

REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO SAN GERMÁN



2020

EQUIPO DE REALIZACIÓN:

Lic. Marlis Santiesteban Álvarez

Lic. Alexis Oliver Martínez

Téc. Katuska Serrano Curbelo

Téc. Samuel Cobas Peña

Téc. Daniela Góngora Gómez

Esp. Liliam María Maldonado Báster

REVISIÓN TÉCNICA:

Ing. Idalmis Escalante Labrada

DISEÑO:

Arq. Isidoro Lores García.

Esp. Liliam María Maldonado Báster

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.





ÍNDICE

Introducción.	1
Antecedentes Históricos y evolución del Asentamiento Urbano San Germán.....	2
Determinaciones del Plan.....	8
I. Descripción del Asentamiento Urbano San Germán.....	10
II. Caracterización de las Regulaciones.	15
III. Regulaciones Generales de Ordenamiento Urbano.....	17
IV. Regulaciones Específicas de Ordenamiento Urbano.....	39
V. Regulaciones de Procedimiento.....	49
VI Normas gráficas.....	55
VII. Tablas de uso por Tipología Arquitectónica.....	59
VIII. Glosario de términos.....	75
IX. Anexos.....	76

Introducción

Las Regulaciones Urbanísticas constituyen el instrumento jurídico - administrativo para el ordenamiento, planeamiento y control territorial y urbano, así como un instrumento técnico para la gestión económica, la protección del patrimonio cultural y natural, y la conservación del medio ambiente urbano y rural; pero fundamentalmente contribuyen a la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad. En este sentido contribuyen de manera directa al control y buen funcionamiento del municipio en aras de preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, así como satisfacer las necesidades de la población sin destruir el equilibrio de la ciudad en todas sus dimensiones.

Las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano son una salida de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano, y constituyen el

instrumento de éstos para su implementación y el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial del territorio.

Con el objetivo de disponer para EL Asentamiento Urbano San Germán, de un instrumento legal que permita ejercer el control del territorio y mejorar su imagen urbano-arquitectónica, fueron conformadas las REGULACIONES URBANÍSTICAS DEL ASENTAMIENTO URBANO SAN GERMÁN, instrumento capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas. En el mismo se regulan, entre otros aspectos, los que más inciden en la disciplina urbana por parte de toda la ciudadanía y el sector estatal, en aras de controlar la implementación del planeamiento, la transformación y preservación del asentamiento.

El presente documento constituye la actualización y/o perfeccionamiento de las



anteriores regulaciones debido a la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeto. Se suman a esto los cambios socioeconómicos y nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que por estos motivos ha sufrido el Plan General de Ordenamiento Urbano en el municipio documento rector de las regulaciones. Las Regulaciones Urbanísticas son de obligatorio

cumplimiento tanto para la persona natural o jurídica.



Antecedentes Históricos

El poblado de San Germán es el centro urbano o casco histórico del municipio Urbano Noris, está ubicado en la región noreste del territorio, a una distancia de 38km de la cabecera provincial. El surgimiento del poblado de San Germán, fue a los años finales del Siglo XVIII porque; en el año 1885 el hacendado norteamericano, Juan Celestino Sandraw Notinger, compra la Finca La Canoa y José Picaso Calvet, hacendado español radicado en Estados Unidos, compra la Finca Guirajal en el año 1884. La mayor parte de las tierras que hoy conforman el actual municipio

"Urbano Noris" estaban pobladas por grandes áreas boscosas.

"Existía un vasto terreno formado por enormes y exuberantes montes, los cuales estaban constituidos, en su mayoría, por maderas duras o preciosas como; cedros, júcaros, banías, guasímas, ceibas, etc." Estas características motivó el interés de algunas compañías de invertir en la zona para la explotación de los recursos maderables existentes en ella, esto provocó que: para el 18 de junio de 1898, siendo ya José Picaso Calvet propietario de la finca Guairajal, la hipoteca, por el valor de 1 600 pesos a la "*Sociedad Schumann y Cía.*", radicada en Santiago de Cuba. Esta Sociedad organiza el proceso de explotación maderable en la zona con vista a la exportación de la misma. La relación entre el dueño José Picaso y esta compañía de alemanes y las constantes hipotecas que se producen entre ellos trae como consecuencias que al final los alemanes compren la finca El Sr. *Germán Michaelson Schroeder*, gerente de esta compañía y codueño, decide establecer un aserrío al cual le da el nombre de San Germán, tomando como referencia su propio nombre. Con el establecimiento del aserrío se incrementa la explotación de madera en la zona la cual se convirtió en fuente de empleo y lugar de asentamiento de varias personas necesitadas de trabajo. A esta razón histórica debemos de agregarle que; para finales de 1900 comenzaron en el país las obras para extender el ferrocarril hacia la antigua provincia Oriente, William Van



Horne, dueño de la compañía encargada de esta obra dirige, personalmente, el trabajo.

A pesar de que, en el desarrollo de esta misión se tuvo que enfrentar a muchas trabas, materializadas por los dueños de las fincas que

serían afectadas, siempre existieron donantes, los cuales cedían o vendían un pedazo de sus tierras para que el ferrocarril pasara por sus propiedades y con ello lograr el reconocimiento y mejorar el valor de estas facilitando las exportaciones de madera y ganado, que eran, en aquel momento, las producciones fundamentales del territorio, a la vez que permitía la entrada de un mayor número de productos necesarios para la zona). Este hecho, al igual que los mencionados, se convirtió también en otro de los antecedentes que promovieron el surgimiento del poblado de San Germán.

El aserrío por un lado y el cruce del ferrocarril por otra parte, fueron los antecedentes fundamentales que promovieron el surgimiento del poblado de San Germán. Con el establecimiento del aserrío, se incrementa la explotación de madera en la zona. Esto permitió la llegada, paulatina, de muchas personas que, en busca de empleo o de negocios, comenzaron a asentarse, sobre todo españoles, los que comenzaron a emplearse en labores propias de la actividad económica fundamental de la zona o en las vinculadas con el comercio.



Como se ha visto, el ferrocarril, junto al aserrío, montado por el cónsul alemán Germán Michaelson, favoreció la entrada de los primeros pobladores a la zona, los que, y a través de un proceso de inmigración primero y biológico social después, contribuyeron al desarrollo poblacional de la localidad.

Aunque en el surgimiento del poblado de San Germán hay que ver la construcción del aserrío y el cruce del ferrocarril, su evolución y consolidación está vinculada, sin lugar a dudas, al desarrollo de la industria azucarera. Desde un

inicio el ferrocarril y la explotación maderera provocaron el surgimiento del poblado, pero la producción azucarera fue el "motor" que promovió el desarrollo del mismo,

LA



INDUSTRIA AZUCARERA Y SU IMPACTO EN EL DESARROLLO. Durante los primeros años de la República se decidió, por parte de diferentes comerciantes, la construcción de 2 centrales azucareros en esta zona. El bache que dejó, en la producción azucarera la Primera Guerra Mundial, fue la causa de esta decisión que se extendió a todo el país. Teniendo en cuenta esta coyuntura, y específicamente a finales del año 1916, se inicia en nuestro territorio la construcción de dos centrales. Uno en la finca El Platanal, propiedad esta del colono Juan Aguilera y que adquiere el nombre de "Rey", pues su dueño, natural de Gibara, tenía como nombre Enrique Rey. Este pequeño central solo molió 2 zafras por razones de agua y equipamiento técnico y fue, prácticamente absorbido por el otro central que se construyó en tierras de la finca Guairajal. Los orígenes del otro Central Azucarero, construido en la Finca Guairajal, y a la postre renglón económico fundamental del territorio durante todos estos años, se remonta también al año 1916 cuando, la Sociedad mercantil "Schumann y Cía.", propiedad de los alemanes, deciden vender todas sus propiedades, donde estaba incluido el aserrío y el caserío de San Germán ya en formación, a la Sociedad anónima "Central

Canarias y Cía.", representada por Rafael Domínguez Domínguez ciudadano español radicado en San Luís. Tanto el aserrío como el caserío tenían las siguientes características: *Una casa y taller, una casa vivienda del administrador del aserrío, una casa cantina y fonda, una casa de la guardia rural, una casa y panadería, siete casas de empleados y dos barracones de peones. Cuatro calderas, dos sierras y otras maquinarias, a lo anterior se agregarían el central Canarias (ya estaba en proceso de construcción), aunque el aserrío y el poblado seguirían siendo San Germán. La primera zafra de este central fue en 1919 con un solo tándem, cuya capacidad de molida era de 240 000 arrobas.*

El lugar, donde fue construido el Central "Canarias", presentaban buenas condiciones para la caña de azúcar: sus tierras eran vírgenes, existían mejores condiciones para el transporte, sobre todo por la vía del ferrocarril, y había poco desarrollo de la propiedad, lo que permite su concentración latifundista. *"El central azucarero, que había comenzado a construirse en el año 1916, con el nombre de "Canarias", comienza a moler a partir de la zafra de 1919 con un solo tándem".* Un año después se le cambia este nombre por el del poblado y comienza a conocerse como Compañía Azucarera San Germán:

"Por acuerdo adoptado en junta celebrada el veinte de agosto de 1920 por los accionistas de la Sociedad anónima central Canarias, dueña ya de la finca. (Guairajal). Según la adjunta inscripción, fue modificado el Artículo 1ro de sus Estatutos, en el sentido de cambiarle su nombre, titulándose en lo sucesivo Compañía azucarera San Germán (...)



En la década del 20, se produce una "baja" en los precios del azúcar, como consecuencia de la crisis económica del capitalismo, por lo que; la compañía dueña de este Central, incapaz de enfrentar la caída de los precios del azúcar, se endeuda, viéndose obligada a arrendar el ingenio. Esta acción se realiza en el mes de junio de 1922 al "Chass National Bank" canadiense quien, con posterioridad, la vende a la compañía azucarera norteamericana "Fidelity Sugar Company " con sede en Nueva York. Esta compañía lo moderniza y amplía su capacidad con la compra de algunos componentes del Central "Rey" y otros nuevos, instalando un nuevo Tándem. Muchos años después, específicamente en el año 1946, se produce una nueva crisis económica y la "Chase National Bank" vuelve a intervenir, pasando este a la "Sucesión Fallas Gutiérrez" por un valor de 4 millones de dólares. A partir de aquí, el encargado de administrar el central fue el miembro de esa familia conocido como; el Sr. Miguel Cervera Fallas. Unido al desarrollo industrial se produce la ampliación de la zona agrícola para elevar la producción de la caña, surgen nuevos colonos, quienes se apoderan, legal e ilegalmente, de las tierras. Estas tierras, fértiles y ubicadas cercas de las márgenes del Río Cauto fueron muy apetecidas. El desarrollo de la Industria Azucarera y sus colonias, estimuló la entrada y asentamiento de decenas de obreros agrícolas, braceros españoles y antillanos, así como de otros territorios del país, sobre todo del personal que se encargaría de la preparación, siembra y cosecha de la materia prima, la caña de azúcar, a la vez que fueron conformando nuestro "ajjaco" cultural. En tal sentido, "(...) es justo reconocer que la inmigración en San Germán comenzó en los primeros años del siglo XX, pero la época de mayor auge hay que verla a partir del año 1920, de ese propio Siglo, fecha en que comienza el verdadero desarrollo económico de la zona con la creación de varias colonias cañeras. En esta época la compañía norteamericana establecida en la zona se pronuncia por lograr la estabilización de la fuerza de trabajo, para ello construye los barracones para la fuerza agrícola lo que favorece el surgimiento de varios asentamientos poblacionales, cuyos habitantes, en lo fundamental fueron antillanos y canarios,

creándose, en estas colonias, importantes grupos poblacionales que incidieron en el desarrollo económico y cultural del territorio. Entre los inmigrantes españoles y haitianos estuvo la mayoría y luego, le seguían en número los jamaicanos.



RECONOCIMIENTO E INSCRIPCIÓN DEL POBLADO.

Entre los años 1925-1930 se producen en el territorio, gracias al desarrollo promovido por la Compañía azucarera "Fidelidad", la construcción de un número significativo de obras de carácter social, sobre todo en áreas del "Batey" de esta industria, destacándose entre ellas; el trazado y construcción de calles, la construcción e inauguración de la Escuela Primaria Pública: "José de la Luz y Caballero" en 1924, que fue la primera construida en San Germán; el estadio de pelota en 1925; el parque Fidelidad en 1926; el Departamento Comercial en 1926, y también la construcción de clubes o sociedades de recreo, la cancha de baloncesto en ese mismo año; la habilitación de una posta médica en el año 1925, que con el tiempo y algunas modificaciones de importancia, se convirtió en el Hospital del territorio, etc. Estos avances constituyeron razones para lograr un mayor reconocimiento social de las autoridades del municipio y de la

Provincia. Como la década del 20 se convirtió en una época de progreso y desarrollo local, llegaron a San Germán también personas procedentes de otros países no solo para dedicarse a las tareas propias de la zafra azucarera, sino también para dedicarse, en lo fundamental: "(...) al comercio, barberías, fondas y tareas domesticas". Con vista a garantizar la mano de obra, la Administración del Central Azucarero, promueve e incentiva el desarrollo de la parte sur de poblado que era limitado por la línea del ferrocarril central de Cuba, promoviendo el desarrollo de lo que se conoce como el Batey Azucarero y, de acuerdo a los cargos y labores que se realizarían, manda a construir viviendas y otras obras que garantizaran la permanencia de estos en el central, surgen así, entre otros, el Barrio de "Ladrillos", el de "Guano", las "Cuarterías" y la "Compañía", este último fue reservado para los norteamericanos y para los empleados que ocupaban cargos administrativos o trabajaban en oficinas. Todos estos "*beneficios*", con un pago retroactivo, fueron aportados por la compañía norteamericana "Fidelity Sugar Company". Una cerca de alambres y zarza, tomando como referencias la línea del ferrocarril, dividía el batey o compañía, del poblado que se desarrollaba en la parte norte. Si en la parte Sur, de la actual Ciudad, se producían estos avances, en la Norte, y gracias a los aportes del Sr. Albert Penn Kerr, ese desarrollo también alcanzó grandes proporciones. El Sr Kerr vivió por más de 35 años aquí en San Germán y a él le debe el poblado, la instalación de su primer correo, la primera calle asfaltada a la que le dio su nombre "Avenida Kerr" (hoy calle/12), la construcción del primer parque y otras obras de beneficio social (todas pagadas con su propio capital). Este Sr. fue calificado: "(...) *benefactor de San Germán, gastó su fortuna haciendo el pueblo, a una avenida se le dio su nombre, salió de San Germán pobre, fue declarado hijo adoptivo de Holguín el 17 de agosto de 1923*". Para estos años, el floreciente poblado aun no tenía autonomía pues pertenecía al barrio de San Francisco. A partir de este período, el territorio continúa su crecimiento y San Germán, como parte de este barrio, no ha sido reconocido aun como poblado sino como una comunidad más del barrio de San Francisco a pesar de que el propio desarrollo del

poblado de San Germán, y la creación de oficinas e instalaciones públicas en el mismo, venía absorbiendo al barrio al cual pertenecía, contando además con casi el 50% de la población del total de la jurisdicción del barrio mencionado.

Las condiciones antes mencionadas permitieron que desde el inicio del año 1926, numerosas personalidades del poblado se dieran a la tarea de lograr, a través de cartas de intensión y solicitudes realizadas a varias autoridades del Ayuntamiento de Holguín y la Nación, el "Reconocimiento Oficial" de la comunidad como "Poblado". Entre los argumentos que se esgrimían estaban que: ya el mismo era habitado por más de 1 000 personas, existían varias calles, farmacia, parque, correo etc., unido al aporte que, económicamente este le tributaba a Holguín. Después de varias gestiones se logra que: el "Reconocimiento" oficial se produjera el 20 de noviembre de 1926 cuando la alcaldía holguinera da su "*aprobación*", quedando recogido en la historia, ese día, como el del Reconocimiento e Inscripción oficial de San Germán, como poblado, en el Registro de Tenencia de Tierras y Propiedad del Ayuntamiento de Holguín.

La fecha del *20 de noviembre de 1926* es considerada el momento oficial de la *fundación de San Germán* como poblado, aunque no se

puede confundir la fecha con el inicio de la conformación de este que fue a partir de 1898, cuando se hipoteca primero la finca y se instala después el aserradero o "aserrío" para la explotación maderable por Germán Michaelson comenzando así la gestación del núcleo poblacional y su desarrollo a partir del año 1903. *San Germán tenía una extensión de 450 Km², una población ya de 16 mil habitantes.*

Por su parte, desde mediados del siglo XX hasta la actualidad tanto el urbanismo como la arquitectura del municipio han sufrido cambios con respecto a períodos pasados. Las tipologías arquitectónicas tradicionales se comenzaron a transformar, su expresión, la forma de la planta, el puntal, la carpintería y la cantidad de niveles, los materiales, matizado tanto por las características de la arquitectura como por las nuevas condiciones socio- económicas. En este sentido se evidencia el crecimiento hacia las zonas más alejadas del

centro, llamadas de nuevo desarrollo. Empiezan a desarrollarse e imponerse en la imagen urbana los edificios multifamiliares rodeados de áreas verdes y jardines abiertos, contruidos con sistemas prefabricados (Sandino, SP-72, E-14 y GP-IV) de varias plantas de altura (2,3, 4, 5, niveles) . Estas edificaciones predominan y definen la nueva imagen y a su vez el nuevo trazado urbano, Estas nuevas zonas conforman manzanas regulares e irregulares continúa su crecimiento hacia la periferia con tendencia a mantener el reticulado original, donde las edificaciones presentan una intensa mezcla arquitectónica que no permite definir su identidad y lo mismo pueden aparecer medianeras, en tiras, pareada individuales, con portal y jardín o sin estos. Imagen conformada por la línea de fachada continúa.

Determinaciones del Plan

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación del Asentamiento de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características. Definidas las distintas zonas se procede a la sectorización de la ciudad, que no es más que la división de la misma en sectores definidos por el predominio de tipologías y uso de suelo predominantes.

Una vez determinadas las zonas y sectores que conforman el Asentamiento se establecen



las Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para todo el Asentamiento.

Posteriormente a cada sector se le define la delimitación y derrotero, se realiza una caracterización general y se le establece el régimen de uso para finalmente definir las Regulaciones Específicas para cada uno de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas dominantes, a la acción constructiva que los determina y a la función o uso de suelo que predomine. En el caso de los sectores residenciales las regulaciones son de Intervención Urbana, mientras que para el resto son de tipo Especial.

Todos los aspectos antes descritos cuentan con su expresión escrita y gráfica en los capítulos precedentes. Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física. El modelo de ordenamiento urbano de la ciudad parte del suelo, determinando donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración del territorio, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo, en especial de las áreas centrales. Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana de la ciudad, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman el Asentamiento, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

La zona de más valor queda conformada por las manzanas declaradas Centro de Servicio y de Valor Patrimonial. En cuanto a las zonas de la definición del régimen urbanístico del suelo donde se define el uso de las distintas áreas a partir del nivel de urbanización y de la vocación, uso y destino residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de alto estándar o precario, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las

condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo. Las zonas de producción quedan definidas en la periferia del asentamiento, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

A continuación las principales determinaciones del PGOTU y que sirven de soporte a las presentes Regulaciones Urbanísticas. En las áreas residenciales la propuesta para las de nuevo desarrollo se prevé las áreas más altas siendo permisible de 1 y 2 plantas y diversas tipologías, reservando para el desarrollo estatal las que por sus características y localización son de mayor importancia para la municipio y la imagen urbana,. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.

Para las viviendas existentes en áreas vulnerables en la Franja Hidroreguladora del Río Cauto, la intervención prevista es la erradicación y la misma será progresiva de acuerdo con el estado constructivo de las edificaciones y su aprobación en el Plan de la Economía, no permitiendo acciones de nueva construcción, reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia. No deberán autorizarse nuevas viviendas ni instalaciones estatales en un radio de protección de no menos de 100.00m.

En las áreas de uso predominante industrial se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas bajo condiciones de contaminación y de servicios. Las viviendas existentes serán reubicadas progresivamente a partir de las solicitudes de rehabilitación.

