceso de urbanización que comenzaba en Buenaventura.

También de conjunto con estas instalaciones se hizo un aserrío para el trabajo con la madera que abundaba en aquel entonces.

Más tarde otros pobladores emprendedores

como Los Yacas,

Los Trabancos y un tal Pedro Meneses se asentaron en la localidad formando una cadena de tiendas y otros servicios para satisfacer las necesidades crecientes de la



Foto No. 2-Farmacia Medina

población que aumentaba vertiginosamente. El desarrollo arquitectónico, el económico y el social condicionaban las oportunidades de los habitantes para enriquecer su cultura como proceso, factor obligado en el desarrollo urbanístico del pueblo. Las construcciones casi en su totalidad era uniplantas y típicas de un poblado en surgimiento así como el trazado de calles espontáneas dieron las características de asentamiento poblacional a Buenaventura. Es fácil notar que la llamada hoy calle Antonio Guiteras en aquel entonces Camino Real del Príncipe mantiene su trazado original con curvas y desniveles además condicionada por el cauce del arroyo del centro del pueblo. Se considera ésta como la primera calle del poblado y matriz del nacimiento desarrollo de la red vial de entonces. Todo esto ocurría en un proceso lento y con cierta monotonía.

Con la penetración directa del capital extranjero estadounidense a inicios del siglo XX en nuestro país las grandes ciudades aceleraron sus procesos respectivos de urbanización concentrándose el poder económico, el desarrollo industrial y sociocultural en estas urbes. Por otra parte solo los pequeños poblados que eran de interés para las compañías extranjeras recibían atención y recursos para su desarrollo.

Podemos citar como ejemplos a Mir Y Sabanaso. Durante el periodo de 1900-1920 el poblado de Buenaventura estuvo inmerso en un estancamiento en lo relacionado al desarrollo sociocultural y económico sirviendo sólo como fuente de abastecimiento para la industria de la ganadería y la agricultura.

Llegaría la luz al poblado con la noticia de la construcción de la más grande obra civil construida en el país La Carretera Central desde la Habana hasta Santiago de Cuba. La misma se desviaría doce kilómetros al Sur por la influencia de las familias adineradas de la época alejándose del proyecto original que pasaría por San Agustín de Aguarás.

Las características de la vida en el poblado se asociaban a la vida rural totalmente contrapuesta a lo urbano. Los intereses y aspiraciones de los pobladores se resumían a ver pasar el tiempo y ver como inalcanzable cosas sencillas. La Carretera Central provocaría asombro a muchos y quizá miedos a algunos pero para otros con cierta visión de futuro y ambiciones les era sabido que sería el símbolo del progreso.

## La Carretera Central Fuente para el Proceso de Urbanización de Buenaventura.

Aproximadamente en 1925 llega a Buenaventura La Carretera Central, obra que se había iniciado en 1921 en la capital del país. Resultaría un fenómeno de carácter general para toda parte que tocara la carretera a su paso y el poblado no escapaba a esto. Como proceso de urbanización que se iniciaba comenzaría un crecimiento acelerado de las instalaciones de servicio, de la demografía en el territorio de conjunto con la expansión de la cultura poniendo en crisis los procesos de

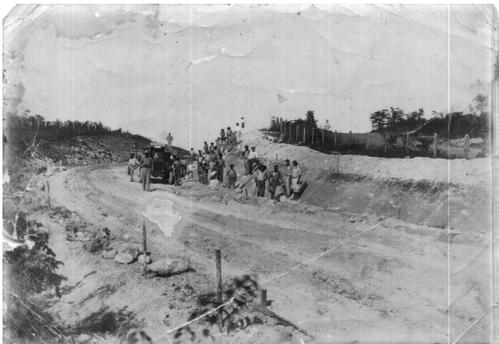


Foto No. 3- Construcción de la Carretera Central

planificaci  
ón urbana.  
Los  
trabajos  
para el  
inicio de  
La  
Carretera  
Central  
en la  
localidad se adecuaban al momento histórico así como al desarrollo socioeconómico e industrial del país dependiente de la metrópolis primero española y luego estadounidense.

Todo se hacía a pico y pala y los materiales se acarreaban en arrías de mulos y en escasos y pequeños camiones que tan solo podían transportar un metro cúbico de material. Fue un trabajo duro y difícil pero con resultados impredecibles. Se disparaba a una velocidad increíble el desarrollo urbanístico del poblado.

Las principales transformaciones de los espacios se centrarían a ambos lados de la carretera iniciándose con la primera manzana con características de ciudad la llamada Manzana de los Medinas. Medina hombre



Foto No. 4- Construcción de la Carretera Central

emprende  
dor  
colocaría  
un cine,  
bar y  
servicios  
de  
farmacia  
entre otros  
y aunque residía en la ciudad de Holguín y muy preocupado por su negocio se puede considerar quizás como el promotor de los procesos urbanísticos del poblado. Comenzaba el trazado de las calles en Buenaventura con la que hoy se llama José Antonio Echeverría hasta el Camino Real del Príncipe hoy Antonio Guiteras.

Otros elementos que de conjunto con el trazado de la red vial y la creación de espacios públicos identificaron el lugar y que influyeron en la cultura de la sociedad de Buenaventura fueron las gasolineras, las tiendas de los Yacas y los trabancos, el bar de Niño camino a Sabanaso y en 1944 la Iglesia Metodista en lo que sería la tercer manzana. Aparejado y como parte de este proceso la corriente tuvo notable influencia en el proceso de urbanización pues la forma de pensar de los habitantes se vería inyectada de las noticias a través de la radio y más adelante la televisión. Llegarían los refrigeradores y la música ya no solo sería la del guateque campesino amenizados por los órganos tan arraigados a la idiosincrasia local desde 1910. Las relaciones e interacciones mantenidas por la convivencia en el tiempo se transformaban rápidamente y las personas casi sin notarlo convertían su forma de pensar básicamente rural a modo suburbano que encerraba nuevas aspiraciones y necesidades.

Los años 50 a sus inicios se considera como un esplendor en el desarrollo de gran parte del país, la inyección del capital extranjero fue tal que comenzaron las inversiones en la minería y otras esferas como el turismo. El poblado de Buenaventura se encontraba relativamente ausente a todo esto los intereses de los

pobladores seguía centrado en el mejoramiento, pues por la carretera circulaba todo tipo de vehículo moderno, la información traída por los medios de difusión y las impresiones de quienes podían visitar otros países cegaban al ciudadano medio.

Las acciones encaminadas al desarrollo y transformación de las comunidades necesitaban de precisar cuatro dimensiones: La población, el territorio en sí, sus demandas y finalmente los recursos. Es necesario analizar estos cuatro elementos de forma integral y no de forma aislada.

Es bueno señalar que de estas cuatro dimensiones la primera referida a la población se fue concentrando en la clase pudiente de finales de los 50 la atención tanto desde el punto de vista material como espiritual alcanzando un nivel tal comparable con países desarrollados de la época, por otra parte las clases medias y bajas se fueron sumiendo en una pobreza y cúmulo de limitaciones que hacían insostenible la situación socio-económica y cultural. A partir del triunfo de la revolución el asentamiento fue desarrollándose urbanísticamente a ambos lado de la carretera central, fundamentalmente hacia la zona Norte, construyéndose viviendas de tipo I y II, con poco de desarrollo

urbanístico, con vías en mal estado, con insuficientes redes de infraestructura técnica.

### **DETERMINACIONES DEL PLAN.**

Los objetivos aprobados para el desarrollo físico espacial del territorio se basan en dirigir acertadamente la gestión territorial, las definiciones del uso del suelo, el crecimiento habitacional, así como la estructuración sostenible en correspondencia con el desarrollo económico, político, social y ambiental en función de lograr un territorio preparado para asumir futuras inversiones, la rehabilitación de su fondo edificado, aprovechando las condiciones naturales y protegiendo el medio ambiente.

La previsión al futuro consiste en mantener, consolidar y potenciar las características y el modelo actual buscando un equilibrio entre el crecimiento habitacional y mejoría de la calidad de vida y la calificación del ambiente tanto urbano como territorial con un desarrollo sostenible, teniendo en cuenta las políticas establecidas en el Esquema Municipal. Bajo estos principios fueron establecidos los objetivos, criterios de medidas y acciones correspondientes con el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, en coordinación con las instituciones y organismos que influyen sobre el ordenamiento del municipio, expresados en:

- Propiciar un uso adecuado del recurso suelo en función de su capacidad agro productiva.
- Preservar la calidad de los recursos hídricos, evitando el vertimiento de residuales que puedan afectar los parámetros permisibles para su utilización.
- Recuperar, aprovechar y mejorar el Patrimonio Edificado.
- Elevar los niveles constructivos con un aprovechamiento máximo del recurso suelo.
- La recuperación y completamiento de las redes hidrotecnias y de comunicación.
- Elevar la calidad de vida de la población con el completamiento y mejoría de los servicios sociales.
- Propiciar las acciones de mantenimiento, reparación y completamiento de la red vial.
- Fortalecer y consolidar el Sistema de Asentamientos Humanos, elevando la calidad de vida rural.
- Lograr un uso adecuado de los bosques para mantener sus funciones productoras y protectoras.
- Recuperar las capacidades instaladas en establecimientos productivos.

## **CAPÍTULO I: ASENTAMIENTO URBANO BUENAVENTURA.**

### **DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO.**

#### **Sección primera: Derrotero del asentamiento.**

El derrotero del núcleo urbano de Buenaventura parte de un punto situado al Noroeste del asentamiento, vértice Noroeste de linderos que limita con el área de la CPA Cristino Naranjo ubicado al Norte de las parcelas entre la que se encuentra la vivienda de Onelio Carralero Pto No 1, toma rumbo Este por cerca norte de parcela donde se encuentra vivienda existente, llega hasta unos 60.00 mts por esta propiedad. Pto No 2, toma rumbo Sur por esta misma cerca unos 20 mts Pto No 3, gira rumbo Este por la misma cerca hasta lindero al Oeste de la vivienda propiedad de Onelio Carralero Pto No 4, toma rumbo Norte por este lindero hasta lindero ubicado próximo al vértice Noroeste de la vivienda de Onelio Carralero Pto No 5, toma rumbo Este por lindero al Norte de esta vivienda hasta llegar a la calle Manuel Ascunce Pto No 6 toma el rumbo Sur por camino a San Agustín (calle Manuel Ascunce hasta frente a la entrada del sector campesino donde se halla el Pto No 7, tomando el rumbo Este hasta el rancho donde se halla el Pto No 8, tomando el rumbo Sur por el fondo de la Rafaela Ricardo hasta el Pto No 9 tomando el rumbo Oeste hasta la calle Manuel Ascunce Pto No 10, donde toma rumbo Sur por toda la calle hasta el Pto No 11, que se halla dentro de la propiedad Bernaudín Cabrera tomando rumbo Este hasta el fondo de esta vivienda

Pto No12, donde toma el rumbo Sur hasta la llegar a la vivienda de Muñeca Amores donde se encuentra ubicado el Pto No 13, tomando rumbo Sureste hasta el fondo de la vivienda de Edecio González donde se halla el Pto No 14, tomando rumbo Sur por el fondo de las viviendas que se encuentran en la calle Vista Alegre hasta la vivienda de Melanio González Pto No 15 seguido el límite rumbo Sureste hasta la calle José A. Hechavarría donde se halla el Pto No 16, tomando rumbo Norte hasta el fondo de la vivienda de Chingué Pérez donde se halla el Pto No 17, tomando rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de José Ramón Portilla donde se halla el Pto No 18, siguiendo rumbo Norte cruzando la calle 13 de marzo hasta la vivienda de Neydis Almaguer donde se halla el Pto No19, tomando rumbo Este hasta el fondo de la vivienda de Joaquín Pérez donde se halla el Pto No 20, tomando rumbo Norte por la finca de Elda Santiesteban hasta el Pto No 21, que limita con la vivienda de Daniel tomando rumbo Oeste hasta finca de Elda donde se halla el Pto No 22, tomando rumbo Norte por la finca de Manuel Pozo hasta llegar al Pto No 23, donde toma rumbo Este hasta el fondo de las viviendas de la calle José A. Echevarria Pto No 24, tomando rumbo Norte por el fondo de las viviendas al Norte de la calle José A. Echevarria hasta el fondo de la vivienda de Mayo, Pto No 25, toma por el Este de esta vivienda rumbo Este cruza la calle José A. Echevarria hasta el vértice Sureste del Consultorio del Médico de la Familia Pto No 26, tomando rumbo Sur hasta la vivienda propiedad de Marisol Pto No 27, tomando rumbo Este hasta la vivienda de María Flor Pérez donde se halla ubicado el Pto No 28, tomando rumbo Noroeste hasta la

vivienda de Jesús Carralero Pto No 29, siguiente rumbo Sureste cruza la calle Luna hasta la vivienda de Mariela Vera el Pto No 30, donde toma rumbo Suroeste por el fondo de las viviendas hasta llegar al fondo de las viviendas con el frente a calle 7 Pto No 31, tomando rumbo Sureste hasta el fondo de la vivienda de Danita Pto No 32, tomando rumbo Noroeste hasta la vivienda de María Pto No 33, siguiendo rumbo Este hasta la vivienda de Misael Vega donde se halla el Pto No 34, siguiendo rumbo Este por el fondo de las viviendas de la calle Venus hasta la vivienda de Estrella Carralero donde se halla el Pto No 35 tomando rumbo Sur hasta la calle Venus donde se halla el Pto No 36, tomando rumbo Oeste por la calle hasta llegar a la vivienda de Pedro Diego que se halla el Pto No 37, toma rumbo Oeste bordea las viviendas hasta la calle Venus donde se halla el Pto No 38 siguiendo rumbo Oeste por esta vía hasta unos 120 mts Pto No 39, toma rumbo Sur por lindero existente al Este de la vivienda hasta unos 30 mts Pto No 40, toma lindero rumbo Oeste por el fondo de las viviendas hasta el llega al fondo de la vivienda de Lencho ,Pto No 41 tomando rumbo Sur hasta el fondo de las viviendas de la calle Saturno Pto No 42, toma rumbo Sureste por lindero al fondo de estas viviendas hasta llegar frente al Vivero Pto No 43, tomando rumbo Sur, cruza la calle Saturno hasta llegar al Vivero de Comunales en su vértice Sureste Pto No 44, tomando rumbo Oeste por el Sur del Vivero hasta vértice Suroeste Pto No 45, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Erasmo donde se halla el Pto No 46, tomando rumbo Oeste hasta la vivienda de Roger Valera donde se halla el Pto No 47, tomando rumbo Sur por lindero existente hasta el fondo de las

viviendas con el frente a Calle Júpiter Pto No 48, tomando rumbo Este hasta la vivienda de Ramón Ricardo Pto No 49, tomando rumbo Sur, cruzando la calle Júpiter hasta la finca de Teresa y la vivienda de Báez donde se halla el Pto No 50, tomando rumbo Oeste por lindero de la finca de Teresa González hasta llegar a la parcela para nuevo desarrollo para viviendas Pto No 51 ,Bordea por el Sur esta parcela con el mismo rumbo Oeste hasta la vivienda de Olegario Pto No 52, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Omar Batista Pto No 53 tomando rumbo Oeste por los fondos de las viviendas hasta la vivienda de Ernesto Rodríguez donde se halla el Pto No 54, tomando rumbo Sur hasta el Rancho al fondo de la casa de Ernesto Pto No 55, tomando rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de Maritza Cecilio donde se halla el Pto No 56, tomando rumbo Norte hasta la calle Venus donde se halla el Pto No 57, tomando rumbo Suroeste por toda la calle Venus y José A. Echevarria hasta la Dirección de Acueducto donde se halla el Pto No 58, bordea esta instalación por el Norte y toma rumbo Sur por el fondo de Acueducto hasta la vivienda de Luis González donde se halla el Pto No 59, tomando rumbo Este hasta la vivienda de Daniel Ochoa donde se halla el Pto No 60, tomando rumbo Suroeste hasta llegar a fondo de vivienda a unos 60 mts Pto No 61, toma rumbo Sureste por fondo de las viviendas hasta llegar al arroyo Pto No 62, gira rumbo Noreste por limite propuesto para el Área de Plaza de la Revolución hasta llegar a arroyo Pto No 63, toma por este arroyo rumbo Sureste hasta llegar a la Carretera Central Holguín- Las Tunas Pto No 64, toma por el lateral Norte de esta Carretera unos 60 mts hasta llegar al Suroeste de parcela de la

vivienda de Orestes Vera donde se halla el Pto No 65, tomando rumbo Norte por la misma propiedad hasta llegar al vértice Noroeste de esta parcela Pto No 66, tomando rumbo Este hasta la vivienda de Mario Vera donde se halla el Pto No 67, gira al Noreste unos 40 mts hasta llegar al vértice Noroeste de la vivienda de José Cecilio Pto No 68, gira al Este por el Norte de la vivienda de José Cecilio hasta la finca de Teresa González donde se halla el Pto No 69, tomando rumbo Sur hasta la parcela donde se encuentra la vivienda de Teresa Pto No 70, tomando rumbo Este hasta el fondo de la vivienda de Elier Zaldivar donde se halla ubicado el Pto No 71, tomando rumbo Sur hasta la carretera central donde se halla el Pto No 72, tomando rumbo Sureste por la carretera unos 120 mts Pto No 73, tomando rumbo Norte por cerca existente hasta vértice Noroeste de esta parcela Pto No 74, toma rumbo Este hasta el fondo de la vivienda de Manolo Sabugo donde se halla ubicado el Pto No 75, gira rumbo Norte unos 50 mts aproximados, límite del antiguo Batallón donde se halla el Pto No 76, tomando el rumbo Sureste pasa por la instalación de el Batallón hasta llegar al vértice Noreste de esta parcela Pto No 77, toma rumbo Sur hasta la Carretera Central donde se halla el Pto No 78, tomando rumbo Sureste por la Carretera, Bordea la vivienda de Hipólito Rodríguez hasta llegar nuevamente a la Carretera Pto No 79, Tomando rumbo Sur cruza la Carretera hasta la vivienda de José Rodríguez donde se halla el Pto No 80, toma rumbo Oeste hasta llegar la vivienda # 1065 A donde se halla el Pto No 81, tomando rumbo Sur por el Este de esta vivienda y la de la vivienda 1065 hasta unos 50 mts Pto No 82, toma rumbo Oeste por el fondo de la vivienda a unos 60 mts donde se

encuentra el arroyo Pto No 83, lo cruza y toma rumbo Sur pasa por el lateral Este de la vivienda 1067 A hasta el vértice Sureste de esta vivienda que se encuentra ubicado en la vivienda de Osmaní Rodríguez Pto No 84, toma rumbo Oeste por lindero al fondo de la vivienda # 1067 hasta su vértice Suroeste Pto No 85, tomando rumbo Norte cruza el arroyo hasta la vivienda # 1071-A donde se halla el Pto No 86, tomando rumbo Oeste en línea recta hasta llegar al arroyo Pto No 87, tomando rumbo Sur por el Este de las viviendas hasta unos 90mts Pto No 88, tomando rumbo Oeste por el Sur de las viviendas hasta llegar al camino Pto No 89, tomando rumbo Norte por este hasta llegar al lindero existente frente a la vivienda 1097 A Pto No 90, toma por este lindero unos 30 mts con rumbo Oeste Pto No 91, con rumbo Sur pasa por el Este de las viviendas hasta la propiedad de María Pozo vértice Sureste de esta propiedad Pto No 92, tomando rumbo Oeste por el Sur de esta vivienda hasta unos 30 mts Pto No 93, toma rumbo Norte hasta la propiedad de la vivienda # 1102 donde se halla el Pto No 94, tomando rumbo Oeste hasta el río donde se halla el Pto No 95, con rumbo Suroeste toma por el río con sus respectivas inflexiones hasta llegar donde se unen los 2 ríos, Pto No 96, tomando rumbo Oeste - Noroeste por todo el río hasta la vivienda de Aracelis Rojas donde se halla el Pto No 97, tomando rumbo Sureste por el Este de esta vivienda, cruza la calle que va hacia la Fosa ( calle Bermúdez) hasta la vivienda de Rafael Bruzón donde se halla el Pto No 98, tomando rumbo Oeste hasta la calle 10 de Octubre donde se halla el Pto No 99, tomando rumbo Sur hasta la vivienda de Redel Ávila donde se halla el Pto No100, tomando rumbo

