



# **CABECERA MUNICIPAL CONSOLACIÓN DEL SUR**

## **Pinar del Río**

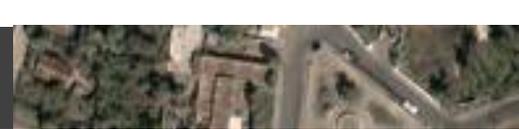
Enero 2015

Realizado por la Dirección Municipal de Planificación Física de Consolación del Sur con la asesoría del Departamento de Planeamiento Urbano y Turismo de la DPPF



## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2 a 3</b>
<b>REGULACIONES.....</b>	<b>4 a 7</b>
<b>1. Regulaciones Generales.....</b>	<b>7 a 16</b>
<b>Regulaciones específicas.....</b>	<b>16</b>
2. <i>Regulaciones específicas del Sector Tipológico 1 (zona centro).</i> .....	18 a 26
3. <i>Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 2 (Barrio residencial con viviendas en tiras).</i> .....	28 a 35
4. <i>Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 3 (Barrio residencial con viviendas en parcelas aisladas).</i> .....	37 a 45
5. <i>Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 4 (Zona de viviendas en áreas de desarrollo planificado constituidas por edificios multifamiliares o viviendas aisladas).</i> .....	47 a 56
6. <i>Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 5 (Zona de viviendas en áreas periurbanas, compuesta por tiras de viviendas a lo largo de las vías o pequeños núcleos próximos a éstas).</i> .....	58 a 64
7. <i>Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 6 (Zona de Equipamiento: Hospitales, cementerio, Subestación eléctrica, zona de talleres, Almacenes y centro deportivo-recreativa).</i> .....	66 a 71
<b>Regulaciones especiales.....</b>	<b>.....</b>
8. <i>Regulaciones Especiales de la Ave 51 e/n 60 y 62 (margen Norte desde el inmueble # 6010 hasta el # 6020).</i> .....	72 a 78
9. <i>Regulaciones Especiales de la Avenida 51 e/n 60 y 62 (margen sur).</i> .....	79 a 84
10. <i>Regulaciones Especiales de la calle 53 e/n 64 y 66 (Boulevard).</i> .....	86 a 91
11. <i>Regulaciones Especiales de la Ave 51 e/n 58 y 60 (margen Norte desde el Inmueble # 5802 hasta el # 5810).</i> .....	93 a 98
12. <i>Regulaciones Especiales Ave 51 e/n 62 y 64 (toda la manzana del parque Antonio Ferrer).</i>	99 a 104
<b>Anexo.....</b>	<b>105 a 112</b>



## INTRODUCCIÓN

En sus inicios, Consolación del Sur fue la Villa cabecera del término de su nombre, tuvo su asiento en una meseta extensa y árida en la orilla norte del camino de Vuelta Abajo, hoy carretera central, a unos 22 Km de Pinar del Río, capital provincial. La primera construcción que se edificó fue una pequeña ermita de madera, la cual agrupó a su alrededor a varios feligreses de la comarca, esto sucedió en el año 1690. Los primeros habitantes eran campesinos dedicados especialmente al tabaco y algunos a la ganadería.

La llegada de la carretera Central, el FFCC, la carretera a Alonso de Rojas, y otros servicios como el Juzgado, el Ayuntamiento, el Correo, el Telégrafo y otras instalaciones de medianas industrias contribuyeron a aumentar la jerarquía de la ciudad que siempre fue cabecera municipal.

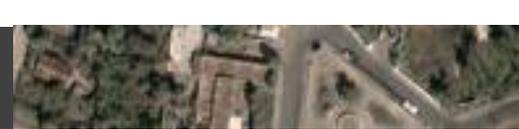
Consolación surge por dos motivaciones: económica y religiosa, de aquí en adelante, el crecimiento del núcleo no se ha comportado uniforme en todas sus etapas, la topografía ha influido en este aspecto ya que al ocuparse totalmente la meseta, limita mucho el desarrollo, especialmente hacia el norte donde la misma es bastante accidentada, siendo las mejores condiciones físicas para el asentamiento, hacia el sur. La tendencia de desarrollo se ha mantenido a lo largo de la carretera central y un poco hacia el sur. La base económica principal de la ciudad fue la agricultura con tendencia a diversificar la esfera de los servicios y la industria artesanal.

Hasta el triunfo de la Revolución en Consolación no existió nunca ningún Plan Director o Esquema que regulará el crecimiento del pueblo. El centro de la ciudad siempre se mantuvo alrededor de la iglesia y el parque, que aunque no tiene grandes valores arquitectónicos, crea un ambiente agradable y contribuye a acentuar el hito que constituye la iglesia, en esta zona se han agrupado históricamente los principales servicios de la ciudad.

Actualmente Consolación es uno de los asentamientos más importantes de la Provincia, pues presenta conjuntos y monumentos a preservar, junto a la Iglesia, el antiguo ayuntamiento (hoy sede del gobierno municipal) y algunas viviendas aisladas en el centro del pueblo así como el parque que crean un ambiente agradable y contribuyen a la belleza del centro.

### **Marco teórico y conceptual.**

Toda acción urbanística o de tipo constructivo tiene que respetar los valores esenciales que identifican al sitio urbano donde se encuentra. Por esta razón, se ordenarán a través de las regulaciones urbanas, las acciones que refuercen sus particularidades, dando cumplimiento a los siguientes objetivos:



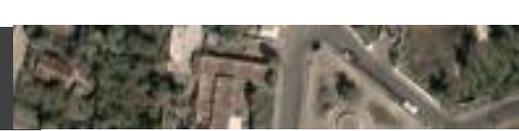
- Preservar la trama y los códigos urbanísticos tradicionales.
- Proteger el patrimonio arquitectónico, salvaguardando los inmuebles singulares y restituyendo gradualmente las transformaciones indeseables que han promovido el deterioro de su imagen.
- Conciliar las nuevas inversiones propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano, tanto por la vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Posibilitar la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.

**Regulaciones Urbanas:** Las regulaciones para el Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter 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 asentamientos. Estas regulaciones se estructuran en regulaciones generales, específicas y especiales.