Las áreas del Centro Histórico declarado Monumento y la zona declarada Patrimonio y su área de protección están estrictamente reguladas en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física, la Dirección de Patrimonio, y la Oficina del Conservador para su aprobación conjunta.

La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaría, se incorpora

al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.

La dirección de la economía de nuestro país necesita disponer de métodos eficaces que le permitan conocer las potencialidades y limitaciones de cada territorio, para poder planificar de manera objetiva el desarrollo armónico de cada lugar.

Según los presupuestos del Plan General de Ordenamiento Urbano del Asentamiento Urbano de San Germán, las salidas de este importante documento son las Regulaciones Urbanas, las cuales fueron confeccionadas en septiembre del 86 y actualizadas en diciembre del 2001, siendo presentadas y aprobadas por el CAM. Las mismas serán objeto de una nueva actualización en el presente trabajo.

Los objetivos que persigue el PGOU con relación al USO Y DESTINO DEL SUELO es adecuar el uso de suelo urbano a los requerimientos de su mejor aprovechamiento y vocación como recurso finito, así como a la adecuada localización de las actividades económicas y sociales, teniendo en cuenta las implicaciones con el medio ambiente y la mitigación de los efectos de los desastres naturales y tecnológicos. Con relación a la ESTRUCTURA FISICO -ESPACIAL es mejorar el funcionamiento interno del núcleo entre las diferentes zonas y elevar el índice de densidad poblacional partiendo de un mejor aprovechamiento del suelo urbanizable, en correspondencia con el desarrollo económico social y ambiental. Con relación a la MORFOLOGIA es proteger y rehabilitar el patrimonio local existente, así como, la calidad de los nuevos desarrollos, de manera que el

paisaje, los espacios públicos naturales y edificados, así como las nuevas edificaciones y la arquitectura; integren un conjunto de creciente calidad funcional y visual, y de alta significación e identidad cultural.

Capítulo I: Descripción del Asentamiento San Germán

Sección primera. Derrotero del asentamiento:

El derrotero del Asentamiento Urbano de San Germán parte de un punto situado al Noreste del asentamiento, en el vértice Norte de la parcela de Elena garnica P-1, en el lugar conocido como La Loma o Km.11, continúa hacia el Sureste cruzando la carretera P-2, y tomando rumbo Suroeste (SW) hasta recorrer 40 m por el borde de la carretera hasta llegar al límite de la parcela de Estela Cuba P-3, toma rumbo Sureste (SE) por este mismo límite hasta el fondo de ésta P-4, gira con rumbo Suroeste (SW) hasta llegar al límite de la parcela de María del Carmen Leerá P-5, gira con rumbo Sureste (SE) hasta el límite de la parcela de Antonio Torres P-6, gira con rumbo Suroeste (SW) por el extremo de la vía existente hasta llegar a la parcela de Bernardo Peña P-7, gira al Sureste (SE) por el límite de esta parcela P-8, gira por el Suroeste (SE) por este límite y atraviesa la calle 48 P-9, toma rumbo Noroeste (NW) por esta calle 48 hasta llegar al fondo de la parcela de Aleida López P-10, tomo rumbo Suroeste (SW) por el fondo de las parcelas de las viviendas con el frente a la carretera hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Noelia Pérez P-11, giro con rumbo Sureste (SE) hasta la esquina de la parcela de Idalmis Marrero P-12, gira con rumbo Suroeste (SW) cruzando al final de la calle 46 hasta el límite de la parcela de la vivienda de Luís Torres P-13, gira con rumbo Noroeste (NW) hasta llegar al límite de la parcela de Onelio Leyva P-14, gira con un rumbo Suroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 23 hasta llegara al fondo de la parcela de la vivienda de Eugenio Martínez P-15, toma rumbo

Sureste (SE) hasta llegar al fondo de la parcela de Saturnino Salazar P-16, continua por esta parcela por su lindero Este con rumbo Suroeste (SW) hasta llegar al vértice Sureste P-17, tomo rumbo Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 42 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de José Salazar P-18, tomo rumbo Suroeste (SW) por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 23 hasta llegar al extremo Norte del Ferrocarril Central P-19, tomando rumbo Sureste (SE) por este extremo del Ferrocarril y recorre 360 m P-20, toma rumbo Suroeste (SW) por el fondo de la parcela de la vivienda de Wald A. Hidalgo hasta llegar a vivienda en construcción en calle 40 P-21, toma rumbo Noroeste (NW) hasta la calle 37 P- 22, tomando rumbo Suroeste (SW) bordea la calle 37 por su extremo Sureste hasta llegar a la intersección con calle 36 final P-23, tomando rumbo Sureste (SE) por el extremo Norte de esta calle 36 hacia el reparto Los Quintos hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Miguel Roque P- 24, tomo rumbo Noreste (NE) hasta el límite de la parcela de esta vivienda P- 25, tomo rumbo Sureste hasta la parcela de Santos Barrios P-26, tomo rumbo Suroeste (SW) por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle que da acceso a este reparto hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Nelvis Aguilera P-27, tomando rumbo Noroeste (NW) por el límite de esta parcela hasta llegar al extremo Sur de la calle 22 final P-28, tomo rumbo Suroeste (SW) por esta calle bordeando la parcela de la vivienda de Katia Blanco, siguiendo en esta misma dirección hasta llegar a la cerca de la EPCMAI P- 29, tomo rumbo Sureste (SE) por toda la cerca de la EPCMAI hasta recorrer 200 m P- 30, tomo rumbo Suroeste (SW) por esta misma cerca hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Adriano Reyes P- 31, tomando rumbo Sureste (SE) hasta llegar al otro extremo de esta parcela P- 32, tomo rumbo Suroeste(SW) hasta el extremo Norte de la calle 1ra. El Canal P-33, tomo rumbo Sureste(SE) desplazándose por el

extremo de esta calle hasta recorrer 170 m P-34, gira por rumbo Suroeste (SW) hasta el límite de la parcela de la vivienda de Iván Ricardo P- 35, toma rumbo Noroeste (NW) por el fondo de la parcela de las viviendas con el frente a la calle 1ra. A hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Reyna Batista P-36, tomo rumbo suroeste (SW) por el fondo de las parcelas de las viviendas del frente a la calle 3ra. El Canal hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Adriano Rivero con frente a calle 15 Sur P- 37, gira con rumbo Sureste (SE) por el fondo de las viviendas con frente a la calle 15 Sur hasta llegar al fondo de la parcela de Enrique Santiago P-38, gira con rumbo Noreste (NE) por el fondo de la parcelas de las viviendas con frente a la calle 15 A Sur hasta llegar a los límites del terreno particular de Tomás Fernández y donde se encuentra la vivienda de este P-39, gira con rumbo Sureste (SE) y recorre 160 m interceptando un canal de aguas pluviales y llegando a una esquina de la cerca del IPUEC "José Coello Ortiz" P- 40, continúa con este mismo rumbo por esta cerca hasta llegar al otro extremo de la misma P-41, gira con rumbo, Suroeste (SW) por la misma cerca del IPUEC hasta llegar al límite de la parcela de Roberto Leyva P- 42, gira con rumbo Sureste (SE) por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 1ra. de La Vega hasta llegar al límite de la parcela de la vivienda de Damaris fuentes P-43, gira con rumbo Sureste (SE) por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 3ra. de La Vega hasta llegar al límite de la parcela de la última vivienda de Eugenio Cruz P-44, giro con rumbo Suroeste (SW) por el borde de esta parcela, intercepta la calle 3ra. Final de la Vega y continúa por la parcela de la vivienda de Julio Velásquez hasta el límite de esta P-45, gira con rumbo Noroeste por el fondo de las viviendas con frente a esta calle 3ra. luego continúa por la cerca de la Escuela de Oficios, continúa por la cerca del almacén Central hasta la esquina de la cerca del Centro de producción del CAI P-46, gira hacia el Sur por la cerca de

este centro, luego del Taller Automotriz, UBPC 8 de Octubre, hasta interceptar la vía de acceso a la pista de Aviación P-47, gira con rumbo Noreste por toda la cerca perimetral de la pista de aviación hasta llegar al otro extremo de la cerca P-48, gira con rumbo Sureste por la misma cerca hasta llegar al otro extremo de ésta P- 49, gira con rumbo Suroeste recorriendo toda la cerca perimetral de la pista hasta llegar al otro extremo de la misma P-50, gira hacia el Oeste recorriendo 180 m e interceptando la carretera a Calera tres, continúa en esta dirección por la cerca perimetral del Centro de Limpieza de caña hasta llegar al otro extremo de la cerca P- 51, gira hacia el Norte por el límite del Centro de Limpieza hasta llegar al otro extremo del Centro de Limpieza P-52, gira con rumbo Noreste continuando por el límite del Centro hasta llegar al límite de la parcela de la vivienda de Gloria Martínez P-53, gira con rumbo Noroeste por el fondo de las viviendas con frente a la calle 15 Sur hasta llegar a la intercepción con calle 21 Sur P-54, gira con rumbo Noroeste por esta misma calle recorriendo 460 m y continuando con este rumbo intercepta carretera a Felicia, bordeando la Base de Transporte Automotor hasta interceptar canal de evacuación de aguas pluviales P- 55, gira con rumbo Noreste por lateral de este canal hasta llegar al fondo de la parcela del Consultorio Médico # 68, P- 56, gira con rumbo Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas del frente a calle 15 Sur hasta llegar al fondo de la parcela de Jorge Suárez P-57, gira con rumbo suroeste bordeando la parcela de Clemente Figueredo hasta un extremo de ésta P-58, gira con rumbo Noroeste bordeando la misma parcela hasta llegar a la esquina de la parcela de la vivienda de Fraudí Castillo P-59, gira con rumbo Suroeste por cerca existente y recorriendo 160 m por ésta, continúa bordeando la parcela de la vivienda de Jorge Área hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Felicia Maceo P- 60, gira con rumbo Noroeste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de María del Carmen Naranjo P- 61,

gira con rumbo Norte hasta llegar a un lateral de la parcela de la vivienda de Elio Cácer P-62, gira hacia el Noroeste y recorriendo 120 m hasta interceptar canal de evacuación de aguas pluviales P-63 gira con rumbo suroeste bordeando este canal hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Nidia Bárfaz P-64, continúa con rumbo Sur por el fondo de la parcela de las viviendas con frente a vía a la carretera a Felicia hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Hedí Vázquez P-65, gira con rumbo Oeste por el borde de esta parcela y continúa interceptando la vía que conduce a la carretera a Felicia hasta llegar al otro extremo de esta P-66, gira con rumbo Norte por este extremo hasta llegar a la esquina de la cerca de Hidroeconomía P-67, gira con rumbo Noroeste por la cerca perimetral de este hasta llegar al otro extremo de esta cerca y fondo de la vivienda de Héctor Batista P-68, gira con rumbo Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frentes a la calle 10 del reparto La Torre hasta interceptar canal de evacuación de aguas pluviales y vía a Felicia P-69, gira con rumbo Noreste por cerca existente a un lateral de la vía hasta llegar a cerca perimetral de la Base de combustible del CAI. P-70, gira con rumbo Noroeste por este cerca y continúa con este mismo rumbo pasando por la cerca del Taller Enrique Cabré hasta interceptar canal de residuales industriales P-71, gira con rumbo Noreste bordeando este canal hasta llegar cerca de la carpintería de la Empresa P-72, gira con rumbo Noroeste bordeando cerca perimetral de esta carpintería hasta llegar a interceptar con cerca perimetral de Microservi P-73, gira con rumbo Noroeste bordeando cerca perimetral de la Microservi hasta interceptar prolongación de calle 17 Sur que conduce a reparto Gutiérrez P-74, gira con rumbo Noroeste por el extremo Oeste de esta vía hasta llegar a la parcela de la vivienda de Williams Agüero P-75, gira con rumbo suroeste por esta misma parcela hasta el otro extremo de esta P-76, gira con rumbo noroeste y recorre 380 m hasta llegar al fondo de

la parcela de José Luis Montolla P-77, gira con rumbo Oeste por el extremo Sur de la vía interna del reparto hasta recorrer 100 m P-78, gira con rumbo Noroeste interceptando la vía y llega hasta el fondo de la parcela de la vivienda de María Pérez P-79, gira con rumbo Noreste por vía férrea existente y recorre 480 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Pedro Pérez P-80, gira con rumbo Noroeste bordeando la cerca perimetral de esta vivienda hasta interceptar con la vía interna del reparto P-81, gira con rumbo Noroeste por esta vía e interceptando cerca perimetral y bordeando por ésta lechería existente y continuando por ésta toma rumbo Noreste intercepta carretera a Holguín y continúa por este rumbo por el extremo Noroeste de la vía principal de acceso a este reparto de Amparo hasta llegar al final de este P-82, gira con rumbo Sureste por la parte Noreste de la vía existente hasta llegar al fondo de la parcela de Ramón Hidalgo P-83 gira con rumbo Sur interceptando vía del reparto y hasta llegar a la parcela de la vivienda de Lourdes Carbonel P-84, gira con rumbo Suroeste y recorre 160 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Héctor Rodríguez P-85, gira con rumbo Sureste por el fondo de esta parcela hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Pedro Jardón P-86, gira con rumbo Suroeste hasta interceptar carretera a Holguín P-87, gira con rumbo Sureste por el lado Noreste de la carretera a Holguín P-88, gira con rumbo Sureste por el lado Noreste de la carretera a Holguín hasta recorrer 340 m e interceptar prolongación de la calle 5 P-89, gira al Noreste por el extremo de esta vía recorriendo 880 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Aleida López con frente a la calle 30 P-90, gira con rumbo Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 30 hasta llegar al fondo de las parcelas de la vivienda de Pedro Cruz P-91, gira con rumbo Noreste intercepta calle 30 final y continúa por el borde de la parcela de la vivienda de Pedro Cruz (hijo) P-92, gira con rumbo Sureste por el fondo

de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 30 recorriendo vía que conduce a la vía férrea P-93, gira con rumbo Suroeste por cerca perimetral de la finca de Nelson Velásquez hasta llegar a calle 30 P-94, gira con rumbo Sureste por la cerca antes mencionada que se encuentra en el lateral Norte de la calle 30 hasta llegar a la vivienda de Nemesio Teruel P-95, gira con rumbo Noreste extremo de parcela de Nemesio hasta el fondo de la misma P-96, gira con rumbo Sureste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 30 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Felipe Ramón P-97, gira con rumbo Noreste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a calle 7 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda en construcción de Francisco Cruz P-98, gira con rumbo Sureste por el extremo de esta parcela, interceptando la calle 7 continúa por el límite del Consultorio Médico # 80 interceptando calle 9 P-99, gira con rumbo Suroeste por esta calle 9 hasta la parcela de la vivienda de Rogelio Cruz P-100, toma rumbo Sureste recorriendo 240 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Carlos Almaguer P-101, gira con rumbo Noreste recorriendo 280 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Martha Guerrero P-102, gira con rumbo Norte por el fondo de las parcelas, de las viviendas con frente a la calle 38 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Marcial Suárez P-103, gira por rumbo Este por el extremo de esta parcela hasta interceptar con calle 38 final P-104, gira rumbo Norte interceptando vía férrea del Ferrocarril Central y recorriendo 220 m hasta llegar al extremo Sur de la vía primera del reparto 28 de enero P-105, gira con rumbo Oeste por esta vía recorriendo 50 m P-106, gira con rumbo Noroeste por el extremo de la parcela de la vivienda de José Batista y continuando con este rumbo por el fondo de las viviendas con frente a la calle 38 (vía principal de este reparto) hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Leandro A. González P-107, toma rumbo Suroeste

bordeando la parcela de esta vivienda hasta interceptar vía final S/N P-108, gira con rumbo Noreste por esta vía hasta interceptar calle 38 final P-109, gira con rumbo Noroeste recorriendo 40.0m P-110, gira con rumbo Noreste interceptando calle 38 final y continuando con el fondo de las parcelas de viviendas existentes hasta llegar a la parcela de la vivienda de Wilmer Torre. P-111, gira con rumbo Sureste bordeando esta parcela continúa interceptando vía a la Cuchilla hasta el extremo opuesto de esta P-112, gira con rumbo Suroeste hasta interceptar calle 38 P-113, gira con rumbo Sureste por el extremo de esta vía hasta llegar a la esquina de la cerca de la Escuela Primaria 28 de enero P-114, gira con rumbo Noreste bordeando la cerca perimetral de la Escuela hasta llegar a interceptar vía a la Loma P-115, gira con rumbo Noreste y recorre 80 m por esta vía P-116, gira con rumbo Sureste interceptando esta vía y bordeando la parcela de la vivienda de Alberto Marrero P-117, gira con rumbo Suroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a esta vía hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Sonia Sánchez P-118, gira con rumbo Sureste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 38 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Mirella Ricardo P-119, toma rumbo Este y recorre 44 m hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Eulices Rondón P-120, gira con rumbo Suroeste y recorre 240 m hasta llegar al límite Este de la parcela de la vivienda de Santiago González P-121, toma rumbo Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas aledañas a esta y recorre 44 m P-122, gira con rumbo Sur por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 38 y también Consultorio Médico # 26 hasta vivienda en construcción P-123, gira con rumbo Oeste hasta interceptar la calle 238 P-124, gira con rumbo Sureste por el extremo Norte de la vía hasta llegar al fondo de la vivienda con frente a la calle 23 de Enrique Reyes P-125, gira con rumbo Noreste por el fondo de las viviendas con frente a la calle 23

recorriendo 220 m hasta llegar al fondo de la parcela de Miguelina Bauta P-126, gira con rumbo Noroeste hasta llegar al límite de la parcela de Margarita Bauta P-127, toma rumbo Noroeste hasta llegar al fondo de la parcela de Alberto Martínez P-128, gira hacia el Noreste por el fondo de las viviendas existentes recorriendo 440 m hasta llegar a su intercepción en la calle 48 y límite de la parcela de la vivienda de Julián Anzardo P-129, gira con rumbo Noroeste por el extremo Suroeste de esta calle 48 recorriendo 140 m P-130, gira con rumbo Noreste interceptando esta calle 48 y continúa bordeando la parcela de Radisbel Reyes P-131, toma rumbo Sureste hasta llegar a la parcela de Bárbara Leyva P- 132 gira con rumbo Norte por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 46 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Rubiel Zaragoza P-133, gira con rumbo Este bordeando esta parcela e interceptando en la calle 46 final recorre 80 m P-134, gira con rumbo Sureste y recorre 180 m por el fondo de la vivienda con frente a la calle 46 hasta llegar a un extremo de la vivienda de Iraidá Barrios P-135, gira con rumbo Noreste recorriendo 40 m por el extremo de esta parcela P-136, gira con rumbo Sureste hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda de Yoelsa Fernández que se encuentra con frente a la calle 50 P-137, gira con rumbo Noreste recorriendo 120 m hasta el fondo de la vivienda de Felicia Montero con frente a la calle 52 P-138, gira con rumbo Sureste por el fondo de las parcelas de las viviendas con frente a la calle 52 hasta el fondo de la parcela de la vivienda de Luís Abreu P-139, gira con rumbo Noreste por el fondo de la parcela de la vivienda de Elena Garnica, punto inicial del [derrotero](#).

Sección segunda .Caracterización general del asentamiento

El Asentamiento Urbano San Germán se localiza en el centro del municipio Urbano Noris ocupa un área de 545Ha, representando el 0.64 % del Municipio. Cuenta con una población

de 24084 habitantes representando el 63,1 % de la población municipal. Es el mayor Asentamiento Urbano con que cuenta este municipio por lo que es el principal polo de servicios a nivel municipal; ya que en el 2012 se determinó como segundo asentamiento urbano por la cantidad de población el asentamiento poblacional (Felicía), su economía fundamental se basa en la Industria azucarera. Existen 17715 viviendas de las cuales 4820 están en mal estado, representando el 36.6 %. Cuenta con 186 vías encontrándose en su mayoría en regular y mal estado. El servicio eléctrico cubre el 100 % de la población servida por el SEN. Presenta un índice de 28.3 teléfonos por cada 1000 habitantes. Las redes hidrotécnicas cubren el 100 % de la población servida por acueducto y solo el 3 % por alcantarillado localizándose en la zona de nuevo [desarrollo](#).

Sección tercera Zonas y sectores que conforman el Asentamiento.