Oeste por los fondos de las viviendas con el frente a 24 de Febrero, cruza la calle Porvenir hasta vértice Noreste la vivienda de Francisco Nápoles Pto No 101, toma rumbo Sur por el Este de esta vivienda hasta unos 50 mts, próximo a la vivienda # 15-A Pto No 102, donde toma rumbo Oeste, pasa por el Sur de la vivienda # 15-A, hasta recorrer unos 45 mts Pto No 103, donde toma rumbo Norte hasta el fondo de la vivienda de Hermes Pérez donde se halla el Pto No 104, donde forma rumbo Oeste hasta la propiedad de Sergio Ibarra donde se halla ubicado el Pto No105, tomando rumbo Suroeste por el Este de las viviendas hasta donde se halla la vivienda de Hernán López Pto No106, tomando rumbo Oeste hasta el fondo de la vivienda de Evelio Rodríguez donde se halla el Pto No 107, donde toma rumbo Sur hasta la vivienda de María Elena Cecilio Torres donde se halla el Pto No 108, tomando rumbo Este hasta la vivienda de Rodolfo González donde se halla el Pto No 109, tomando rumbo Sur para el Pto No 110, que se halla dentro de la propiedad de Rodolfo González tomando rumbo Sur-Oeste hasta la vivienda de Santo Guerra donde se halla ubicado el Pto No 111, tomando rumbo Sur hasta la vivienda de Julio Bello Pto No 112, tomando rumbo Este hasta la vivienda de Dargis Bello donde se halla el Pto No 113, toma rumbo Sur hasta la vivienda de Jorge Sánchez Cecilio donde se halla el Pto No114, tomando rumbo Oeste hasta la vivienda de Pipe Cecilio donde se halla el Pto No 115, tomando rumbo Sur hasta la vivienda de Mario Antonio donde se halla el Pto No 116, tomando rumbo Sureste hasta la propiedad de Rafael López el Pto No117, tomando rumbo Suroeste hasta la vivienda de Rafael López donde se halla el Pto No 118, donde toma

rumbo Oeste hasta la vivienda de Valdín Cruz donde se halla el Pto No 119, tomando rumbo Suroeste hasta la vivienda de Negro Leyva Pto No 120, tomando rumbo Sureste hasta la vivienda de Jorge Cruz Pto No 121, tomando rumbo Sur cruzando el camino a Pozo Blanco hasta la vivienda de Paubelio Pintado Pto No 122, tomando rumbo Oeste cruza el camino hacia las Mantecas hasta la vivienda de Norge Velásquez Pto No123, tomando rumbo Noroeste hasta la vivienda de Jorge Velásquez Pto No 124, toma rumbo Norte hasta la vivienda de Mirna Pintado Pto No 125, tomando rumbo Este hasta el fondo de la vivienda de Remidió Aguilera donde se halla Pto No126, tomando rumbo Norte hasta la finca de Rodolfo Aguilera Pto No 127, toma rumbo Este hasta la vivienda de Antonia Mora donde se halla el Pto No 128, tomando rumbo Norte hasta la alcantarilla que limita la laguna de Rodolfo y calle José A. Echevarria Pto No 129, tomando rumbo Oeste hasta la vivienda de Mariano Tejeda Pto No130, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Nicasio Zaragoza donde se halla el Pto No 131, donde toma rumbo Oeste hasta el área de vivienda Pto No132, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Juan Rosales donde se halla el Pto No 133, toma rumbo Oeste por el fondo de la vivienda de Juan Rosales Pto No 134, tomando rumbo Norte por el Oeste de esta vivienda unos 20 mts hasta lindero existente Pto No 135, toma rumbo Este por el Oeste de las viviendas unos 50 mts hasta de hasta el fondo de la vivienda de Ricardo Pto No 136, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Norberto Rodríguez donde se halla el Pto No 137, donde toma rumbo Oeste hasta la Nave de Taxis Pto No 138, tomando rumbo Sur paralelo a la vía a unos 20 mts hasta llegar a

unos 50 mts Pto No 139, donde toma rumbo Oeste hasta el límite de la Feria Agropecuaria donde se halla el Pto No 140, tomando rumbo Suroeste por la cañada y el límite de la Feria hasta unos 150 mts Pto No 141 toma rumbo Noroeste bordea por el Sur el área de nuevo desarrollo y fondo de las viviendas hasta el fondo de la vivienda de Mireya Echevarria donde se halla el Pto No 142 donde toma rumbo Suroeste hasta la vivienda de Rigo Naranjo donde se halla el Pto No 143 tomando rumbo Suroeste bordea la vivienda por el Sur hasta unos 60 mts Pto No 144 con el mismo rumbo Suroeste hasta la vivienda de julio Leyva donde se halla el Pto No 145 tomando rumbo Sureste hasta la vivienda de Raúl Sánchez Pto No 146 donde toma rumbo Oeste cruzando la calle José Robotán hasta la propiedad de Silverio Rodríguez Pto No 147, tomando rumbo Noreste por fondo de la vivienda unos 60 mts Pto No 148, tomando rumbo Sureste hasta la calle José Robotán donde se halla el Pto No 149, tomando rumbo Noreste por la calle hasta vivienda de Legón, Pto No 150, toma rumbo Noroeste por el Sur de esta vivienda hasta fondo de esta vivienda unos 25 mts Pto No 151, donde toma rumbo Noreste por el fondo de las viviendas con el frente a calle Robotán hasta unos 40 mts Pto No 152, donde toma rumbo Noroeste unos 30 mts por el Sur de vivienda existente Pto No153, donde toma rumbo Norte hasta la vivienda de Otero Leyva donde se halla el Pto No 154, tomando rumbo Sureste por el Norte de la vivienda unos 20 mts Pto No 155, tomando rumbo Noreste por los fondos de las viviendas hasta la vivienda de Orbal Leyva Pto No156, tomando rumbo Noroeste hasta la vivienda de Héctor Velásquez Pto 157, donde toma rumbo Oeste hasta la vivienda de Hipólito Aguilera

donde se halla el Pto No 158, donde toma rumbo Norte hasta el camino los Barría Pto No 159, donde se toma el rumbo Oeste por esta hasta la vivienda de Iván Aguilera donde se halla Pto No 160, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Jorge del Toro Pto No161, tomando rumbo Este por fondo de viviendas unos 50 mts Pto No 162, tomando rumbo Sur hasta el camino de las Barias donde se halla el Pto No163, tomando rumbo Este por esta vía hasta la vivienda de Iván Domínguez Pto No 164, tomando rumbo Norte por los fondos de las viviendas hasta la vivienda de Jorge Reyes Pto No 165, tomando rumbo Oeste hasta la vivienda de Nelson Prats Pto No 166, tomando rumbo Norte por el Oeste de esta vivienda hasta llegar a la Carretera Central Pto No 167, tomando rumbo Sureste por esta hasta la vivienda de Miriam Pto No 168, tomando rumbo Norte hasta la vivienda de Félix donde se halla el Pto No 169, tomando rumbo Este hasta la calle Zanja Pto No170, siguiendo rumbo Norte por esta calle hasta la vivienda de Tomás Topee Pto No 171, donde toma rumbo Oeste por el fondo de esta vivienda unos 35 mts Pto No 172, tomando rumbo Oeste hasta la vivienda de Martín Reyes Pto No 173, tomando rumbo Norte cruza el camino viejo a la Alegría hasta su lateral Norte Pto No 174, toma rumbo Sureste por este camino hasta la parcela donde se encuentra la vivienda propiedad de Pedro Borrego y el arroyo Pto No 175, toma rumbo Norte por el arroyo al fondo de las viviendas luego continua paralelo a 30 mts del camino hasta llegar al lindero de la CPA Pto No 176, toma rumbo Noreste por lindero y fondo de la instalación hasta unos 40 mts

Pto No 177, tomando rumbo Sur por el fondo de las viviendas unos 130 mts donde se encuentra vivienda existente Pto No 178, toma rumbo Sureste bordea la vivienda por el Este hasta unos 70 mts Pto No179, donde sigue rumbo Este donde se encuentra la vivienda de Nuris Brizuela Pto No 180, donde toma rumbo Norte por el Oeste de las viviendas hasta unos 160 mts Pto No181, gira a la izquierda, bordea las viviendas por el Oeste con rumbo Norte hasta el fondo de la vivienda de Tania Pérez Pto No 182, tomando rumbo Este cruza la vía y después de esta hasta unos 20 mts Pto No 183, toma rumbo Sureste por el fondo de las viviendas hasta llegar a los fondos de las viviendas que dan a la otra vía a unos 90 mts Pto No 184, tomando rumbo Este por los patios hasta el fondo de la vivienda de Osvaldo Brizuela Pto No 185, tomando rumbo Norte por el fondo de las viviendas con el frente a calle 7 de Diciembre hasta el fondo de la a vivienda de Eduardo Ricardo Pto No186, tomando rumbo Oeste hasta unos 23 mts que se halla dentro de la propiedad de Eduardo Ricardo Pto No 187, toma rumbo Noroeste por lindero existente unos 160 mts Pto No 188, donde toma rumbo Este hasta interceptar la calle 7 de Diciembre Pto No 189, toma por esta vía rumbo Noroeste hasta la entrada del Vertedero Pto No 190, tomando rumbo Este cruza esta calle hasta la cerca de la CPA Pto No 191, toma rumbo Sureste por el área de la CPA hasta llegar a unos 240 mts Pto No 192, toma rumbo Suroeste por el Sur de la vivienda existente hasta llegar al fondo de la vivienda con el frente a calle 7 de Diciembre a unos 30 mts Pto No 193, tomando rumbo Sur por el

fondo de las viviendas de esta calle hasta llegar a unos 120 mts Pto No 194, donde toma rumbo Este hasta la vivienda de Gladis Acosta Pto No195, tomando rumbo Sureste hasta la propiedad de Gallo donde se encuentra el Pto No 196, tomando rumbo Oeste por el Sur de esta vivienda de Gallo hasta llegar al fondo de las viviendas con el frente a la vía Pto No 197, tomando rumbo Sur hasta llegar a la vivienda de Anselmo Mora Pto No 198, tomando rumbo Este por el fondo de las viviendas de la calle Palma hasta llegar al fondo de la vivienda propiedad de Marilú Silva en su vértice Noreste Pto No 199, toma rumbo Norte hasta llegar a el jardín de Comunales Pto No 200, toma rumbo Este hasta los límites de la vivienda de José Pto No 201, tomando rumbo Norte hasta la propiedad de Rogelio Pérez Pto No 202, toma rumbo Este por el Norte de las viviendas hasta llegar a la parcela donde se encuentra la vivienda de Martha Pérez Pto No 203, toma rumbo Norte por los fondos de las viviendas hasta llegar a la Escuela de Oficio por su lateral Sur Pto No 204, tomando rumbo Oeste por este lindero hasta llegar a la Carpintería Pto No 205, gira rumbo Norte por el Oeste de esta hasta llegar a el Almacén de Viviendas Pto No 206, donde toma rumbo Oeste hasta los límites del Centro de Higiene en su vértice Suroeste Pto No 207, toma rumbo Norte pasa por Oeste de esta instalación, fondo del área de la constructiva, por el lindero de la CPA hasta llegar al vértice Noroeste de linderos que limita con esta área de la CPA, ubicado al Norte de las parcelas donde se encuentra la vivienda de Onelio Carralero Pto No 1, inicio del derrotero.

## Sección Segunda.

### CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO.

El Poblado de Buenaventura, cabecera municipal del municipio Calixto García, se encuentra ubicado al Oeste de la provincia, en la región norte del Oriente del país, está conformado por siete repartos los que ocupan un área de 105,9 Ha. y una población de 11196 habitantes, los cuales residen en más de 3988 viviendas con un índice de habitabilidad de 2,8 hab/ viviendas.

La zona centro se caracteriza por la unidad y coherencia de estilos de sus edificaciones generalmente de un nivel, con una trama ortogonal regular, de manzanas compactas, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana ecléctica, donde cada época ha dejado su huella. La línea de fabricación se encuentra seguida a la acera existiendo áreas de jardín.

Otras zonas a continuación del centro lo constituyen las urbanizaciones conformando pequeñas manzanas, generalmente irregulares, áreas verdes y comprende el área homogénea y central del núcleo, con predominio de la arquitectura doméstica del siglo XX, con parcelas de formas y dimensiones variables y tipología arquitectónicas I y II, III en manzanas cerradas conformando retículas, con presencia o no de jardines y parterre, y plazas asimiladas en la retícula urbana.

Existen además zonas del asentamiento con viviendas aisladas, de tipología arquitectónica I y II del siglo XX doméstica, con predominio de jardín y portal al frente, parcelas amplias y áreas verdes alrededor.

El estado del mismo no es el mejor, pero satisface las necesidades del núcleo en sus relaciones regionales. El transporte de pasajeros es fundamentalmente colectivo, aunque existen algunas rutas con servicios de autos de alquiler. Presenta una población de 11196 habitantes y el número de viviendas es de 3988, con un índice de 2.8 hab/viv. El centro del núcleo está limitado por el Norte con el reparto Pueblo Viejo, por el Este con el reparto Villa Magali y al Oeste con el reparto Jardín y parte de Pueblo Viejo. Ocupa un área de 3,5 Ha. Este centro está conformado a partir de un paseo central, donde se encuentran viviendas y una serie de servicios de nivel medio. En él predominan las viviendas en regular y buen estado, en su mayoría por el.



Foto No. 5-Foto Satelital Asentamiento Buenaventura

La trama urbana en forma rectangular la conforman vías en regular y en mal estado las cuales presenta áreas verdes que animan la zona y la jerarquizan al nivel del núcleo. En cuanto a los servicios el mayor por ciento presenta mal estado constructivo y se considera insuficiente para este nivel. Carece de red alcantarillado solo tiene 814 m de drenaje pluvial. En ella se encuentra la terminal de ómnibus, siendo no compatible con las instalaciones del centro. Existen 0,16 Ha

correspondiente a viviendas que pueden constituir un potencial de crecimiento, existiendo pocas áreas libres. Las condiciones ambientales son regulares, presenta cierta contaminación al manto freático por la carencia de alcantarillado. Como instalación de valor histórico a conservar está la Iglesia y la Casa de la Cultura, el museo. El Centro

### **Sección Tercera.**

#### **Zonas.**

El asentamiento de Buenaventura, según el uso de suelo queda dividida por la carretera central, convirtiéndose esta en eje divisor de dos zonas, la zona Norte y la Zona Sur.

#### **Zona de Centro Histórico.**

##### **Zona residencial Intermedio.**

##### **Zona Residencial Periférica.**

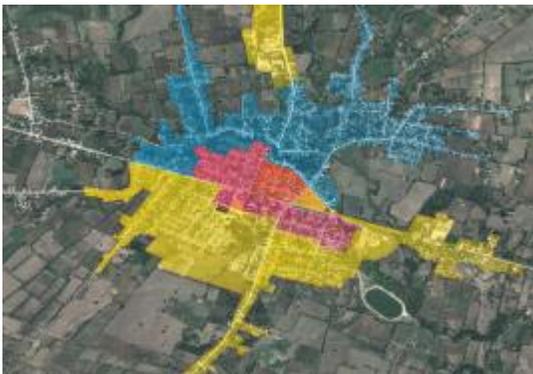
##### **Dos Zonas Residencial Precaria.**

##### **Zona Residencial Edificios Multifamiliares.**

##### **Zona de producción.**

##### **Zona de parque y áreas verdes.**

##### **Zona de Espacios Públicos y Áreas Verdes.**



posee carácter polifuncional, en el mismo se encuentran instalaciones de cultura, comercio, gastronomía, transporte, político-administrativas y sector emergente. El fondo habitacional está en muy mal estado, existiendo viviendas con valores históricos y de estilo colonial de madera y mampostería.

## **CAPITULO2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES.**

### **2.1 Regulaciones urbanísticas**

Las Regulaciones Urbanísticas, como unas de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del asentamiento urbano Buenaventura, 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 soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU. Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de las ciudades y asentamientos urbanos, a partir de las propuestas de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano aprobados, además de garantizar la protección de recursos y valores construidos, culturales y del medioambiente. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, así como encausar la reconstrucción, remodelación,

mantenimiento y otras acciones constructivas.

- b) Hacer cumplir las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano de del municipio Calixto García.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- d) Exigir a través de las microlocalizaciones de inversiones, las licencias de obras y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente.
- e) Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medio ambientales del territorio.
- f) Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido.
- g) Establecer que las decisiones de aprobación estén debidamente compatibilizadas con el Plan General, los Planes Parciales, Especiales y estudios de detalles realizados.

### **Vigencia.**

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un periodo de cinco años, no obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones urbanísticas de Buenaventura, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2003.

### **2.2 Premisas conceptuales**

El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales que constituyen una guía para el

proceso posterior de aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen del asentamiento expresada en:
  - Cuadricular la trama urbana y los códigos urbanísticos que definen una escala humana caracterizada por la generosidad de 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, paseos y calles.
  - La calificación de la imagen por el efecto conjunto de los elementos que en ella inciden.
- b) La identificación de una franja central de la parcelación original como zona de máxima preservación, delimitada por las calles y también la preservación dentro de ella de los tramos de calle con mayor calificación urbana. Entre las calles principales se encuentran: José A Echeverría, Antonio Maceo, Patricio Lumumba, Libertad, Camilo Cienfuegos, Antonio Guitera, Palma, Manuel Ascunce, Economía, Conrado Benítez, tramo urbano de la Carretera Central Avenida José Martí.
- c) La jerarquización de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema que prevea lugares de representación, identificación y encuentro social, así como para el esparcimiento ciudadano y alta incidencia en la calidad de la imagen urbana.
- d) La recuperación y potenciación de la centralidad del área, dada por la diversidad

de funciones que en ella se realizan y que determinan una gran variedad de usos.

- e) La preservación de la función residencial y de la vida comunitaria con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de espacios comunitarios tradicionales como los comercios y otros servicios en las esquinas con accesibilidad peatonal.
- f) La jerarquización de las vías principales para reforzar las actividades terciarias según su carácter y vocación.
- g) El desarrollo en altura que deberá producirse logrando la integración morfológica con la manzana y la trama, localizados como acentos que enriquezcan el perfil característico de los Asentamientos Urbanos.

### **2.3 Regulaciones generales de intervención urbana.**

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para toda la ciudad, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyen reglamentaciones de carácter nacional y sectorial.

Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para toda el asentamiento de Buenaventura y agrupadas en las siguientes temáticas: 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, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénicos ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia, vías públicas e infraestructura técnica.

### **2.4 Regulaciones específicas de intervención urbana.**

Estas regulaciones se establecen en el Capítulo No.4 y quedan determinadas para los sectores tipológicos definidos dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

### **2.5 Procedimientos.**

Se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico, entre los que se encuentran los estudios y entregas de microlocalizaciones, las licencias de construcción, las entidades y comisiones de consulta y las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, los organismos a los cuales dirigirse y la documentación requerida según el caso.

### **2.6 Glosario de términos.**

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo 5 sobre los términos utilizados en estas regulaciones, los que han sido tomados de la legislación vigente y publicaciones conocidas o han sido elaborados por la DMPF-Calixto García rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

### **2.7 Anexos.**

Se anexan en el capítulo 5 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

## **CAPÍTULO III-REGULACIONES GENERALES.**

### **3.1 Calidad del medio ambiente.**

#### **3.1.1 Responsabilidad ambiental.**

Artículo 1: La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio se ubican fuera de las zonas residenciales, y recreativas.