**Regulaciones Generales:** Son las de carácter y aplicación para todo el asentamiento.

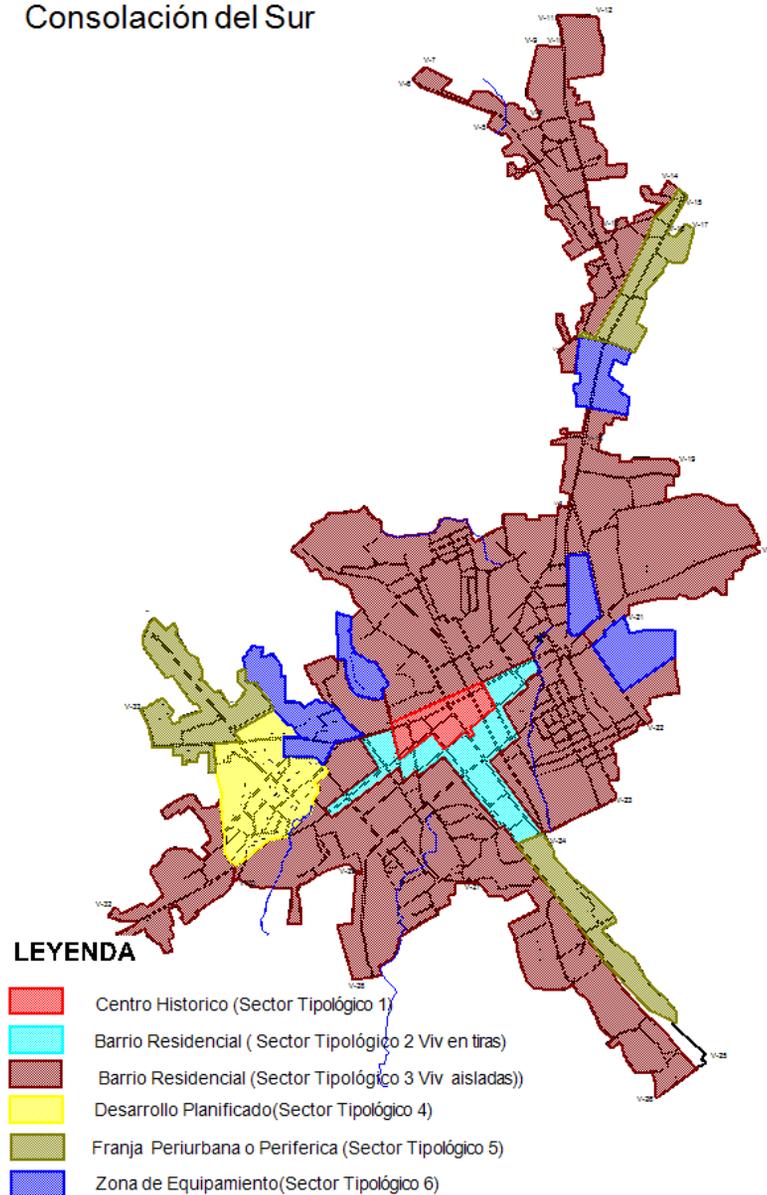
**Regulaciones Específicas:** Se distinguen en correspondencia con los diferentes sectores. Complementan a las Regulaciones Generales y no son excluyentes, por lo que unas y otras deben cumplirse estrictamente.

**Regulaciones Especiales:** Se dictan para salvaguardar los espacios o edificaciones más importantes: Tramo más importante de la calle principal; parque; sitios de alto valor patrimonial.



## Zonificación

Ciudad Cabecera  
Consolación del Sur





## **Delimitación del asentamiento (derrotero):**

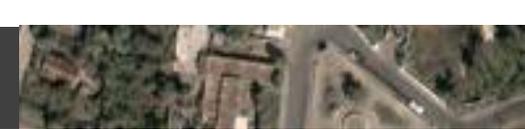
El asentamiento urbano Consolación del Sur está compuesto por 4 Consejos Populares, de Oeste a Este aparecen en el siguiente orden: Pueblo Nuevo, Villa II, Villa I y Crucero de Echevarria. Limita por el Norte con arroyo San Pablo y micro presa del mismo, así como con áreas rurales del Consejo Popular Crucero de Echevarria, al Sur con la Autopista Nacional, al Este con áreas rurales del Consejo Popular Crucero de Echevarria y por el Oeste con áreas rurales del Consejo Popular Pueblo Nuevo.

La descripción más detallada de los límites se ofrece con el siguiente derrotero:

Se parte del punto más al Noroeste del asentamiento, vértice 1 (V-1) localizado en el puente del arroyo San Pablo en la carretera La Leña (calle2), se avanza rumbo Sureste por el fondo de las parcelas de las vivienda de la calle 2 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda No 0054 V-2 ,se gira hacia el Noreste por el límite del área de nuevo crecimiento Vega de Casimira, pasando por el fondo del campo de tiro y se continúa contorneando las áreas marginales de la micropresa del arroyo San Pablo y de éste propio arroyo hasta llegar a interceptar la calle 47 interior en su extremo norte donde se localiza el V-3. Se gira hacia el Norte y se avanza por el Fondo de las parcelas de la calle 50 (carretera Central) hasta llegar al fondo del taller T-1(Miguel Cabaña), donde se localiza el V-4. Desde este punto se gira hacia el Noroeste por el borde de la calle 41 A se continúa en esta dirección, pasando por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle 50 B y más hacia delante por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle 50 F y que limitan con el poseedor Gregorio Malagon. Se continúa avanzando pasando por las viviendas de Osvaldo Gómez, Mario Malagón, Gregorio Malagón hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda 0002, donde se localiza el V-5. Se gira rumbo Noroeste y avanzamos por el borde Oeste de la calle 50 E hasta llegar al frente de la parcela de la vivienda 0005 donde se halla el V-6. Se cruza la calle 50 E hasta el fondo de la parcela de la vivienda 0005 donde se halla el V-7. Se gira rumbo Sureste pasando por el fondo de las parcelas de la vivienda de la banda Este de la calle 50 E hasta llegar al fondo de las parcelas de la Vivienda de la calle 27, V-8. Se gira hacia el Norte por el lateral izquierdo del estadio y fondo de la Planta de Asfalto hasta llegar a su lateral izquierdo (saliendo), V-9. Se gira hacia el Este pasando por todo el referido lateral hasta llegar a interceptar la calle 50 B, frente al Comité Militar, V-10. Se gira hacia el Norte y se avanza por la senda Oeste de dicha calle hasta llegar al frente lateral derecho saliendo del Comité Militar e intercepción de calle 50 B con 27 A, V-11. A partir de este punto se gira hacia el Este, se continúa por el borde de la calle 27 A y límite del Comité Militar hasta llegar al fondo de éste donde se halla el V- 12. Se gira hacia el Sur, se avanza por el fondo el Comité Militar y continuamos rumbo Suroeste quedando al Noreste el poseedor 1651 Pablo García Castillo y avanzamos por el fondo de las parcelas de las viviendas existentes interceptando la calle 27 y se continua por el fondo de las instalaciones de transporte agropecuario y seguimos con el mismo rumbo y interceptamos la calle 50C, hasta llegar a la parcela de la vivienda 5048 ubicada en calle 39(Carlito) donde se halla el V-13, se gira hacia el Este por el fondo de la parcela de las viviendas que están en la calle 39 y llegamos al límite de la finca de los Canterolas donde se halla el V-14, de