El Asentamiento Urbano San Germán a los efectos de estas regulaciones queda dividido en las siguientes zonas y sectores de acuerdo a la clasificación y calificación del suelo:

- a) Zona Centro histórico.
- b) Zona Residencial Intermedio.
- c) Zonas residencial periférico.
- d) Zonas de producción.
- e) Zona Residencial de Edificios Multifamiliares.

Capítulo II. Caracterización de las Regulaciones.

Sección primera. Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones Urbanísticas contienen el conjunto de disposiciones 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 nuestros pueblos y ciudades.

Objetivos.

Los objetivos de las Regulaciones Urbanísticas del asentamiento urbano de San Germán son:

- a) Contar con la documentación necesaria que permita el desarrollo de nuevas construcciones, y así encauzar 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 el Urbanismo del municipio San Germán.
- c) Orientar las acciones constructivas correspondientes.
- d) Exigir a través de las micro localizaciones 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 tendrán un periodo de vigencia de cinco (5) años, contados a partir de su aprobación por el Consejo de la Administración Municipal y posterior ratificación por la Asamblea Municipal del Poder popular. No obstante, podrán ser objeto de revisión o actualización cuando resulte necesario. A tal efecto se derogan las actuales regulaciones urbanísticas de la ciudad de San Germán, aprobadas por la Asamblea Municipal del Poder Popular en el año 2003.

Sección segunda. Premisas Conceptuales.

El proceso de actualización de estas Regulaciones impone definir las premisas conceptuales que constituyen una guía para el proceso posterior del trabajo de su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- a) La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la ciudad expresada en:
 - La trama urbana cuadricular 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.
 - La condición de permeabilidad de la manzana, el equilibrio entre el espacio libre y el edificado.
- 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: Avenida 23, 29, y 10 sur, calle 12, 14, 14 A, 1era sur, 3ra sur, 5ta sur, 12 sur, 14 sur y 16 sur.
- c) La preponderancia de los espacios públicos, a partir de la conformación de un sistema jerarquizado que provea 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 la ciudad.

Sección tercera. Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales, como se ha mencionado con anterioridad son válidas y aplicables para todo el municipio, sea cual fuera el uso y tipología de la zona y en algunos casos constituyentes reglamentaciones de carácter nacional y sectorial. Definidas en el Capítulo III del presente trabajo, fueron establecidas 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 y suelo, aspectos higiénicos ambientales demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano, servicios por cuenta propia, vías públicas e infraestructura técnica.

Sección cuarta. Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.

Se establecen códigos y regulaciones de carácter y aplicación específicas en el Capítulo IV, en las que se divide el asentamiento urbano de San Germán.

Sección Quinta. Regulaciones de 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.

Sección sexta. Tablas y Normas Graficas.

Se tabulan y grafican en el Capítulo VI los elementos esenciales reguladores o regulados en los Capítulos III y IV, donde aparecen los respectivos planos oficiales y descripciones normativas gráficas; todo ello en correspondencia con la información sintetizada que es imprescindible para la mayor facilidad interpretativa y la aplicación práctica de dichos componentes, incluyendo además las correspondientes ilustraciones vincula.

Sección séptima. Glosario de Términos.

Se establecen definiciones y conceptos en el capítulo VI 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 DPPF, rectora en su caso del ordenamiento territorial en sus vertientes de planeamiento y control territorial.

Sección octava. Anexos.

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

Capítulo III. Regulaciones generales de intervención urbana.

Las regulaciones generales están relacionadas y complementadas con las regulaciones específicas de intervención urbana en el capítulo IV, sintetizadas y graficadas en el capítulo VI.

Sección primera. Medio Ambiente.

Responsabilidad ambiental.

Artículo 1: La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales y recreativas serán analizadas por la DMPF.

Artículo 2: El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas será fuera de los límites de las zonas residenciales dentro de los límites de las zonas residenciales.

Artículo 3: La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro los sectores ,serán ubicadas fuera del límite de las zonas residenciales

Artículo 4: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía,

será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes

Artículo 5 :La construcción de cualquier edificación en el radio de protección de los yacimientos o canteras serán ubicadas de acuerdo a lo siguiente:

- 100 metros para aquellos cuya explotación es manual
- 500 metros para aquellos cuya explotación es con la utilización de explosivos.

Artículo 6 Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar

Artículo 7 Será obligatoria la colocación de trampas de grasa en las instalaciones Sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

Artículo 8: La construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que pueda generar afectación a las aguas del río cauto, y presa Bio, deben realizarse fuera del radio de 500 m alrededor de los mismos.

Artículo 9: Para la construcción de viviendas o instalaciones se dejará no menos de 100.00 m de la cota máxima de inundación de del Río Cauto y presa Bio, en las zonas despobladas.

Artículo 10: Se protegerá la cuenca del Río Cauto y la presa Bio de la construcción de

nuevas viviendas por migraciones o entrega en calidad de usufructuarios.

Artículo 11: Se protegerá la cuenca de del Río Cauto y la presa Bio del vertimiento de residuales sin tratamiento.

Artículo 12: El vertimiento de residuales tanto albañales como industriales en el río Cauto y la presa Bio deberán tener un previo tratamiento antes de dicha acción.

Artículo 13: El vertimiento de sustancias químicas y residuales industriales que puedan afectar las aguas de abasto a la población deberán verterse en lugares donde no afecte a la población.

Artículo 14: el vertimiento de residuales tanto albañales como industriales en los ríos y arroyos para abasto de agua deberá pasar por un previo tratamiento para realizar dicha acción.

Artículo 15: Debe preservarse una faja de áreas verdes de protección de hasta 50.00m a ambos lados de ríos y arroyos para abasto de agua.

Artículo 16 Solo se realizará la tala racional de árboles en las franjas de jardín.

Artículo 17. Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3.0 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 18. El vertimiento directo de sustancias químicas y residuales industriales o domésticos que afecten de forma directa o indirecta a las cuencas de aguas subterráneas deberán pasar por un previo tratamiento antes de dicha acción.

Artículo 19. Solo se realizará la tala racional de árboles en las franjas de jardín.

Artículo 20. Las edificaciones que generen contaminación al aire serán de análisis ,ya que afectan el al medio ambiente y no deben construirse.

Artículo 21 Las edificaciones que generen contaminación al aire se localizarán en dirección contraria a la dirección predominante del viento desde las zonas de viviendas.

Artículo 22 Para autorizar la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de instalación que genere contaminación al aire, deberá contar o preverse los sistemas de tratamiento para neutralizar al máximo posible sus emisiones

Artículo 23 La tala de árboles en las zonas de áreas verdes de los asentamientos como: parques, parterres, avenidas, áreas recreativas, zonas de viviendas y producción, así como en las franjas hidrorreguladoras de los ríos y arroyos solo se realizará de forma racional.

Artículo 24 Se admite la reposición de árboles que, por sus raíces o tamaño, afecten obras de infraestructura técnica o vial. En estos casos se sustituirán por especies de raíces profundas y de no más de 3 metros de altura en su máximo crecimiento.

Artículo 25 Se mantendrá una franja libre de 10 metros a ambos lados de los cauces de los arroyos para fomentar árboles y arbustos en sus franjas hidrorreguladoras.

Organización de los territorios con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos

Artículo 26 Se aconseja desestimular la construcción de viviendas e instalaciones en zona proclives a inundaciones.

Artículo 27 Se aconseja desestimular la construcción de viviendas e instalaciones en los territorios ubicados aguas abajo de las presas y micropresas existentes.

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

Artículo 28 La producción de cultivos de ciclo corto deberá realizarse en suelos con pendientes menores del 8% para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 29 La producción de cultivos en suelos con pendientes mayores del 8% deberán orientar los surcos en sentido de las curvas de nivel para evitar su pérdida por el arrastre de las aguas pluviales.

Artículo 30: Las excavaciones por personas naturales en los cauces de los ríos para la extracción de arena no es permitido.

Artículo 31 Las nuevas edificaciones se ubicarán de forma tal que no interrumpan las líneas naturales de drenaje superficial para evitar inundaciones en época de lluvia.

Artículo 32 Las redes viales que atraviesen las líneas naturales del drenaje, arroyos o ríos, deberán contar con las obras de drenaje suficientes para permitir la evacuación de las

aguas pluviales en situaciones de lluvias intensas.

Requisitos esenciales del uso del suelo

Artículo 33 Para el suelo no urbanizable se permiten los siguientes usos:

- Suelos de categoría agro productiva I y II:
Viandas, vegetales, hortalizas, granos, tabaco, pastos artificiales y frutales.
- Suelos de categoría agro productiva III:
Pastos naturales y artificiales y frutales.
- Suelos de categoría agro productiva IV:
Bosques, plantaciones, frutales y café.
- Otros usos permitidos: Embalses, vías automotoras y ferroviarias, redes técnicas, militar y asentamientos rurales.

La protección de recursos agropecuarios.

Artículo 34: El PGOU determina la permanencia de estas zonas y las instalaciones agropecuarias que la constituyen y establecen restricciones a la urbanización de este territorio, afín de proteger la capacidad agrológica de sus suelos.

Artículo 35: Las actividades agropecuarias en esta zona cumplirán de forma rigurosa las normas sanitarias y medidas de protección en la utilización de productos, sustancias químicas y tratamientos de residuales.

Artículo 36: En esta zona de producción agropecuaria existen restricciones urbanísticas para la transferencia de solares yermos estatales a los particulares y la transferencia de solares yermos entre particulares para la construcción de viviendas por esfuerzo propio de la población.

Artículo 37: Se autorizarán las obras de conservación, reconstrucción y remodelación de las viviendas aisladas en esta zona agropecuaria, así como las unificaciones y las divisiones (desgloses), estas últimas de forma excepcional y según lo dispuesto en la Ley de la vivienda vigente.

Artículo 38: Se autoriza la permanencia de las actividades agropecuarias, prohibiéndose la ampliación de instalaciones relacionadas con estos fines, sin la aprobación de la DMPF y otras autoridades competentes.

Artículo 39: Los organopónicos, huertos intensivos, áreas de autoconsumo, etc. y otras instalaciones deberán cumplimentar lo establecido en las presentes regulaciones para estas zonas agropecuarias.

Artículo 40: Los cebaderos, estercoleros, plantas con sistemas anaerobios de aprovechamiento del biogás mediante tratamiento de residuales, laguna de oxidación y otras instalaciones agropecuarias similares en esta zona se ubicarán preferentemente contrarios a la dirección de los vientos predominantes, con respecto a las vías y asentamientos poblacionales y a distanciamiento de protección de éstas, según las normas vigentes.

Artículo 41:: Dentro del límite urbano se permitirán 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 PGOU aprobado.

Artículo 42:: Sólo se permitirán organopónicos debidamente cercados y diseñados en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

Artículo 43: Los diseños de cercas para los organopónicos, los puntos de venta y las vallas de identificación estarán en correspondencia con la zona en que se localicen y serán revisados para su aprobación.

Artículo 44: el uso de agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego. Esta necesidad deberá ser resuelta mediante pozos para lo cual se realizará consulta a Recursos Hidráulicos.

Artículo 45 Los propietarios de tierras y usufructuarios podrán construir facilidades temporales para el acopio y protección de sus producciones agrícolas, siempre con materiales ligeros y en suelo no urbanizable.

Artículo 46 .Toda área que sea utilizada con fines agrícolas dentro del perímetro urbano sobre suelo urbanizado o urbanizable, deberá emplearse 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 PGOU aprobado.

Artículo 47: Se permitirá la entrega de tierras junto a vías principales de acceso al territorio en sus áreas periféricas. Los cercados de estas áreas deberán cumplir las regulaciones establecidas.

Artículo 48: No se autorizará la construcción de facilidades habitacionales a los usufructuarios de Decreto Ley 300 autorizados dentro del límite urbano.

Artículo 49: La ejecución de cualquier instalación será tramitada oficialmente cumpliendo los procedimientos establecidos.

Artículo 50: No se autorizará entrega de tierras en las zonas de edificios multifamiliares (áreas de jardín tributarias y previstas para el completamiento de servicios, espacios públicos como parques, viviendas o ampliación de la zona).

Normativa sobre cementerios y vertederos.

Artículo 51: Las instalaciones necrológicas

deberán contar específicamente con medios y dispositivos para el tratamiento de residuales tales como: incineradores, purificadores, trampas de grasa y otras instalaciones procesadoras locales, según las normas sanitarias vigentes, debiendo cumplir con la NC 93-01-85.

Artículo 52: Se podrá realizar la construcción, reconstrucción o ampliación de algún tipo de edificación en áreas aledañas a más de 500 m a partir de los muros que delimitan el cementerio respetando su radio de protección.

Artículo 53: La construcción de nuevos cementerios o vertederos se localizarán teniendo en cuenta que la dirección predominante del viento no produzca afectaciones de contaminación a áreas pobladas o de viviendas dispersas.

Artículo 54: El área perimetral de los cementerios estará delimitada por muros de materiales sólidos.

Artículo 55: La construcción de nuevos cementerios o vertederos se realizará de acuerdo a las normas sanitarias vigentes y evitando la contaminación a las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 56: Los vertederos para la disposición de los residuos sólidos se ubicarán a sotavento y a una distancia mayor de 500 m de la zona residencial.

Artículo 57: Para la implantación de un sistema de disposición final de residuos sólidos es imprescindible contar con la aprobación de la autoridad sanitaria competente, tanto en lo referente a la microlocalización como a las instalaciones y procedimiento del sistema a emplear, así como con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, Higiene y Epidemiología y CITMA.

Artículo 58: El área perimetral de los vertederos estará correctamente cercada y señalizada.

Artículo 59: Se permite la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier edificación siempre que se ubique fuera de un radio de 500 m a partir de la cerca que delimita el vertedero.

Artículo 60: La proliferación de microvertederos en las áreas libres existentes solo será fuera de los límites urbanos

Artículo 61: Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales, serán incinerados en la propia institución, no siendo recogidos por los servicios comunales.

Paisaje de verde urbano.

Artículo 62: Se incentivará el uso de plantas tradicionales cuyas características radicales y foliares no afecten la infraestructura vial y técnica, además de facilitar su crecimiento y mantenimiento.

Artículo 63: Los árboles que constituyan parte de la ornamentación o el paisajismo de la vía o hayan sido colocados con fines determinados, no se podrán cortar, eliminar o destruir, solo realizar podas de mejoras.

Artículo 64: Para sembrar árboles o arbustos en parterres deberán separarse diez metros anteriores y posteriores a la izquierda o intersección.

Artículo 65: Debajo de las líneas aéreas de electricidad y teléfono, los árboles deberán tener una altura inferior a los 3.00 m.

Artículo 66: Las raíces y ramas de los árboles que sobresalgan sobre el nivel de la acera deberán tener una altura inferior a 2,40 m.

Infraestructura.

Artículo 67: La construcción de tomas de agua para uso social aguas abajo donde existan letrinas, basureros, zonas de inundación y zonas

donde se observe erosión interna o sedimentaria no se deben realizar.

Artículo 68: El paso de conductoras de agua por vertederos, zonas bajas de inundación y por debajo de edificaciones no se pueden realizar.

Artículo 69: La construcción de diques o la colocación de elementos que impidan el libre curso de las aguas superficiales deberá ser objeto de permiso y evaluación de la DMPF.

Artículo 70 :Para ubicar conductoras de agua o otras redes que atraviesen por debajo de las edificaciones serán de análisis de los especialistas de Planificación Física.

Artículo 71 Los registros de redes subterráneos no se podrán ocultar con el pavimento.

Artículo 72 Las vallas publicitarias en las vías de comunicación regional se ubicarán a 7,00 m del borde exterior de éstas

Artículo 73 Se establece una franja de protección de 20.0 m a ambos lado de las vías las cuales se mantendrán libres de edificaciones, excepto paradas de ómnibus.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 71 Se permite la explotación de yacimientos locales de materiales de construcción en las áreas previstas para ello siempre que sean rellenadas y restituida su vegetación natural al término de su explotación.

Artículo 72 Se permite la extracción de arena de los ríos previa autorización, siempre que ésta se efectúe en el tercio inferior del cauce principal.

Artículo 73: En la construcción se fomentará el reciclaje de materiales propios de la misma y el uso de otros elementos constructivos reciclados.

Artículo 74: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente se incentivará la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados.

Transporte.

Artículo 75: Las estaciones ferroviarias, bases de ómnibus, camiones y automóviles se ubicarán en la periferia de la ciudad y de forma desconcentrada, no permitiéndose la ampliación, reconstrucción o remodelación de las existentes dentro de la trama residencial.

Artículo 76: Las calles con longitud mayor de 100 m sin soluciones para el retorno en su extremo, no se podrán cerrar.

Artículo 77: La ocultación con el pavimento de registros de redes subterráneas será objeto de permiso y análisis por parte de los especialistas de Planificación Física.

Artículo 78: Dañar de cualquier modo las vías y cualquiera de sus componentes (defensas, barandas, cercas), así como alterar su geometría y dimensiones, no se realizará sin la previa autorización correspondiente de la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 79: No se autoriza la extracción de tierra dentro de las fajas de las vías existentes o en proyecto.

Artículo 80: Los viales y aceras afectados por acciones constructivas, serán restituidos de inmediato con los mismos materiales y resistencia, devolviendo su estado original.

Artículo 81: En las aceras no se podrán colocar señales, defensa de rieles u otro material lumínico, que impida la circulación peatonal y en casos excepcionales deben dejarse libres 0,90 m. Las señales de tránsito o lumínicos se colocarán en las paredes.

Artículo 82:En las áreas de parqueos ni en sus accesos se ubicarán objetos que creen interferencias con las áreas de juegos infantiles y de descanso de la población.

Artículo 83: Los accesos a garajes privados y colectivos, almacenes y talleres deberán ubicarse a más de 10.00 m de las intersecciones y a 30.00 m de las paradas de ómnibus.

Artículo 84: Los garajes a construir deberán ser con materiales ligeros y desmontables, debiendo cumplir con las regulaciones específicas que emita la Dirección Municipal de Planificación Física.

Artículo 85: Se preservará la franja de ampliación para las vías propuestas a ampliar, por lo que se establecen restricciones y sólo se autorizarán obras de conservación y excepcionalmente obras de reconstrucción y remodelación de edificaciones e instalaciones existentes. Para cualquier inversión debe ser verificado el recorrido de las vías y sobre todo el área en que se proponen ampliaciones y afectaciones.

Artículo 86: Se cumplirá de forma rigurosa la observación de las fajas de protección,

seguridad y servidumbre a las instalaciones y redes a nivel o soterrada de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, telefónicas y energéticas de acuerdo a las legislaciones y normas vigentes.

Artículo 87: Para la realización de proyectos viales se tendrá presente que las secciones no pueden ser típicas y en algunos trazados no contar con aceras debido a lo estrecho y sinuoso de los mismos.

Prevención del delito mediante el diseño ambiental que permita revitalizar los espacios públicos.

Artículo 88: Se adecuará la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aporte son:

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

Edificaciones sustentables:

Artículo 89 Se admite el uso de cristalería en puertas y ventanas, siempre y cuando no reciban la radiación solar directa durante la mañana o la tarde para evitar el calentamiento del aire por efecto invernadero.

Artículo 90 Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena apariencia y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

Artículo 91 Los corrales para la cría de animales se ubicarán en los patios de las viviendas siempre que no produzcan afectaciones de fetidez a edificaciones colindantes. El drenaje de

las aguas producto de la limpieza de los mismos no

Elementos arquitectónicos.

Artículo 92: Será preferente el uso de elementos arquitectónicos tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la radiación solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables en función de la orientación de la fachada.

Ventilación cruzada.

Artículo 93: Las edificaciones nuevas proveerán a cada espacio habitable de una o más ventanas operables por habitación, con una superficie mínima del 20 % del área de ventana permeable al viento en relación con el área de pared vinculada al exterior, jardines, pasillos perimetrales, patios, patinejos, etc., para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Energía alternativa

Artículo 94: Se autoriza el uso de la construcción de biodigestores como fuente de energía alternativa siempre que se ubique fuera del límite urbano y los asentamiento rurales.

Diseño de microclimas.

Artículo 95: EL diseño de microclimas se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín.

Terrazas y azoteas jardín.