Artículo 2: Las sustancias tóxicas y peligrosas se almacenan fuera de los límites de la zona residencial.

Artículo 3: Las actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat se localizan fuera del sector residencial.

Artículo 4: La colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

#### **3.1.2 Suelos de uso agropecuario.**

Artículo 5: Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, se utiliza solo para cultivos temporales o de ciclo corto, hasta tanto se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, cuya localización proceda urbanísticamente de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) aprobado.

Artículo 6: Dentro del límite urbano las modalidades de parcelas y huertos intensivos sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas y vías férreas), previo compromiso

de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) aprobado.

Artículo 7: En el caso de 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 8: El abasto de agua se tramita con la Delegación de Recursos Hidráulicos a partir de la perforación de un pozo.

Artículo 9: La colocación de tanques en los organopónicos y otras áreas con usos agrícola no se ubicara dentro del límite urbano, sin la previa solicitud y aprobación.

#### **3.1.3 Territorios aledaños a objetos hídricos.**

Artículo 10: Cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo no se ejecutara sin la previa autorización.

Artículo 11: La construcción de puentes, alcantarillas u otras obras permitirán la conducción de los cauces naturales o artificiales.

Artículo 12: Las franjas que rodean cauces fluviales se sembrarán de árboles de forma que la cobertura forestal garantice la protección contra la erosión y el soleamiento, En todos los casos se respetará la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento.

### **3.1.4 Vertederos y desechos.**

Artículo 13: El vertimiento de escombros y desechos sólidos se realiza en las áreas previstas por el Plan General De Ordenamiento Urbano (PGOU).

Artículo 14: El vertedero concibe un radio de protección de 500 metros para relleno sanitario y 1000 metros a cielo abierto y estará debidamente cercado e identificado.

Artículo 15: La construcción de un objeto de obra se ubica fuera del radio de protección sanitaria del vertedero excepto aquellos que estén relacionados con el funcionamiento del mismo.

Artículo 16: Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas del hospital, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

Artículo 17: Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos.

Artículo 18: La quema de desperdicios y desechos no se realiza en los espacios públicos.

### **3.1.5 Cementerios.**

Artículo 19: La construcción de instalaciones y viviendas fuera de la faja protectora del cementerio, la cual es de 100 metros a partir del límite de propiedad.

Artículo 20: La conservación y mantenimiento estará encargada por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos.

### **3.1.6 Áreas verdes.**

Artículo 21: Todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro incluye un estudio detallado del área verde.

Artículo 22: Cualquier acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en el asentamiento o modificación deberá ser autorizada.

Artículo 23: Las acciones de construcción fuera de las fajas de protección de ríos y arroyos (10. metros a ambos lados de sus riberas), las cuales deberán ser reforestadas.

Artículo 24: Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

- a) En espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumento Nacional o Local.
- b) En intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- c) En sitios que alteren o interrumpan las visuales o perspectivas del paisaje.

Artículo 25: No se permitirá:

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.

b) Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.

C) Utilizar los árboles 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 y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de 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 destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- f) Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.

### **3.2 Protección y preservación patrimonial.**

Artículo 26: En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina del Conservador de la Provincia:

- a) Grado de Protección I: Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.
- b) Grado de Protección II: 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.
- c) Grado de Protección III: Modificaciones, adaptaciones o demoliciones (totales o parciales). Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso.
- d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 27: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social, preferentemente de servicios e instalaciones de nivel del asentamiento urbano, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 28: 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 podrán ser objeto de acciones de todo tipo de acuerdo a la zona en que se ubiquen.

### **3.3 Estructura de la manzana.**

Artículo 29: En las urbanizaciones existentes se mantiene la estructura predominante en las manzanas de acuerdo con su desarrollo original.

### **3.4 Dimensionamiento y ocupación de la parcela.**

Artículo 30: La dimensión de las parcelas y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

### **3.5 Disposición de la edificación en la parcela.**

Artículo 31: La ubicación de las edificaciones en las parcelas esta condicionada por las características de las edificaciones del entorno inmediato y la zona de regulación.

Artículo 32: La ubicación de nuevas edificaciones corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en la zona logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y

sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

### **3.6 Alineación de las edificaciones.**

Artículo 33: La alineación de las edificaciones esta dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. Para el caso de nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecua o condiciona según las características tipológicas del nuevo asentamiento en correspondencia con el entorno.

### **3.7 Tipos y elementos de fachada.**

#### **3.7.1 Cercados.**

Artículo 34: Las cercas pueden o no contar con antepecho, el cual debe oscilar entre 0.6m y 1.0m como máximo.

Artículo 35: 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 36 En laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondo se permite la construcción de tapias o muros ciegos de 2.0m.

Artículo 37 Los cercados frontales tienen una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie. En fondos y laterales entre edificaciones, se utiliza muros ciegos en toda su dimensión y altura.

Artículo 38: Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares son uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual esta contemplado y previsto en los proyectos.

Artículo 39: Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño estarán en correspondencia con el entorno.

Artículo 40: Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.

Artículo 41: 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) Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- d) Permitir la protección de los valores.
- e) Controlar del libre acceso.
- f) Altura máxima permisible de 1.80 metros.

Artículo 42: 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.

Artículo 43: No procede la colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).

Artículo 44: Las rejas y puertas localizadas en el Centro Histórico mantienen su diseño original. Para el resto de la ciudad su previa evaluación de la propuesta.

### **3.7.2 Jardines.**

Artículo 45: 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.

### **3.7.3 Portales.**

Artículo 46: La franja de portal de nueva construcción o reconstrucción queda en dependencia de las características, condiciones y tipologías específicas predominantes de cada manzana o zona.

Artículo 47: Solo se permite 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 48: Los portales de uso público se mantienen abiertos.

Artículo 49: Los cierres se realizan con materiales transparentes con o sin antepecho de 0.9m de altura, siempre de columna a columna y de piso a techo o arquitrabes.

Artículo 50: No procede el cierre de portales en las zonas donde exista franja continua, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barbadas, solo si se realiza un estudio y propuesta del conjunto y no constituyan portales de uso público.

### **3.7.4 Alturas y puntales.**

Artículo 51 Tanto las acciones de nueva construcción como remodelación y ampliación debe ajustarse a las alturas y niveles predominantes existentes en el entorno.

Artículo 52: Las edificaciones localizadas o no en esquinas con fachada hacia dos calles de diferente categoría, pueden tomar en ambas líneas de fachada la altura mayor existente en la vía de mayor categoría.

Artículo 53: Los entresijos de 2.40 metros de puntal.

### **3.7.5 Pinturas.**

Artículo 54: Será permisible 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 55: 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 y herrería.

Artículo 56: 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 57: Los elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., no pueden ser pintados sin la debida autorización.

Artículo 58: No procede la aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.

Artículo 59: No se permite aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

### 3.7.6 Marquesinas y toldos.

Artículo 60: Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento deberán colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.

Artículo 61: En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:

- 1) Se permiten los toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). 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 se colocan a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

### 3.7.7 Vistas y luces.

Artículo 62: 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 considera como una mera tolerancia.

Artículo 63: Por costumbre generalmente establecida, cualquiera de los propietarios de una medianería puede, sin embargo, abrir en cada habitación junto 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 64: No obstante lo anteriormente expuesto, 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 expresamente 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 65: 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 abran, una distancia intermedia de 2.20 metros. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00 metro.

Artículo 66: Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el Artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.

Artículo 67: Los montones 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 vistas 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 pueden ejecutarse vistas.

Artículo 68: 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 69: Toda azotea, terraza o balcón, graderías o escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal de 2.20 metros respecto a todas las propiedades vecinas.

Artículo 70: 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 71: 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 4.40 metros.

Artículo 72: 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 haya balcón, o salida de cualquier grueso.

Artículo 73: 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 a que se abrirán.

Artículo 74: La vista oblicua se rige por los mismos principios que la recta y puede abrirse mediando la distancia de 1.00 metro, a no

haber en contrario disposición superior legal o contrato privado.

Artículo 75: Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones.

Artículo 76: 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 1.50 metros, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.

Artículo 77: Todo propietario puede hacer rompimientos para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.

Artículo 78: Si un propietario quiere abrir luces e una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica 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 79: 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 altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.

Artículo 80: Todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.

Artículo 81: Están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1. Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras 80 metros deben medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

Artículo 82: Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared donde se halla abierta, al repararla deben observar las reglas para las luces en general.

Artículo 83: 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 ésta fuerza legal.

Artículo 84: Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación 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 85: Mediante convenios especiales y de mutuo acuerdo, los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 86: Toda colocación de ventana en inmuebles separados a menos de 0.75m tiene que ser conciliada y aprobada por el vecino.

### **3.7.8 Medianerías.**

Artículo 87: Una pared o muro pertenece al que la construye:

- a) Cuando 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) Cuando el terreno del que construye linda con el de otro vecino y hace él primero sus tapias o pared de cerradura en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio establecido y regulado por la Dirección Municipal de Planificación Física entre su construcción y el solar del vecino.

Artículo 88: 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 89: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 90: Una medianería puede serlo en todo o en parte. En general, puede ser medianero sólo en la parte de superficie que

ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

Artículo 91: 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 en asentamientos urbanos o en áreas rurales.
- c) En las cercas, vallas y setos vivos que dividen los patios o jardines.

Artículo 92: Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario. Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla 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 93: Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios 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 94: Todo propietario puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ellos todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. 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 95: No es permitido a ninguno de los propietarios de la pared medianera,

abrir en ella alacena, nicho, etcétera, aunque sea menos de la mitad del grueso.

Artículo 96: El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente de la licencia de construcción a solicitar en la entidad competente (Dirección Municipal de Planificación Física). En caso de negarla éste, se nombrarán peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

Artículo 97: Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras o en su defecto, los beneficiados, están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionaron al ejecutar estos derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en su mano él evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

Artículo 98: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación de la que ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 99: Tampoco es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

Artículo 100: Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias, sean medianeras o no, trate de derribarlas, tiene la obligación de avisar a los dueños de las

contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la Dirección Municipal de Planificación Física, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los expresados dueños no deben de retardar con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molestar a aquellos con la lentitud en la re-edificación.

Artículo 101: Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de la obra avisará inmediatamente al ocupante de ésta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente con ello. Sin embargo, si al derribar la pared medianera hiciese la contigua algún movimiento, el responsable de la obra actuará de igual forma que lo expresado anteriormente pero sin ser responsable del daño, por no contribuir directamente a ello.

Artículo 102: Todo lo prevenido en los Artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan dos contiguas.

La regla anterior es aplicable solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso éste debe corresponder exclusivamente con los gastos.

Artículo 103: En las nuevas construcciones no se ejecutan las paredes medianeras hasta el primer piso, y luego sobre ellas contiguas.

Artículo 104: Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda, de la mitad de su medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirlas a su costo.

En este caso la denuncia puede hacerse bajo conceptos:

a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación.

b) Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

Artículo 105: En la reparación o restauración de una medianería, cuando no se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

a) Cuando una pared es sólo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.

b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.

c) Cuando una pared es medianera sólo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfruta; pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupantes ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que.

Artículo 106: Los arquitectos y peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería, deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su reparación o reconstrucción.

Artículo 107: Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera debe hacerse a expensas de varios partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

Artículo 108: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el reglamentario.

Artículo 109: Cuando algún propietario quiera construir la medianería como más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado, el que quiera reconstruirla tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e indemnizar, además, todos los daños y perjuicios que provoque a los vecinos.
- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponda para hacer la obra con el mismo material con que se encuentra construida, siendo de cuenta del ocupante que desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasione a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.

Artículo 110: Si uno de los propietarios fuera el causante de la ruina de una medianería, en todo o en parte, deberá reponerla y resarcir los daños ocasionados, pero no cuando la medianería se reconstruya por ser inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 111: Cuando solo haya que reconstruir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta, se observarán las mismas reglas establecidas en el Artículo anterior.

Artículo 112: Si se derriba para reconstruir la parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

Artículo 113: El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicio a nadie.

Artículo 114: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.

Artículo 115: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.
- c) Cuando el caballete de los muros esté estropeado, si es pared de cerramiento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

Artículo 116: Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, debe demolerse. Las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

Artículo 117: Una pared medianera, que sostiene edificaciones, se considera ruinoso siempre que ofrezca un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura. Si el desplome o bombeo es solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

Artículo 118: La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas también medianeras, se costearán por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería en proporción al

derecho de cada uno. Sin embargo, todo ocupante puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga una edificación suya.

Artículo 119: Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

Artículo 120: El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria podrá adquirir la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

Artículo 121: Todo propietario puede levantar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales. Serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado más de lo que estaba y la indemnización de los mayores gastos que sean necesarios hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

### **3.7.9 Balcones y otros salientes.**

Artículo 122: El vuelo o profundidad de los balcones se ajusta a las dimensiones predominantes en la cuadra y específicamente esta en correspondencia con su altura a partir del nivel del terreno.

Artículo 123: Las vidrieras tienen una altura de 5.0cm del nivel de pared.

### **3.7.10 Servidumbres de paso.**

Artículo 124: El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre vecina.

Artículo 125: La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

Artículo 126: Dicha servidumbre solo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer y no se crearán nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

Artículo 127: El ancho de las servidumbres de paso es de 1m como mínimo.

Artículo 128: Mediante convenios especiales y mutuo acuerdo los ocupantes pueden renunciar, por utilidad común a cualquiera de las servidumbres legales originales y así mismo establecer otras.

Artículo 129: Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir recibiendo la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados.

Artículo 130: Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

### **3.7.11 Relaciones de vecindad.**

Artículo 131: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 132: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 133: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 134: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, deben construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

### **3.8 Aspectos técnico constructivos.**

a) La construcción de escaleras es hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.

b) Solamente se puede construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.

c) Las visuales hacia colindantes y la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente son necesarias.

Artículo 135: Se puede construir escaleras que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que impida las visuales; a no ser que exista aprobación del vecino.

Artículo 136: Se permite la ejecución de escaleras cargando hasta el eje del muro medianero siempre que exista convenio mutuo entre los implicados.

#### **3.8.1 Redes hidrosanitarias.**

Artículo 137: Las aguas pluviales de las edificaciones con fachada directa hacia la vía pública se recogerán mediante bajantes conectados a colectores soterrados.

Artículo 138: Las aguas residuales de las edificaciones obligatoriamente tienen que ser conectadas al sistema de tratamiento, se dirigen a las tuberías colectoras de las mismas, que conducen el líquido hasta el alcantarillado público o fosa, según sea el caso.

#### **3.8.2 Garajes.**

Artículo 139: Los garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.05.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 140: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad pueden ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 141: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 142: Los materiales de construcción en cada caso son regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 143: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 144: Sólo se permite, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, y características lo permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

### **3.8.3 Materiales de construcción.**

Artículo 145: El empleo o no de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros para cubiertas, es regulado de acuerdo con la zona donde se ubique la edificación.

### **3.8.4 Aspectos estéticos y de estilo.**

Artículo 146: Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones estéticas tales que no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

Artículo 147: No se admite la colocación de tanques de agua y u otros objetos que ofrezcan algún tipo de peligro en fachadas, balcones, terrazas y otras áreas ubicadas hacia la vía pública.

Artículo 148: No se permite en los portales de uso público o puertas de acceso a viviendas u otras instalaciones colgar macetas, jaulas u otros objetos que puedan perjudicar a los transeúntes o que afecten el ornato público.

Artículo 149: Toda acción constructiva que altere la conformación externa de los edificios debe ser consultada y aprobada.

Artículo 150: Los terrenos entregados con Microlocalización deben estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario.

## **3.9 Usos de suelo.**

Artículo 151: La cantidad de puntos de venta a ubicar en cada lugar será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas y éstos no pueden en ningún caso provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son ubicados en aceras y lugares cuya amplitud lo permita.

Artículo 152: La solicitud de ubicación de servicios o desarrollo de actividades en áreas para esta actividad será analizada casuísticamente, en función de preservar la limpieza y características naturales de estos recursos

Artículo 153: La construcción, rehabilitación, remodelación, ampliación y división de viviendas estarán ubicadas lejos de las zonas vulnerables, industriales, portuarias, fajas de protección de cementerios, líneas eléctricas y vías férreas; áreas protegidas, zonas propuestas para el turismo; servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud); juegos infantiles, parques, áreas e instalaciones deportivas.

Artículo 154: En las áreas protegidas y zonas propuestas para el turismo, servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud), áreas de juegos infantiles, parques y terrenos e instalaciones deportivas; solo se permite el mantenimiento de las viviendas existentes en buen estado técnico, hasta tanto llegue el momento de su afectación, o sea de su posible reubicación.

Artículo 155: Las acciones de mantenimiento a las viviendas y edificaciones en buen estado constructivo existentes en zonas vulnerables, hasta tanto proceda su reubicación.

Artículo 156: Será permisible el completamiento con viviendas de los solares libres en los bordes de las zonas de la salud y de instalaciones deportivas y educacionales, no afectando las áreas propuestas para su crecimiento o completamiento, ni afectando en ningún modo su funcionalidad. Las viviendas en estas áreas solo pueden ejecutarse con materiales en correspondencia con la zona (tradicionales o tecnologías prefabricadas).

Artículo 157: No se admite el cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, salvo casos excepcionales en que no exista déficit de instalaciones en la zona, debidamente justificados, amparados por documentación legal de entrega del local y la aprobación del consejo de la administración municipal.

Artículo 158: Todas aquellas construcciones utilizadas como facilidades temporales, así como los medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de obras, deben ser retirados de los terrenos en que se sitúen inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona natural o jurídica velar por que no se destinen a uso distinto o permanente sin ser autorizados.

Artículo 159: Ninguna persona natural o jurídica puede disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

### **3.10 Aspectos higiénicos ambientales.**

Artículo 160: No se arrojan a la vía pública aguas albañales, u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así

como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

Artículo 161: Las administraciones de organismos, empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo; o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.

Artículo 162: Los terrenos con visuales desde la vía pública en desuso y no pavimentados se mantienen como áreas verdes debidamente atendidas a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.

Artículo 163: La acumulación de materiales en la vía pública sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. Debiendo de cumplirse lo siguiente:

- a) Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
- b) Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la Unidad Provincial de Tránsito, los ejecutores pueden mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
- c) Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.
- d) Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los

vecinos que ejecuten obras de construcciones o demolición, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos.

Artículo 164: No se permiten acciones no contemplado que atente contra la limpieza de la ciudad.

### **3.11 Demoliciones.**

Artículo 165: Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, debe mantenerse en condiciones constructivas que no ofrezcan peligro tanto a personas como a la integridad de las áreas y edificios colindantes.

Artículo 166: Los edificios que se encuentren en muy mal estado de conservación aparente deben someterse a dictamen técnico. En los casos de amenaza de derrumbe se tendrá que proceder al apuntalamiento de inmediato bajo la supervisión de un especialista en la materia.

Artículo 167: A los efectos precedentes se considera susceptible la declaración de ruina a aquellas edificaciones donde el daño sea irreparable técnicamente por medios manuales y el costo de reparación sea superior al 75% del valor de una nueva construcción. Una vez declarados se procede a su demolición.

Artículo 168: Al efectuar derribo parcial o total de un inmueble se deberá evitar la afectación a colindantes, vía pública y a la propia edificación en caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección necesarias. Además se acatarán los siguientes aspectos:

a) Las edificaciones con valor patrimonial o arquitectónico requerirán la aprobación de la Oficina del Conservador del poblado, así como de la Comisión Provincial y Nacional de Monumentos según corresponda.

- b) No se permite la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del colindante.
- c) No arrojar escombros directamente a la vía pública. En las demoliciones en altos se emplean medios mecánicos, canalizaciones u otros afines.
- d) El acopio de los escombros se realiza en contenedores o espacios habilitados al efecto y retirados en menos de setenta y dos horas.
- e) La vía pública no se afecta por la exposición de raíces, espinas o frutos (que puedan caer) de árboles en
- f) Las aceras y sendas peatonales conciben rampas con bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

### **3.12 Intervenciones constructivas.**

#### **3.12.1 Ciudadelas y cuarterías.**

Artículo 169: No proceden las intervenciones constructivas sobre ciudadelas o cuarterías ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo. Para el resto solo las acciones de remodelación con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios o cabinas sanitarias independientes. Para este tipo de obra se cumplirá lo dispuesto en la Ley de la Vivienda.