este punto giramos rumbo Sur y avanzamos por la cerca que limita dicha finca y cruzamos la calle 50 (carretera Central) donde se halla el V-15, continuamos rumbo Oeste paralelo a la calle 50 hasta llegar a la alcantarilla y donde se halla el V-16 , seguimos con rumbo Noreste pasamos por el lateral de la vivienda de Hilda Menéndez y avanzamos unos 105 metros hasta donde se halla el V-17, se gira rumbo Sur pasando por el final de la calle 50-B y fondo de las viviendas y talleres del Can y Desmonte teniendo al Sur los poseedores 3174 Vicente Valdez Rodríguez y 3176 Francisco Panceira López y avanzamos hasta llegar a los límites del taller MTP en su porción Suroeste y se continua con el mismo rumbo pasamos por la laguna existente teniendo ubicado al Sureste al poseedor 3172 Raúl Sánchez Mesa y llegamos al fondo de las viviendas 5OB47 detrás del punto de control se halla el V-18 se gira con rumbo Este y avanzamos por el fondo de las parcelas de de las viviendas ubicada en la calle 45 manteniéndose al Noreste el mismo poseedor 3172 hasta llegar al fondo de la parcela de la vivienda 0002 de Esperanza Gala donde se halla el V-19, a partir de aquí avanzamos rumbo Sur pasamos por el lateral de dicha vivienda 0002 atravesamos la calle 45 teniendo ubicado al Noreste al poseedor 606 CPA Jesús Suárez Soca y pasando por el fondo las parcelas de las viviendas de la calle 45A y se continua hasta llegar al frente del lateral izquierdo saliendo de la vivienda 0002 de (Pablo Martínez) cruzamos la calle 51-A donde se halla el V-20, y avanzamos rumbo Oeste-suroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas ubicadas en calle 51A hasta el fondo de la parcela de la vivienda 0123 donde se halla el V-21, se gira rumbo Sur-sureste pasando por el limite de la Empresa de Semilla y las parcelas de las viviendas de la calle 48 y pasamos por el lateral izquierdo saliendo a la parcela de la vivienda en construcción 5543 del hijo de Justo González situada en la calle 48 final hasta la senda Sur de dicha calle donde se halla el V-22, de este punto giramos rumbo Suroeste donde se halla el V-24, avanzamos rumbo Sur por el fondo de dicho estadio y por todo el arroyo trabuco hasta llegar a la Autopista Nacional en su porción Norte donde se halla el V-25, donde giramos rumbo Suroeste y avanzamos paralelo a la Autopista Nacional en su porción Norte y llegamos a una distancia de 500 Mts después de pasar la intercepción que conduce a Alonso de Rojas donde se halla el V-26, a partir de aquí tomamos rumbo Noroeste quedando al Oeste los terrenos del poseedor 614 Congreso Campesino y avanzamos por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle 64 A (barrio La Pedrera) hasta interceptar la antigua línea férrea y al fondo de la parcela de la vivienda 57E20 donde se halla el V-27, se gira hacia el Suroeste por el fondos del barrio La Campana, se cruza la calle 57 final hasta el fondo de las parcela de la vivienda 7268, donde se halla el V-28, se gira hacia el Norte por el fondo de las parcelas de las viviendas del lado Oeste de dicha calle (57 final) hasta fondo del lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda 53A29 ubicada en calle 72A del barrio de la CPA Congreso Campesino donde se halla el V-29, se continua en dirección Oeste bordeando el limite Sur del referido barrio hasta cruzar el callejón 53( camino hacia el vertedero) donde se halla el V-30, se gira hacia el Suroeste y se avanza por el fondo de las parcelas de las viviendas de la calle 53 (barrio El Paraíso) hasta llegar a la No 72B85 donde se halla el V-31, se gira rumbo Noroeste por el lateral izquierdo saliendo de dicha vivienda se cruza la calle 53A y se continua hasta cruzar la calle 53C, continuando por el lateral derecho saliendo de la parcela de la vivienda 0958 hasta su fondo donde se halla el V-32, se gira rumbo



Noreste y se avanza contorneando todo el límite Oeste del sector urbano del Consejo Popular Pueblo Nuevo, se cruza la avenida 51 y se continúa hacia el norte por la margen Oeste de la calle 10 hasta llegar al frente de la parcela de la vivienda No. 1009 donde se halla el V-33, Se gira hacia el Este y se avanza por el borde la calle 49A y límite de la Agropecuaria Militar hasta llegar al fondo de las parcelas de las viviendas de la calle 2, donde se halla el V-34, se gira hacia el Noroeste por el fondo de las parcelas de las viviendas de esta calle hasta llegar al punto de inicio de este derrotero.

## REGULACIONES

### 1. Regulaciones Generales.

#### 1.1 Protección y preservación patrimonial.

**Artículo 1:** Las acciones urbanísticas y constructivas, en las edificaciones de valor patrimonial, estarán sujetas a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio y las mismas respetarán los grados de protección a que están sujetas.

(Ver anexo 1)

#### 1.2 Calidad del medio ambiente.

##### 1.2.1 Área Verde urbana:

**Artículo 2:** Se prohíbe la construcción de kioscos en áreas verdes.

**Artículo 3:** No se permite la tala de árboles excepto por razones muy justificadas, debiendo ser aprobada por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 4:** Se prohíbe la pavimentación de áreas verdes y espacios públicos.

##### 1.2.2 Agricultura urbana:

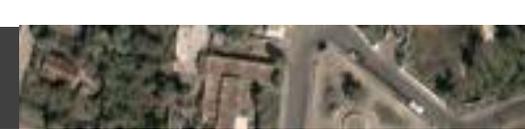
**Artículo 5:** No se admitirán parcelas destinadas a la agricultura urbana en la zona centro. En el resto del pueblo serán restringidas y con carácter temporal, debiendo ser aprobada por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 6:** Se prohíbe que los organopónicos o cualquier otro espacio que esté ocupado por la agricultura urbana, utilicen el agua del acueducto para el regadío.



#### 1.3 Estructura de la manzana

##### 1.3.1 Ocupación de la manzana:



**Artículo 7:** Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada y se tendrán en cuenta para el diseño en zonas de nuevo desarrollo urbano.

### **1.3.2 Ocupación de la parcela:**

**Artículo 8:** La ocupación máxima de la parcela residencial se regulará en cuanto a las características de cada una de las zonas.

**Artículo 9:** La ocupación máxima en las nuevas parcelas no puede sobrepasar el 70% de ocupación de la misma.

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

**Artículo 10:** Para todas las edificaciones uniplantas y aisladas en parcelas, será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho libre mínimo de 1,00 m. Este ancho de los pasillos laterales se tomará siempre desde el borde más saliente de la superficie construida correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero, la distancia se medirá hasta el borde de dicho muro.

### **1.5 Alineación de las edificaciones.**

#### **1.5.1 Edificaciones según la alineación del vial:**

**Artículo 11:** En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación, según la alineación del vial, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los patios interiores y en el fondo.

**Artículo 12:** Será obligatorio respetar la alineación existente de la primera línea de fachada en cada uno de los tramos y que corresponderá con la primera línea de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación.

**Artículo 13:** No se permite salir de las alineaciones de las calles con ningún cuerpo saliente.

**Artículo 14:** La profundidad de la franja de portal se adecuará a las alineaciones de las edificaciones colindantes.

#### **1.5.2 Edificaciones aisladas en parcelas:**

**Artículo 15:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes. Para ello, en cada uno de los tramos se adecuarán la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación o la profundidad de la franja de jardín frontal, según sea el caso.

### **1.6 Tipos y elementos de fachadas**

#### **1.6.1 Cercado.**



**Artículo 16:** Se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas. Los diseños de las cercas serán regulados de acuerdo a las características de cada uno de los sectores tipológicos.

**Artículo 17:** En los sectores de parcelas colindantes con áreas públicas se prohíbe la construcción de cercas con alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones y vehículos.