Artículo 96: Son de especial utilidad las terrazas y azoteas jardín en áreas de mayor densidad donde no existan patios de fondo, teniendo en cuenta en el diseño estructural de las edificaciones, el no violar los derechos de vecinos colindantes.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 97: Los huertos serán restringidos a una porción de terreno en el fondo para el cultivo a pequeña escala (horticultura), con buena

aparición y mantenimiento. Para el desarrollo de la agricultura urbana se dispondrán parcelas temporales a escala apropiada y en las zonas reguladas.

Sección Segunda. Protección y Preservación Patrimonial.

Zonas de protección.

Artículo 98: Las Regulaciones de Protección y Preservación se supeditarán en su caso a la Ley No. 2 de Monumentos Nacionales y Locales, según la Resolución No. 154 emitida por el Ministerio de Cultura, con el objetivo de proteger y conservar el conjunto urbano. Se establece asimismo lo siguiente:

- a) Dentro de los límites definidos para la Zona considerada de valor Histórico - Cultural, toda acción urbanística o de carácter constructivo, deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracteriza y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su empobrecimiento, para respetar por tanto la condición de Zona de Protección.
- b) Toda edificación clasificada como del Grado de Protección I deberá desarrollar funciones acordes con su importancia y jerarquía, de carácter social, que faciliten el acceso y su disfrute por parte de la población, preferiblemente servicios e instalaciones de nivel de Ciudad.
- c) Las edificaciones del Grado de Protección II podrán destinarse al desarrollo de servicios e instalaciones de nivel de Ciudad, considerando sobre todo las características de su emplazamiento. Igualmente desarrollarán funciones habitacionales de corresponder a dicha tipología.
- d) Se considera incompatible y por tanto sujeto a reubicación el desarrollo de funciones habitacionales, servicios primarios e instalaciones productivas en edificaciones de Grado de Protección. En las últimas podrán admitirse, sólo en el caso de corresponder dicha instalación con la tipología original del inmueble diseñado al efecto.
- e) Las funciones administrativas así como instalaciones estatales que ocupan

edificaciones de los Grados de Protección I y II deberán permitir el acceso público a los locales principales de las mismas, cuando ocasionalmente así se requiera.

Grado de protección (I, II, III y IV).

Artículo 99: Se respetarán las disposiciones de protección patrimonial establecidas para las edificaciones que aparecen registradas en el listado de edificaciones con Grados de Protección I y II, como Anexos en el Capítulo 10, así como también representadas en el Plano de Protección y Preservación en el Capítulo 8.2; independientemente de que dicho listado estará sujeto al requerido completamiento por parte del Consejo Provincial de Patrimonio.

Categoría de patrimonio (de la Humanidad, nacional y local)

Artículo 100: Las regulaciones de protección y preservación patrimonial se supeditarán al área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad (PCH) y su zona de protección, así como a todas las edificaciones o ambientes con categoría de Monumento Nacional, Local o con Grado de Protección; en virtud de lo dispuesto en la Ley referida a la preservación y rehabilitación de monumentos. (Ver Anexo 1)

Artículo 101: 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 Ciudad:

- 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 1 caso.

d) Grado de Protección IV: Adaptaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

Artículo 102: Cualquier acción urbanística o de carácter constructivo dentro del área declarada PCH y su zona de protección, deberá garantizar la protección de la imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando los factores que contribuyan a su degradación.

Artículo 103: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita deberá desarrollar acciones de carácter oscila preferentemente de servicios e instalaciones de nivel de ciudad, con accesibilidad, uso y disfrute público en la medida de las posibilidades.

Artículo 104: 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.

Conjuntos sujetos a protección.

Artículo 105: Estos mantendrán el carácter de sus funciones especializadas y su tipología arquitectónico-urbanística, de gran importancia tradicional y emblemática. Para ellos se determina:

- a) La conservación y el mantenimiento de sus instalaciones, su uso y funciones actuales, y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en ellas.

Deberán cumplirse además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de alineaciones, jardines, parterres arbolados, cercados, pasillos y otras

que le sean aplicables y que se articulan en este código.

Frentes de calles de alto valor.

Artículo 106: Los frentes de calle prescritos como de alto valor urbano que aparece diferenciado en el Plano de Protección y Preservación, serán objeto de tratamiento arquitectónico y urbanístico de rehabilitación que sea tributario a cada uno de los mismos. Estos frentes se conforman cuando por lo menos en una cuadra se reúnen edificios con grados de protección y otros que, más que por su valor arquitectónico, adquieren significación por su alto carácter y valor urbano. A su vez se considerarán bajo esta categoría los edificios en las esquinas que conformen una intersección de valor arquitectónico y urbanístico.

Centros de barrios.

Artículo 107: Se afianzarán los focos o centros en cada barrio cuya ubicación responde desde sus raíces históricas a la conveniencia y comodidad del usuario peatonal, determinando de manera equitativa y cómoda, la localización ideal para los servicios y las amenidades del vecindario.

Sección tercera. Usos de Suelo.

Artículo 108: La autorización para los cambios de uso tanto para entidades estatales como para particulares solo se realizará conciliada con la Dirección Municipal de Planificación Física, mediante solicitud de Aval Técnico.

Artículo 109: Para la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas (sean libres o no), locales y otras instalaciones entre organismos se requiere de Aval Técnico emitido por la DMPF.

Artículo 110: Solo se permiten acciones constructivas a instalaciones compatibles con el uso predominante del reparto o zonas de viviendas.

Artículo 111: La construcción de obras o urbanización deberán cumplir con las dimensiones y características estéticas y b) volumétricas, parámetros y usos previstos en la microlocalización, licencia de obra o autorización entregada.

Artículo 112: Las facilidades temporales de una obra, no se podrán adaptar para viviendas;

deberán ser demolidas una vez terminada la construcción.

Artículo 113: No se autoriza la reconstrucción y ampliación de viviendas dentro de los límites de las zonas de producción.

Artículo 114: No se autoriza la construcción de instalaciones incompatibles o que alteren el uso para el cual han sido reservadas cada una de las zonas de producción.

Artículo 115: Se autorizan las obras de mantenimiento y conservación de las instalaciones productivas existentes; pero las obras de reconstrucción y remodelación, las soluciones tecnológicas que impliquen o no crecimiento tendencial, así como la ampliación y ubicación de nuevas instalaciones tendrán que ser aprobadas por la DMPF.

Artículo 116: Antes de aprobar la ubicación definitiva de inversiones en las zonas de producción se tendrá en cuenta lo referido al máximo aprovechamiento del terreno, para ello se realizará el análisis de los siguientes indicadores:

- a) Densidad de trabajadores por hectárea.
- b) Coeficiente de utilización del suelo. c) Coeficiente de ocupación del suelo. d) Valor económico del suelo urbano.

Artículo 117: Si el resultado demuestra que existen proyectos o anteproyectos con usos sobredimensionados de áreas, éstas deberán ser revisadas y modificadas o de lo contrario no será autorizada la microlocalización.

Artículo 118: Para ubicar en la línea frente a la vía primaria principal los siguientes objetos de obra se respetará su franja de protección:

- a) Almacenes a cielo abierto.
- b) Talleres con materia prima a granel que provoquen contaminación.
- c) Bancos transformadores. d) Naves abiertas. e) Chimeneas.
- f) Almacenes de productos combustibles o explosivos.
- g) Calderas.

Artículo 119: En todas las zonas de producción se deberán garantizar las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores referidos a jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

Sección cuarta. Estructura Urbana

Sobre la Estructura de la Manzana.

Dimensión y forma de las manzanas

Artículo 120: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas.

Artículo 121: Se respetará las formas y dimensiones de las manzanas existentes

Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 122: La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y también se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida. .

Artículo 123: Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la manzana del 67 %. El 33 % restante será de superficie no construida.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas

Artículo 124: No se autoriza la construcción de cercas perimetrales con materiales sólidos, postes, malla peerle, alambres, madera o planchas metálicas en los espacios comunes de las edificaciones

Artículo 125: Cuando los pozos, cisternas u otro tipo de equipamiento colectivo se encuentren situados en las áreas libres del interior de la manzana, se destinarán espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.

Artículo 126: La ocupación máxima de la parcela será del 90% y la superficie descubierta mínima será del 10 %; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y también se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Disposición de la Edificación de la Parcela

Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela

Artículo 127: La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie descubierta mínima será del 30%; la que incluye el área de jardín frontal así como los pasillos laterales y de fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual y también se considerará lo siguiente:

- a) En los casos de edificaciones multifamiliares tipo bloque, los espacios yermos existentes entre éstas, deberán ser de uso común garantizando la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación.
- b) Cuando las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento se encuentren situadas en esas áreas, existirán hacia estas instalaciones espacios de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 128: Las dimensiones para parcelas de viviendas será menor de 10.0 m de ancho y 15.0m de largo en la zona urbana y en el rural las parcelas deberán ser menor de 10 m de ancho por 20.0 m de largo.

Artículo 129: El área construida no excederá del 70% de la parcela. El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 130: El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 131: La construcción deberá separarse como mínimo 0.60 m de los límites laterales de la parcela., a excepción de las viviendas apareadas.

Artículo 132: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5.00 m del fondo de la vivienda.

Artículo 133: Se podrá construir pozo, cisterna y silo para el abasto y almacenaje de agua de consumo, dentro de su propiedad, en áreas sanitariamente permitido y autorizado por la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y el Instituto de Recursos Hidráulicos. La excavación se separará como mínimo a 1.50 m de la edificación, según la resistencia del suelo.

Artículo 134: Los edificios que por su capacidad y destino promueva la afluencia de gran cantidad de público, proveerá de un estacionamiento dentro o fuera de este, a una distancia no mayor de 300.00 m.

Artículo 135: La adaptación de garajes para viviendas, deben cumplir con los requisitos de dimensionamiento, ventilación e iluminación y estar integrados estéticamente a las viviendas vecinas.

Dimensionamiento y característica del espacio libre interior de la parcela

Artículo 136: Se establece una ocupación máxima de la edificación en la parcela del 70 % quedando el 30 % restante como espacio libre.

Artículo 137: El espacio libre de la parcela será destinado a jardín frontal, pasillos laterales y patios. En el caso de grandes instalaciones puede incluir además el acceso vial y parqueos al aire libre.

Profundidad edificable.

Artículo 138: Se mantendrán las alineaciones de fachadas predominantes en cada calle y se prohibirán los salientes de ellas y retranqueos.

.Cotas para establecer los planos de nivelación

Artículo 139: Se definirá la cota de nivelación de las edificaciones a +0.25cm por encima del nivel

de la vía, para lo que se faculta la posibilidad de rellenar. Los 0.25cm se medirán a partir de la superficie terminada de la acera.

Artículo 140: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Alineación de las Edificaciones.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 141: En nuevas construcciones otra alineación de fachada que no sea la predominante en la cuadra no se realizarán.

Artículo 142 Realizar acciones constructivas a paredes de fachadas que no guarden la alineación de la cuadra deberá contar con el permiso previo de la DMPF. Solo se permitirá la apertura, cierre y modificación de los vanos.

Artículo 143: Salir de las alineaciones de las fachadas con algún cuerpo avanzado (contenedores, rejas, elementos decorativos, escalones, aires acondicionados, escaleras, etc.), excepto los aleros, siempre que disten 0,50 m del borde exterior del contén de la acera son objeto de permiso y análisis de la DMPF .

Artículo 144: La colocación de tubos de acueductos, alcantarillados, drenaje pluvial y cablería por el exterior de los muros de fachada que dan a la calle no se pueden realizar.

Artículo 145: Solo se permite la colocación de metros contadores en la fachada principal cuando no se pueden instalar en los laterales. En tal caso se construirán nichos o cavidades para alojarlos a una altura entre 1,50 y 2 m.

Artículo 146: No se debe construir, excepto en casos excepcionales, escaleras que sobresalgan de la fachada.

Artículo 147: Las acciones constructivas en edificaciones medianeras que dañen la integridad de las edificaciones vecinas serán objeto de permiso y análisis de la DMPF.

Artículo 148: Cuando por situaciones excepcionales sea necesario construir fosas o cisternas que sobresalgan de la fachada principal estas no podrán sobresalir del nivel del terreno natural.

Artículo 149: La alineación de los edificios multifamiliares excederá en 4,5 m la alineación predominante, permitiéndose jardines y plazas en el espacio libre inducido por esta distancia.

Artículo 150: Los pasillos o separaciones de las fachadas laterales con la línea de propiedad no pueden ser menores de 0,75 m.

Franja de

Jardín.

Artículo 151: Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.

Artículo 152: Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

Artículo 153: Se admite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, siempre que no violen la primera línea de fachada imperante y que cuente con la autorización del propietario del terreno afectado.

Franjas de Portal

Artículo 154: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones: Se admite el portal de uso o tránsito público.

Artículo 155: No se permitirá el cierre de portales y corredores 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.

Artículo 156: Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original y otras autorizadas, sólo en los que se encuentren en una calle de 2do. o 3er orden, y

siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 157: Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un

diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.

Artículo 158: En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 159: 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:

Artículo 160: Será obligatorio mantener en los pasillos laterales y para todas las edificaciones de hasta 15,00 metros máximo de altura y equivalente a cinco plantas, un ancho mínimo de 1,00 metro.

Artículo 161: En los edificios en altura, la porción de las edificaciones por encima de los 15,00 metros o de la quinta planta donde el ancho de la parcela sea entre 28,00 metros y 33,00 metros, tendrá un ancho de pasillos de 6,00 metros mínimo. Para el caso de que el ancho de la parcela sea menor de 28,00 metros el ancho de pasillos sobre los 12,00 metros de altura será de 3,00 metros mínimo.

Artículo 162: Los pasillos laterales y de fondo conjuntamente con los patios y jardines son componentes del área descubierta correspondiente a la edificación; por lo que, en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones es necesario aumentar la dimensión mínima permisible de pasillos laterales y/o de fondo, para obtener el por ciento de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Artículo 163: Para todos los casos la ubicación en pasillos laterales y de fondo, de elementos como lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, closet, u otras construcciones, materiales, equipos u objetos que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o

reduzcan la calidad del medio ambiente deberán ser analizadas por la DMPF.

Artículo 164: A los fines hidrosanitarios correspondientes, en los pasillos laterales y de fondo cuando sean de tierra, solamente se permitirá césped como vegetación; excepto en patios donde se permitirán huertos.

Artículo 165: En su caso cuando estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente por la misma sino soterradamente, ni tampoco su caída libre cuando produzca afectación, sino mediante bajantes; debiendo descargar a la cuneta o a la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo a través del contén, a la calle.

Artículo 166. De igual modo se ubicarán soterradamente las instalaciones de la edificación tanto hidráulicas como sanitarias desde la acometida y hacia la disposición final respectivamente. Todo lo cual deberá tenerse en cuenta para su dimensionamiento, ampliaciones, así como trabajos permisibles a realizar en las mismas.

Sobre la Infraestructura Vial

Infraestructura de la red vial,

Artículo 167: Cualquier acción constructiva en la red vial se ajustara a lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 168: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del Transporte. Según lo establecido en el Artículo 14 y 15, sección segunda, capítulo II de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Artículo 169: Según lo establecido en el Artículo 30, capítulo III de la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten se requiere previamente:

- a) Obtener de la autoridad competente la Licencia de Obra.
- b) Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.

- c) Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.
- d) El autorizado a realizar obras en la vía esta obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos.

Artículo 170: En las vías urbanas y rurales se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte. Según el Artículo 32, capítulo IV de la Ley 109 Código de Seguridad Vial.

Sobre la Infraestructura

De las redes de acueducto, alcantarillado, red pluvial, telecomunicaciones y electrificaciones

Artículo 171: Es de riguroso cumplimiento lo regulado en el Regulaciones Generales de Intervención Urbana, de este documento.

Artículo 172: En obras de restauración y rehabilitación se procederá a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica patrimonial. En aquella donde no puedan ser preservados, así como obras nuevas será preferentemente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales).

Artículo 173: Se priorizará el mantenimiento sistemático de redes técnicas del territorio pertenecientes a los sistemas de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, alumbrado público y teléfono, cuando éstas constituyan una afectación a la imagen urbana.

Artículo 174: Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de éstas. Dichas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas (Comunales, Vialidad, MINAGRI, etc.).

Artículo 175: Las conexiones ilegales de albañales, acueductos, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más

próxima no se deben realizar.

Artículo 176: Se permite acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la Dirección de Acueducto y Alcantarillado está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 177: Tanto para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2.0m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son Incompatibles.

Artículo 178: Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la norma de acueducto NC-53-121 de 1984, epígrafe 5.1.1.

- a) Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
- b) Tubería con diámetro hasta 350mm-3 m.
- c) Tubería con diámetro mayor 350mm-8 m.
- d) Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- e) Hasta la base del terraplén-4 m.
- f) Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- g) Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3 m.
- h) Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas-2 m.
- i) Hasta los troncos de árboles -3m.

Artículo 179: Según establece el epígrafe 5.1.2 de la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, en los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado (aguas negras), la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua potable pase por debajo esta será protegida, encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo "in situ" esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos

lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

- Terreno arcilloso-5 m
- Terreno permeable-10 m

Artículo 180: Según establece el epígrafe 5.1.2 de la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos, canales y otros, se realizarán con un ángulo de 90º aproximadamente.

Artículo 177: Según establece el epígrafe 5.1.2 de la Norma Cubana (NC 53-121/84) de Acueducto. Especificaciones de proyecto, La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 0.20m.

Artículo 178: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 179: Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población, de acuerdo a lo establecido en la NC 53-121 "Acueducto Especificación de Proyecto" y la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua".

Artículo 180: Se permitirá la construcción de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación a las fosas establecidas en la NC 93-11-86 "Fuentes de Abasto de Agua".

Artículo 181: No se permitirá la construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales. No se permitirán las soluciones con letrinas.

Artículo 182: No se permitirá la construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.

Artículo 183: Obstaculizar el drenaje natural de una parcela, en el caso en que sea necesario por razones constructivas, la solución será responsabilidad del inversionista y no se permitirá afectaciones a colindantes

Sección quinta. Morfología Urbana

Tipos y elementos de fachadas

Cercados.

Artículo 184: La altura máxima de las cercas será de 1.80 m en los laterales y fondo y de 1.00 a 1.20 m al frente, hasta la segunda línea de fachada.

Artículo 185: Las cercas podrán construirse de bloques, ladrillos, balaustre, piedras o malla eslabonada.

Artículo 186: Se admite el cercado en las edificaciones multifamiliares siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

Artículo 187: El proyecto deberá ser aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y el Arquitecto de la Comunidad, y el inversionista deberá cumplir con las regulaciones específicas emitidas por estos.

Artículo 188. Las áreas actualmente yermas existentes entre los fondos de las edificaciones deberán ocuparse con funciones definidas que garanticen la atención sobre la totalidad del área existente. En los casos en que las redes técnicas y sistemas se encuentren situadas en esas áreas deberá dejarse un espacio para el acceso de éstas y la circulación peatonal.

Artículo 189. En las áreas de jardines frontales, los cercados pueden tener una altura máxima de 1,20 m tanto en el frente como en los laterales.

Artículo 190. En los patios los cercados pueden tener una altura máxima de 1,80 m tanto en los fondos como en los laterales.

Artículo 191. El acceso a las cajas de escaleras y a los pases en los edificios y entre estos no pueden ser cercados.

Artículo 192: Para la construcción de los cercados señalados en el Artículo anterior pueden utilizarse materiales como rejas construidas a partir de barras o mallas de acero eslabonadas y combinaciones de éstas con muretes de hasta 0,30 m de altura tanto en los jardines frontales como en laterales. Dichos muretes podrán ser construidos con ladrillos, bloques y hormigón. Tanto en jardines como en patios pueden utilizarse setos vivos siempre que se ajusten a las alturas antes establecidas.

Artículo 193: Solo se permite la construcción de cercas de herrajes, celosías, alambre elaborado y muros de hormigón en las viviendas aisladas, y se construirán en la línea de propiedad con una altura máxima de 1,20 m en los frontales y 1,80 m en las restantes.

Jardines.

Artículo 194: Se admite la localización en los jardines frontales, de cisternas enmascaradas, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros, así como su pavimentación hasta un máximo de 40 % de los mismos, o total cuando así sea autorizado mediante permiso o licencia de construcción, según sea el caso regulado a tal fin.

Artículo 195: Las rampas de acceso, entradas a garajes y estacionamientos en el interior de las parcelas y las edificaciones deberán de tener como máximo 1/3 de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.