#### **3.12.2 Barreras arquitectónicas.**

Artículo 170: Se respeta la NC 391.01.2004 sobre la eliminación de Barreras Arquitectónicas referidas fundamentalmente a la accesibilidad y franqueabilidad de las edificaciones y espacios públicos. En sentido general se deberá tener en cuenta que:

- a) Se garantiza en todos los casos la accesibilidad a las edificaciones mediante las soluciones arquitectónicas en correspondencia con la norma antes enunciada.
- b) No se permiten objetos bajos que dificulten la circulación en espacios públicos como macetas de plantas ornamentales o aires acondicionados, cabinas telefónicas, etc.
- c) La ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) no sobresalen del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.
- d) No se permiten escaleras que obstaculicen la circulación.
- e) Se permiten pavimentos de piezas modulares sin desniveles con juntas menores de 10mm evitando el césped entre las mismas.
- f) No se permiten los cortes verticales en aceras para accesos, de ser necesario los bordes deben ser suavizados.

### **3.12.3 Construcción en azoteas.**

Artículo 171: Las construcciones en azoteas se autoriza siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona.

### **3.12.4 Nuevas construcciones.**

Artículo 172: Las nuevas construcciones, proyectos de remodelación y/o ampliación deben respetar la alineación de fachada existente en el entorno inmediato, así como la altura y la homogeneidad en la tipología urbanística y arquitectónica de las edificaciones aledañas.

Artículo 173: Las nuevas construcciones de viviendas u otras edificaciones será construida con el empleo de materiales duraderos .Las construcciones con madera elaborada sólo serán admitidas casuísticamente.

Artículo 174: Las nuevas urbanizaciones serán proyectadas manteniendo el trazado original de la ciudad en su forma, dimensiones y orientación, respetando siempre el ancho de acera y calzada en las calles existentes y sus prolongaciones. Sólo se admite modificaciones previamente consultadas y aprobadas.

Artículo 175: No se permite retirarse y avanzar de la línea de fabricación en suelo, subsuelo y partes superiores, esta última se analizará para el caso de los balcones, los cuales nunca podrán exceder de 0.60m salvo casos excepcionales autorizados. Lo anteriormente planteado es válido para fachadas delanteras, laterales y fondos.

Artículo 176: No se admiten las ampliaciones hacia aleros, balcones y patinejos, patios interiores y pasillos de uso común.

Artículo 177: La separación lateral entre viviendas individuales aisladas no será menor de 1 metro desde la línea constructiva hasta su límite de propiedad.

Artículo 178: Las ampliaciones y remodelaciones deben formar parte integrante de las edificaciones existentes, no permitiéndose accesos independientes al exterior ni afectaciones a los espacios de jardín y portal. Los accesos tienen que ubicarse en el interior de la edificación, en patios o pasillos laterales.

Artículo 179: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán sin visuales desde el exterior, nunca en la fachada principal.

Artículo 180: Toda nueva construcción, proyecto de remodelación o ampliación dentro de la trama urbana debe contar con una fachada principal paralela o frente a la vía. En el caso de las construcciones con visuales desde la costa tendrán además una fachada marítima.

Artículo 181: No se autoriza la ubicación de culatas o paredes ciegas frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales se determinen en la Microlocalización y Licencia de Obra. En los casos de parcelas y terrenos de esquinas, las edificaciones deben contar con una fachada para cada una de las calles que se intersecan.

Artículo 182: En las nuevas urbanizaciones de edificios multifamiliares deberá respetarse entre edificaciones una distancia mínima de 12.50 m por su lado mayor y en esquinas (para edificaciones no esquineras), así como de 3.00m por el lado menor.

Artículo 183: En las áreas a urbanizar no se permite la introducción de usos que comprometan de forma irreversible la propuesta de uso prevista en el Plan General De Ordenamiento Urbano PGOU. Sólo es admisible las acciones de mantenimiento y reparaciones menores a las edificaciones existentes que constituyan futuras afectaciones de dicho proceso de urbanización.

Artículo 184: Se permite tratamiento de fachadas con materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad, siempre que las características tipológicas del sector y la edificación en particular lo admitan.

Artículo 185: En las nuevas construcciones el tratamiento de residuales líquidos se ejecute antes de su disposición final.

Artículo 186: En zonas con deficiencias en el drenaje no se autorizan nuevas construcciones de edificaciones sin que se tomen las medidas para la protección contra inundaciones, previa consulta y aprobación.

Artículo 187: Debe solucionarse el drenaje del área a construir sin afectar la vía pública, ni los predios colindantes.

### **3.12.5 Divisiones y unificaciones.**

Artículo 188: Las unificaciones y divisiones de viviendas, son analizadas casuísticamente para su aprobación teniendo como premisa que no produzcan afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

Artículo 189: Las divisiones de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona, previa evaluación de la afectación de las fachadas y siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley si la división es solicitada para el uso como vivienda.

Artículo 190: Las ampliaciones en planta alta de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona y siempre que procedan estructuralmente.

### **3.13 Carteles y señalizaciones.**

Artículo 191: Los textos de los anuncios respetan las reglas ortográficas y gramaticales.

Artículo 192: En cuanto a la colocación y características de los elementos para anunciar e igualmente para los de ambientación y ornamentación, ya fueren con fines comerciales, sociales, informativos, propagandísticos, identificativos, festivos, conmemorativos y otros, tanto de carácter temporal como permanente se cumple con los siguientes requisitos:

a) Respetar en cada caso las regulaciones y condicionales que se impongan a tal fin.

b) El diseño tendrá un adecuado nivel estético, con tratamiento especial en las zonas y vías importantes, de alto valor histórico, arquitectónico y ambiental, así como las de interés turístico.

c) Los soportes y medios portadores son duraderos y estructuralmente resistentes.

d) No se fijará carteles en paredes de las viviendas cuyos propietarios no lo permitan, en postes de instalaciones eléctricas, ni en luminarias del alumbrado público, así como en ningún tipo de arbolado.

e) Se permite la colocación en mástiles o postes creados para tales fines, tótem y adosados o colgados en paredes.

f) No pueden colocarse elementos que interfieran visuales deseables o necesarias en intersecciones viales, espacios públicos o privados, en la libre circulación peatonal o vehicular, en los accesos principales o de servicio a edificaciones, en escaleras y rampas, salidas de emergencias, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registro de redes, aéreas o instalaciones soterradas, en fin que produzcan cualquier otra incidencia.

g) Todos los elementos anunciadores deberán mantenerse en buen estado de conservación, funcionamiento y actualización.

h) En el caso de los carteles lumínicos deben cumplir las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas al intemperismo.

Artículo 193: Para los trabajadores por cuenta propia solo será autorizado los anuncios no lumínicos adosados a las fachadas, los cuales se ubican en los límites de propiedad del servicio.

Artículo 194: En la elaboración de anuncios con iluminación se emplea materiales como madera, metal y plástico y sin ella previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 195: Se puede colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de edificios previo análisis y correspondiente autorización.

Artículo 196: Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 0.10m de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2.10 metros (que no constituya

una barrera arquitectónica), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3.0 metros de altura.

Artículo 197: Los anuncios, carteles o señales que se coloquen sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a una altura mínima de 4.5 metros con respecto a la rasante. Ningún anuncio comprendido en este Artículo podrá tener más de 3.5m<sup>2</sup>.

Artículo 198: Los elementos para anunciar pueden ser colocados en las fachadas principales de las edificaciones y en paredones de cercados exteriores, ya sean adosados directamente o colgados y fijados perpendicularmente a los muros, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

Artículo 199: Cuando las fachadas estén compuestas por portales de uso público, los elementos anunciadores se podrán colocar tanto perpendiculares como adosados, siempre en la segunda línea de fachada y su área será evaluada en cada caso.

Artículo 200: Los elementos anunciadores están provistos de iluminación artificial, debiendo cumplir con:

- a) Aplicar las técnicas apropiadas sobre iluminación propia y la iluminación ornamental artística, de manera de no producir deslumbramiento o molestias por su intensidad, intermitencia, sombras, etc.
- b) Los anuncios lumínicos en horario nocturno se mantienen encendidos. En caso de rotura tendrán que ser reparados en 72 horas.
- c) Los anuncios lumínicos como a carteles y vallas se someten a manteniendo periódico siendo el inversionista o propietario el responsable.

Artículo 201: Los carteles correspondientes a los servicios privados de los trabajadores por cuenta propia se localizarán únicamente en el

domicilio en el cual se presten dichos servicios, o en los espacios libres y locales habilitados a tal fin.

Artículo 202: Los particulares que posean cartel o anuncio de su actividad por cuenta propia, debe retirarlo a partir del momento en que expire su permiso.

Artículo 203: La persona interesada en la ubicación de un anuncio es responsable de su conservación y mantenimiento. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos pueden provocar la suspensión de la autorización y por consiguiente la retirada del anuncio.

Artículo 204: Se autoriza la colocación especial de anuncios de gran porte en edificios con azotea o terraza descubierta. Ningún anuncio de este tipo podrá sobresalir del límite anterior o exterior de los pretiles, cornisas y aleros y dejando un espacio libre no menor de 2.0 metros desde la azotea hasta el borde inferior. Los referidos anuncios tendrán como máximo 50 m<sup>2</sup>.

Artículo 205: Los anuncios sobre azoteas permanecen alumbrados y no son colocados de forma tal que impidan el libre acceso a las vías de escape para casos de emergencia o entorpezcan el libre tránsito de las personas.

Artículo 206: Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas estarán comprendidas en un rango entre 5.0 y 9.0 metros de largo y de 3.0 a 5.0 metros de ancho. O sea, oscilarán desde 15m<sup>2</sup> de área como mínimo hasta 45m<sup>2</sup> como máximo, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles.

Artículo 207: Se permite colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no

urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.0 a 5.0 metros del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones por zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 208: La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente de 1.5 metros. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

Artículo 209: El área máxima permisible para la ubicación de vallas será de 50m<sup>2</sup> y será emplazada en ángulos de 30<sup>0</sup> con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad.

Artículo 210: El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales garantiza sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

Artículo 211: La rotulación de las calles se realiza sobre la base de números, para aquellos de nuevo surgimiento o que aún no lo poseen.

Artículo 212: Los rótulos deben responder a los factores de visibilidad diurna y nocturna para peatones y choferes.

Artículo 213: El diseño de los rótulos consistirá en una placa de aluminio o de bronce donde se incorporarán los textos referidos.

Artículo 214: Los rótulos, permanecen en su estado original.

Artículo 215: Para la rotulación de calles y avenidas se adosarán placas a las fachadas de esquina de las edificaciones y de forma diagonal en cada esquina, a una altura máxima de 4.0 metros y mínima de 2.10 m en dependencia del puntal de la fachada.

Artículo 216: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

Artículo 217: Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10 y 3.0 metros según el puntal de la fachada.

Artículo 218: Los rótulos se colocan paralelos a la vía pública adosados en las paredes (tipo tarja) y no exceden de 1.5cm de espesor.

Artículo 219: La numeración de las edificaciones será siempre de Sur a Norte (calles) y de Oeste a Este (avenidas). En todas las cuadras se comienza por el 01 y 02 respectivamente. Los números pares a la derecha de la vía (2, 4, 6,8, etc.) y los números impares a la izquierda (1, 3, 5,7, etc.) en forma consecutiva.

Artículo 220: Cuando en una edificación numerada surgiesen dos o más independientes, se conserva el antiguo número agregándole una letra mayúscula que comienza por la A, en orden alfabético según la cantidad de edificaciones incrementadas. Por el contrario, cuando dos o más casa resultase la edificación de una sola, se enumera a esta con los antiguos números, uno a continuación de otro.

Artículo 221: En una cuadra edificada donde existen parcelas libres, se reserva los números que le correspondan. Cuando predomina la medianería se mantiene un número cada 5.0m y en caso de edificio aislado se reserva un número cada 16.0m de frente continuando la numeración.

Artículo 222: La conformación del número de las edificaciones se realiza de la siguiente forma:

En las avenidas el número de la edificación estará formado por el número de su entre

calle al Oeste más el número de orden que le corresponde en la cuadra. En las calles el número de la edificación esta formado por el número de la avenida al Sur (entrecalle) más el número de orden que le corresponde en la cuadra.

Artículo 223: En todos los casos cuando a mediado de una cuadra comience o termine otra, sin llegar a cruzar ésta, la numeración de las edificaciones que estén en la nueva cuadra se ajustará al número con que esté rotulada dicha bocacalle, manteniendo sin modificaciones la otra acera.

Artículo 224: En los casos de las edificaciones que estén colocadas en los tramos de calles de servicios que sólo tengan entrada y salida por el mismo lugar, la numeración les vendrá por la vía principal por donde tienen salida vehicular, entrando por la numeración de esa acera por la parte derecha de ese tramo de vía y saliendo por la parte izquierda para continuar con la numeración consecutiva que le corresponda.

Artículo 225: La numeración de las calles en las zonas de nuevo desarrollo se corresponderá con la de las calles y avenidas del asentamiento.

Artículo 226: En los edificios multifamiliares la numeración de los apartamentos será consecutiva por cajas de escalera. Por su parte la numeración de los edificios será de acuerdo a los Artículos anteriores.

Artículo 227: Cuando el edificio esté ubicado perpendicular, inclinado o en el interior de la manzana la numeración avanzará hacia adentro a buscar las edificaciones, notándose desde la calle los saltos de los números que se adentran

Artículo 228: La numeración de las edificaciones será colocada por los

propietarios al concluir la ejecución previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 229: Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

Artículo 230: Los propietarios no pueden oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

Artículo 231: La rotulación de calles y numeración de las edificaciones debe mantener su buen estado y legibilidad.

### **3.14 Vías públicas.**

Artículo 232: Solo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección de Planificación Física y la Oficina del Conservador de la Ciudad. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 233: Para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales se tiene que solicitar la correspondiente autorización.

Artículo 234: Para la colocación de instalaciones o elementos designados a comercio, servicios, propagandas, etc., así como la celebración de actividades se considera una correspondiente autorización.

Artículo 235: La circulación de cualquier vehículo será por las vías correspondientes, solo se permitirán sillones de ruedas y coches de niños.

Artículo 236: Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, previa autorización deberá

responsabilizarse dentro del término que se le fije a restituir el área afectada con hormigón o asfalto.

Artículo 237: Toda persona (privada o estatal) que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener señalizado e iluminado el lugar.

Artículo 238: Será obligatorio mantener la rasante original de la vía cuando esta se repare, o sea que no podrán verse capas de pavimento sobre la ya existente, sino que habrá que hacer rompimiento para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.

Artículo 239: Serán responsabilidad de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado y la Dirección de Servicios Comunes, las reparaciones de salideros y tupiciones en la vía pública que afecten el ornato e higiene, debiendo recoger el producto de la limpieza que se realice en las redes (tragantes, registros, etc.), inmediatamente después de terminado el trabajo en un tiempo no mayor de 24 horas.

Artículo 240: Los ejecutantes de aquellas labores de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, que por sus características deban ser realizadas en la vía pública, deben garantizar que no se produzcan afectaciones ni deterioro de las aceras, contenes y demás elementos, y en caso de que así fuere están obligados a su pronta reparación.

Artículo 241: Los vehículos en reparación, equipos u otros medios permanecen fuera de la vía pública.

Artículo 242: No se permite romper la acera y el contén para hacer rampas de acceso vehicular. Solo se autoriza la colocación de elementos de madera o metal que puedan ser retirados. Los casos excepcionales serán debidamente autorizados.

Artículo 243: Para el desarrollo de actividades festivas, políticas o eventos deportivos se permite el cierre de las calles con la debida autorización.

Artículo 244: Las facilidades temporales, medios auxiliares, equipos, etc. No se ubicarán en la vía pública. De ser inevitable el ejecutor tendrá que poseer el permiso de la Dirección de Planificación Física en el que se especificarán las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

Artículo 245: No verter las aguas pluviales desde las edificaciones a la vía pública por caída libre o mediante gárgolas, tubos, mangueras y canales.

Artículo 246: El vertimiento por cualquier medio de aguas de desperdicios o albañales se efectúa lejos de la vía pública.

Artículo 247: Se autoriza la ubicación o colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes del alumbrado público y otras instalaciones de las redes energéticas y de comunicación.

Artículo 248: No se admite la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que modifiquen sus funciones o se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

Artículo 249: No se colocan en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

Artículo 250: No se permite cualquier otra acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

### **3.15 Infraestructura técnica.**

#### **3.15.1 Redes Hidrosanitarias.**

Artículo 251: Las descargas albañales procedentes de inmuebles a la red de alcantarillado de la vía pública, así como incorporar a los bajantes pluviales del propio inmueble a la red de drenaje pluvial.

Artículo 252: Toda nueva instalación debe incluir la solución de residuales, la cual tendrá que ubicarse dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

Artículo 253: La evacuación de residuales será mediante fosas, tanques sépticos y alcantarillado.

Artículo 254: En zonas donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.0 metros de la vivienda y a 15.0 metros de fuentes de abasto de agua.

Artículo 255: La construcción de cisternas y pozos de agua se realiza dentro de los límites de propiedad autorizado por los organismos correspondientes.

Artículo 256: Las cisternas se construirán hasta 0.30m sobre el nivel del terreno en los espacios exteriores comunales de las manzanas. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno.

Artículo 257: Se permite la colocación superficial de colectores de alcantarillado

en los cruces de ríos, arroyos, canales o zanjas con la debida protección y previa autorización.

Artículo 258: Todas las edificaciones deben construirse y cumplir con la franja de protección sobre redes técnicas, abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros.

Artículo 259: La disposición y colocación de las redes hidráulicas en la vía y/o espacios públicos se regirá por los espaciamientos establecidos en las normas cubanas.

### **3.15.2 Redes eléctricas y comunicaciones.**

Artículo 260: No se permite cualquier acción constructiva en las fajas de protección de las líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan la ciudad, las cuales han sido establecidas para ambos lados: 33 Kv - 7.50m, 220 Kv - 20.0m y 110 Kv - 15.0 metros.

Artículo 261: Para la instalación y protección de líneas aéreas y soterradas de comunicaciones existentes será obligatorio lo siguiente:

- a) Para líneas aéreas de comunicación.
  - En zonas urbanas. El poste debe estar colocado en la acera a 0,15 metros del borde del contén y a 0,90 metros como mínimo de la línea de propiedad.
- b) Para líneas soterradas de comunicación.
  - En zonas urbanas se colocará a 0,45 metros de profundidad por debajo del nivel de la acera a una distancia horizontal de 0.60 a 1.0m de cualquier línea de propiedad.

### **3.15.3 Viales.**

Artículo 262: Los parterres no pueden contar con arbustivas, sino árboles de tronco libre que permitan las visuales necesarias desde los vehículos y viceversa. Las especies de árboles para los mismos serán de tipo

perennifolios, cuyas raíces afecten lo menos posible a las redes técnicas, aceras y pavimentos.

Artículo 263: Respetar faja de protección de 4.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados de la avenida Patricio Lumumba.

Artículo 264: Se preserva una faja de protección de 8.0m a ambos lados del eje de la Carretera Central.

Artículo 265: Se respeta una faja de 11.5 metros a ambos lados del eje de la Avenida existente, para el completamiento perspectivo de su proyecto de ampliación.

Artículo 266: Se reserva una faja de 30.0metros a ambos lados de la Avenida, la cual tiene un uso polifuncional en el que se combinen las actividades residencial, de servicios, recreativa y turística, así como instalaciones administrativas y espacios públicos (micro parques o plazas).