**Artículo 18:** En las edificaciones aisladas en parcelas se permitirá el cercado del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada. Se mantendrá la alineación con las cercas existentes en las edificaciones colindantes y su altura, por el frente y laterales hasta la segunda línea de fachada, estará sujeta a la máxima altura de las cercas existentes o en su defecto será hasta 0,90 metros. En los laterales a partir de la segunda línea de fachada y en el fondo, la altura máxima será de 2,10 metros.

### **1.6.2 Jardín frontal.**

**Artículo 19:** La obligatoriedad de su uso y los índices máximos de pavimentación serán regulados de acuerdo a cada una de los sectores tipológicos.

**Artículo 20:** Se respetará la condicional de jardín en todas las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en cada manzana.

**Artículo 21:** Se permite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0,20 metros.

**Artículo 22:** Se prohíbe todo tipo de construcciones en la franja de jardín frontal. En todos los casos, solamente podrán permitirse siempre y cuando se realice con elementos temporales y desmontables, que se retiren al terminar el horario establecido, no permitiéndose en los mismos la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### **1.6.3 Portales:**

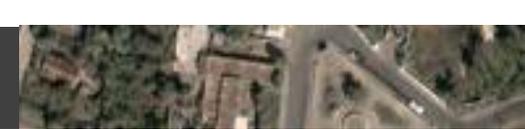
**Artículo 23:** Se prohíbe el cierre de portales de uso público en los lugares donde existan, así como también la colocación de muros o barandas frontales o transversales que impidan el paso libremente por ellos.

**Artículo 24:** Se permite el uso de medio portal en viviendas aisladas según proceda con su entorno inmediato, lo certificará la DMPF.

### **1.6.3 Barandajes y rejas:**

**Artículo 25:** No se permitirá el uso de rejas para el cierre de portales en la





avenida 51.

**Artículo 26:** Se permite el uso de rejas como elementos de protección en ventanas y puertas de las edificaciones ubicadas en la avenida 51, en la zona del centro del asentamiento.

**Artículo 27:** Se permite el uso de nuevas rejas para el cierre de los portales en las vías de menor importancia y se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos, según análisis de casos se permitirá el uso de elementos figurativos y de rejas con diseños rebuscados.

### **1.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 28:** La factibilidad de los tipos de marquesinas y de toldos serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.

### **1.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 29:** Los tipos y materiales de carpintería exterior serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. En todos los casos el diseño se integrará al resto de la carpintería de la propia edificación.

**Artículo 30:** Se permite en las edificaciones de valor patrimonial renovar la carpintería manteniendo su diseño original.



### **1.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 31:** Se prohíbe la pintura de contenes y en troncos de los árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

**Artículo 32:** Se prohíbe la pintura sobre cualquier fachada o en una de sus partes si no está correctamente terminada.

**Artículo 33:** Se prohíbe la pintura en una o varias secciones independientes en los inmuebles que incluyen a varias propiedades.

**Artículo 34:** En ningún caso podrán emplearse combinaciones de colores complementarios y/o contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación y siempre se deberá tener en cuenta integralmente el color de la carpintería y la herrería, junto con el de muros y columnas.

**Artículo 35:** El empleo de combinaciones de colores asumidas por determinadas entidades corporativas estará condicionado al período constructivo y a las características del inmueble.

### **1.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 36:** Los tipos y materiales de enchapes exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada zona.

## **1.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 37:** Los tipos y materiales de pisos y pavimentos exteriores serán regulados de acuerdo con las características de cada zona

## **1.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 38:** Se prohíbe el emplazamiento de elementos decorativos permanentes que sean ajenos a la identidad del pueblo y que atenten contra los valores de su arquitectura local.



## **1.7 Usos de suelo.**

**Artículo 39:** En cada una de las zonas se relacionarán los usos como preferentes, permisibles, restringidos y prohibidos. Se incentivarán los cambios de usos de suelo que no sean preferentes o permisibles.

**Artículo 40:** Se respetará el índice de ocupación del suelo establecido para cada sector tipológico.

## **1.8 Demoliciones.**

**Artículo 41:** No se permiten las demoliciones en las fachadas de las edificaciones de valor patrimonial salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto del edificio.

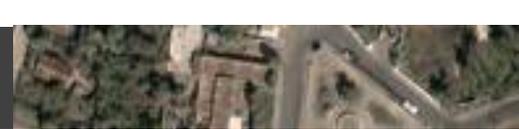
**Artículo 42:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

## **1.9 Acciones constructivas.**

### **1.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 43:** En las edificaciones con cubiertas de tejas de Grado de Protección I y II se mantendrá la apariencia de la cubierta manteniendo la inclinación original hacia el frente de las edificaciones, y se exigirá la continuidad de estas características en las nuevas acciones constructivas.

**Artículo 44:** En las edificaciones existentes, que no sean de los Grados de Protección I y II y que la cubierta original de entablado y viguetas de madera esté deteriorada en más de un 60% del área total, y en las nuevas construcciones se permitirá la construcción de una losa de hormigón recubierta con tejas criollas con los puntales y la pendiente estipulados, siempre que cada propuesta sea aprobada donde se localiza el inmueble. En todos los



casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 45:** No se permitirá la división de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados, ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

**Artículo 46:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a balcones, terrazas, herrería, proporción de vanos etc.

### **1.9.2 División y unificación de viviendas:**

**Artículo 47:** No se permite la división o unificación de viviendas en edificaciones de valor patrimonial con grados de protección I y II.

**Artículo 48:** Podrá aprobarse la división o unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica, la forma, la estructura y las dimensiones de las edificaciones así lo permitan.

**Artículo 49:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 50:** No se permitirá la división de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados de superficie útil.

### **1.9.3 Escaleras:**

**Artículo 51:** Se permitirá la construcción de escaleras en espacios secundarios, sólo cuando no se perjudique la preservación patrimonial del inmueble.

**Artículo 52:** En pasillos laterales será a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Este ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en los siguientes casos:

- a) Se desarrollará en una caja de escalera con pared lateral ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para iluminación y ventilación.
- b) En el pasillo que da hacia la calle en las parcelas en las esquinas de las manzanas.

**Artículo 53:** Se permitirá la construcción de la escalera en pasillos de fondo siempre que cumpla las condiciones del inciso anterior.

**Artículo 54:** Se garantizará la adecuada percepción de peldaños, descansos, barandas, pasamanos, así como que los pavimentos sean firmes, regulares y no resbaladizos.

## **1.9.4 Barbacoas:**

**Artículo 55:** Se permitirá la construcción de barbacoas para uso residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I y siempre que el estado técnico de la edificación lo permita.

**Artículo 56:** Se permite la construcción de barbacoas solamente en la planta baja y a partir de la segunda crujía de la edificación.

## **1.9.5 Accesibilidad urbana y arquitectónica:**

**Artículo 57:** Toda nueva edificación que se construya, ya sea para servicios sociales o de viviendas multifamiliares, está obligada a cumplir lo establecido por la Norma Cubana que está vigente.

## **1.10 Carteles y señalizaciones.**

### **1.10.1 Carteles de arrendamiento de viviendas:**

**Artículo 58:** Se permite la ubicación y el diseño de carteles de arrendamiento de viviendas cumpliendo con las regulaciones especiales emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 48:** En las viviendas localizadas en parcelas interiores y en la periferia se permitirá su colocación en lugares visibles, previa su aprobación casuística correspondiente.