Artículo 196: Se admite la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, siempre que no violen la primera línea de fachada imperante y que cuente con la autorización del propietario del terreno afectado.

Portales (públicos o privados).

Artículo 197: Esta franja o elemento de fachada, se atenderá a las siguientes prescripciones:

Artículo 198: Se admite el portal de uso o tránsito público.

Artículo 199: No se permitirá el cierre de portales y corredores 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.

Artículo 200: Se admitirá el cierre de portales privados para funciones afines a la concepción original y otras autorizadas, sólo en los que se encuentren en una calle de 2do. o 3er orden, y siempre que no se produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa o indirectamente a colindantes.

Artículo 201: Para los cierres de portal se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate,

permitiendo una ventilación mínima del 50 % del área de cada vano a cerrar. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al conjunto de la edificación.

Artículo 202: En las zonas donde exista franja continua de portal, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos especialmente justificados y avalados por la documentación técnica necesaria.

Alturas y puntales

Artículo 203: Las alturas de las edificaciones mantendrán la correspondiente proporcionalidad con el ancho de éstas, de manera que:

Artículo 204: Hasta las cinco plantas, no existan superficies o fachadas continuas superiores a los 30.00 m, en pantalla.

Artículo 205: A partir de la sexta planta la esbeltez resultante se corresponda con la concepción de edificio torre y no de pantalla, ya fueran individuales o formando una composición de conjunto.

Artículo 205: Las alturas quedan sujetas a lo dispuesto en los epígrafes respecto a las edificaciones de cada uno de los sectores tipológicos de la zona residencial, teniendo en cuenta que:

Artículo 206: En las alturas no se incluyan los elementos utilitarios ni ornamentales de la azotea, como torres abiertas, cúpulas, pérgolas, tanques de agua, cajas de ascensores, ni los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1.20 m superficial correspondiente a los semisótanos y otros desniveles de altura.

Artículo 207: Se permitirá en iguales condiciones, ocupar hasta el 50 % del área de la azotea en virtud de requerimientos funcionales propios del edificio y con el debido retranqueo desde la segunda crujía.

Artículo 208: En las calles con declive la altura del edificio se medirá desde el punto medio de sus fachadas. En edificios, con dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, frente a calles con declive, sus alturas se deducirán combinando las reglas anteriores según el caso.

Artículo 209: Los puntales diferentes a los predominantes en la cuadra tendrán como mínimo 2,40 m de altura.

Artículo 210: Para la adaptación de garajes, viviendas o servicios públicos el puntal mínimo será de 2,10 m.

Artículo 211: La pendiente de las cubiertas de losa de hormigón armado se realizará dentro del límite de la propiedad. De no ser posible tendrá que realizarse la conducción de las aguas del escurrimiento de la cubierta hasta el sistema de drenaje pluvial de la vía o cisterna creada para este fin.

Artículo 213: La pendiente de las cubiertas será como mínimo del 3 %.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 214: Los números de pisos máximo y mínimo se especifican en los epígrafes teniendo en cuenta los sectores tipológicos de la zona residencial.

Sótanos y Semisótanos.

Artículo 215: Se permitirá o no la construcción de sótanos o semisótanos siempre que así se determine, o de forma obligatoria en los casos en que se requiera por razones urbanísticas y de la defensa. A tal efecto se orienta lo siguiente:

Artículo 216: Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero del fondo, con cualquier profundidad que no sobrepase en su altura la rasante de la acera. El techo del sótano deberá ser el piso de la franja de jardín, cuidando en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 217: De construirse semisótanos, tendrá como altura máxima exterior, 1.20 m a partir del nivel de acera en su punto más alto, y de sobrepasar esta dimensión se considerará como una planta más. Deberá ocupar solamente desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupará superficialmente la franja de jardín, ni los pasillos laterales o fondo.

Basamentos.

Artículo 218: Los llamados basamentos de las edificaciones en altura, que ocupan los primeros niveles superficiales para casos generalmente de servicios y equipamiento, no sobrepasarán las tres plantas (11,00 metros). Si bien se

consideran por el número de plantas y por su altura como parte del edificio de que se trate, conjuntamente con el bloque superior, tendrán sin embargo un tratamiento diferenciado funcional y tipológicamente compensatorio entre sí, tales como:

- a) Ajuste porcentual de la respectiva ocupación permisible, entre ambos volúmenes, a partir de los correspondientes retranqueos de al menos una crujía.
- b) Consideración segregada pero unitaria de sus alturas.
- c) Compensación de la edificabilidad total.
- d) Diferenciación de funciones compatibles, acorde con el uso de suelo fijado.
- e) Otras aplicables fundamentadamente.

Salientes.

Artículo 219: Las salientes fuera de la línea de fachada predominante en la zona será objeto de análisis y permiso de la DMPF.

Logias,

balcones y terrazas.

Artículo 220: Para la reconstrucción, construcción y división de viviendas deberán contar con un local abierto que puede ser balcón, portal, terraza o patio de servicio.

Artículo 221: En las intersecciones no se permiten construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de edificaciones de medio portal si estos no se construyen inmediatos a la esquina con el objetivo de contribuir a la visibilidad de los constructores.

Artículo 222: Las terrazas, balcones y demás deben prever la construcción de barandas de protección de 0,90 m de altura mínima.

Artículo 223: En balcones, terrazas y otros puntos donde para la población ofrezcan peligro, no se admite la colocación de antenas de radio y televisión, tanques de agua y otros objetos. Así como no se permite el cierre de los balcones.

Pasajes.

Artículo 224: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos que interconecten dos vías entre sí, que den acceso a locales comerciales y a los patios interiores de las edificaciones.

Marquesinas y toldos.

Artículo 225: 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 sea esta última se regula de la forma siguiente:

- a) 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.
- b) 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. Si proyecta sobre el pavimento de la calle su saliente no podrá sobrepasar el ancho de esta reducido en 1 m y su altura no será menor de 4,50 m. Su uso solo será autorizado en los edificios destinados a comercios e industrias en forma transitoria durante la carga y descarga de mercancía.

Artículo 226: Si se proyectan sobre terrenos de propiedad privada o jardín, cualquiera que sea su posición no podrá cubrir más del 30% del área libre sobre la que se proyecten y su altura sobre el nivel del piso no será menor de 2,50 m.

Vistas y luces.

Artículo 227: Para poder abrir ventanas de vistas rectas, construir balcones, escaleras, pasillos, galerías, etc., deberá separarse una distancia intermedia de 2.00 m, desde el lindero que las separa a la pared donde se abran. En las vistas oblicuas, dicha distancia no puede ser menor de 0.60 m.

Artículo 228: Se pueden abrir ventanas de simple vista, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2.10 m del nivel de piso terminado.

Medianerías.

Artículo 229: En las viviendas con paredes medianeras, deberán cumplirse los siguientes principios:

- a) Cada propietario de una pared medianera puede hacer uso de ella

proporcionalmente a su derecho común, pero sin causar perjuicio, ni incomodidad a los vecinos copropietarios de la misma. En su caso la pared contigua pertenece a quien ostenta su titularidad y en consecuencia tiene su dominio a los efectos individuales de su uso.

- b) Todo propietario puede introducir en las medianerías, las cabezas de sus vigas, cargaderas, o los pilares y cerramientos de una estructura, hasta la mitad del espesor de la medianería.
- c) No es permitido a ninguno de los propietarios de una pared medianera, rozar su grueso para abrir nichos, que se introduzcan más de la mitad del muro, salvo de mutuo acuerdo.
- d) En las paredes medianeras no se permite hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes, para la evacuación de las aguas pluviales.

Artículo 230: la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería será objeto de permiso de la DMPF.

Paleta de color.

Artículo 231: La aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación, así como también en las edificaciones multifamiliares u otras similares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y herrería será objeto de permiso de la DMPF.

MOBILIARIO URBANO.

Artículo 232: Los elementos del mobiliario urbano tales como: pavimentos, bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de

señalización, rotulación, paradas de ómnibus, parqueos de bicicletas, cestos para desechos menores y otros, requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de intervención urbana.

ASPECTOS TECNICO-CONSTRUCTIVOS

Tipos de intervención a nivel urbano:

Artículo 233: Las escaleras en la acera no se pueden ubicar, las mismas se construirán hacia el interior del edificio de la línea de fabricación hacia dentro lo cual está permitido.

Artículo 234: Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.

Artículo 235: Las visuales hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente según las determinaciones de la DMPF.

Artículo 236: Se podrán construir escaleras que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparente estructuralmente resistentes que impida las visuales; a no ser que exista aprobación del vecino.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 237: A los efectos de preservar y mejorar el entorno urbano- arquitectónico y la morfología urbanística en general, se disponen las siguientes determinaciones asociadas particularmente con tales propósitos:

- a) La tecnología constructiva a utilizar deberá estar en función de la arquitectura de la edificación, para lograr una integración con el entorno existente, con especial énfasis en las fachadas y áreas exteriores.
- b) En los casos de edificaciones que ocupen parcelas con frente a más de una vía, todas sus fachadas se tratarán como **principales**.
- c) Se deberá incorporar al tratamiento de las fachadas materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.
- d) Las construcciones y ampliaciones en azoteas, cuando procedan, no podrán

afectar negativamente los valores estéticos, el estado técnico de las edificaciones y el entorno urbano.

- e) En las nuevas edificaciones, los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascaradas en las azoteas de las edificaciones.
- f) La cisternas se construirán soterradas dejando un margen de 0.20 m por encima del nivel del terreno, bajo el edificio o en el exterior, dentro de los límites de propiedad pero permitiendo en su caso áreas verdes sobre su cubierta, teniendo en cuenta además el sistema de evacuación de aguas albañales.
- g) Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, patios interiores y patinejos se solicitará a la DMPF su permiso.
- h) Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de las mismas y nunca en las fachadas principales y deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual con celosías, parasoles y otras técnicas similares.
- i) Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda su área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique, y a la función del local.
- j) Se deberá considerar el uso de vegetación autóctona en los proyectos de áreas exteriores, tanto para los casos de nuevas edificaciones como para las existentes.

Artículo 238: El cambio de uso de locales comerciales, de servicios, y otros para convertirlos en viviendas en primera planta, salvo excepciones debidamente justificadas según la Zona de que se trate serán tratados dichos casos por la DMPF para su análisis.

Artículo 239: Las siguientes acciones constructivas respetarán la franja de protección de portales:

- a) Construcción de entresuelos en portales.
- b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4,00 metros.
- c) Cierre parcial de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneamente y cumpla con lo establecido anteriormente.
- d) Cierre de portales en edificios típicos o repetitivos, así como en los multifamiliares, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

Artículo 240: Para la construcción de viviendas en zonas no urbanizadas debe contar con proyecto o esquema urbanístico.

Artículo 241: Para la construcción y división de viviendas el ancho resultante no puede ser menor de 3,10 metros y su superficie total no debe ser inferior de 25.00 m².

Artículo 242: La adaptación de garajes para viviendas, deben cumplir con los requisitos de dimensionamiento, ventilación e iluminación y estar integrados estéticamente a las viviendas vecinas.

Artículo 243: El dimensionamiento de las parcelas para viviendas no será mayor de 10 metros de ancho y 15 metros de fondo.

Artículo 244: El área construida no excederá del 50% de la parcela. El área libre la conforman los pasillos laterales, jardinería al frente y el área de fondo.

Artículo 245: La construcción deberá separarse como mínimo 0,60 m de los límites laterales de la parcela.

Artículo 246: En caso del uso de letrinas se ubicará como mínimo a 5,0 m del fondo de la vivienda.

Artículo 247: Se excluyen de los dos Artículos anteriores las viviendas a construir bajo proyecto (apareadas, en tiras, etc.).

Acciones constructivas

CONSERVACIÓN. Entendida como una serie de acciones periódicas y constantes de carácter preventivo que permitan la permanencia de la edificación en un estado adecuado. Incluiría: limpieza, nivelación, mantenimiento, reparación.

ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN. Acciones para adaptar una edificación a un nuevo uso o actualización del uso tradicional.

REHABILITACIÓN. Conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

REPOSICIÓN. Sustitución de una edificación por otra de una tipología diferente aprovechando o no parte de la estructura existente de la edificación actual.

NUEVA CONSTRUCCIÓN. Obra nueva, nueva edificación.

AMPLIACIÓN. Nueva construcción que se adiciona a la edificación original y forma parte de ella.

UNIFICACIÓN. Acción y efecto de unificar dos edificaciones. Es la comunicación de dos o más viviendas entre sí, colindantes o situadas una encima de la otra, siempre que sea procedente dicha acción constructiva desde el punto de vista estructural.

DIVISIÓN (desglose). Acción y efecto de dividir una edificación. Se refiere a las acciones constructivas mediante las cuales se obtienen dos o más viviendas a partir de la original, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de la Vivienda, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente, amén de las habitabilidades requeridas.

DEMOLICIÓN. Eliminación física, parcial o total de una edificación.

Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.

Artículo 248: En edificaciones con grado de protección solamente se admitirán obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación o restauración, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos.

División y unificación de viviendas.

Artículo 249: La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas del tema:

- a) Podrán aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan, y siempre que se cumpla con las regulaciones y condicionales urbanísticas correspondientes. prohibida su ubicación en la franja de
- b) No se autorizará la división o unificación de viviendas en edificaciones total o parcialmente declaradas inhabitables o con peligro de ser afectadas por el mal estado de las construcciones colindantes, durante el término de dicha in habitabilidad.
- c) No se permitirá la división o unificación de viviendas en construcciones típicas o repetitivas, o cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados, salvo facilidades excepcionales propias.
- d) No se autorizará el acceso a las viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes a aquellas en que se ubican las mismas, salvo que se adquiriera derecho legal para ello como servidumbre de paso u otro.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 250: Se autoriza la sección del uso de azotea para edificar vivienda siempre que técnicamente sea posible la construcción.

Artículo 251: Se hará cesión de azotea en los casos que no existan regulaciones territoriales y urbanísticas que lo impidan previa aprobación de la DPPF

Construcción de escaleras a plantas altas.

Artículo 252: Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de éstas según se trate, en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones, conforme a las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación
- b) En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50 % del área original del portal o el 100 % cuando exista una tercera parte disponible para la construcción; de lo contrario quedará portal. La escalera a construir en todos los casos, será obligatoriamente del tipo ornamental decorativa con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.
- c) En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal y siempre que se respete un mínimo de 1.00 m de pasillo lateral libre.
- d) En el caso de ampliaciones, nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la faja correspondiente al portal o en los pasillos laterales, y siempre que exista un pasillo libre que permita por sus dimensiones una adecuada circulación de las personas con un ancho mínimo de 1,00 metro.
- e) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 0,90 y de 1,20 metros según corresponda. Serán protegidas con barandas y construidas con materiales incombustibles.

Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.

Artículo 253: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán preferentemente hacia el interior de éstas y en caso que den a las fachadas principales deberán quedar enmascarados con soluciones de cierre virtual para celosías, parasoles y otras técnicas similares, formando parte de la composición de diseño de dicha fachada.

Artículo 254: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para caso de modificación y nueva construcción una superficie mínima de 2.00 m², en cuyo lado menor tengan una dimensión mínima de 0.80 m. Dichas dimensiones se respetarán en toda la altura del patinejo.

Artículo 255: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vistas y luces.

Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas, (NC accesibilidad al medio físico)

Artículo 256 En las instalaciones de servicio y administrativas de nueva construcción serán obligatorias las soluciones para suprimir las barreras arquitectónicas. En las instalaciones existentes se buscarán paulatinamente estas soluciones siempre y cuando existan condiciones para hacerlo. **Artículo 257** Las rampas para el acceso que den solución a barreras arquitectónicas deberán tener una pendiente que oscile entre el 20 y 30 %.

Artículo 258 Se prohíbe la ubicación de rejillas (tapas registros y alcantarillas) que sobresalgan del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.

Artículo 259 No se permitirán escaleras que obstaculicen la circulación.

Artículo 260 No se permitirán objetos que dificulten la circulación en espacios públicos como macetas de plantas ornamentales o Aires acondicionados,

Demoliciones

Artículo 261: Las instalaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación deberán someterse a dictamen técnico

elaborado por la autoridad competente, ya sea de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas.

Artículo 262: A los efectos se considerará susceptible de declaración de ruina a las edificaciones en las cuales exista el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, cuyo costo de reparación sea superior al 75 % de valor de la edificación actual considerada como nueva construcción.

Artículo 263: Al proceder al derribo parcial o total de la edificación, se deberá evitar la afectación a colindantes, a la vía pública y a la propia edificación en el caso de demolición parcial, realizándose las obras de preservación, apuntalamientos y protección que sean necesarias.

Artículo 264: Las edificaciones con grado de protección requerirán para acciones parciales o totales de demolición la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

Artículo 265: Procede la demolición del inmueble cuando por antigüedad las columnas, pilares o cualquier otro elemento estructural, se encuentren en mal estado; cuando la mitad del muro de fachada sobre una vía esté en desplome; o el cimientado de la fachada presente malas condiciones de resistencia.

Artículo 266: La demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación de colindantes será un permiso a solicitar a la DMPF.

Artículo 267: Los escombros procedentes de las demoliciones, en particular desde lo alto de las edificaciones que se demuelan, debiendo bajarse por medios mecánicos, canalizaciones u otros afines dichos escombros deben ser ubicados en las áreas determinadas por el PGOTU no en las vías públicas.

Artículo 268: Los escombros deberán ser retirados en periodos no mayores de 72 horas.

Artículo 269: Se ordenará por los organismos competentes, el apuntalamiento de la edificación que se encuentra en mal estado técnico constructivo, que deba derribarse o repararse.

Artículo 270: El acopio de materiales en la vía pública, solamente se puede hacer durante el tiempo de su carga o descarga, realizándose esta de manera continuada hasta su terminación, dejándose libre de polvo esta zona de acopio, luego de terminado el trabajo.

CAPITULO IV: REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA

Las regulaciones específicas de intervención urbana se realizarán para cada una de las zonas de regulación que se determinen. Por lo tanto, dentro de este capítulo existirán tantos acápite como zonas de regulación existan en el asentamiento que se está regulando. Se debe regular de forma específica, para cada zona, todo lo que se regula de manera general en el capítulo III de Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

Zona Centro Histórico

Caracterización general

Esta zona residencial se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales 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 III.

Régimen del uso

Artículo 271 El 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 salvarlos elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos a través de acciones de conservación y/o restauración total o parcial.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 272: Respetar la imagen urbana de la zona, la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones el trazado y la sección vial original.

Artículo 273: Se permitirá el empleo del sistema constructivo tradicional y sistemas prefabricados siempre que estos últimos cuenten con el debido tratamiento y adecuación al entorno.

Artículo 274: La ubicación de culatas y paredes ciegas frente a la vía, a menos que por razones muy excepcionales así se determine y apruebe son objeto de permiso de la DMPF

Artículo 275 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 276: 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 277: Los casos de unificación y división de viviendas se analizarán y autorizarán, siempre que no alteren los elementos estructurales y las fachadas. Las divisiones sólo se aprobarán cuando sean interiores y sus dimensiones reúnan las condiciones.

Artículo 278: Las ampliaciones en altura se ejecutarán para no afectar la fachada a partir de la segunda habitación o crujía del inmueble.

Artículo 279: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgada por la Oficina de Monumento y Sitio Histórico. 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 280: Tendrán que contar 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 mínima según lo establecido. En el caso de Centro en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o Histórico además deben mantener una sola puerta de entrada con zaguán o vestíbulo común, de forma que no se modifique la fachada.

Artículo 281: De autorizarse entrepisos, serán solucionados interiormente y no podrán percibirse desde el exterior.

Artículo 282: La altura para nuevas edificaciones o de 5.0 metros en fachadas con visuales desde la vía 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 283: No se autorizan enchapes en los exteriores de las instalaciones con valor patrimonial.

Artículo 284: Las nuevas edificaciones podrán alcanzar hasta tres antas 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 de Monumento y Sitio Histórico.

Artículo 285: Las edificaciones no contemplarán áreas de jardín ni en laterales, ni en fachadas principales.

Artículo 286: Las reconstrucciones, remodelaciones o nuevas construcciones en cuadras donde existan portales tendrán que contar con dicho espacio obligatoriamente.