Artículo 267: Todas las inversiones que se ejecuten a lo largo de la Avenida deben respetar estrictamente las regulaciones que en cuanto a tipología constructiva, arquitectónica y urbanística se relacionan a continuación:

- a) Se respeta un área de acera de 3.00 metros a ambos lados de la vía que incluye parterre de 1.50 metros.
- b) Se respeta una profundidad de 3.00 metros al frente de los inmuebles para jardines.
- c) No se permite la ejecución de edificaciones uniplantas, excepto en el tramo descrito en el inciso anterior. Sólo se permiten construcciones hasta 7 plantas como máximo.
- d) Las áreas pueden ser delimitadas con cercas que garanticen transparencia y en la

fachada principal no podrán exceder de 1.00m de altura.

e) Los elementos necesarios a ejecutar para las soluciones de residuales, quedarán incluidos dentro de los límites del área entregada como microlocalización y ubicadas hacia el fondo de las instalaciones l.

f) Los proyectos de las instalaciones ubicadas en esquinas o intersecciones deberán prever sus accesos de servicio, parqueos o garajes hacia las vías secundarias.

g) Los accesos de servicio, parqueos o garajes, cuya ubicación sea inevitable por la avenida, deberán quedar integrados arquitectónicamente a los proyectos de las instalaciones.

h) Los proyectos de esquina hacia la vialidad secundaria se alinearán según la línea de fachada predominante.

i) El coeficiente de ocupación en la zona no deberá exceder el rango de 40-60% de las parcelas.

## **CAPÍTULO IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS**

### **4.1 Zona de Centro Histórico.**

Artículo 268: La zona de centro histórico se encuentra conformada por una zona: el centro histórico con valor patrimonial y sus grandes valores arquitectónicos y urbanísticos.

Esta zona residencial parte del intercepción de las calles José A Echeverría y Antonio Guitera, tomando rumbo sur por la calle José Echeverría hasta la Avenida José Martí, continuando rumbo Oeste hasta la calle Dionisio san Román, tomando rumbo Norte hasta la calle Antonio Maceo, tomando rumbo Este por dicha calle hasta Fran País, continuando rumbo Norte hasta la intercepción de las Calles Antonio Guitera y Fran País, tomando rumbo Este hasta la calle José A Echeverría punto inicial de partida.

### **4.2 Régimen de uso.**

Artículo 269: El Plan General De Ordenamiento Urbano (PGOU) determinó para la zona de centro histórico mantener la función residencial, de servicios y la actividad recreativa.

Artículo 270: El Plan General De Ordenamiento Urbano (PGOU) define la zona de centro histórico con valor patrimonial como residencial, centro de comercio, servicio y otras actividades. Para la misma se prevén acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva inserción; en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos. Se considerará en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos a través de acciones de conservación y/o restauración total o parcial.



**Plano No. 2- Zona de Centro Histórico**

### **4.3 Caracterización General.**

Artículo 271: El centro histórico se encuentra definido por las 9 manzanas del Centro residencial del asentamiento.

Artículo 272: La zona de centro histórico con valor patrimonial está determinado por 9 manzanas del núcleo urbano, fundada en 1921, y por las manzanas que definen la aceras de los Medinas, manzana más importante del asentamiento por sus grandes valores arquitectónicos y urbanísticos, predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales y educativas entre otras, que lo definen a su vez como la zona de centro de la ciudad. Su trazado vial, la conformación de sus manzanas (concentrada), la disposición de las parcelas, la alineación de las edificaciones, el predominio de medianerías, alturas y puntales, así como otros elementos definen tanto su topología urbanística como arquitectónica del tipo II.

### **4.4 Regulaciones Urbanísticas.**

Artículo 273: No se admite alterar 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 274: Se permite el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 275: La ubicación de culatas y paredes ciegas frente a la vía no proceden, a menos que por razones muy excepcionales así se determine y apruebe.

Artículo 276: Se autorizan para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno, así como ajustarse a la función del local.

Artículo 277: Previa evaluación, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material (madera), siempre que se respete el ancho y alto del vano original.

Artículo 278: Los casos de unificación y división de viviendas se analizan y autorizan, siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas. Las divisiones sólo se aprueban cuando sean interiores y sus dimensiones reúnan las condiciones mínimas según lo establecido. En el caso del Centro Histórico además deben mantener una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 279 Las ampliaciones en altura se ejecutarán a partir de la segunda habitación o crujía del inmueble, para no afectar la fachada.

Artículo 280: De autorizarse entresijos, son solucionados interiormente y no pueden percibirse desde el exterior.

Artículo 281: La altura para nuevas edificaciones o reposiciones estará en correspondencia con las dimensiones del

entorno inmediato y nunca por debajo de 5.0 metros en fachadas con visuales desde la vía pública, debiendo responder la carpintería a este requerimiento.

Artículo 282: Las nuevas edificaciones podrán alcanzar hasta tres plantas con 5.0m de altura como mínimo en el primer nivel y 3.0m para el resto. Los casos excepcionales tendrán que ser aprobados por la Oficina del Conservador del poblado.

Artículo 283: Las edificaciones no contempla áreas de jardín ni en laterales, ni en fachadas principales.

Artículo 284: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 285: Las dimensiones (profundidad y puntal) y características (tipo de columnas, elementos decorativos, cornisas y pretilas) de los portales nuevos a ejecutar estarán en correspondencia con los existentes y serán de tipo corrido y uso público, prohibiéndose su cierre y delimitación en el CH.

Artículo 286: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgada por la Oficina del Conservador de la Ciudad. En este sentido los salientes serán de blanco y la pared de color pastel según orientaciones que se aprobarán en la referida autorización de Pintura.

Artículo 287: Cuenta con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización, tanto para todo el Centro Histórico como en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo lote constructivo.

Artículo 288: Los solares yermos existentes y los que se produzcan por derrumbes o demoliciones podrán ser ocupados

nuevamente por edificaciones que cumplan los requisitos de diseño mencionados anteriormente.

Como excepción se admiten también usos públicos como áreas libres, micro parques o estacionamientos, previa solicitud y autorización.

Artículo 289: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado.

Artículo 290: Las modificaciones o incorporaciones de gráfica urbana y elementos del mobiliario urbano como bancos, canteros, luminarias, elementos de señalización y rotulación, paradas de ómnibus, cabinas telefónicas, kioscos, estanquillos de revistas y periódicos; deberán diseñarse con características en correspondencia con la localización.

Artículo 291: No se admite pavimentar con asfalto u hormigón las calles o avenidas de adoquines, cuando por motivo de reparaciones se rompa este tipo de pavimento, el inversionista estará en la obligación de reponerlo.

Artículo 292: Se respeta el régimen de medianería imperante.

Artículo 293: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación y nuevas construcciones.

Artículo 294: Se permite ampliaciones hasta 2 plantas y más en dependencia del entorno.

Artículo 295: No se permite la edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, los cuales se mantendrán para el uso público exclusivamente.

Artículo 296: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación.

#### 4.5 Zona de parque y áreas verdes.

##### **Regulaciones Especificas Parque Plaza Revolución.**

Artículo 297: El Parque Plaza Revolución (antigua Plaza) se encuentra ubicado en el casco tradicional del asentamiento y constituyó el punto de mayor concentración en actividades políticas culturales en la localidad, limita al norte con instalaciones de servicios, al sur con calle patricio Lumumba, al este con calle Jesús Menéndez, al Oeste con instalaciones de servicios.

Artículo 298 En las áreas del Parque Plaza Revolución:

- 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 y venta de ningún tipo en las aceras 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) Realizar cualquier otra actividad o acción no contemplada en el Artículo que afecte su desarrollo y conservación sin la previa autorización.

##### **4.5.1 Regulaciones específicas para el Boulevard.**

Artículo 299: El Boulevard de Buenaventura se localiza en la calle Manuel Ascunce entre Avenida José Martí y calle Patricio Lumumba, funciona como vía de enlace o nexo entre la avenida y la calle antes mencionada data desde el año 2011, no cuenta con la actividad comercial, contando con algunas instalaciones de servicio, predominando estas y las viviendas del tipo I en buen estado constructivo, tiene una dimensión de 50m de longitud.



##### **Plano No. 3-Zona de Espacios Públicos.**

Artículo 300: En las remodelaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones de viviendas individuales u otras instalaciones será obligatorio el empleo de pretilos de 0.60 a 0.80 metros de altura.

Artículo 301: No se puede, sin previo autorizo la colocación de kioscos, mostradores o puntos de ventas.

Artículo 302: Las áreas verdes y vegetación no pueden ser modificadas, cualquier alteración o

acción de tala tendrá que contar con la respectiva aprobación.

#### **4.5.2 Regulaciones específicas para el Paseo de Buenaventura.**

Artículo 303: El Paseo de Buenaventura se localiza en la Avenida José Martí, la arteria principal del asentamiento, la que es considerada la vía más importante de la ciudad por sus grandes valores urbanísticos.

Artículo 304: Las áreas verdes y vegetación no pueden ser modificadas, cualquier alteración o acción de tala tiene que contar con la respectiva aprobación.

#### **4.5.3 Zona residencial precaria Las Brisas.**

Artículo 305: La zona residencial precaria se encuentra conformada por dos zonas principales: el sector residencial Pueblo Viejo y el sector residencial Las Brisas. Se encuentra ubicado

#### **4.5.4 Caracterización general.**

Artículo 306: Este reparto se encuentra ubicado al Norte del asentamiento tiene un extensión territorial de 53,0ha, cuenta con 2042 habitantes y 730 viviendas con una densidad poblacional de 2.97 hab/ viv., Las Principales Instalaciones de servicios son:

Las primeras viviendas se asentaron desorganizadamente en los caminos existentes, construidas de paredes de tabla, techo de guano y piso de tierra, con grandes parcelas.

El uso de suelos predominante es residencial y en la actualidad las viviendas están en la tipología constructiva IV y estado malo.

Bodegas, Escuela Primaria, Escuela de Oficio, Casa del Líquido, Consultorio, Centro de Higiene, Punto de Embarque, predominan las viviendas de tipología II, III y VI.

La zona precaria de Pueblo Viejo es una zona con deficiente nivel de urbanización, expuesta a los peligros de inundaciones ya que casi todo su perímetro aparece contorneado por el arrollo de Buenaventura, inundándose toda la parte Sur de este barrio. Presenta un relieve de llanuras planas con niveles altimétricos, que imposibilitan el deslizamiento del drenaje superficial de las aguas pluviales. El manto freático se halla a muy poca profundidad, de 0.3 a 0.5mts, que ayuda a que el terreno se sature rápidamente y no permita que continúe el proceso de infiltración cuando ocurre lluvia de intensidad media. Por otro lado presenta un alto por ciento de su fondo habitacional en estado técnico regular y malo.

Artículo 307: La Zona de las Brisas se encuentra ubicado en la parte Norte del núcleo, limita al Sur con la finca rustica perteneciente a Teresa González, al Norte con rustica propiedad de Lorenza Reinaldo, al Sur y Este con el resto del asentamiento.

Este reparto inició su construcción en la etapa pos-revolucionaria a partir de 1975, formada por las migraciones de campesinos a la zona urbana en busca de servicios primarios.

El atraso de las manzanas es irregular y las vías de comunicación son deficientes y en mal estado.

No existen instalaciones de servicios de ningún nivel sólo un consultorio del médico de la familia, en un local adaptado en el Hogar de ancianos.

Posee potencialidades para su desarrollo en áreas libres dentro de las manzanas y en una zona microlocalizada en el Sur del reparto, así

como en segundo nivel a medida que se remodelen las viviendas.

El barrio Las Brisas está incluido en el grupo de áreas urbanas más deterioradas, Debe su nombre al crecimiento espontáneo y a la mala calidad de los materiales con que se constrúan las viviendas y pésimas condiciones de la urbanización. Se caracteriza por la presencia de viviendas reconstruidas sin las condiciones mínimas de área, ventilación e iluminación, disposición anárquica sin respeto del trazado tradicional de la Ciudad. Falta de uniformidad en la línea de fachadas, existencia de viviendas precaria, predominando las tipologías II, III y VI en mal y regular estado constructivo.

Artículo 308: Por las potencialidades que presentan estas zonas residenciales en cuanto al predominio de viviendas de tipo II, III y VI el regular y mal estado técnico, buena accesibilidad y la posibilidad de integrarse al completamiento de los sistemas de redes técnicas a nivel de Ciudad, el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) propone un progresivo proceso de rehabilitación urbana.

#### **4.5.5 Regulaciones específicas para la zona precaria Pueblo Viejo. Régimen de uso.**

Artículo 309: El Plan de Ordenamiento Territorial plantea mantener el uso actual

#### **4.5.6 Regulaciones específicas para la zona precaria Las Brisas. Régimen de uso.**

Artículo 314: El plan de Ordenamiento territorial plantea mantener el uso residencial.

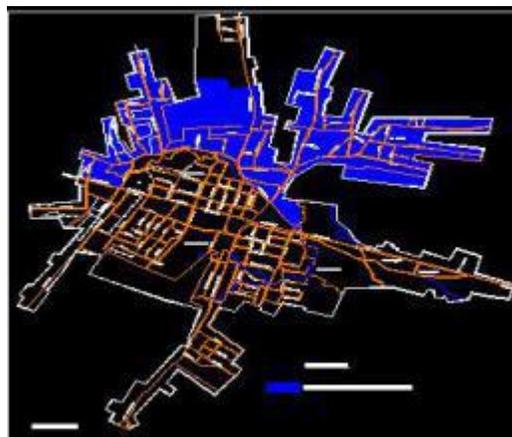
(Residencial) mejorando el estado técnico de las viviendas, donde predomina el mal estado y la tipología IV y V.

Artículo 310: No se permite la construcción de nuevas viviendas e instalaciones.

Artículo 311: Se admite las acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean utilizados materiales similares a los existentes.

Artículo 312: No se autoriza la afectación de secciones de vías y senderos peatonales.

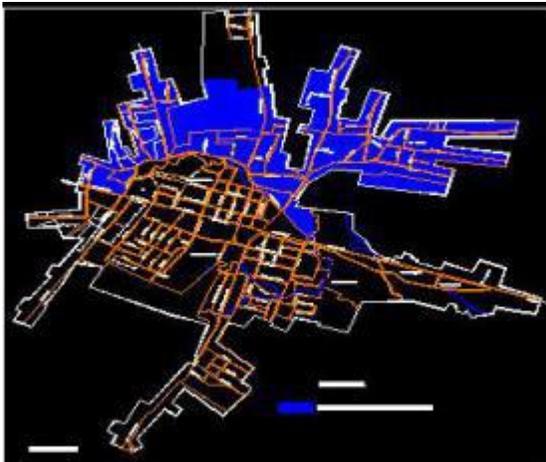
Artículo 313: Se permite el uso de portal y jardín de acuerdo a las características imperantes en el entorno.



Plano No. 5-Zona Precaria Pueblo Viejo

Artículo 315: En caso de viviendas aisladas existentes se aprueba su mantenimiento, ampliación y reconstrucción de forma condicionada de acuerdo a los requisitos del esquema y proyecto urbanístico de la zona.

Artículo 316: El proyecto urbanístico debe lograr la integración con las áreas urbanizadas próximas desde el punto de vista vial, equipamiento, infraestructura general.



**Plano No. 6-Zona Precaria Las Brisas**

Artículo 317: La trama vial a crear esta conformada por manzanas que cuentan con su numeración y rotulación a fin de lograr una mejor unificación.

Artículo 318: Las manzanas deben contar con una orientación que logre que los componentes de soleamiento y ventilación sean adecuados.

Artículo 319: La organización de las edificaciones debe lograr densidades entre 120 a 150 viviendas por hectáreas.

Artículo 320: Las áreas comunes interiores de las manzanas que no forman parte de las paredes pueden ser empleadas como áreas de juegos infantiles, áreas verdes, parqueos o de participación social.

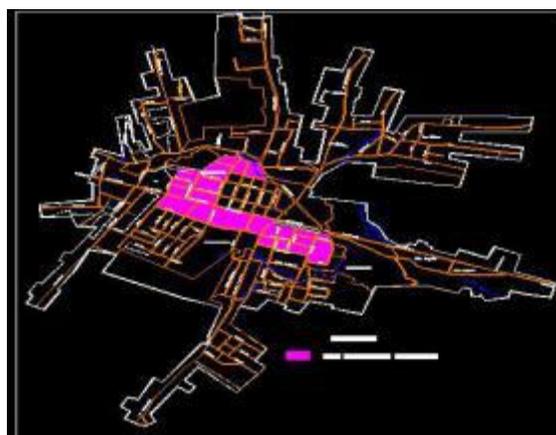
Artículo 321: Se emplean diferentes tecnologías, sistemas constructivos y estilos arquitectónicos a fin de evitar monotonía y empobrecimiento de los valores paisajísticos de la zona.

Artículo 322: Se cuenta con aceras mínimas de 1,20 m., contenes integrales de 0,20 m y parterres mínimo de 1,00 m, así como jardines frontales a las edificaciones que tendrán como mínimo de 2.00 m en vías principales.

Artículo 323: El sistema vial comprenderá accesos peatonales fundamentalmente atravesando las manzanas y enlazando elementos de las áreas exteriores tales como plazas, áreas de estar y juegos infantiles.

Artículo 324: Este proyecto debe tener en cuenta las regulaciones generales para el asentamiento reflejadas en este documento.

#### **4.5.6 Zona residencial intermedia**



**Plano No. – Zona Residencial Intermedia**

Artículo 325: La zona residencial intermedia se encuentra integrada por parte del los repartos residencial y Rigoberto mora. El reparto Rigoberto Mora inició su caracterización antes de 1959, producto a la construcción de la carretera central con algunas viviendas individuales de tipología constructiva III y IV con parcelas de dimensiones variadas en manzanas regulares, se encuentra ubicada al Sur-Este del núcleo y limita al Norte con la carretera central, al Este con fincas rústicas de producción agrícola y ganaderas, al Sur con áreas agrícolas y al Oeste con el Reparto Nuevo.

Su uso de suelo predominante es viviendas, e instalaciones socio-administrativas y servicio.

Este Reparto se encuentra en ventaja con relación al resto del núcleo por contar con un centro escolar, una bodega, consultorio, tres placitas, una sala de video y un círculo infantil en construcción.

Posee potencialidades para su desarrollo dentro de la trama urbana, aprovechando áreas libres, así como la utilización de placas libres.

Este reparto se encuentra ubicado en el centro del núcleo tiene una extensión de 18.0ha cuenta con 1261 habitantes y 421 viviendas con una densidad poblacional de 2.99 hab/ viv. el nombre de las Principales Instalaciones de servicios son las de Salud, Educación, Comercio, Gastronomía, Hospital, Policlínico, Consultorios, ESBU, Cafeterías, Bodegas, Agro mercados, Terminal de Ómnibus, Bancos, Bomba de Gasolina y Diesel, Emisora Radial, predominan las viviendas de tipología I y II y en un pequeño número la III. Surge a partir de los años 30 del siglo pasado con la construcción de la carretera central, en cuanto a la redes técnicas cuenta con acueducto y alcantarillado, red telefónica, correo electrónico.

#### **4.6.1 Régimen de uso.**

Artículo 326: Para las zonas residenciales intermedias de Reparto residencial y Rigoberto Mora, el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) establece la permanencia de la función residencial como uso predominante. Como acciones urbanísticas y constructivas de acuerdo con su localización y características específicas permite la conservación o mantenimiento, la reconstrucción ampliación, división y la nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios públicos.

#### **4.6.2 Regulaciones urbanísticas.**

Artículo 327: Se admiten las obras de nueva construcción, ampliación (incluidas las construcciones en azoteas), conservación, mantenimiento, reconstrucción, remodelación, división y unificación de viviendas, siendo permisible el empleo de materiales tradicionales y soluciones prefabricadas que armonicen con el entorno.

Artículo 328: La presencia de jardín y portal (medio o corrido) y sus dimensiones, esta condicionadas a lo predominante en la cuadra.