### **1.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

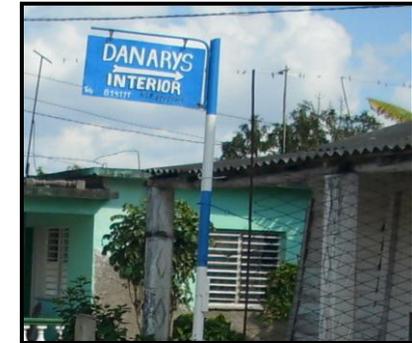
**Artículo 59:** Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

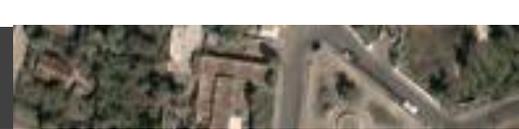
**Artículo 60:** Todo lo referido a su localización y diseño cumplirá las regulaciones establecidas para cada uno de los sectores tipológicos donde está ubicado el inmueble o espacio público.

**Artículo 61:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros.

**Artículo 62:** En el resto de las edificaciones, los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 63:** En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:





- a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.
- b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado.
- c) El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 64:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Serán sujetados a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.
- b) Solamente podrán prolongarse en ángulo recto (90°) y la proyección sobre la faja vial será hasta 1,50 metros. A su vez, la separación de la fachada nunca será menor de 0,20 metros.
- c) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2,50 metros.

**Artículo 65:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 66:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 67:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 68:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

### ***1.10.3 Señalización de calles y plazas:***

**Artículo 69:** La señalización de las calles y plazas se hará en placas o tarjetas y se regulará en cada uno de las zonas

**Artículo 70:** Se utilizarán materiales duraderos y en buen estado.

**Artículo71:** La altura de colocación de la señalizaciones será tal que no obstaculice el tránsito peatonal y /o vehículos.

#### **1.10.4 Numeración de edificaciones de servicios y de viviendas unifamiliares:**

**Artículo72:** El número se colocará adosado con tornillo de agarre a la pared exterior que da acceso a la segunda línea de fachada frontal, después del portal. En caso de no existir portal, se colocará en la primera línea de fachada frontal.

**Artículo 73:** Se ubicará a una altura no menor de 2,0 metros ni mayor de 3,0 metros. La altura del número o la letra será de 80 milímetros y se construirán con un material duradero, ya sea plástico, metálico o de cemento.



#### **1.10.5 Numeración de edificaciones multifamiliares:**

**Artículo74:** El número se colocará adosado con tornillo de agarre en el lateral del edificio más visible, según sea su posición con relación a la calle de acceso al mismo. La altura del número o la letra serán de 200 milímetros y se construirán con hierro fundido u otro material duradero.

#### **1.11 Mobiliario urbano.**

##### **Bancos:**

**Artículo 75:** Los bancos existentes que sean considerados exponentes de valor histórico, serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo76:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

##### **Elementos de iluminación:**

**Artículo77:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.



##### **Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo78:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán

sustituirse por otros de similar diseño y materiales, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 79:** Se prohíbe trasladar bustos y tarjas ornamentales o conmemorativas de su sitio original.

**Artículo 80:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 81:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### ***Elementos de higiene pública:***

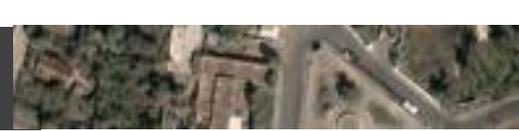
**Artículo 82:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza. Requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas. Serán autoportantes y no deben obstaculizar la circulación de las personas.