Artículo 287: Las dimensiones (profundidad y puntal) y características (tipo de columnas, elementos a ejecutar estarán en correspondencia con los decorativos, cornisas y pretilas) de los portales nuevos existentes y serán de tipo corrido y uso público, prohibiéndose su cierre y delimitación en el Casco Histórico.

Artículo 288: La aplicación de pintura exterior requiere permiso otorgada por la Oficina de Monumento y Sitio Histórico. 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 289: Tendrán que contar 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 constructivo en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo lote.

Artículo 290: 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 admitirán también usos públicos como áreas libres, micro parques o estacionamientos, previa solicitud y autorización.

Artículo 291: Para la ubicación de toldos, aleros o elementos semejantes en las fachadas se solicitará su aprobación y deberán mantenerse en buen estado técnico constructivo.

Artículo 292: 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 293: Se respetará el régimen de medianería según requiera el entorno.

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

Artículo 295: 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 no se realizarán a menos que la DMPF así lo decida.

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.

Artículo 297: Se admiten obras de conservación, mantenimiento, reparación, remodelación siempre manteniendo la estructura arquitectónica y usando igual material constructivo, las obras nuevas deben ser similares a las existentes y deberán tener el autorizo correspondiente de la Comisión de Monumentos.

Artículo 298: No se autoriza el trabajo por cuenta propia en los portales tanto de instalaciones estatales como en los particulares estos deben realizarse en los interiores de las viviendas, no se permite que se modifique la fachada sin un previo autorizo de la entidad correspondiente.

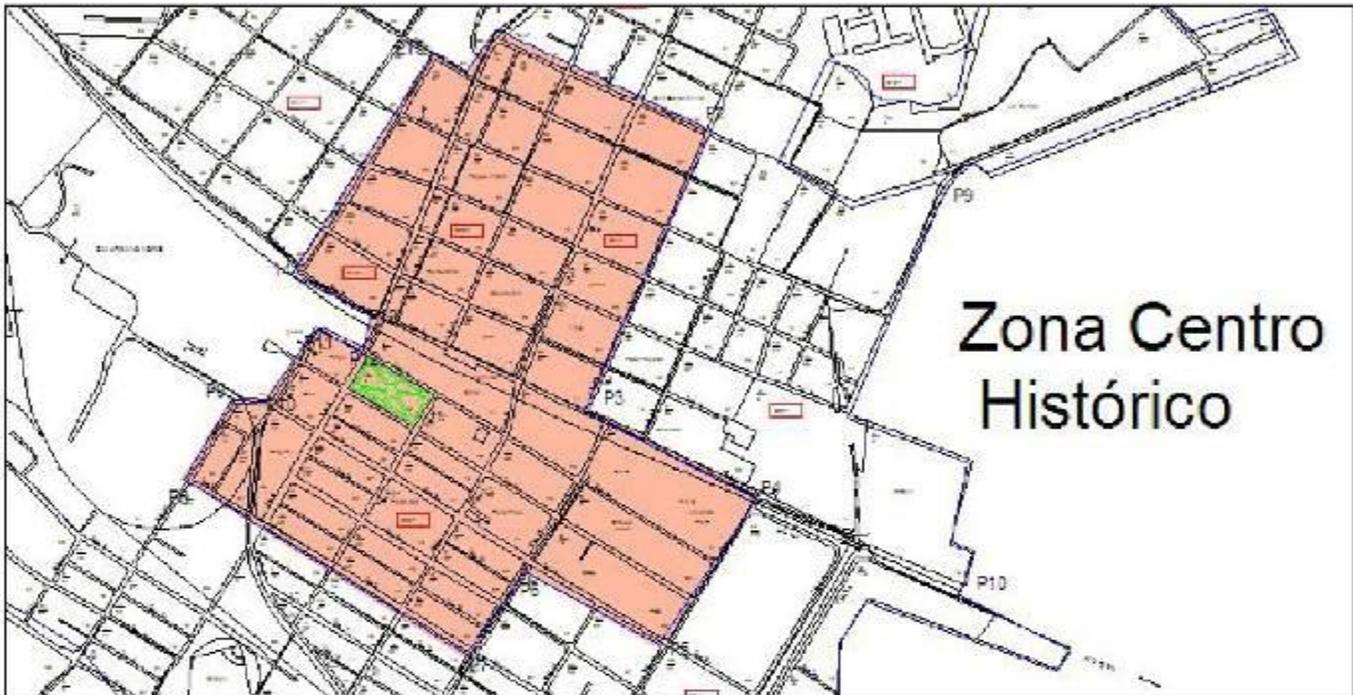
Artículo 299: Los anuncios publicitarios serán adosados a la pared y tendrán la mayor estética posible además que deberán encontrarse

siempre en buen estado técnico constructivo.

Artículo 300: En las áreas de Parque no se deben ubicar las siguientes acciones:

- 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



Zona residencial intermedia

Característica general

La zona residencial intermedia se encuentra integrada mediante parcelas ortogonales (cuadrícula) donde predominan las vivienda individual medianera de 1 y 2 niveles, de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u hormigón armado) y II (paredes de mampostería y cubierta ligera de tejas, fibrocemento, canalón y elementos prefabricados autoportantes); con moderada presencia de elementos decorativos en fachadas estas se encuentran en bueno, regular y mal estado técnico. Cuenta con instalaciones de servicio, redes de acueducto y parcialmente por alcantarillado, mientras que la red vial es

incompleta de regular y mal estado técnico. Es atravesado por la línea férrea de la Industria Azucara y limita con el área de Protección del Centro Histórico.

Régimen de uso

Artículo 301: Para esta zona el 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, unificación y nueva construcción, así como el mejoramiento y completamiento de la infraestructura técnica y de servicios, las áreas verdes y los espacios

públicos.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 302: 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 303: La presencia de jardín y portal (medio o corrido) y sus dimensiones, estarán condicionadas a lo predominante en la cuadra.

Artículo 304: Edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques y plazas, se mantendrán para el uso público exclusivamente

Artículo 305: Se permitirá 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 306: Será obligatorio mantener la medianera 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 307: La construcción en azoteas se autorizará 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 308: Se permitirán ampliaciones hasta 2 plantas en dependencia del entorno.

Artículo 309: 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 310: Las ampliaciones y remodelaciones tendrán que integrarse a la construcción original en cuanto a la expresión formal.

Artículo 311: Las parcelas para la construcción de las nuevas viviendas podrán tener dimensiones variables dadas las características

de las manzanas.

Artículo 312: La presencia de garajes estará condicionada al COS permitido en la manzana y a las tipologías y materiales predominantes.

Artículo 314: 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 315: Los pasillos para ventilación de viviendas no podrán trascender a la fachada y quedarán resueltos interiormente, excepto casos excepcionales previa evaluación y aprobación

Artículo 316 las nuevas construcciones serán fuera de la franja de protección de 15.00 metros de la vía férrea a ambos lados.

Zona residencial periférica

Caracterización general

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.

Régimen de uso

Artículo 317: El PGOU definió para esta zona mantener la función residencial y como acción o forma de intervención urbanística la construcción, conservación, remodelación y reconstrucción,

excepto obras nuevas en el consejo popular sur por ser terrenos proclives a inundaciones y salinización.

Artículo 318: Se admite el uso de portales privados y jardines con un ancho y profundidad en correspondencia con las

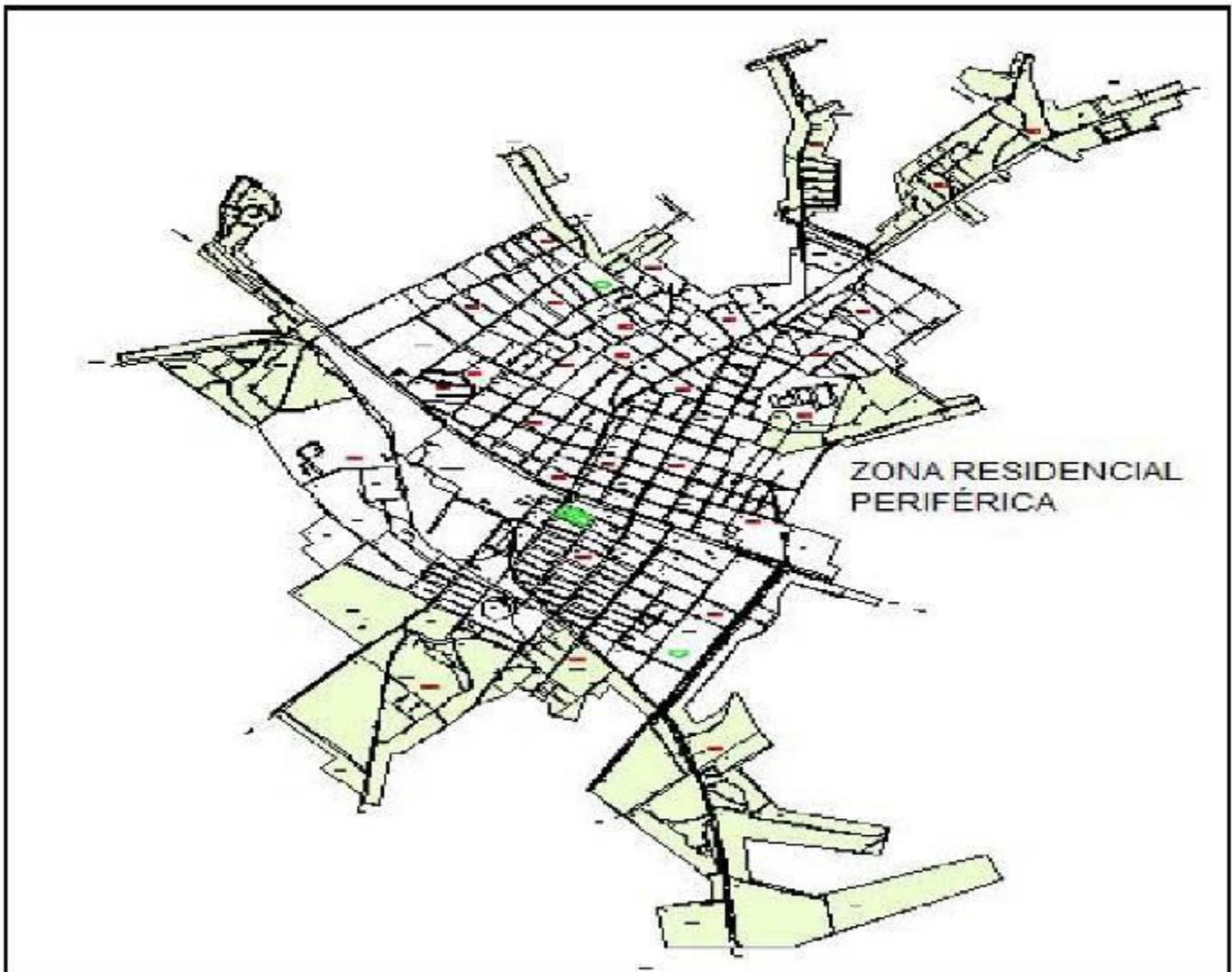
características de cada cuadra, haciéndose obligatorio en zonas donde éstos predominen.

Artículo 319: 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 320: Solo se permitirán construcciones hasta 2 niveles.

Artículo 321: Se admite el uso de portales y medios portales de carácter privado, así como jardines en dependencia de las características de cada cuadra.

Artículo 322: No se permitirá la reconstrucción de viviendas u otras edificaciones provisionales, ilegales y mal ubicada urbanísticamente.



Zona residencial de edificios multifamiliares

Caracterización general

Comienzan a surgir a partir de la década del 80, ejecutándose edificios de 2 a 5 plantas con

tecnologías o sistemas prefabricados y proyectos no tradicionales. De inicio rompen totalmente con la retícula tradicional y la orientación de las construcciones con escaso aprovechamiento del suelo por las grandes áreas libres entre edificios, conformados por manzanas irregulares (tipología constructiva I),

aislados y rodeados de áreas verdes. Son característicos en estos sectores los senderos peatonales interiores, áreas de estar, de juegos infantiles, deportivos, servicios sociales.

Régimen de uso

Artículo 323: El 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.

Regulaciones urbanísticas para edificios existentes

Artículo 324: Las nuevas inversiones de completamiento urbano quedarán conformadas de manera que favorezcan el drenaje pluvial, evitando las zonas bajas. Creación de zonas inundables, específicamente en las zonas bajas.

Artículo 325: Se permitirá 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 326: Respetar el diseño original no permitiéndose remodelaciones ni ampliaciones (construcciones adosadas) que afecten su aspecto e imagen original.

Artículo 327: No se autorizan las unificaciones y divisiones de viviendas dadas las características de este tipo de edificaciones.

Artículo 328: No se permitirán 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 329: Las nuevas construcciones deberán 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 avenidas.

Artículo 330: No se permitirá la apertura de vanos hacia el exterior para ventanas. En el caso de apertura para puertas por el fondo se

analizará casuísticamente y se regulará en correspondencia con las características generales del edificio.

Artículo 331: Se respetarán y conservarán las áreas definidas por proyecto para las instalaciones de servicio y espacios públicos como parques, áreas de juegos infantiles y áreas deportivas.

Artículo 332: 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 333: Se respetará 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 334: 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 335: 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 balcones, patios, ventanas y accesos peatonales. Características del edificio u otro tipo de cierre en Artículo 414: La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un diseño único para cada edificio.

Artículo 336: Pintar individualmente el exterior de los apartamentos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería será un permiso solicitado a la DMPF.

Artículo 337: En los casos de edificios donde el último nivel carece de cubierta en el área de balcón (sistema Sandino), se permitirá su

colocación o ejecución con soluciones uniformes en dimensiones, diseño y materiales para todos los apartamentos de un mismo anteproyecto.

Artículo 338: previo análisis en las áreas de parqueos proyectadas y ejecutadas, subutilizadas o en desuso.

Artículo 339: Se permitirán adaptaciones para viviendas u otros usos en los sótanos de los edificios multifamiliares existentes siempre que la tipología lo permita y se cumplan todos los

requisitos de habitabilidad.

Artículo 340: Todos los artículos anteriores se dispersos y los pequeños repartos existentes y consideran válidos para los edificios multifamiliares diseminados por toda la ciudad.

Artículo 341: Las nuevas construcciones de edificios serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, en plantas bajas de edificios o sótanos, siempre alejadas de las vías principales.



Zona de Producción

Caracterización general

Amplio sector conformado por las tres zonas industriales (ZI) de la ciudad que incluyen algunas áreas residenciales. La ZI-I, zona heterogénea por su diversidad ramal se caracteriza por la existencia de instalaciones dispersas pertenecientes fundamentalmente a las ramas alimenticia y de la construcción. Por su parte la ZI-II se conforma por instalaciones portuarias y otras estrechamente vinculadas al

puerto de las ramas alimenticia, energética, maquinaria no eléctrica, química y maderera. Mientras que la ZI-III está destinada a industrias de alta contaminación ambiental pertenecientes a la rama química y del combustibles

Régimen de uso

Artículo 341: El PGOU define para esta zona fundamentalmente el uso agrícola, industrial, almacenes, talleres, cultivos

hidropónicos La función en este sector aunque se permite están limitadas y restringidas.

Regulaciones urbanísticas

Artículo 342: El empleo de cultivos u otras formas de desarrollo agropecuario no será solo de forma permanente.

Artículo 343: No se permite la localización de viviendas, ni adaptación de locales para estas en esta zona así como ninguna instalación que no sea compatible con el medio.

Artículo 3 4 4 : Se respetarán los radios de protección establecidos por las normas para cada

una de las industrias.

Artículo 345: Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de la zona.

Artículo 346: Ubicar frente a la vía principal los siguientes objetos de obra: almacenes a cielo abierto, de productos combustibles o explosivos calderas, abiertas, torres de enfriamiento y calderas, talleres con materia prima a granel que provoquen suciedad, bancos de transformadores, naves debe ser respetada la franja de protección de la vía principal.

Artículo 347: Cumplir de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones establecidas por los organismos los distanciamientos y normas de protección contra entidades y autoridades competentes en lo relativo a: incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras desemejante naturaleza.

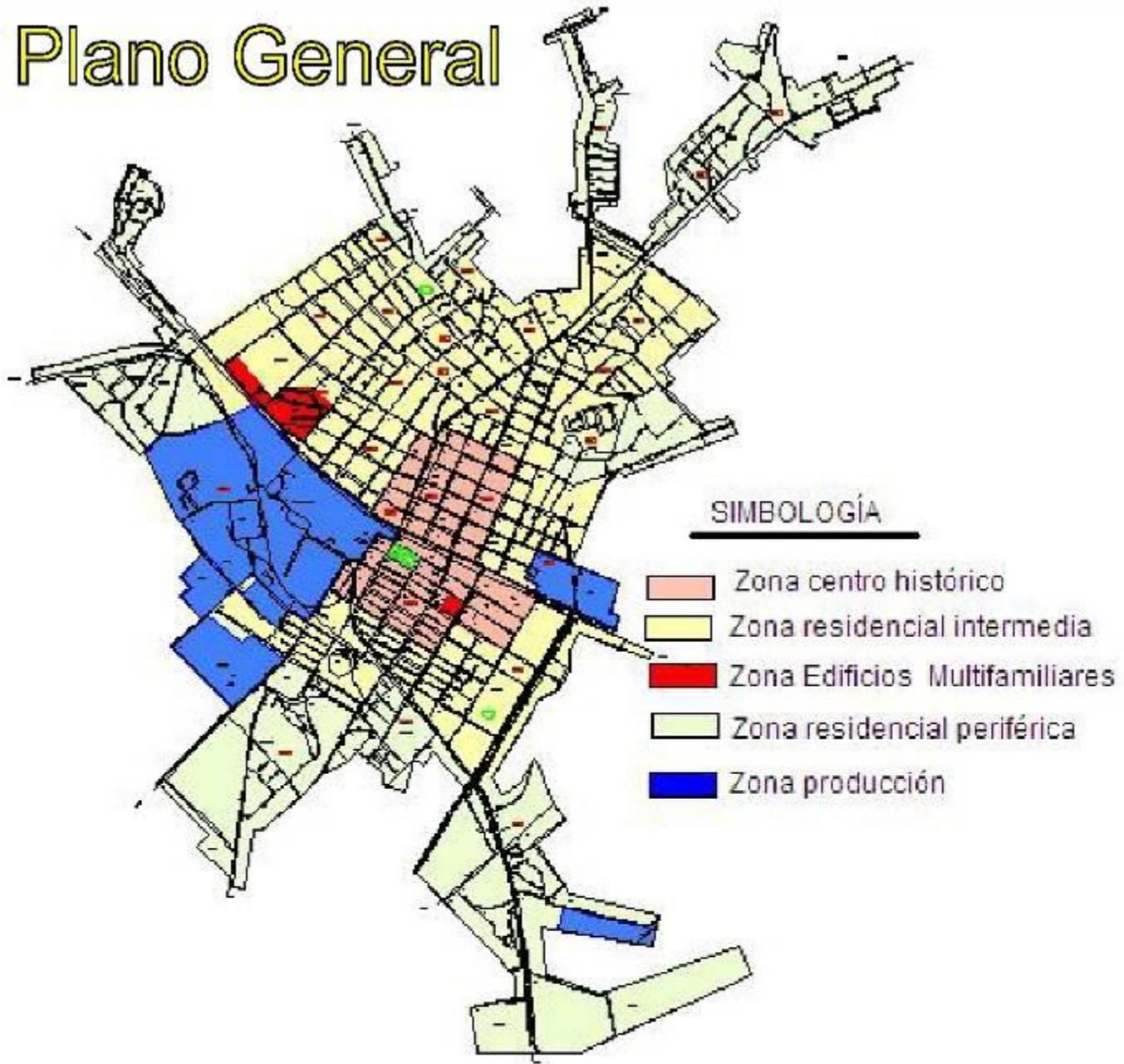
Artículo 348: Todas las instalaciones deberán garantizar su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma deberán poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

Artículo 349: Dentro de los límites físicos de las áreas o parcelas de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

Artículo 350: El área correspondiente a la obra industrial debe ser delimitado por una cerca en todo los casos.

Artículo 351: Sólo se permitirán instalaciones de servicio a las propias industrias, de uso industrial no contaminantes o cuya contaminación no sea con sustancias tóxicas.