Artículo 329: No se permite la edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, los cuales se mantienen para el uso público exclusivamente.

Artículo 330: Se permite el cierre de portales privados siempre que:

- a) Se ubiquen hacia el extremo de lotes constructivos de viviendas en tiras que no posean portal, dando continuidad de cierre.
- b) No estén ubicados intermedios en lotes constructivos donde las viviendas o instalaciones colindantes por ambos laterales posean portal.

Artículo 331: Se permite el cercado de portal y jardín en viviendas individuales teniendo en cuenta las características predominantes en la cuadra.

Artículo 332 Será obligatorio mantener la medianería a nivel de fachada en lotes constructivos de dos o más edificaciones, si estas se encuentran en buen estado técnico y las fachadas poseen características arquitectónicas que merezcan ser conservadas, lo cual será revisado para su aprobación.

Artículo 333: La construcción en azoteas se autoriza siempre que proceda desde el punto de vista estructural y armonice arquitectónicamente con la edificación en planta baja en cuanto a materiales y expresión formal.

Artículo 334: Se permiten ampliaciones hasta 2 plantas en dependencia del entorno.

Artículo 335: Las ampliaciones y remodelaciones en planta baja no podrán afectar el espacio de jardín y portal, en caso de ser predominantes en la cuadra.

Artículo 336: Las ampliaciones y remodelaciones tendrán que integrarse a la construcción original en cuanto a la expresión formal.

Artículo 337: Se permiten edificaciones de 2 a 3 plantas, siendo permisible alturas mayores previo análisis particular del entorno, con un estudio del perfil urbano.

Artículo 338: Las parcelas para la construcción de las nuevas viviendas podrán tener dimensiones variables dadas las características de las manzanas. El ancho promedio de las parcelas debe estar entre 10 y 14 metros por 20m de profundidad para un área total promedio de 280m<sup>2</sup>.

Artículo 339: Se admiten cubiertas de tejas, bóvedas y soluciones ligeras con pretil y placa o losas planas de hormigón.

Artículo 340: La presencia de garajes estará condicionada al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) permitido en la manzana y a las tipologías y materiales predominantes.

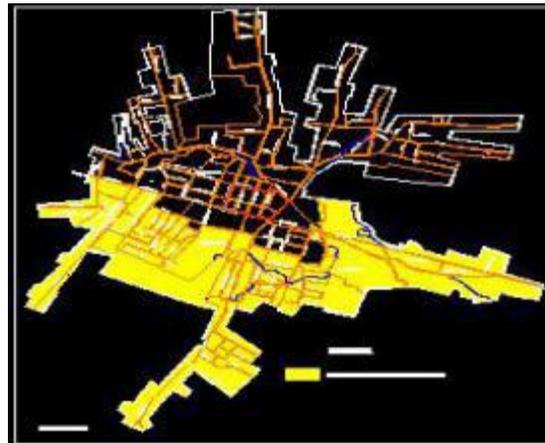
Artículo 341: En las parcelas donde las características del suelo imposibiliten la construcción de edificaciones, se darán

soluciones de áreas verdes, parques u otras áreas públicas.

Artículo 342: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación.

#### **4.7 Zona residencial periférica.**

Artículo 343: La zona residencial precaria se encuentra conformada por 3 zonas el reparto Jardín, Villa Magali, Reparto Nuevo y la zona Sur del reparto Rigoberto Mora. Limita al Norte con el reparto centro y parte de la finca particular de Luís González, al Sur con fincas particulares, al Este con fincas particulares y áreas de la CPA Ruberlando Pérez y al Oeste con Fincas Particulares perteneciente a los Ramírez.



*Plano No. 6-Zona Residencial Periférica*

##### **4.7.1 Régimen de uso.**

Artículo 344. El Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano (PGOU) definió para estas zonas mantener la función residencial y como acción o forma de intervención urbanística la nueva construcción, conservación, remodelación y reconstrucción

#### 4.7.2 Caracterización general.

Artículo 345: Zonas parcialmente urbanizadas con trazado vial irregular y viviendas medianeras, pareadas y aisladas de 1 planta o edificaciones biplantas de 2 ó más apartamentos de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u hormigón armado) y II (paredes de mampostería y cubierta ligera de tejas, metálicas, de fibrocemento, canalón y de elementos prefabricados autoportantes) con portal y/o jardín en parcelas más o menos amplias. Poseen áreas libres con predominio de la tenencia privada. Poseen servicio de abasto de agua, red eléctrica y telefónica, el alumbrado público presenta idéntica situación al de las áreas heterogéneas y carecen de alcantarillado y drenaje. La infraestructura social es aceptable en todos los casos, pues cuentan con los servicios indispensables dentro de sus límites o en áreas muy próximas.

#### 4.7.3 Regulaciones urbanísticas.

Artículo 346. Se admiten obras de mantenimiento, reconstrucción, remodelación, nuevas construcciones, ampliaciones y divisiones de viviendas y otras edificaciones.

Artículo 347. Se admite el uso de portales privados y jardines con un ancho y profundidad en correspondencia con las características de cada cuadra, haciéndose obligatorio en zonas donde éstos predominen.

Artículo 348. Se permite el empleo de sistemas constructivos tradicionales y prefabricados, así como el uso de la madera elaborada y cubiertas ligeras nunca de guano, yagua u otros materiales de desecho.

Artículo 349. Se admiten alturas de 2 y más plantas.

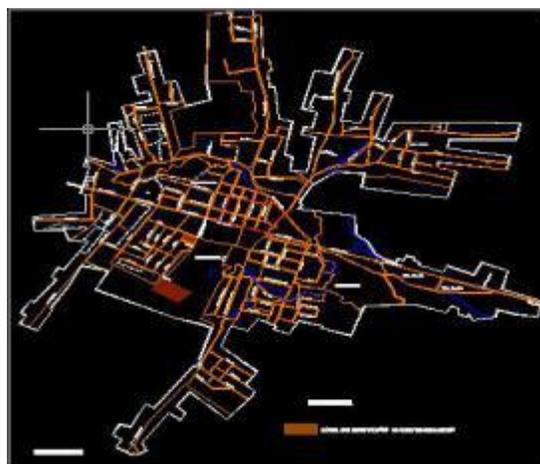
Artículo 350: Debe respetarse el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes y prolongaciones.

Artículo 351: Se admite el uso de portales y medios portales de carácter privado, así como jardines en dependencia de las características de cada cuadra.

Artículo 352. No se permite la reconstrucción de viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales y en mal ubicada urbanísticamente.

Artículo 353. Se admiten las acciones de reparación y mantenimiento no estructurales siempre que sean utilizados materiales similares a los existentes.

#### 4.8 Zona residencial de edificios multifamiliares.



Plano No. - Zona residencial de edificios multifamiliares.

Artículo 354. La zona residencial de edificios multifamiliares se encuentra conformada por 3 edificios ubicados 1 en la entrada del asentamiento y 2 edificios y una zona de nuevo desarrollo destinada para este fin en el reparto nuevo. El edificio que se encuentra a la

entrada del asentamiento cuenta con 5 pisos y 10 apartamentos es conocido popularmente como la Torrecita, los otros 2 cuentan con 4 pisos y 48 apartamentos y se conocen como edificio 1 y 2.

#### **4.8.1 Régimen de uso.**

Artículo 355: El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) definió para estos sectores, mantener la función residencial de los mismos y como acción urbanística y constructiva se admite el mantenimiento, completamiento y conservación de las zonas urbanizadas, así como el mejoramiento de la infraestructura urbana y sus áreas exteriores; y la nueva urbanización en el caso de las grandes áreas libres destinadas para el nuevo desarrollo con la ejecución de repartos de edificios multifamiliares fundamentalmente, así como servicios, equipamiento e inmobiliaria asociados a los mismos.

#### **4.8.2. Zona de nuevo desarrollo para edificios.**

Artículo 356: Las nuevas inversiones de completamiento urbano quedan conformadas de manera que favorezcan el drenaje pluvial, evitando la creación de zonas inundables, específicamente en las zonas bajas.

- a) Esta zona se encuentra ubicada en áreas de nuevo desarrollo del reparto nuevo limita al Norte con calle 10ma, al sur con terreno de 4 reserva para la construcción de viviendas perteneciente a la Dirección Municipal de Planificación Física, al Este con el fondo de las viviendas de la calle G y al Oeste limita con la calle Jesús Menéndez.

#### **4.8.3 Regulaciones urbanísticas para edificios existentes.**

Artículo 357. Se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o dúplex de dos o más niveles de tipología constructiva I con sistema constructivo tradicional para dar completamiento a las manzanas, siempre previa autorización.

Artículo 358 Respetar el diseño original no permitiéndose remodelaciones ni ampliaciones (construcciones adosadas) que afecten su aspecto e imagen original.

Artículo 359. No se autorizan las unificaciones y divisiones de viviendas dadas las características de este tipo de edificaciones.

Artículo 360. No se permiten escaleras adosadas que no sean las concebidas en su proyecto original, o las colocadas por requerimientos de servicios o para emergencias de acuerdo a las condicionales emitidas por los organismos reguladores.

Artículo 361. Las nuevas construcciones deben realizarse en conjunto con un proyecto único que será revisado en su fase de Anteproyecto por la Dirección de Planificación Física. Las mismas se integrarán en diseño a los edificios existentes (muros, cubiertas, carpintería, puntales, color, etc.) conformando un conjunto único con visuales desde las calles y la avenida.

Artículo 362 Se respeta y conserva las áreas definidas por proyecto para las instalaciones de servicio y espacios públicos como parques, áreas de juegos infantiles y áreas deportivas.

Artículo 363. Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto de estos.

Artículo 364. Se respeta una franja de 3.00m entorno a los edificios la cual sólo podrá ser ocupada por jardinería, ya que en ella estarán

localizadas las redes técnicas y este espacio debe mantenerse libre para la colocación de andamios y otros equipos por posibles reparaciones y mantenimiento.

Artículo 365. La delimitación con cercas será evaluada previamente para su aprobación y su uso será común para todos los vecinos (área delimitada). Los cercados no podrán de ningún modo afectar la franja mencionada en el Artículo anterior.

Artículo 366. Las soluciones de cercados de jardines frontales podrán ser diferentes para cada edificio, mientras que en un mismo lote constructivo deberán tener igual diseño. En ambos casos estarán, previa aprobación, en correspondencia con las características del edificio u otro tipo de cierre en balcones, patios, ventanas y accesos peatonales.

Artículo 367. La incorporación de rejas esta condicionada a un diseño único para cada edificio.

Artículo 368. Los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería deben mantener uniformidad en los colores escogidos.

Artículo 369. En los casos de edificios donde el último nivel carece de cubierta en el área de balcón (sistema Sandino), se permite su colocación o ejecución con soluciones uniformes en dimensiones, diseño de forma uniforme para todos los apartamentos de un mismo lote y concebidos desde la etapa de proyecto.

Artículo 370. Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubican sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

Artículo 371. Los cierres de patios de servicio será para cada edificio y podrán diferenciarse entre unos y otros. Los diseños de rejas para ventanas, balcones y patios de servicio serán

concebidos desde la etapa de proyecto y deberán ser uniformes para cada edificio, pudiendo diferenciarse entre unos y otros.

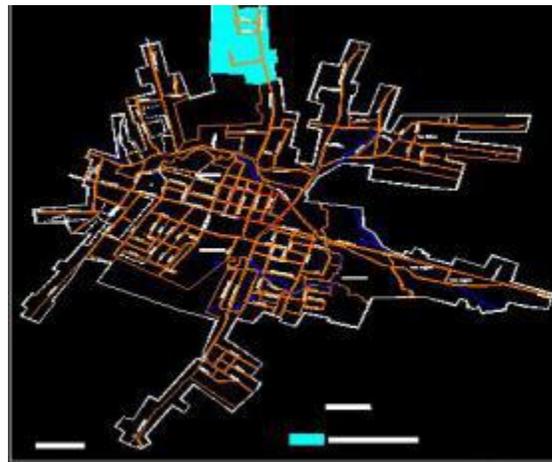
## **4.9 Zona de Producción.**

### **4.9.1 Caracterización general.**

Artículo 372. Esta zona se encuentra ubicada a la parte Norte del núcleo, en el camino de San Agustín a Buenaventura. Limita al Norte, Este y Sur con fincas de propiedad particular y al Oeste con el camino de San Agustín.

En esta zona se han ubicado talleres, almacenes e industrias productoras de materiales de la construcción, así como oficinas de servicios a la actividad.

Estas instalaciones no producen contaminación al resto del núcleo a pesar de las brisas predominantes es del Noroeste.



**Plano No. 8-Zona de Producción**

### **4.9.2 Régimen de uso.**

Artículo 373. El Plan de Ordenamiento Territorial y Urbano (PGOU), plantea mantener el uso de suelos predominante, almacenes y talleres y realizar acciones de mantenimiento,

reparación, y construcción de nuevas instalaciones.

Artículo 374. Reubicar hacia esta zona talleres y almacenes, dispersos en la zona residencial.

Se especifican los siguientes.

- A. Taller y almacenes Empresa Productora de Alimentos.
- B. Taller (carpintería) Empresa Artesanía.
- C. Nave de Acopio (actividad).
- D. Almacenes de Pan y Dulces.
- E. Almacenes Empresa Comercio.

#### 4.9.3 Regulaciones urbanísticas.

Artículo 375. Solo se localizan en esta zona instalaciones que no produzcan contaminación.

Artículo 376. El acceso principal será por el camino de Buenaventura a San Agustín.

Artículo 377. No se permite construcción de viviendas u otros usos no compatibles con esta actividad.

Artículo 378. Crear áreas verdes de protección a la contaminación (polvo, ruidos, olores, etc.).

Artículo 379. No se permite el empleo de cultivos u otras formas de desarrollo agropecuario de forma permanente.

Artículo 380. No se permite la localización de instalaciones incompatibles o que impidan el inmediato uso productivo (como viviendas, elaboración de alimentos e instalaciones recreativas).

Artículo 381. Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 382. Los proyectos viales (vías de carga y peatonales, patios, y redes de acueducto, alcantarillado, drenaje, electricidad y comunicaciones) se ajustarán a la división del territorio en lotes y parcelas para lograr un máximo aprovechamiento del terreno.

#### 4.9.4 Zona de espacios públicos y áreas verdes.

Artículo 383. La zona de parques la conforman el Paseo de la avenida José Martí, y otras áreas verdes.



Plano No. 9-Zona de Parques y Áreas Verdes.

#### 4.9.5 Caracterización general.

Artículo 384. Parques y áreas verdes del asentamiento están compuestos por todas las áreas verdes, parques y parterres existentes. En general el área verde del asentamiento es escasa y con problemas en cuanto al estado de conservación de la vegetación y mobiliario.

Artículo 385. El paseo se encuentra en el centro del asentamiento paralelo a la avenida José Martí. No cuenta con instalaciones de servicios ni mobiliario urbano. Presenta buena vinculación con el resto del asentamiento.

#### 4.9.6 Delimitación.

Artículo 386. Se encuentra ubicado desde la calle José a Echeverría a lo largo de la carretera central hasta llegar a la calle economía con un área de 0.10ha

#### 4.9.7 Régimen de uso.

Artículo 387. El Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) plantea mantener la función en dicha zona.

Artículo 388. En virtud de la caracterización de los espacios públicos y áreas verdes existentes, los mismos se identificarán según su tipología arquitectónica y urbanística en: .....

- a) Parques urbanos: Espacios abiertos, diseñados a tal fin e insertados en la trama urbana ortogonal. Generalmente ocupan de  $\frac{1}{2}$  a 1 manzana. Entre sus elementos componentes de mobiliario urbano se aprecian bancos de estar, farolas y otros tipos de luminarias, esculturas ornamentales y conmemorativas, fuentes ornamentales, etc., así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies de arbolado. Cuentan generalmente con plazuelas y aceras perimetrales e interiores. Se caracterizan como áreas de estar y de intercambio social y comunitario.
- b) Micro parques: Pequeños espacios abiertos, diseñados como resultado de intersecciones viales, en ocasiones coinciden con sectores de trama urbana irregular. Generalmente sus dimensiones no exceden de aproximadamente  $\frac{1}{4}$  de manzana. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como un tratamiento de la jardinería, arbustivas y especies apropiadas de arbolado. Cuentan con aceras perimetrales y espacios interiores

de estar, que en conjunto conforman la ambientación que le es propia.

Plazas: Espacios abiertos, generalmente enmarcados por edificaciones o paisajes de determinada relevancia urbana. Predominan las superficies pavimentadas y sus dimensiones son variables dentro de la escala urbana, pues van desde grandes plazas y explanadas hasta plazoletas y plazuelas. Entre sus elementos compositivos predominan el tratamiento de los pavimentos en materiales y diseño, así como la jardinería ornamental y la ubicación de esculturas y otros componentes asociados a la significación del lugar, incluido el diseño de la iluminación. Su uso está vinculado fundamentalmente a funciones de carácter histórico y conmemorativo, además de utilizarse para actividades recreativas y de intercambio cultural y social. En ocasiones al carecer de dichos significados, estos espacios pueden ser utilizados como áreas para ferias comerciales, parqueos, etc.

- c) Paseos arbolados, calles y avenidas: Espacios diseñados que se desarrollan en forma lineal vinculados a la red vial. Entre sus elementos compositivos se aprecian bancos de estar, luminarias, así como el diseño del arbolado, arbustivas y tratamiento de la jardinería. Se desarrollan a lo largo de vías como parte de su diseño o en tramos de vías que posean alta significación urbana. En el caso de los paseos se aprecia el emplazamiento de esculturas y de otros elementos ornamentales. Se caracterizan por poseer amplias aceras, paseos y parterres diseñados, tanto para la conformación de espacios de estar y de intercambio social, como para favorecer la circulación peatonal, la ventilación

natural y apropiadas condiciones medioambientales.

- d) Parques recreativos: Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo. En sentido general se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones de área que ocupan como por su capacidad de acogida de público. Generalmente sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. Se caracterizan por poseer áreas e instalaciones diseñadas en función de los diversos tipos de actividades recreativas, culturales y deportivas, pudiendo ser tanto instalaciones especializadas como polifuncionales. Entre los elementos compositivos predominan las áreas de estar, tanto de sol como de sombra, el arbolado y la jardinería, las superficies pavimentadas de esparcimiento y juegos al aire libre, así como la presencia de edificaciones como apoyo a la gastronomía y otras actividades sociales bajo techo.
- e) Parques infantiles: Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocupar desde 1 parcela hasta 1 manzana en los casos que corresponden a la escala de la localidad. Generalmente están protegidos con cercados u otros elementos que garanticen su seguridad. Entre sus componentes se encuentran el arbolado y la jardinería, bancos de estar y pequeñas instalaciones destinadas a servicios de apoyo propios del parque, incluidos los gastronómicos.
- f) Espacios abiertos naturales: Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas

declaradas como protegidas o de conservación por sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que propician la circulación y espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

#### **4.9.8 Regulaciones urbanísticas.**

Artículo 389: No se permiten nuevas instalaciones (previa autorización) con el empleo de materiales, sistemas constructivos y tipologías en correspondencia con las funciones actuales y previstas para la zona.

Artículo 390. Se autoriza la permanencia y conservación de las instalaciones existentes pero se prohíbe la cesión, cambio de uso ó transferencia, modificación y ampliación.

Artículo 391. No se permite el empleo de cualquier tipo de cercado o delimitación.

Artículo 392. Solo se permiten acciones constructivas y cambios de uso que apoyen las actividades de estos espacios, solo se realiza nuevas construcciones aquellas encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de las zonas.

Artículo 393. Se reforestan estos espacios con el empleo de especies ornamentales y frutales. La selección de especies de árboles y vegetación se adecuará a lo establecido en las Normas Cubanas vigentes.

Artículo 394. No se autoriza a personas naturales o jurídicas cualesquiera hechos o acciones que, sin estar precisados en el presente documento, afecten o atenten contra el control, cuidado y conservación de las áreas

verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza del asentamiento.