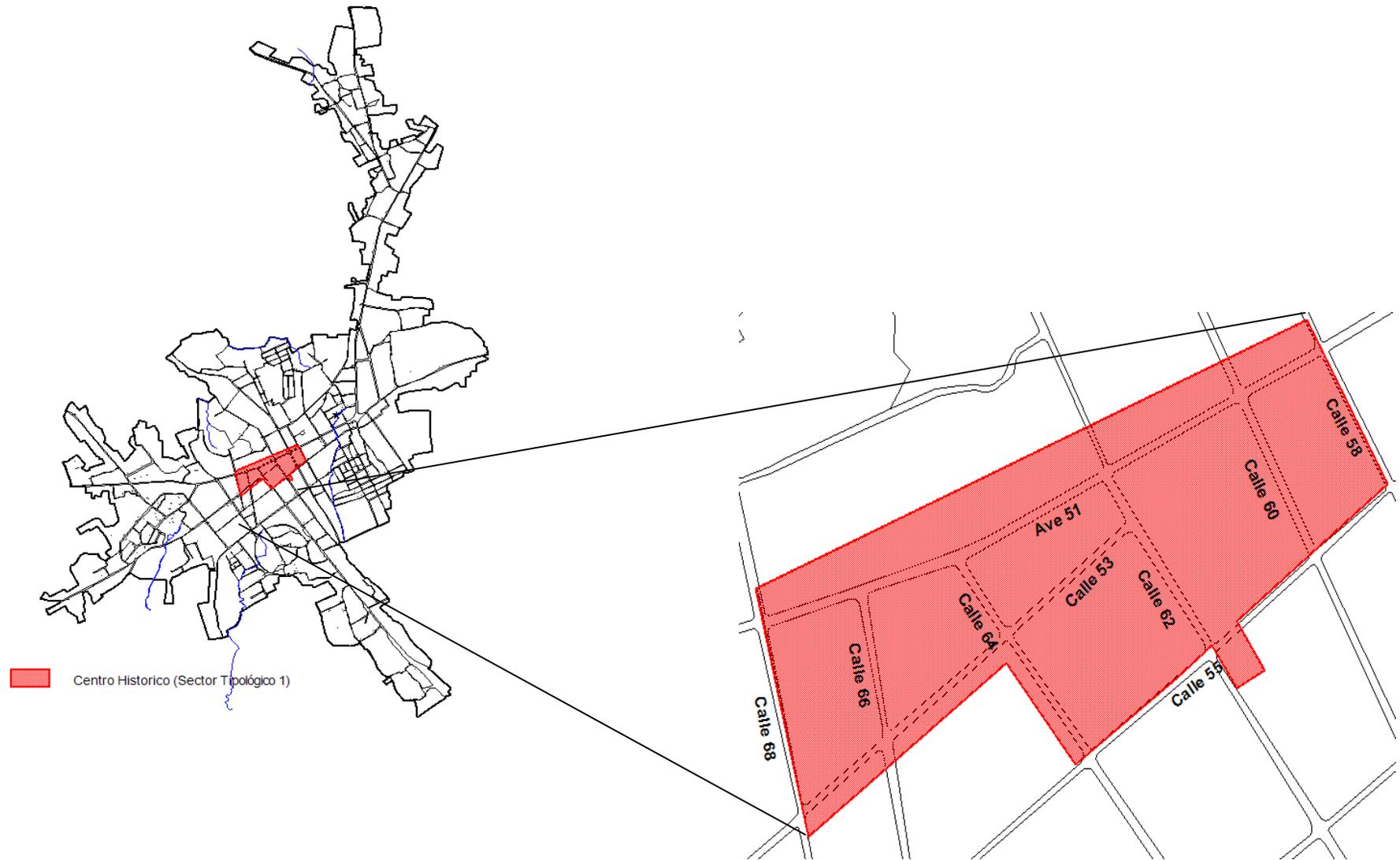
## *Regulaciones específicas*

### *2. Regulaciones específicas del Sector Tipológico 1 (zona centro).*





## Zonificación





**Regulaciones específicas** se establecen para salvaguardar los espacios o edificaciones más importantes, en el caso de la ciudad Consolación del Sur, estos espacios se corresponden con la Zona Centro, que es el sector más antiguo del pueblo (**Sector Tipológico 1**), donde se comprenden tramos de calles longitudinales (Ave 51, calle 53 y 55) y tramos de calles transversales (62, 64, 66 y 68). En este sector se localizan las edificaciones con grados de valor patrimonial, conformado por un área residencial tipológicamente bien definida, con edificaciones individuales en tiras de 1 y 2 niveles, con tipología I y II, y manzanas bien conformadas. Las vías de accesos se encuentran en buen estado y existen redes de acueducto, drenaje pluvial, electricidad y telefonía. Predomina la función residencial, donde se incluyen los principales servicios y la forma de intervención urbanística que se prevé es la Conservación.

## ***2.1 Protección y preservación patrimonial.***

**Artículo 83:** Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que la degraden.

**Artículo 84:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, sótanos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Patrimonio.

**Artículo 85:** Queda prohibida la instalación de kioscos, mostradores, murales y otros elementos similares en la faja vial de las calles. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades estatales y de carácter temporal, se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 86:** Dentro de los límites de la faja vial de la calle, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncios y carteles, con excepción de los requeridos para la seguridad del tránsito.

**Artículo 87:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

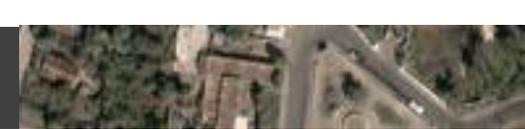
**Artículo 88:** Se mantendrá la tipología II para cualquier edificación que se construya en este sector tipológico.

**Artículo 89:** Se mantendrá la apariencia de la cubierta de tejas criollas e inclinadas hacia el frente en las edificaciones existentes y se exigirá su continuidad en las nuevas acciones constructivas.

## ***2.2 Calidad del medio ambiente.***

**Artículo 90:** Priorizar al centro histórico en la recogida nocturna de desechos sólidos, en cuanto a equipamiento y horarios adecuados.

**Artículo 91:** Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanente, tales como estatuas, bustos, tarjas, monumentos, fuentes, arcos triunfales y otros elementos análogos en centros históricos urbanos.



## **2.3 Estructura de la manzana.**

**Artículo 92:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y forma existente en la manzana, según la zona o sector tipológico a que pertenezca, a no ser que por razones específicas el PGOTU plantee su modificación.

**Artículo 93:** En los tramos donde existe actualmente el sistema de ordenación según la alineación del vial, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los patios interiores y en el fondo.

**Artículo 94:** En los tramos donde existe actualmente el sistema de ordenación aislado en parcelas, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los jardines, pasillos laterales y patios en el fondo.

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

**Artículo 95:** Prevalecerá la parcela compacta o fachada continua con pasillo lateral a partir de la segunda crujía de las edificaciones en tiras y la parcela aislada con jardín frontal hacia la calle.

## **2.5 Alineación de las edificaciones.**

### **2.5.1 Puntales:**

**Artículo 96:** Será obligatorio conservar los puntales existentes en cada uno de los tramos.

**Artículo 97:** Las edificaciones que se sometan a un proyecto de remodelación u otra nueva inserción tomarán como referencia el puntal de los inmuebles colindantes.



### **2.5.2 Ampliación en segundo nivel:**

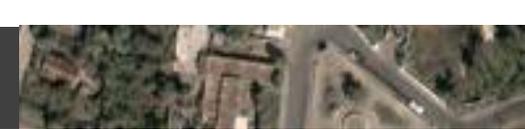
**Artículo 98:** Se prohíbe la ampliación en segundo nivel. En casos excepcionales, podrá aprobarse en inmuebles que no ostenten las categorías de Grados de Protección I y II y donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto. En ningún caso se admitirá que esta condición se exprese al exterior.



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

### **2.6.1 Cercados:**

**Artículo 99:** En las edificaciones ordenadas según la alineación del vial, se prohíbe la construcción de cercados del frente y de los laterales hasta la segunda línea de fachada.



**Artículo 100:** Las cercas que protegen las edificaciones de valor arquitectónico, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos.

**Artículo 100:** No se permite la alteración de las líneas de fachadas dentro del centro histórico urbano.

## **2.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 101:** se respetara la condicional de jardín en toda la zona centro donde este exista. El ancho será según el ancho predominante en cada cuadra.

**Artículo 102:** Solamente se permitirá dentro del límite de propiedad de las pocas edificaciones aisladas en parcelas existentes en esta calle y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

**Artículo 103:** En las entradas a garajes y en los estacionamientos en el interior de las parcelas solamente se pavimentarán los dos carriles, con un ancho máximo de 0,50 metros.



## **2.6.3 Portales:**

**Artículo 104:** La profundidad de la franja de portal variará entre 2,00 y 2,50 metros, según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 105:** Se prohíben actividades comerciales en los portales, en caso excepcionales en actividades y evento culturales.



## **2.6.4 Barandas y rejas:**

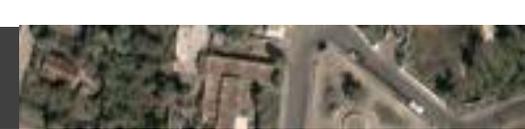
**Artículo 106:** Será obligatoria la preservación de las barandas originales con barras redondas lisas y verticales y con pasamanos de madera en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 107:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas.

**Artículo 108:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco que falten en las edificaciones que conserven este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.

**Artículo 109:** Se permitirán barandas y muros en azoteas, siempre que estas no sobrepasen la altura de 0,90 metros y que no ofrezcan barreras al drenaje de las aguas pluviales.





**Artículo 110:** En el caso de viviendas que la cubierta inicial de tejas se haya sustituido por placa, manteniendo el primer tramo frontal de cubierta inclinada recubierto con tejas criollas (como es debido), se permitirán barandas y muros en la azotea siempre que queden por detrás del referido primer plano, no sobrepasando la altura máxima del mismo. Mantendrá esa altura en todo el perímetro y no ofrecerán barreras al drenaje de las aguas pluviales.

## **2.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 111:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 112:** Se permite el uso de marquesinas y toldos cuyo diseño no comprometan la estructura original de las edificaciones. Su proyección sobre la acera pública no rebasará los 0,75m y su puntal libre mínimo será de 2,50m. Puede llevar o no letreros incluidos.

## **2.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 113:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 114:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 115:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

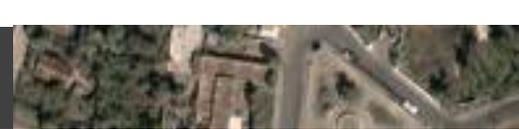
**Artículo 116:** En las puertas y ventanas exteriores se prohíbe el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslúcidos y de colores, excepto en las edificaciones de servicios sociales, en cuyo caso cada propuesta se someterá a la aprobación de la Dirección de planificación Física y la Comisión de Patrimonio.