Plano General



CAPÍTULO V. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

Artículo 352: 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

de la ciudad serán analizados por la DMPF

Sección primera Solicitudes y trámites

Artículo 353: Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano 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 354: 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.
- 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 355: Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda a continuación:

- a) Tanto para viviendas como para las entidades estatales inversionistas, en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 356: Las Licencias de Construcción para viviendas serán tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de Regulaciones expedidas por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 357: Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico local, deberá contar con la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según

proceda.

Artículo 358: Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física. Transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean Artículo 556: La cesión, cambio de uso o libres o no) deberá compatibilizarse y/o autorización de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 359: La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas deberá ser evaluada previamente por la Comisión de cambio de uso locales y la Dirección de Planificación Física.

Artículo 360: 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 361: Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

Artículo 362: El cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de las direcciones provinciales de Planificación Física y Tránsito no se realizarán.

Artículo 363: La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

Artículo 364: La construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, necesitan la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

Artículo 365: Toda acción constructiva a desarrollar en las avenidas 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 Provincial 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 366: La extracción de todo tipo de suelo natural, rocoso, mineral y otros, sin el certificado de Microlocalización y la Licencia de obra otorgados por la Dirección de Planificación Física no se podrán realizar.

Artículo 367: Los proyectos de almacenes destinados a combustible u otros materiales inflamables, explosivos o tóxicos tendrán que ser revisados y aprobados por la APCI y el CPHE, previa entrega de la Licencia de Construcción.

Artículo 368: Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, previa ejecución

Artículo 369: Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán a través del modelo establecido a la Dirección de Planificación Física.

Artículo 370: La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

Artículo 371: 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 merite 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 372: Sólo se autorizarán áreas para autoconsumo, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección de Planificación Física. Los mismos deberán 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 373: 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 tendrá que tramitarse 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 deberá entregar 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.

c) 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.

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

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

Artículo 374: 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 Planificación Física 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 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 375: Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En condicionales o del proyecto, están facultados para caso de detectar violaciones de las regulaciones, multar y paralizar la obra de inmediato.

Sección segunda Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y Licencias de Obra

Requerimiento para tramitación de microlocalizaciones

Artículo 376: 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 técnico-constructivos según proceda en correspondencia con la obra o actividad a desarrollar.

Artículo 377: Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un dos años de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

Requerimiento para tramitación de autorizaciones Licencia de Construcción

Artículo 378: Las autorizaciones y Licencias de Construcción se solicitarán acorde con su tipo y cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda: complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles.
- 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 379: 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 modificaciones tendrá que ser conciliada con las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier Dirección de Planificación Física.

Artículo 380: 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.

Requerimiento para tramitación del certificado de habitable/utilizable

Artículo 381: Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un habitable o utilizable según proceda: en la Dirección término de treinta días y solicitar la certificación de de Planificación Física.

- 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
- d) Certificación de habitable o utilizable de la APCI.

Sección tercera Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación

Artículo 382 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 microlocalización se remitirán a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes contarán con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA.

Sección cuarta Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

Artículo 383: Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, y entre otras consideraciones procedimientos aparecen en Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

Artículo 384: 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 el 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.

CAPÍTULO No VI. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS

1. PLANO DE UBICACIÓN GENERAL

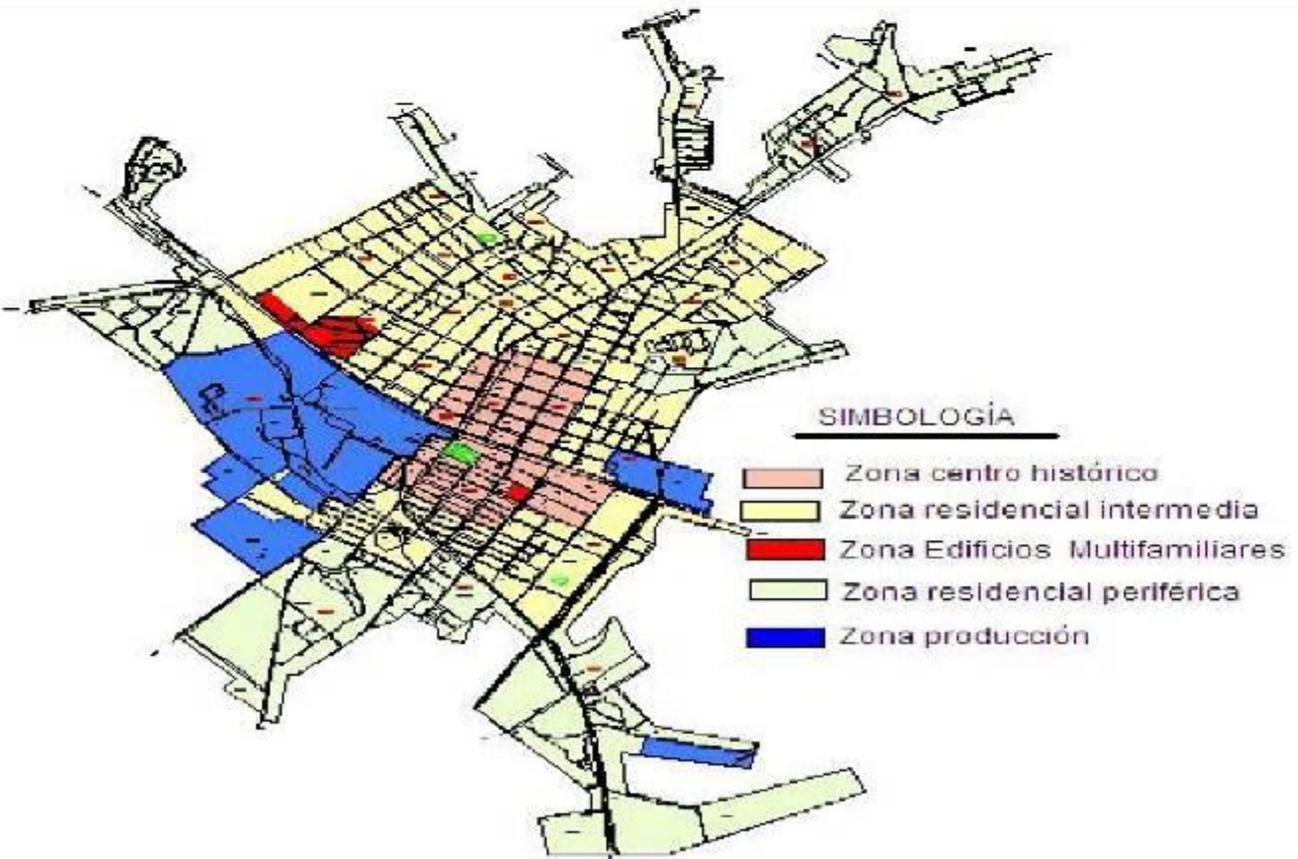
Municipio Urbano Noris en el Contexto de la Provincia Holguín



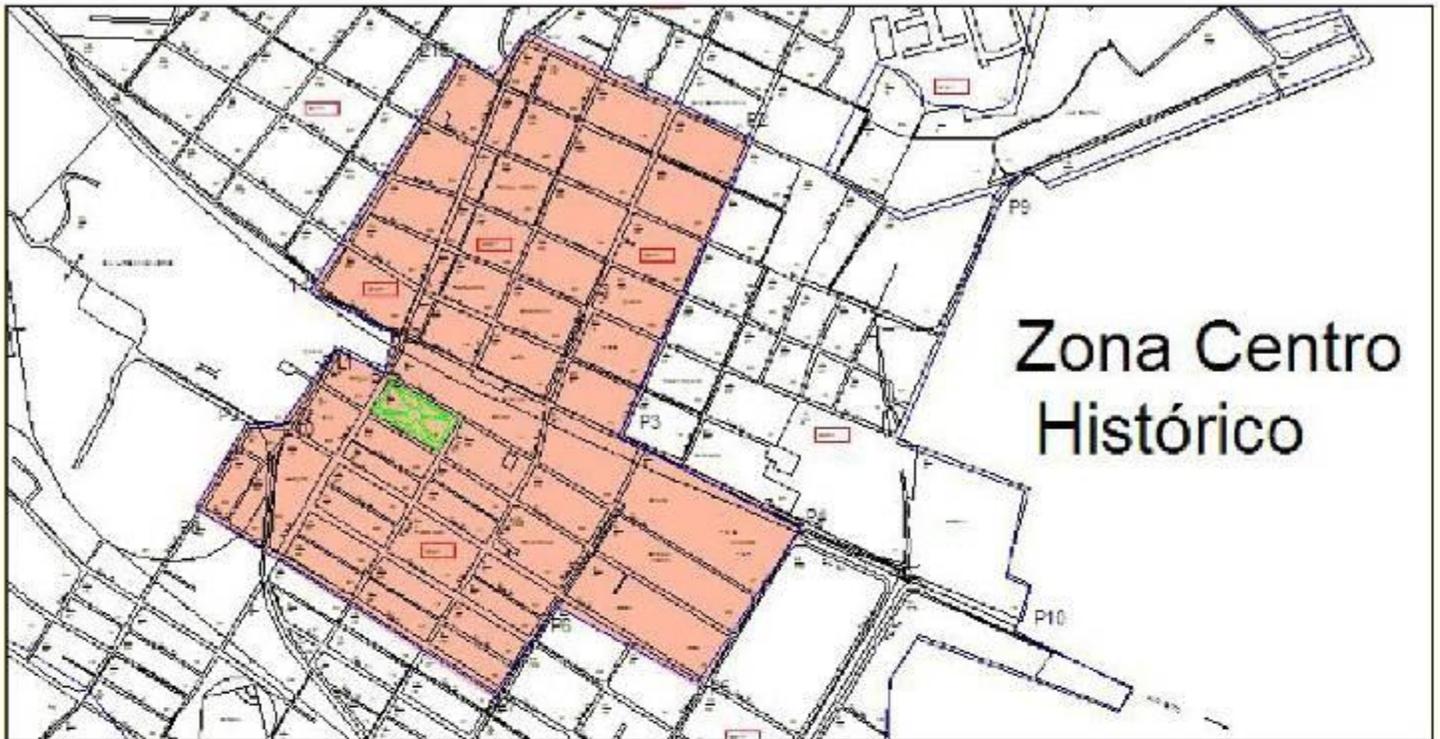
2. PLANO DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.



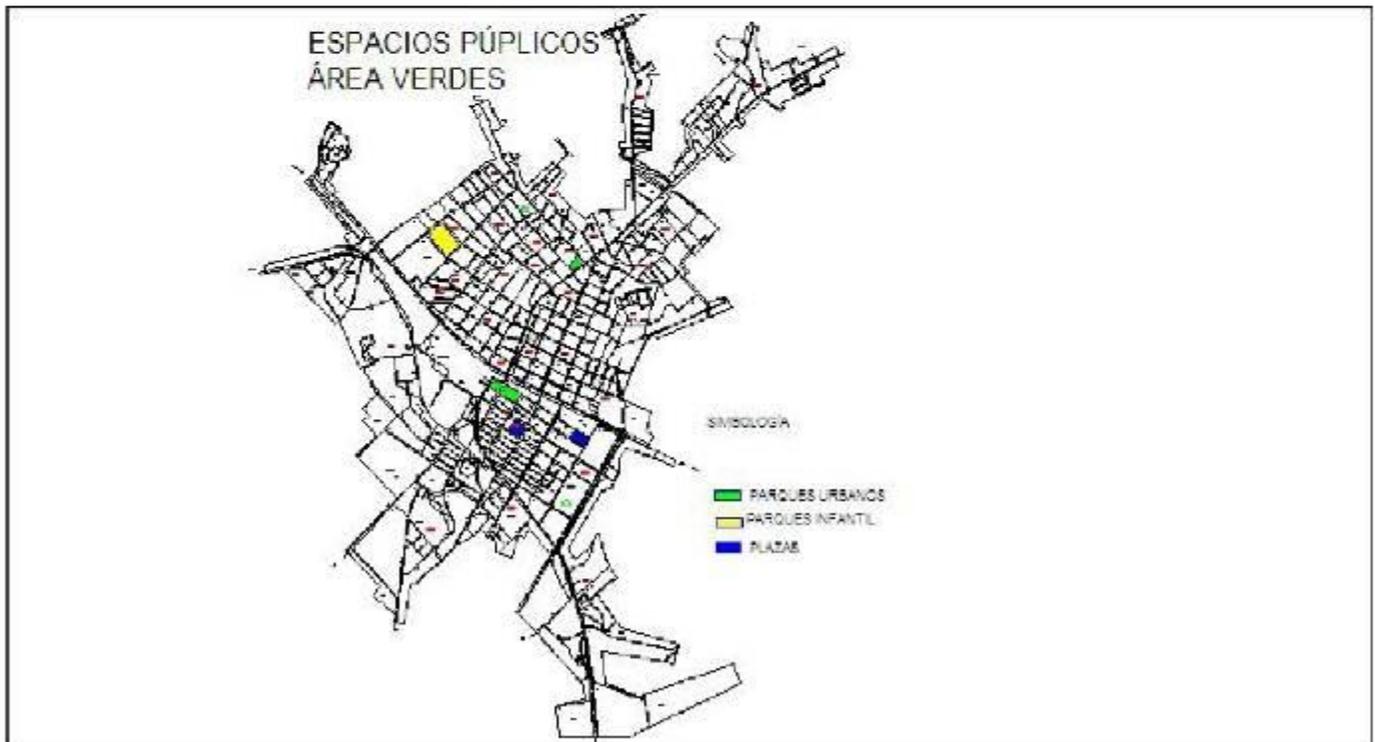
3. PLANO REGULADOR.



4. PLANO DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN.



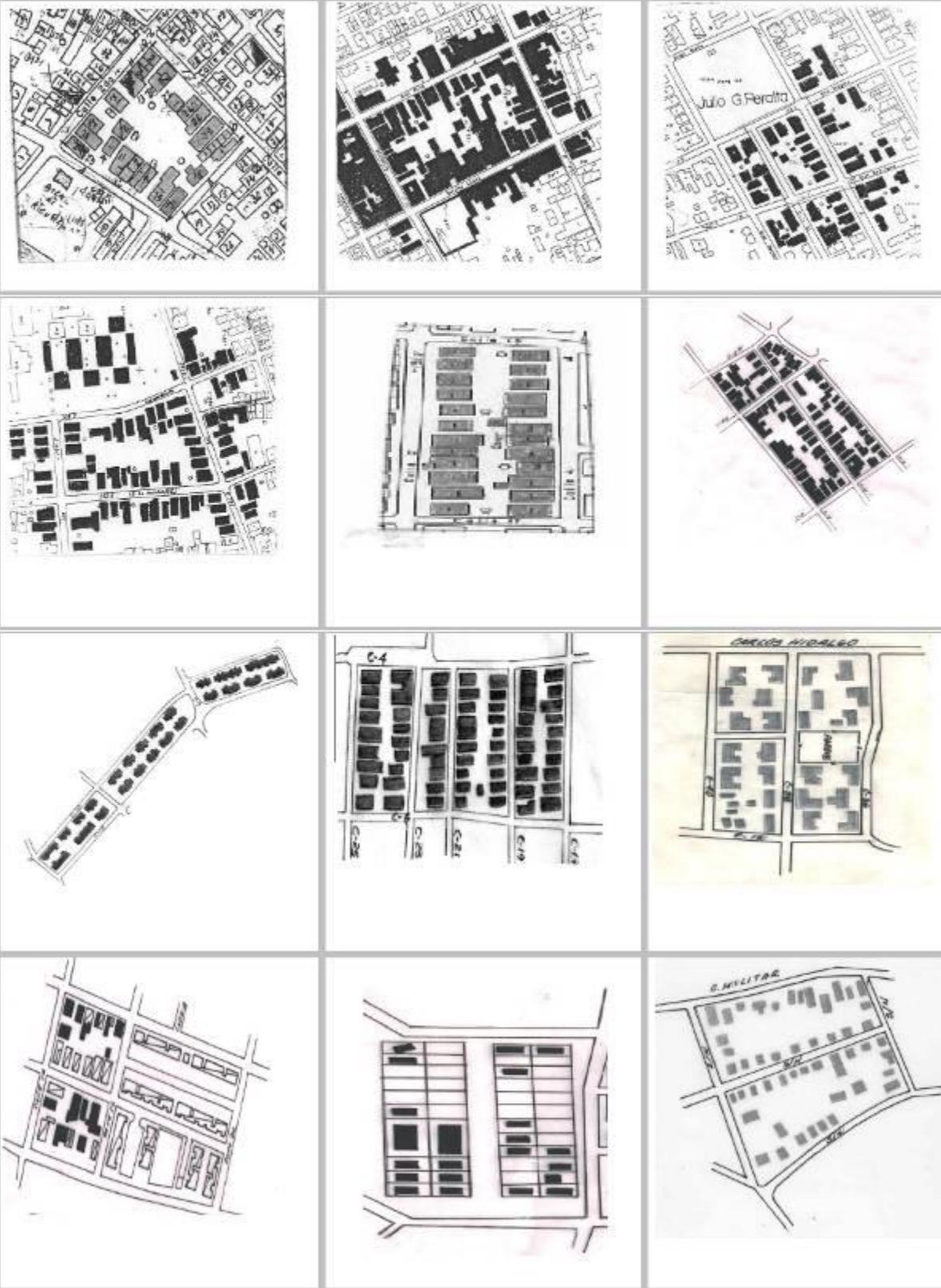
5. PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

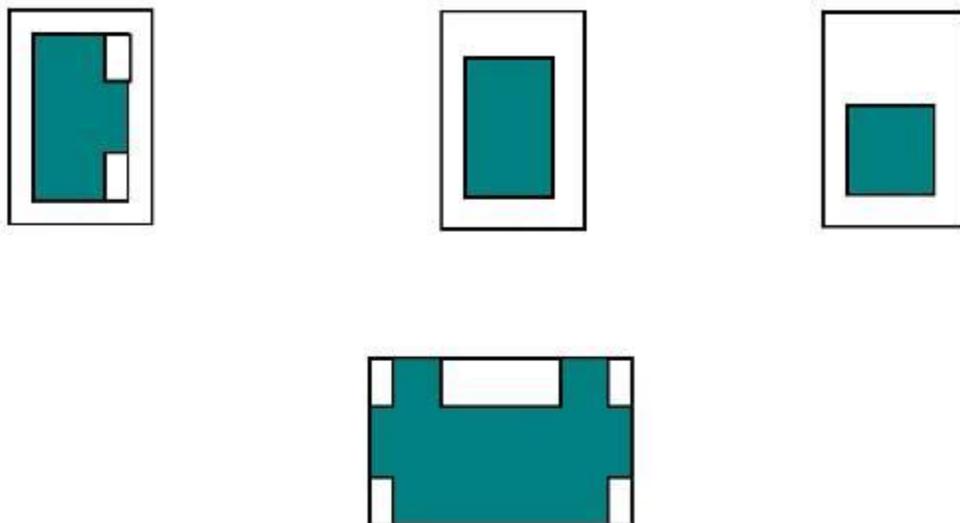


VII TABLAS DE USOS POR TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

ESTRUCTURA DE LA MANZANA

OCUPACIÓN DE LA MANZANA

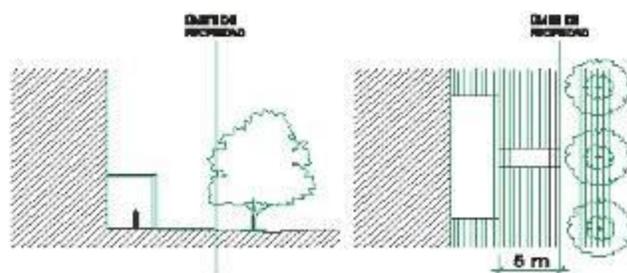




ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Franja de jardín.

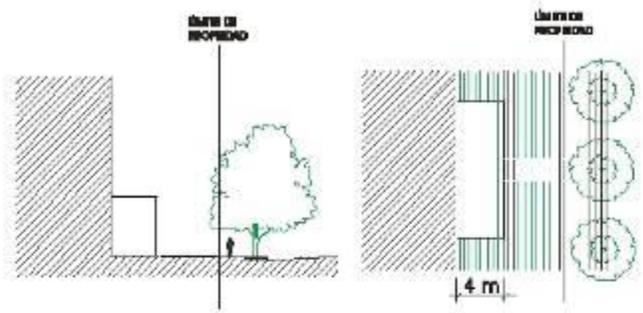
Área libre frontal dedicada a área verde, comprendida entre la primera línea de fachada y el espacio público delimitado por la línea de propiedad. Tendrá un ancho



de 5,00 m y dicha área podrá pavimentarse sólo en los casos especiales.