## **Capítulo V Regulaciones de Procedimiento.**

### **5.1 Solicitudes y trámites.**

Artículo 395: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo de la ciudad, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

Artículo 396: Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar:

- a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedido exclusivamente por la Dirección de Planificación Física.
- b) La Licencia de Construcción, otorgada por la Dirección de Planificación Física en el caso de organismos y entidades estatales inversionistas, y por la Dirección de Vivienda para el caso particular de las viviendas, tanto estatales como privadas.
- c) Autorizo.

Artículo 397: Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda a continuación: Para el caso de las viviendas, en la Dirección de Vivienda.

a) Para organismos y entidades estatales inversionistas, en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 398: Las licencias de construcción para viviendas son tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 399: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico Urbano declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, debe contar con la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.

Artículo 400: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 401: La cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) será compatibilizada y/o autorizada por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 402: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas debe ser evaluada previamente por la Comisión de Locales y la Dirección de Planificación Física.

Artículo 403: Cualquier alteración o modificación en el caso específico de las áreas verdes y espacios públicos, tendrá que contar con la previa autorización de la

Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, según proceda. En el caso de las vías será necesaria además la consulta previa a la Unidad Provincial de Tránsito.

Artículo 404: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, debe tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 405: El cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos debe ser autorizado por las direcciones municipales de Planificación Física y Tránsito.

Artículo 406: La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

Artículo 407: No se autoriza la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 408: Toda acción constructiva a desarrollar en calzadas y aceras (pavimentación, corte o perforación), ya sea de mantenimiento vial o de redes, así como la nueva instalación de estas últimas, no podrá ejecutarse sin la aprobación de la Unidad Municipal de Tránsito, exceptuando los casos de emergencia por accidentes, desastres naturales u otras causas, sin que ello libere al organismo ejecutor de la responsabilidad de informar a las entidades correspondientes.

Artículo 409: Para la extracción de todo tipo de suelo natural, rocoso, mineral y otros, se requiere el certificado de Microlocalización y la Licencia de Construcción otorgados por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 410: Todos los proyectos urbanísticos son revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, previa ejecución.

Artículo 411: Las consultas para la ejecución de garajes se realizan a través del modelo establecido a la Dirección de Planificación Física.

Artículo 412: La numeración de las edificaciones debe ser colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 413: Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección de Planificación Física se deberá presentar:

a) Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación que merezca la ubicación del anuncio.

b) Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.

c) Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación.

Artículo 414: Sólo se admite áreas para autoconsumo, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección de Planificación Física. Los mismos deben cumplir de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

Artículo 415. A continuación se mencionan las instrucciones relacionadas con la actividad agrícola y el Decreto Ley 300:

a) El proceso de solicitud de entrega de tierras se tramita directamente por el MINAGRI con la Dirección de Planificación Física, a fin de establecer un procedimiento legal y de consulta a organismos claves.

b) En este sentido para las solicitudes se entrega un modelo (elaborado por el MINAGRI) que recoja la información necesaria de cada solicitante, para la correcta evaluación de cada caso, en el cual se recomienda incluir:

- Nombre completo del solicitante.
- Número de identidad
- Dirección particular oficial actual (contra carné de identidad).
- Dirección completa y precisa del área que solicita, incluyendo el Consejo Popular, Área total solicitada.
- Uso propuesto: Tipo de cultivos (especificar si son permanentes o temporales). Si es para la cría de animales se aclarará el tipo de animal y la cantidad.
- Necesidad de instalaciones. Las solicitudes de áreas para cría de animales vendrán acompañadas de los datos del tipo y cantidad de animales y serán consultadas con el CITMA y el CPHE respectivamente.

c) Todas las instalaciones complementarias de la actividad agrícola (corrales, naves, pozos, etc.), serán solicitadas y tramitadas independientes de la entrega de tierras.

d) La solicitud de construcción de viviendas es solicitada por el MINAGRI a través de la Dirección de Vivienda, independiente del resto de las instalaciones y de la tierra. Para esto se sigue el procedimiento normal vigente, pudiendo ser aprobadas o no de acuerdo con su localización y deberán en todos los casos respetar las regulaciones que sean establecidas y el Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 416. Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos se atienen a las siguientes indicaciones:

a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Privada del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidad de terrenos y edificaciones.

b) La Dirección Municipal de la Vivienda es quien puede definir los límites de propiedad en los casos donde no exista físicamente la separación entre dos edificaciones, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno.

c) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.

d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

Artículo 417. Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar

violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

## **5.2 Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra.**

### **5.2.1 Requisitos para tramitación de microlocalizaciones.**

Artículo 418: A los efectos de la microlocalización de inversiones se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:

- a) Identificación de la inversión, con todos los detalles establecidos en el decreto sobre el proceso inversionista.
- b) Localización propuesta, con posibles alternativas.
- c) Fundamentación técnico-económica, incluyendo los vínculos funcionales exteriores.
- d) Características básicas del terreno requerido, con esquemas de planta general y su área.
- e) Capacidad funcional tipológica a satisfacer.
- f) Consumos energéticos, de combustible y de agua. Cantidad y tipo de residuales.
- g) Otros indicadores medioambientales y técnicos constructivos según proceda en correspondencia con la obra o actividad a desarrollar.

Artículo 419. Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tienen un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplen con trámites específicos según lo

establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

### **5.2.2 Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de construcción.**

Artículo 420: Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitan acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- e) Aprobación del proyecto emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de consulta como el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud, la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), el Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, y la respectiva compatibilización con la defensa, además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

Artículo 421: Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de

Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección de Planificación Física.

Artículo 422: Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

### **5.2.3 Requisitos para tramitación del certificado de habitable/utilizable.**

Artículo 423: Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física para las inversiones estatales, y en la Dirección de Vivienda para el caso específico de las viviendas; para lo cual se requiere:

- a) Carta de solicitud.
- b) Aval del director facultativo de la obra sobre su apropiada terminación.
- c) Aval del constructor sobre los requerimientos técnico-constructivos
- d) Habitable o utilizable sanitario.
- e) Certificación de habitable o utilizable de la APCI.

### **5.3 Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.**

Artículo 424: Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requerirán

consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar:

- a) Los estudios de micro localización se remitirán a la consulta de Acueducto y Alcantarillado, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal de la Dirección de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina de la Comisión de Monumentos según proceda.
- c) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se somete a revisión por la (UMIV).

Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA

### **5.4 Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.**

Artículo 425: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

Artículo 426. Además, a continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se

establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.

- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Resolución No. 91/06 del MEP, donde se abordan las Indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Acuerdo No. 181-XI /2005 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Cienfuegos, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.

Artículo 427: A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados.

## 5.5 Glosario de términos.

Acción constructiva: Son las obras o acciones que se realizan por esfuerzo propio de la población en edificaciones, y que están definidas por la Ley Nro. 65 " Ley General de la Vivienda" de 23 de diciembre de 1988 así como las realizadas por los organismos y entidades y que son las siguientes:

- a) Ampliación: Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.
- b) Conservación: Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.
- c) Construcción: Toda nueva edificación destinada a la resistencia de una o más familias.
- d) Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).
- e) Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

Acción urbanística: Son las acciones o formas de intervención urbanística en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio de la

población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones.

Estas son las siguientes:

- a) Conservación: Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.
- b) Rehabilitación: Se ejerce en zonas residenciales que requieren la reparación y reconstrucción parcial de la vialidad, la infraestructura urbana.
- c) Reconstrucción: Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.
- d) Remodelación: Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente superior, incluido la demolición de algunas viviendas.
- e) Redesarrollo: (Reurbanización): Es la renovación total de áreas o sectores de erradicación, incluida no solo la función residencial, sino también las redes técnicas e infraestructura.
- f) Erradicación: Acción en una zona residencial ocupada por vivienda constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuenta con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y reurbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

- g) Completamiento: Intervención en zonas con aceptables estructura urbana, redes y servicios, que cuentan con áreas libres y que deben ser completadas.

Restauración: Es la acción de alto valor, o con predominio de edificaciones de alto valor, que deben ser preservadas o rescatadas en cuanto su imagen y estructura.

Nuevo desarrollo: Acción en Zonas Residenciales de nueva construcción de viviendas, incluidas su urbanización, infraestructura y equipamiento.

Acera: Parte de vía destinada a la circulación de peatones, acera en cuyo pavimento se perforan espacios para la colocación de árboles.

Antepecho: Pretil que se pone en sitios altos y peligrosos (balcones, etc.) de las edificaciones.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio ambiente natural requieren de especial protección con las autoridades y entidades competentes, según lo dispuesto en la legislación vigente sobre la protección del medio ambiente y uso racional de los recursos naturales.

Autopistas: Vía especialmente construida y señalizada como tal para la circulación rápida de automóviles, no cruzada a nivel por vías férreas o de otro tipo y a las que tiene acceso directo las zonas circundantes ya que ello se hace a través de vías auxiliares salvo determinados lugares o con carácter temporal, tienen calzadas separadas entre sí por una franja divisoria o por otros medios.

Autorización: Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no están comprometidos en la licencia de construcción.

**Calzada:** Parte de la vía normalmente utilizada para la circulación de vehículos. Una vía puede comprender varias calzadas separadas entre sí por una franja divisoria.

**Calles:** Vías destinadas al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos.

**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 y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

**Certificación de habitable-utilizable:** Son los documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra que demuestra que éstas se realizarán de acuerdo a la licencia otorgada y como constancia para los trámites legales de ocupación y otros precedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones.

**Cierre de portales:** Acción constructiva para convertir los portales en habitaciones mediante paredes de mampostería. También puede hacerse con rejas como medio de protección.

**Contén:** Borde exterior de la acera o del parterre que sirve de límite entre esta y la calzada, o entre el separador y la calzada.

**Cuadrícula urbana:** Estructura urbana tradicional conformada por calles que se cruzan en ángulos definiendo esquinas y espacios o polígonos cerrados "manzanas".

**Delimitación de portales:** Acción que se realiza para evitar o mitigar el acceso o tránsito de personas. Puede realizarse mediante cercados o colocación de elementos como bancos, macetas, jardineras, estantes, etc.

**División (desglose):** Los propietarios de una vivienda tendrá derechos a dividirla en los

casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan. Las dimensiones y requisitos se adecuarán a las regulaciones e la construcción RC1107 de diciembre de 1986 "Vivienda por esfuerzo propio en los núcleos urbanos. Requisitos de proyecto"; y otros de las normas y la legislación vigente.

**Guarda vecinos:** Lindero límite entre dos balcones o parte de dos edificaciones, generalmente construidos por rejas metálicas ornamentales y terminaciones punzantes.

**Jardín frontal:** Espacio situado entre la línea de propiedad y la primera línea de fachada (o portal privado), que forma parte de la superficie descubierta de la parcela, dedicado a abastecimiento de áreas verdes y plantas.

**Licencia de construcción (Licencia de Obra):** Es el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección de Arquitectura y Urbanismo (DAU) Municipal para la realización de edificaciones, divisiones, en el que se señalan los requisitos y condicionales que deben cumplirse obligatoriamente en la localización y acción constructiva en cuestión.

**Línea de construcción (Línea de edificación):** Es la alineación de parcelas urbanas construidas en el perímetro de la manzana, y que incluye la denominación "línea de fachada" o línea frontal de edificaciones.

**Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por calles y vías que se interceptan o cruzan formando ángulos o las conocidas "esquinas". Las "manzanas" a su vez están constituidas por elementos a espacios menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en los que se construyen las edificaciones.

**Medianerías: (paredes medianeras):** Son las paredes comunes a dos edificaciones,

que a su vez se separan. Esta pared será la que se levanta al eje de las propiedades de ambas personas, o sea construida sobre igual terreno de uno u otro vecino. Las paredes medianeras pueden ser de tres tipos: las medianerías propiamente dichas como las anteriormente señaladas; las paredes contiguas o inmediatas y las denominadas paredes con "derecho de arribo".

**Microlocalización:** Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura 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, puentes, jardineras, cestos, Señalizaciones y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados

**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 No. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

**Parcela:** Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. En el catastro, cada uno de los terrenos de un propietario, llamado entonces lote (Finca urbana). Por regla general, son los espacios o unidades que integran las "manzanas" (parcelación). De no contar edificación alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

**Paredes contiguas:** Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser por contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada, incluida la pared contigua también denominada "derecho de arribo", que se emplea como pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente. Es decir muro que toca el límite de terreno vecino o sea cara con él límite de propiedad o que deja cierto espacio hasta el límite de la propiedad del vecino.

**Parterre:** Área verde comprendida entre el borde de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía (parterre interior o contraparterre).

**Patinejos:** Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubierto o semidescubierto en el interior de las edificaciones y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

**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, y forman parte de la superficie descubierta.

**Portal libre de uso público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permiten un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las inmobiliarias y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

**Morfología (tipología) urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y

condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

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 las edificaciones.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen a la transferencia de solares estatales y particulares, para la construcción de viviendas en azoteas por esfuerzo propio de la población, según lo establecido en los Artículos 21 y 24 de la Ley No. 65 de 1988 "Ley General de la Vivienda"; y otras de diversa índole en zonas urbanizadas en general, por ejemplo, las restricciones urbanísticas a la construcción en las zonas cercanas a aeropuertos, las relacionadas con la protección de envases y cuencas de agua subterránea, entre otras.

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, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.

Sector tipológico residencial: Es la parte de una zona residencial que se caracteriza por una tipología o morfología urbanística específica que la tipifica. En el municipio se encuentra los ST2 (Pasillos laterales, portales privados y jardines frontales); así como los ST3 (sin parcelación definida), y ST4 (Características de las medianerías).

Servidumbre de vistas y de luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes,

apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos.

Separador de la vía/ separador central: Parte de la vía que se separa sendas o carriles, de vehículos y peatones. En el caso del separador central, los carriles son de circulación opuestos.

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

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un porcentaje de la misma entre 15 % y 50 % de acuerdo a las diversas tipologías de la Ciudad, y está representada por los patinejos, patios interiores, jardines frontales, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

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 con el fin de proteger en medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos; tales como la reutilización de sustancias; el enterramiento sanitario; la elevación de torres y chimeneas; la construcción de trampas de grasas, lagunas de oxidación y plantas de tratamiento complejas; empleo de agentes y sustancias químicas o medios biológicos para neutralizar o hacer inocuos los productos nocivos; entre otros.

**Unificación:** Es la comunicación de dos viviendas colindantes o situadas una encima de la otra. En la cual las personas que habitan en éstas y deseen vivir juntas, podrán unificarse las mismas con previa licencia de obra.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituidos por puertas y ventanas principalmente.

**Vista:** Es toda especie de rompimiento o abertura que permita mirar directamente con mas o menos facilidad fuera de las edificaciones en que se practique.

**Vista recta:** Cuando las aberturas están practicadas en una pared paralela a la línea divisoria.

**Vista oblicua:** Es cuando los rompimientos se practican en la pared formando ángulo mínimo de 90 grados con dicha línea.

**Servidumbre:** Es una obligación impuesta sobre un inmueble a beneficio de otra perteneciente a distintos dueños. Predio dominante es el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre.

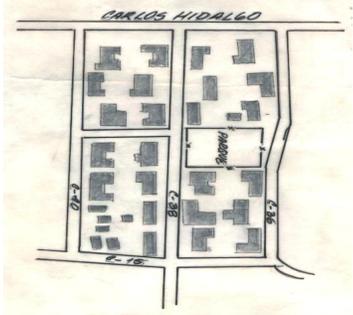
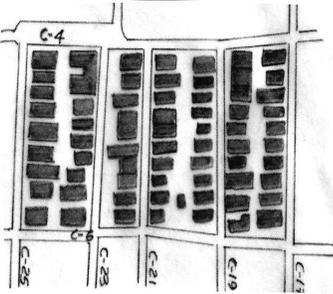
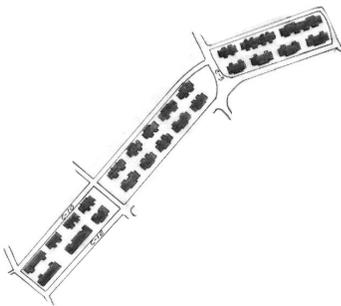
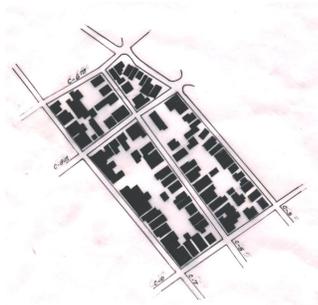
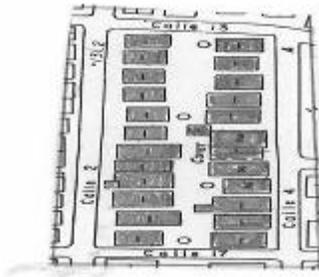
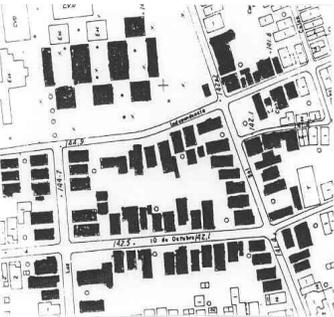
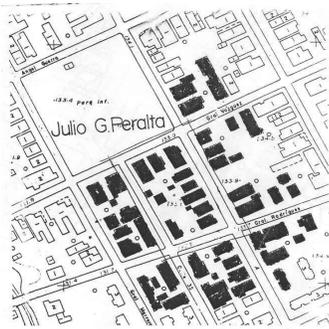
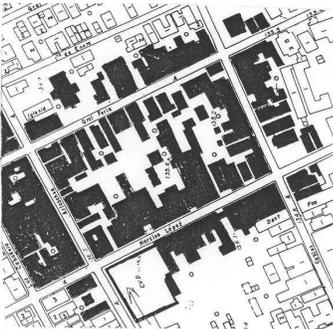
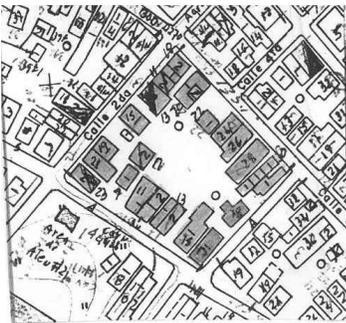
-Predio sirviente es el que sufre la servidumbre.

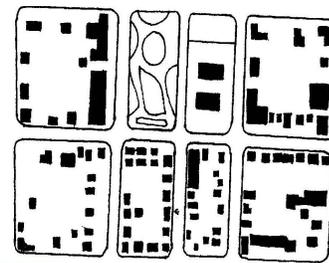
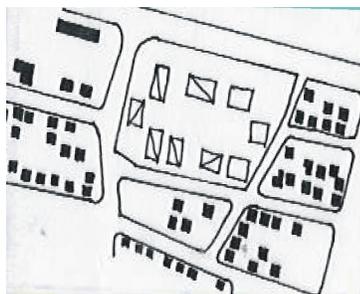
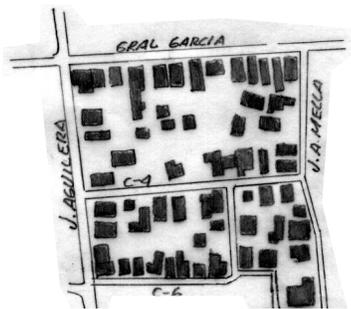
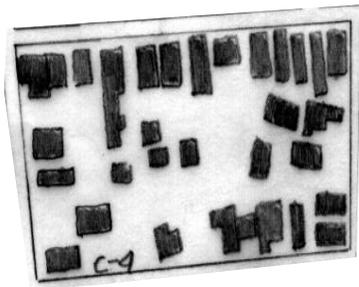
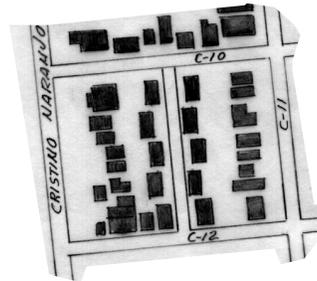
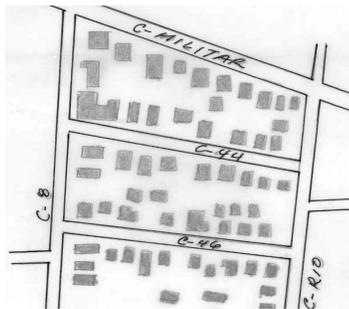
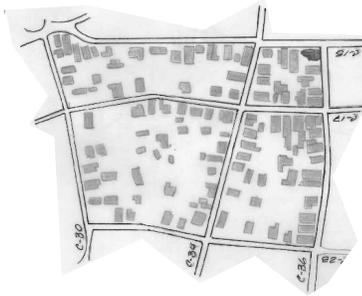
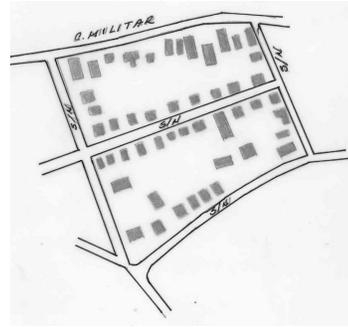
**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación.