## **2.6.7 Pintura exterior.**

**Artículo 117:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva autorización.

**Artículo 118:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades





en fachadas de inmuebles, de varias secciones independientes o con varias propiedades, en una misma edificación.

## **2.6.8 Enchapes**

**Artículo 119:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape (enchapes de piedras, repello rústico o cerámica) en columnas y fachadas exteriores.

## **2.6.9 Pisos y pavimentos.**

**Artículo 120:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad, en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **2.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 121:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y cercas.

## **2.7 Usos de suelo.**

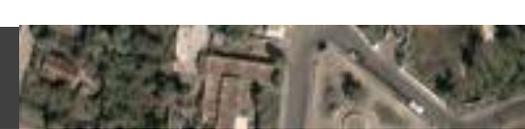
**Artículo 122:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

## **2.8 Demoliciones**

**Artículo 124 :** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.





## 2.9 Acciones constructivas

### 2.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

**Artículo 125:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 126:** Se prohíbe la ampliación y adjudicación en segundo nivel. En casos excepcionales, podrá aprobarse en inmuebles que no ostenten los Grados de Protección I y II y donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto. En ningún caso se admitirá que esta condición se exprese al exterior.

**Artículo 127:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

### 2.9.2 Barbacoas:

**Artículo 128:** Se permitirá la construcción de barbacoas para uso residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I y II y siempre que el estado técnico de la edificación lo permita. Se localizará solamente en la planta baja y a partir de la segunda crujía. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40 metros como mínimo sin sobrepasar la altura reguladora máxima establecida para la zona donde se localiza el inmueble y deberán contar con adecuadas ventilación e iluminación naturales.

## 2.10 Carteles y señalizaciones.

### 2.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 129:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 130:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 131:** Los carteles y anuncios se colocarán perpendiculares a la primera línea de fachadas adosadas a las columnas o con un elemento suplente y a una altura mínima inferior de 2.40m



**Artículo 132:** Los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.

b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado. El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 133:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

### **2.10.3 Señalización de calles:**

**Artículo 134:** La señalización de las calles se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 135:** Las calles serán rotuladas con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

### **2.11 Mobiliario urbano**

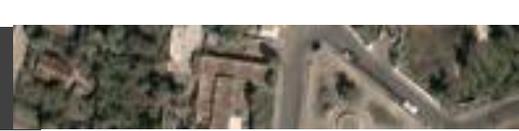
**Artículo 136:** Se ubicará cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 137:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

#### **2.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 138:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al





vandalismo.

### **2.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 139:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 140:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 141:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

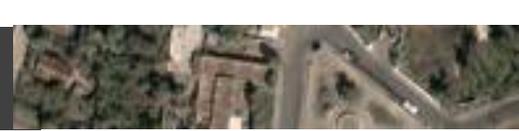
- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **2.11.4 Otros equipamientos:**

**Artículo 142:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura.

## ***3. Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 2 (Barrio residencial con viviendas en tiras).***





## Zonificación





Barrios residenciales compuestos por viviendas en tiras. Se distribuye alrededor de la zona del centro histórico. En algunos su desarrollo inicial fue planificado, y los otros se establecieron a partir de la inusitada expansión del núcleo urbano, dando lugar a nuevos ensanches que ampliaron los límites del pueblo en todas las direcciones. Predominan manzanas compactas, prevaleciendo la medianería, patios interiores, cubiertas de tejas y galerías de portales. Su uso es residencial, con una variedad de estilos. Se permiten acciones de construcciones, reconstrucción, rehabilitación y conservación.

### ***3.1 Protección y preservación patrimonial***

**Artículo 143:** Toda acción urbanística o de carácter constructivo deberá garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos elementos que la degraden.

**Artículo 144:** Queda prohibido construir pavimentos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### ***3.2 Calidad del medio ambiente***

**Artículo 145:** Los huertos para el cultivo a pequeña escala serán restringidos a una porción de terreno en la parte trasera de las edificaciones. Deberán mantener una buena apariencia y mantenimiento.

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

**Artículo 146:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas.

### ***3.4 Disposición de la parcela.***

**Artículo 147:** Prevalecerá la parcela compacta o fachada continua con pasillo lateral a partir de la segunda crujía de las edificaciones en tiras.

### ***3.5 Alineación de las edificaciones***

**Artículo 148:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal.

**Artículo 149:** No se permite la permanencia de salientes ni retiros en relación con las alienaciones estipuladas.



## 3.6 Tipos y elementos de fachada

### 3.6.1 Cercados:

**Artículo 150:** En las edificaciones ordenadas según la alineación del vial, se prohíbe la construcción de cercas en el frente y en los laterales de la primera línea de fachada.

### 3.6.2 Jardín frontal:

**Artículo 151:** Se debe respetar la franja de jardín donde este exista. El ancho será según el ancho predominante en cada cuadra.

**Artículo 152:** Solamente se permitirá dentro del límite de propiedad de las edificaciones en este sector y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

### 3.6.3 Portales:

**Artículo 153:** La profundidad de la franja de portal variará entre 2,00 y 2,50 metros, manteniendo la alineación, según la sección vial existente en cada tramo.

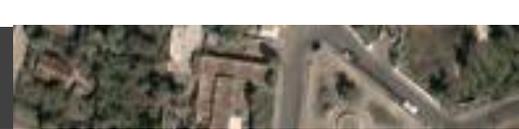
**Artículo 154:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido. No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### 3.6.4 Barandas:

**Artículo 155:** En las edificaciones en tiras ubicadas frente a las vías principales se permitirán barandas cuya altura será de 0,90 metros y dejarán transparente como mínimo 1/2 de su superficie. Para las edificaciones en tiras ubicadas en otras vías de menor importancia se podrán usar barandas con menos transparencia, incluyendo muros, siempre y cuando respeten la altura prefijada.

**Artículo 156:** Se permitirán barandas y muros en azoteas, siempre que estas no sobrepasen la altura de 0,90 metros y que no ofrezcan barreras al drenaje de las aguas pluviales.





**Artículo 157:** En el caso de viviendas que la cubierta inicial de tejas se haya sustituido por placa, manteniendo el primer tramo frontal de cubierta inclinada recubierto con tejas criollas (como es debido), se permitirán barandas y muros en la azotea siempre que queden por detrás del referido primer plano, no sobrepasando la altura máxima del mismo. Mantendrá esa altura en todo el perímetro y no ofrecerán barreras al drenaje de las aguas pluviales.

**Artículo 158:** No se permitirá el uso de rejas para el cierre del portal de las edificaciones ubicadas frente a las vías principales. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos. Para las edificaciones ubicadas en otras vías de menor importancia se podrán usar barandas con menos transparencia, incluyendo muros, siempre y cuando respeten la altura prefijada.

### **3.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 159:** Se permite el uso de marquesinas y toldos cuyo diseño no comprometan la estructura original de las edificaciones.