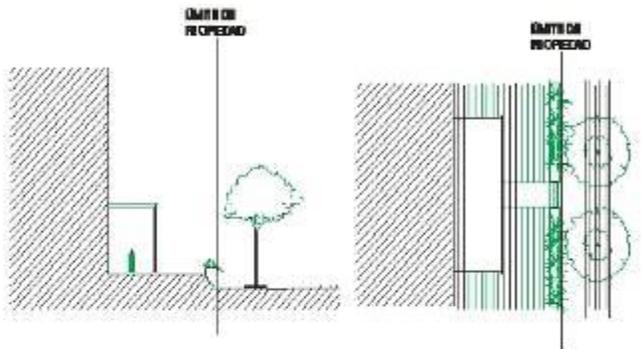
Franja de portal.

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.



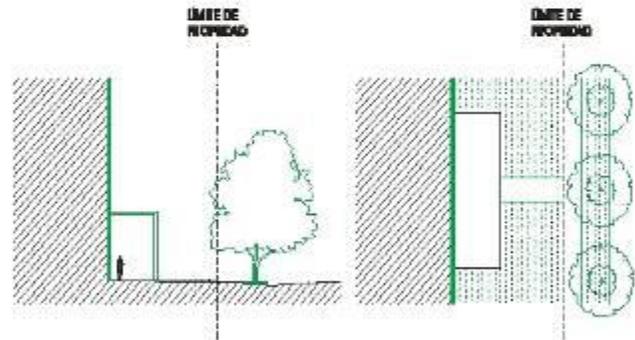
Primera línea de fachada.

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



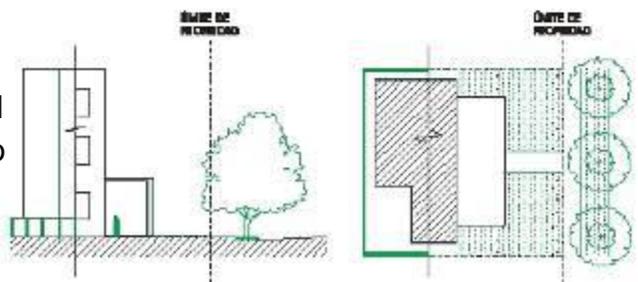
Segunda línea de fachada.

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



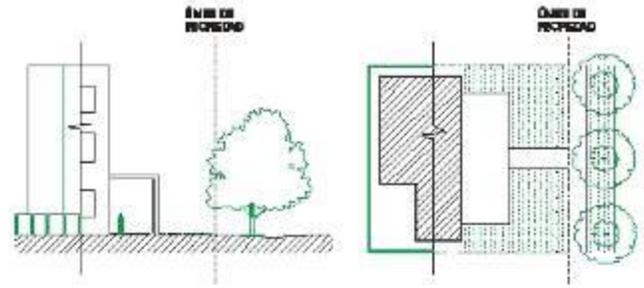
Pasillo lateral.

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.

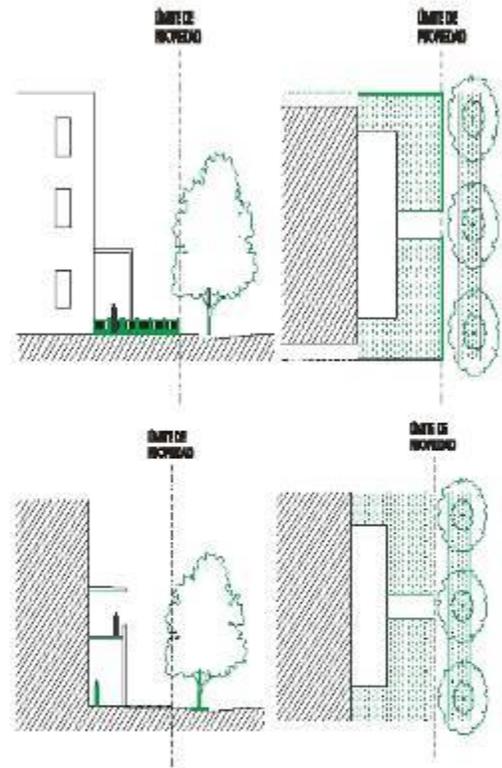
Superficie libre descubierta definida por el límite de propiedad y el paramento de la edificación, ambos en su frente de fondo, con 1,00 m de ancho mínimo



TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

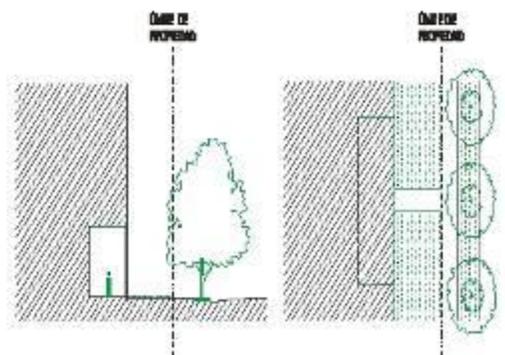
Cercado.

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.

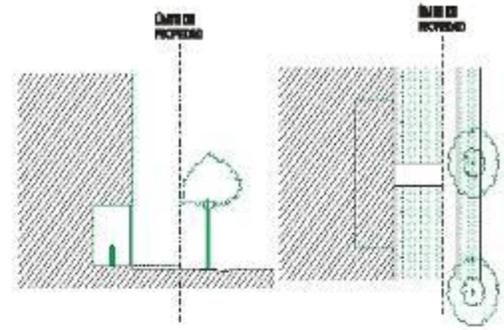
Se desarrolla a lo largo de la fachada principal, pudiendo estar adosado a la misma, cubriéndola en al menos la mitad (50%); lo cual permite utilizar su cubierta como terraza techada o no. Asimismo el portal puede formar parte interior del volumen o cuerpo de la edificación, como abertura en la planta 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

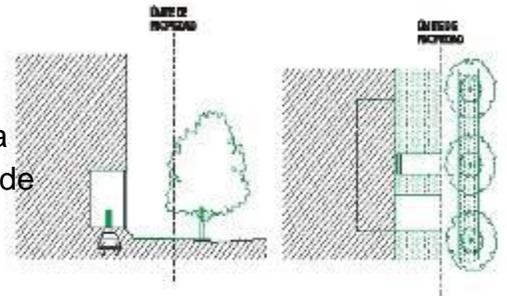
Portal de uso público.

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

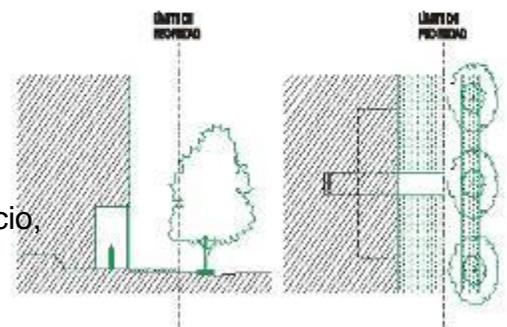


Alturas de las Edificaciones.

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

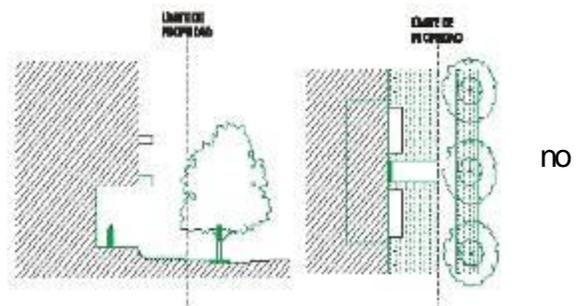
Basamento.

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.



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 más del 30% del área total de dicha franja



TIPOLOGÍAS URBANÍSTICAS. A través de fotos o dibujos que ejemplifiquen su presencia en el asentamiento

Edificios multifamiliares.

Edificaciones de 3 a 4 - 5 plantas de forma cuadrangular y también rectangular según su adecuación máxima a la parcela. Se asocian en conjuntos de parcelas de dimensión y forma similar colindantes, quizás conteniendo una esquina. Tienen ocupación máxima de la parcela y a veces hasta la infringen sin respetar las condicionales urbanísticas. El portal es cerrado con vidrio o poseen simplemente medio portal interior o vestíbulo de acceso, ofreciendo hacia la calle casi una fachada continua.



Vivienda con Tipología constructiva I:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de hormigón, vigas de madera, vigas de metal y losa o bovedilla.



Vivienda con Tipología constructiva II:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro.



Vivienda con Tipología constructiva III:

- Paredes de hormigón, ladrillos, bloques y mampostería.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de asbesto cemento o planchas metálicas, canalones de asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva IV:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro o asbesto cemento.



Vivienda con Tipología constructiva V:

- Paredes de madera.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y cartón asfáltico, guano, lona, Cartón.



Viviendas con Tipología constructiva VI:

- Paredes de yagua o tabla de palma.
- Techos de vigas y viguetas de madera o metal y tejas de barro, planchas de asbesto cemento o metal, cartón asfáltico, guano.



ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES.

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 luminarias, esculturas ornamentales, etc., así como el 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



Microparques:

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 se aprecian bancos de estar, farolas y luminarias, la colocación de esculturas, así como el 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 de 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 eventualmente como áreas para ferias, parqueos, etc.

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 de arbolado, arbustivas y tratamiento de jardinería. Se desarrollan a lo largo de las 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 las 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.



Parques recreativos:

Instalaciones equipadas para el desarrollo de actividades de carácter cultural, recreativo y deportivo, se clasifican como grandes instalaciones, tanto por las dimensiones del área que ocupan como por su capacidad de acogida de público, pudiendo ser tanto especializadas como polifuncionales. Sus dimensiones son como mínimo de 2 hectáreas, pudiendo alcanzar dimensiones tales que clasifiquen como grandes parques recreativos de nivel de ciudad. 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.



Parques infantiles:

Espacios diseñados con mobiliario y equipamiento mecánico adecuados específicamente para su función. Pueden ocuparse 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



Espacios abiertos naturales:

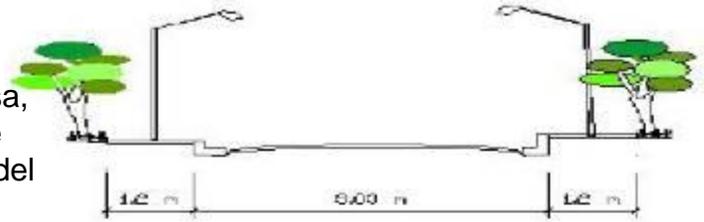
Su función principal es propiciar el contacto con ambientes naturales, principalmente marítimo, fluvial y boscoso. Generalmente coinciden con áreas declaradas como protegidas o de conservación con sus valores naturales y medioambientales. Las superficies edificadas se limitan al mínimo indispensable. Se caracterizan en su caso por poseer caminos y senderos que



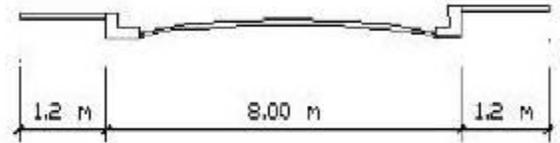
propician la circulación, el uso de espacios naturales de estar y equipamiento diferenciadamente funcional.

VÍAS PÚBLICAS.

Arterias principales: Son aquellas que por su sección permite la circulación de tránsito pesado, en ellas hay un uso vehicular y peatonal de forma intensa, además, a través de las mismas se puede acceder de forma rápida hacia los distintos puntos de la ciudad o del núcleo urbano.



Arterias secundarias: Son el resto de las vías de secciones más estrechas, con un uso menos intenso y las cuales permiten llegar a diferentes puntos de las distintas zonas del territorio



Tipología 1: Grandes manzanas abiertas:

Zonas urbanizadas conformando grandes manzanas, abiertas, con predominio de arquitectura civil pública e industrial, encontrándose en ocasiones la religiosa y militar. Las dimensiones y formas de las manzanas, así como las alineaciones y retranqueos de las edificaciones no responden a normativas establecidas y están rodeadas de amplios espacios abiertos. Aparecen aceras, por lo general con parterres, parqueos de uso público y áreas verdes rodeando las edificaciones. Se asocia, fundamentalmente, a las zonas de grandes instalaciones, de producción, y espacios públicos y áreas verdes.

Tipología 2: Manzanas abiertas:

Zonas urbanizadas conformando manzanas, ya sean regulares (retícula en damero) o irregulares, abiertas, con predominio de arquitectura doméstica asociada en edificaciones multifamiliares, espaciadas entre sí conforme a normativas establecidas y rodeada de amplios espacios abiertos. Predominio de aceras con o sin parterre, áreas verdes y parqueos de uso público sin techar. Se asocia, fundamentalmente, a zonas de edificios multifamiliares, construidos o no por la Revolución.

Tipología 3: Manzanas cerradas:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, de dimensiones y formas variables, regulares o irregulares, cerradas, ocupadas predominantemente por arquitectura doméstica colonial, coexistiendo con otros usos y algunas edificaciones de etapas posteriores, fundamentalmente de la primera mitad del siglo. Aparecen edificaciones esquineras con chaflanes, parques y plazas asimiladas en la retícula urbana, generalmente hay ausencia de jardín y parterre. Las aceras son de pequeñas dimensiones, 1.20m y menos. Se asocia fundamentalmente a las zonas centrales de los asentamientos.

Tipología 4: Manzanas semicerradas:

Zonas urbanizadas mediante parcelas ortogonales, irregulares o no, de dimensiones variables, ocupadas por edificaciones domésticas coexistiendo con otros usos, principalmente los complementarios al hábitat. Las manzanas son semicerradas, pues aparecen los pasillos laterales y de fondo. Predomina en ellas el jardín privado, aceras con o sin parterre y calles con una continuidad definida. Corresponde, por lo general, a repartos residenciales previamente proyectados e implementados.

Tipología 5: Urbanizaciones espontáneas:

Puede presentarse en tres variantes, asociadas por lo general a las periferias urbanas y los barrios precarios:

-Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Parcelas irregulares de dimensiones variables ocupadas por viviendas del siglo XX, de tipología arquitectónica V y VI.

-Zonas sin urbanizar o con urbanización parcial, trazado irregular. Parcelas irregulares de dimensiones variables, ocupadas por viviendas de tipología arquitectónica VI sin alineación.

-Agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan los asentamientos con los territorios, generalmente de tipologías VyVI.

9. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS. A través de fotos o dibujos que ejemplifiquen su presencia en el asentamiento.

Las tipologías arquitectónicas tienen mucha relación con el uso al que se destina el inmueble, y siempre responderán al uso original del mismo. En este sentido se establecen las siguientes:

DOMÉSTICA:

Edificaciones comunes o individuales



□ Edificaciones pareadas o en tiras



□ Edificaciones unifamiliares de esquina



Edificios multifamiliares



- CIVIL-PÚBLICO

Logia Unificación



- MILITAR



- RELIGIOSO



INDUSTRIAL



Capitulo VIII. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONSTRUCTIVAS.

MICROLOCALIZACIÓN. Documento oficial que culmina el Estudio de Microlocalización y por medio del cual se definen las regulaciones, normas, condicionales y recomendaciones específicas que rigen para una determinada área de terreno, de obligatorio cumplimiento en el desarrollo del proceso inversionista, principalmente en la elaboración de los proyectos y en la ejecución de las obras.

LICENCIA DE OBRA. Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto

contemple las regulaciones establecidas en el Certificado de Microlocalización.

CERTIFICADO DE UTILIZABLE. Constituye el documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión, excepto las de viviendas, amparada en una Licencia de Obra ha sido terminada; cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requerimientos para su inscripción en los registros correspondientes.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

AUTORIZACIÓN DE OBRA. Documento técnico administrativo obligatorio y previo a cualquier actuación urbanística, arquitectónica y constructiva para obras menores, orientado al cumplimiento de las regulaciones urbanísticas y otras normas técnicas.

CERTIFICADO DE HABITABLE. Documento administrativo mediante el cual se certifica que la inversión de una vivienda, amparada en una Licencia de Obra, ha sido terminada, cuenta con todas las facilidades exigidas en la documentación técnica y cumple por tanto con todos los requisitos para su inscripción en los registros correspondientes.

INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

RENOVACIÓN. Transformación planificada del medio urbanizado.

REANIMACIÓN. Acción superficial apoyada en la estructura física existente que posibilita su utilización en breve plazo con mínima intervención.

REFUNCIONALIZACIÓN. Implica el cambio de uso, aprovechando la estructura física existente con mínima intervención.

COMPLETAMIENTO O SATURACIÓN. Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

NUEVA URBANIZACIÓN. Acondicionamiento y preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

CAPITULO IX. ANEXOS.

LISTADO DE LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN QUE NO NECESITAN AUTORIZACIÓN NI LICENCIA DE OBRA.

Se establecen un grupo de trabajos destinados a la conservación, mantenimiento y reparación de edificaciones, mediante las cuales se pueden resolver acciones constructivas de poca complejidad sin necesidad de permiso oficial, ni dictamen de especialistas, salvo en ocasión de la tramitación establecida por la Comisión Provincial de Monumentos, los que se refieren a continuación:

- a) Estucar, azulejar o enchapar paredes interiores y mesetas existentes.
- b) Reparación o sustitución de recubrimientos de montero o enlucido en interiores y exteriores.
- c) Sustitución o reparación de enchapes de paredes, muros, pretilos y antepechos, siempre que sean utilizados materiales iguales a los existentes.
- d) Reparación de grietas en elementos no estructurales.
- e) Reparación o sustitución parcial del recubrimiento del acero de refuerzo de hormigones, cuando éste no implique otras modificaciones.
- f) Sustitución o reparación de paredes divisorias interiores, siempre que se use para ello un material igual al existente u otro similar.
- g) Sustitución parcial o reparación de cubiertas de tejas o de papel techo con igual material.
- h) Reparación parcial de la soladura del techo.
- i) Sustitución de servicios sanitarios, lavaderos, fregaderos, mesetas de cocina.
- j) Sustitución o reparación de las tuberías del drenaje pluvial, cuando sean expuestas o estén en áreas exteriores.

- k) Eliminación de filtraciones, tupiciones o salideros, siempre que la afectación causada o la que pueda provocar la reparación no haya afectado un elemento estructural.
- l) Sustitución de tanques de agua del mismo material u otro más ligero y de igual o menor capacidad, sin modificación de las instalaciones hidráulicas, ni de los elementos que lo sustentan.
- m) Reparación de fosas, cisternas y tanques de agua, cuando para ella no sea necesario modificar el acero de refuerzo o la sección de sus elementos componentes.
- n) Colocación de mesetas ciegas.
- o) Sustitución o reparación de falsos techos, de material incombustible, cuando ello no implique afectaciones a la red eléctrica, así como no permite la circulación de personas o almacenamiento de objetos.
- p) Reparación o sustitución de escaleras de madera o metálicas en interiores sin afectación de los elementos estructurales de la edificación.
- q) Sustitución o reparación de barandas y del enchape de los pasos de las escaleras y el recubrimiento parcial del acero de refuerzo.
- r) Sustitución o reparación del alumbrado y fuerza de la instalación eléctrica.
- s) Sustitución o reparación de conductos eléctricos, cuando ésta no implique canalizaciones totales en elementos estructurales horizontales o de apoyo aislado.
- t) Sustitución o reparación de las instalaciones hidrosanitarias, siempre que no se afecten elementos estructurales.
- u) Reparación parcial de la carpintería exterior.
- v) Reparación de rejas o sustitución de éstas por otra igual.
- w) Pintura interior y exterior en las vías secundarias.
- x) Sustitución o reparación de la carpintería interior.
- y) Reparación de aceras exteriores, siempre que no se modifique su trazado ni material.
- z) Reparación de pavimento en áreas descubiertas tales como patios, pasillos perimetrales y jardines, siempre que no se modifiquen las pendientes existentes, no se interrumpa el drenaje pluvial superficial, no se afecten instalaciones soterradas ni registros.