**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 y que son diferenciadas y

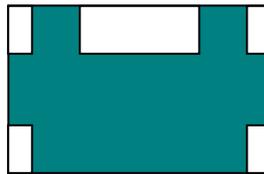
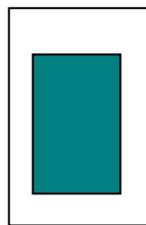
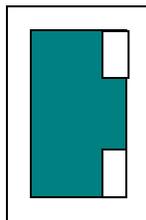
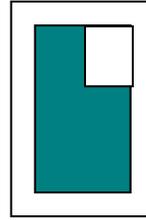
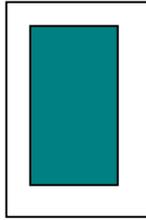
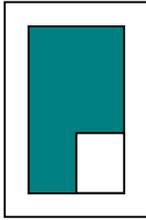
delimitadas como tales por las entidades correspondientes.

5.6 NORMAS



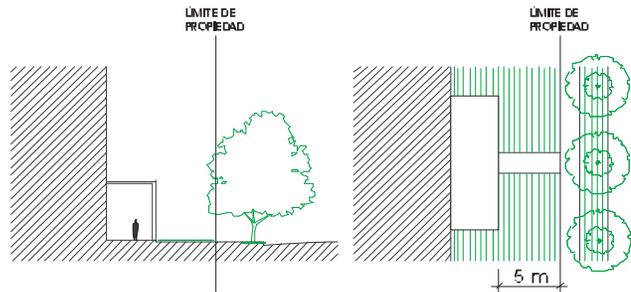


**5.7 Ocupación de la parcela.**

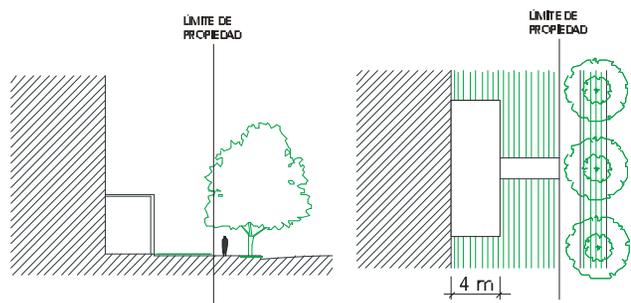


## 5.8 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

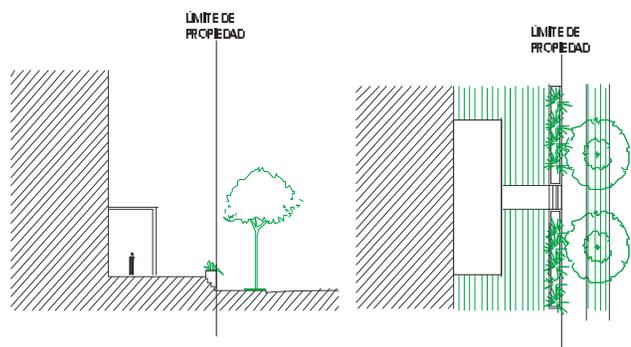
Franja de jardín.- Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.



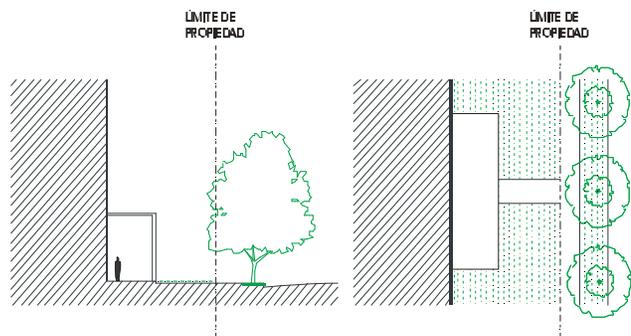
Franja de portal.- Se encuentra delimitada con un ancho o profundidad de 4,00 m entre la primera y segunda líneas de fachada, correspondiente a la primera crujía construida, según el caso, puesto que puede también permanecer como superficie libre sin construir debido al retranqueo del portal, fundamentalmente en entidades públicas.



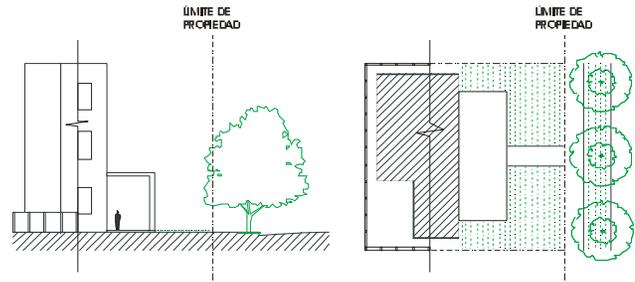
Primera línea de fachada.- Definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, retirada 5,00 m del límite de propiedad, o en su caso hasta 9,00 m cuando exista retranqueo del portal



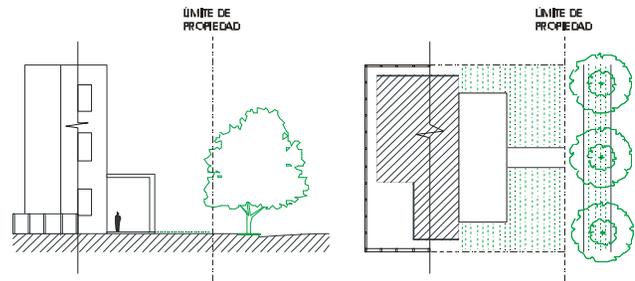
Segunda línea de fachada.- Coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida a tenor de la aplicación de las otras regulaciones así establecidas, que están relacionadas o más bien definidas por ella misma, tales como pasillos laterales, la franja de jardín y el portal



Pasillo lateral.- Área libre descubierta que se desarrolla a partir de la segunda línea de fachada por su frente principal hasta el paramento exterior por su frente de fondo, con un ancho mínimo de 1,00 m entre el límite lateral de propiedad y el borde o paramento también lateral de la edificación



Pasillo de fondo.- Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo

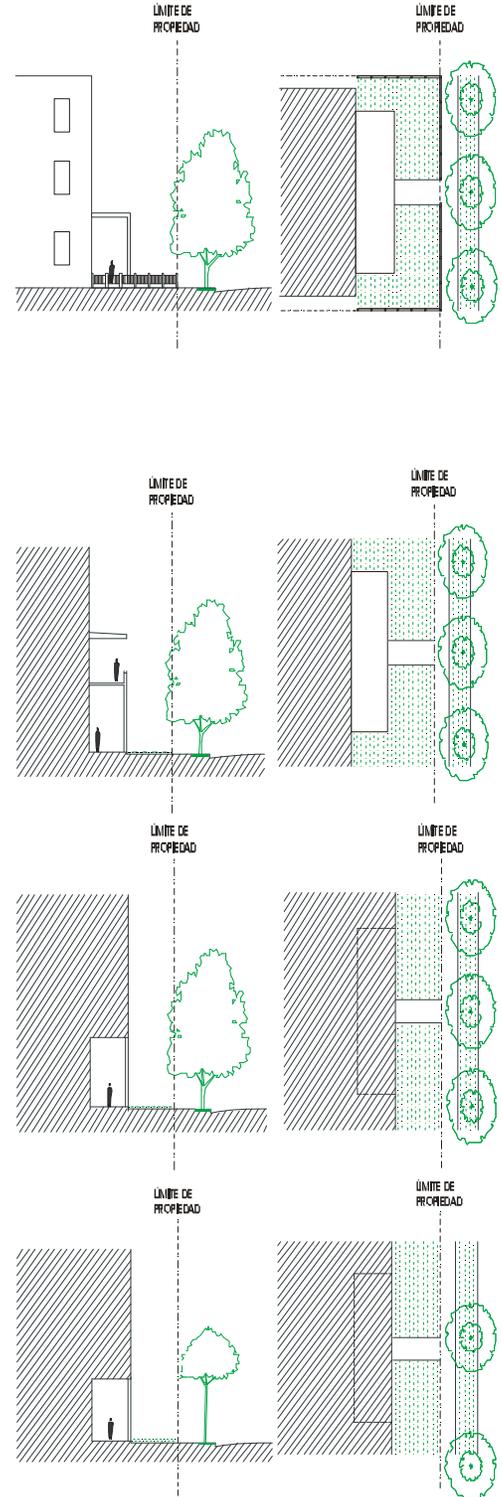


## 5.9 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

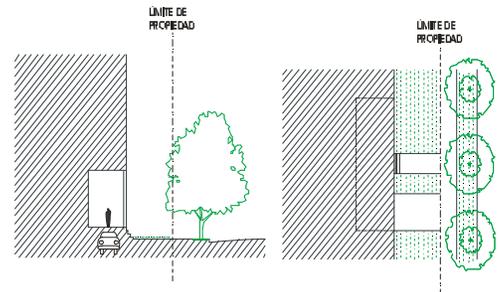
**Cercado.-** Delimita el perímetro del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada y también los límites de propiedad en los laterales y en el frente de fondo. Su base será un murete corrido de hasta 0,60 m sobre el que descansarán las cercas, verjas de metal o las balaustradas de mortero, con una altura total no mayor respectivamente de 1,80 m y de 1,20 m asegurando una transparencia como mínimo de un 67%. En el resto del perímetro parcelario a partir de la segunda línea de fachada, la altura máxima será de hasta 2,10 m

**Portal.-** Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta baja de la fachada principal, en cuyo caso debe cubrir el ancho total de dicha fachada (100%). Estas condicionales son de aplicación general e indispensable para todo tipo de portal que aparece caracterizado en la presente tabla

**Portal de uso público.-** Se caracteriza por el libre tránsito peatonal.

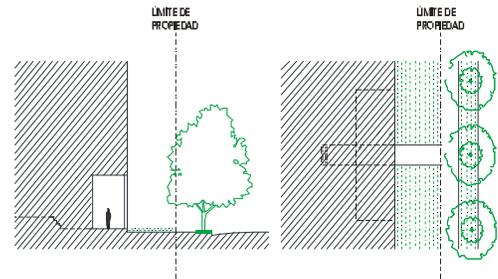


Portal elevado.- Utilizado en zonas donde la topografía lo exija, así como en soluciones de semisótano, elevando en ambos casos la planta baja sólo hasta 1,20 m con respecto al nivel de la acera, estará provisto de circulación vertical del tipo escalinatas o rampas de accesos

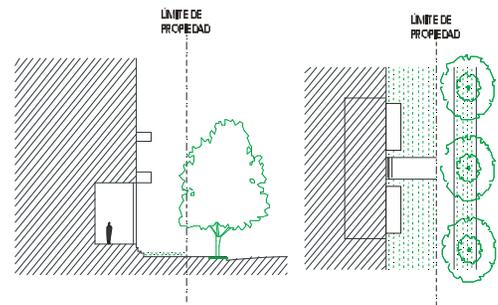


Alturas de las Edificaciones.- La extensión vertical de un edificio se medirá por el número de pisos, sin incluir los semisoterrados ni los desvanes no habitados. La altura de una edificación se medirá a partir del nivel medio del enfrentamiento del edificio en la línea de frente

Basamento.- Caracterización de las dos primeras plantas y excepcionalmente hasta la tercera, teniendo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente respecto a la volumetría de la edificación; con proyección además en la primera línea de fachada, en cuyo caso será porticada su planta baja y dedicada a diversos usos de servicios públicos tales como: alojamiento, administración, comercio, gastronomía, servicios generales y sociales, así como también en estacionamiento a partir de la segunda crujía.



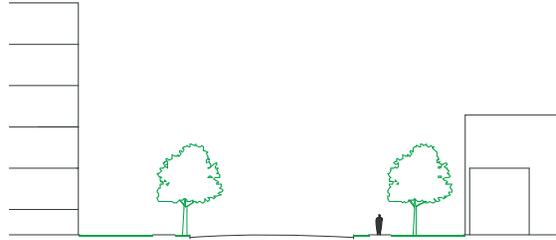
8.8.8 Balcón.- Saliente techado o no, permitido solamente a partir de la segunda planta; podrá sobrevolar en el ancho de jardín hasta un tercio de la franja del mismo y cubrir su proyección no más del 30% del área total de dicha franja



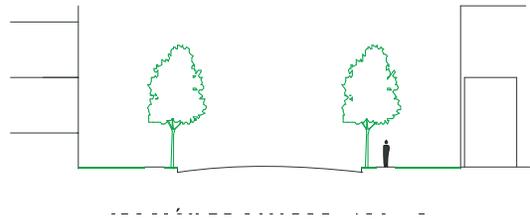
## **5.10 VÍAS PÚBLICAS.**

Vías Principales (Arterias según NC 53-80).- Poseen de 4 a 6 carriles de 3,50 m. La calzada es de 14,00 m a 21,00 m. Generalmente poseen separador central, como mínimo de 1,20 m a 3,00 m. Dotadas de parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Pueden poseer ciclovías de 2,25 m de ancho. Están diseñadas para velocidades moderadas de 70 a 79 Km./h, con doble sentido de circulación de tránsito. Su uso por medio de transporte colectivo será normal o semiexpreso.

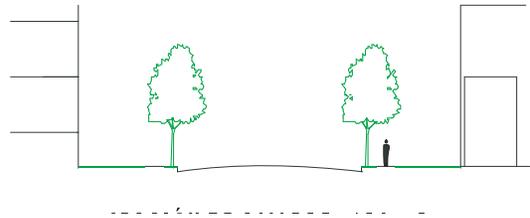
Vías Menores (Arterias según NC 53-80).- Poseen hasta 4 carriles de 3,50 m. La calzada es de 13,00 m a 14,00 m. Están dotadas de parterres y aceras, de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades moderadas de 60 a 69 Km/h. Admiten doble sentido de tránsito. Asimila la circulación de transporte colectivo normal.



Calles Colectoras.- Poseen hasta 4 carriles desde 3,00 m a 3,50 m. La calzada es de 6,00 m a 14,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para velocidades medias y bajas de 50 a 59 Km/h dentro de las zonas residenciales, comerciales y otras. El uso de transporte colectivo será fundamentalmente de interconexión y distribución



Vías Locales.- Poseen hasta 2 carriles de 3,00 m a 3,50 m cada uno. La calzada es 6,00 m a 7,00 m. Poseen parterres y aceras de 1,50 m como mínimo cada uno. Diseñadas para los niveles más bajos de velocidades de 30 a 49 Km/h. No se admite el transporte colectivo por ómnibus. Pueden calificarse como calles residenciales y comerciales.



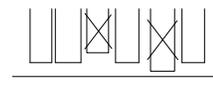
## 5.11 RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.

### REGULACIONES

### GRÁFICO

#### **Primera y segunda línea de fachada:**

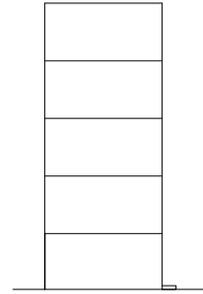
No se podrán realizar en nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra.



### **Pasillos laterales y de fondo:**

El ancho de los pasillos laterales y de fondo, ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se disponen además las siguientes regulaciones:

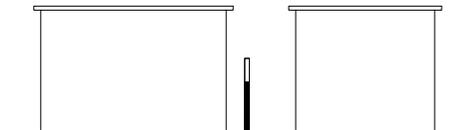
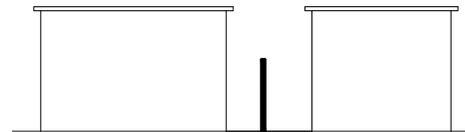
- Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 m máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 m.



### **Cercados:**

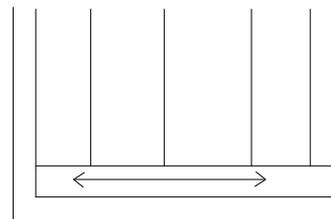
La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y 1.00 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

En el caso que la vivienda aledaña se encuentre separada a menos de 1.00 m, no se permite la ejecución de muros ciegos. Es obligatoria la combinación de materiales de forma que hasta una altura de 1.20 m sea sólido y el resto de la altura con materiales que permitan la transparencia y ventilación necesaria.



### **Portales (públicos o privados):**

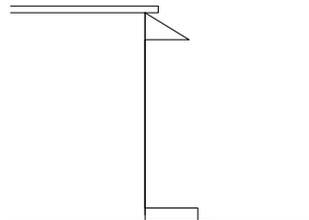
No se permite el cierre de portales de uso público en los lugares donde éstos existan, así como también la colocación de muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.



### **Marquesinas y toldos:**

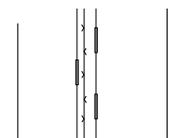
Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios pueden ser confeccionado de lona, materiales plásticos o metálicos y atendiendo a su forma, planos: semipiramidales y semiesférico y con respecto a su posición: verticales, inclinados y horizontales según la que esta última sea se regula de la forma siguiente:

- Verticales: Si son colocados en fachadas que den frente directa a la vía pública, su altura sobre el nivel de la acera no será menor de 2,40 m.
- Proyectantes: Sobre la vía pública, si es la acera su saliente será el ancho de ésta reducido en 0.20 m y su altura sobre el nivel de la misma no será menor de 2,50 m.



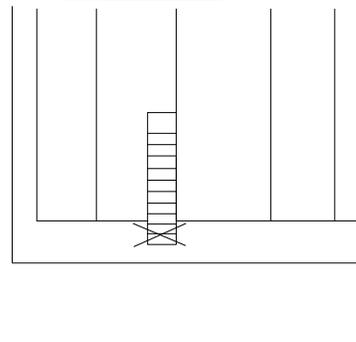
### **Vistas y luces:**

Para poder abrir ventanas en vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia de 2.00 m desde su límite de propiedad hacia el interior de ésta. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.



### **Escaleras:**

No se permiten escaleras que sobresalgan fuera del plano de fachada, excepto en casos excepcionales cumpliéndose siempre que queden dentro del límite de la propiedad y disten 3.90 m del eje de la vía si esta no tiene propiedades específicas. De no ser posibles se ejecutarán por el interior del portal de la planta baja por los laterales o fondos.



## **5.12 USOS DE SUELO PRESENTES EN EL ASENTAMIENTO.**

RESIDENCIAL

Viviendas unifamiliares de esquina



Viviendas unifamiliares pareadas



Viviendas unifamiliares comunes:



Tipologías Constructivas



## Edificios altos



## Comercio



## Gastronomía



Salud



Educación



Deporte

Recreación



## Cultura



## Religioso



## Almacenes y talleres



## PRODUCCIÓN

### Agricultura urbana



## ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES



## PARQUES URBANOS Y MICROPARQUES



## PLAZAS



## PARQUES RECREATIVOS INFANTILES



## VÍAS PÚBLICAS VÍAS PRINCIPALES



## VÍAS MENORES Y CALLES COLECTORAS



## ACERAS Y PARTERRES



## MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIONES

### MOBILIARIO URBANO