**Artículo 160:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.
- b) En las edificaciones en tiras no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.
- c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

### **3.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 161:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 162:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

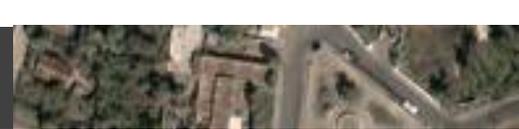
**Artículo 163:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

### **3.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 164:** Las propuestas de colores exteriores de las edificaciones ubicadas frente a las vías principales serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física

**Artículo 165:** En ningún caso podrán emplearse combinaciones de colores complementarios y/o contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación y siempre se deberá tener en cuenta integralmente el color de la carpintería y la herrería, junto con el de muros y columnas.





### **3.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 166:** En las edificaciones ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia, se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **3.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 167:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

**Artículo 168:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

### **3.7 Usos de suelo**

**Artículo 169:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

### **3.8 Demoliciones**

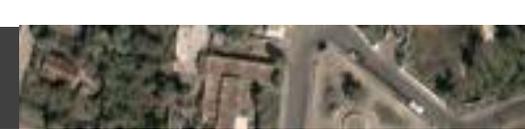
**Artículo 170:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

**Artículo 171:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona requerirán de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física

### **3.9 Acciones constructivas**

#### **3.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 172:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes



**Artículo 173:** La ampliación y adjudicación en segundo nivel podrá aprobarse a partir de los inmuebles donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto.

### **3.9.2 División y unificación de viviendas:**

**Artículo 174:** 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 establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

**Artículo 175:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 176:** No se permitirá la división o unificación de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

### **3.9.3 Escaleras:**

**Artículo 177:** En las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.

**Artículo 178:** Para cualquier uso autorizado de la azotea, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

**Artículo 179:** En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

**Artículo 180:** Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas y sin otros elementos ornamentales. Su altura máxima no será mayor de 0,90 metros.

### **3.9.4 Barbacoas:**

**Artículo 181:** Se permitirá la construcción de barbacoas para uso residencial, excepto en las edificaciones de Grado de Protección I, y siempre que el estado técnico de la edificación lo permita. Se localizará solamente en la planta baja y a partir de la segunda crujía. La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2,40 metros como mínimo



sin sobrepasar la altura reguladora máxima establecida para la zona donde se localiza el inmueble y deberán contar con adecuadas ventilación e iluminación naturales.

## **3.10 Carteles y señalizaciones**

### **3.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 182:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 183:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 184:** En las edificaciones con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 185:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

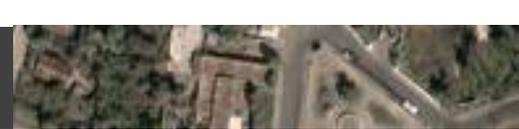
**Artículo 186:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 187:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 188:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.





### **3.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 189:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

### **3.11 Mobiliario urbano**

#### **3.11.1 Bancos:**

**Artículo 190:** No se admite el emplazamiento de bancos o asientos individuales dentro de los límites de la faja vial.

#### **3.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 191:** Las luminarias que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán utilizarán diseños compatibles con las existentes y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

#### **3.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 192:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 193:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

#### **3.11.4 Elementos de higiene pública:**

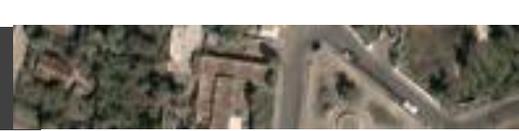
**Artículo 194:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza siempre que no estorben la circulación peatonal.



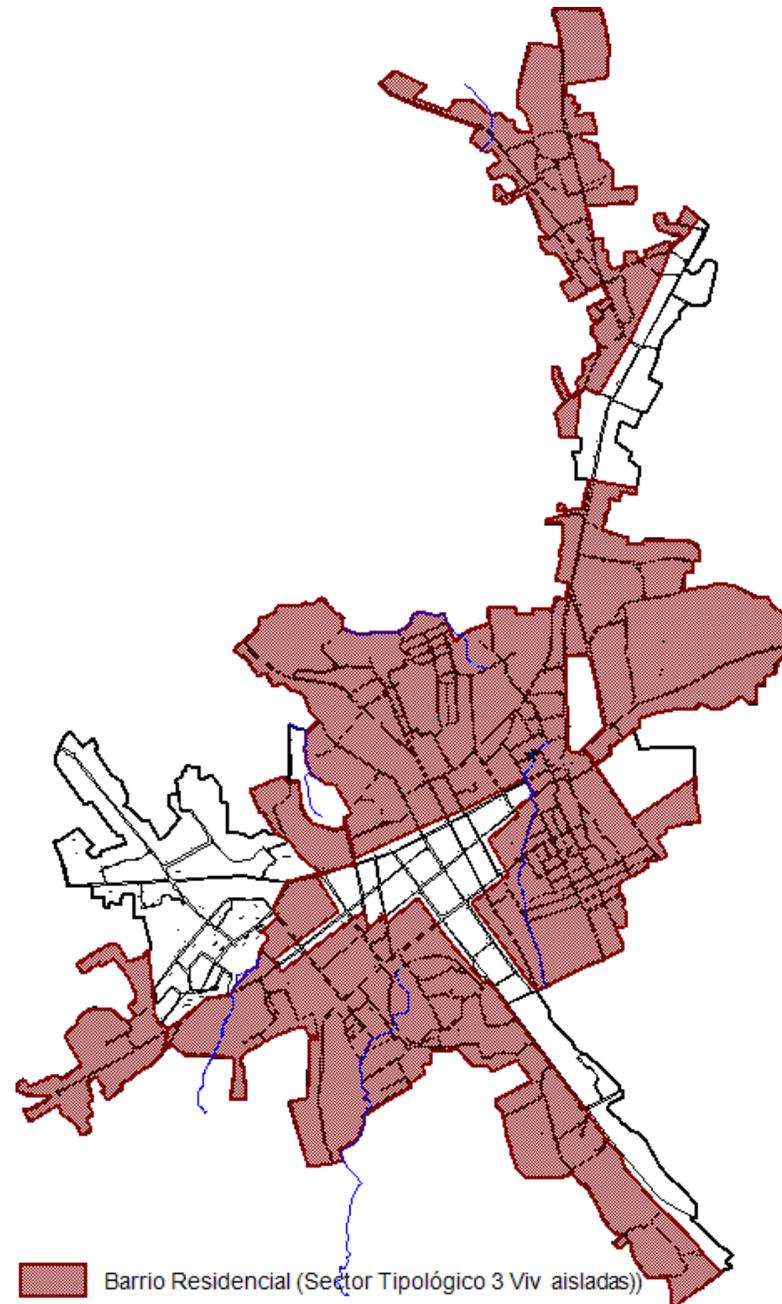
## **4. Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 3 (Barrio residencial con viviendas en parcelas aisladas).**

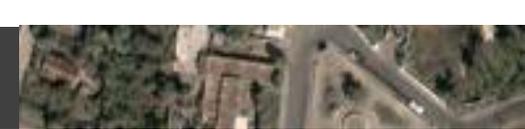
Se distribuye en barrios y repartos más alejados de la zona centro: Barrios La Pedrera, Raúl Maqueira, La Campana, Congreso Campesino, El Paraíso, La guayaba, Juan Casanueva, Semilla y Crucero Echevarria, El Tejar. Repartos la Carambola, La Ceiba y Miguel Cabaña





## Zonificación





Mantiene una sección constante de la faja vial y a ambos lados se localizan viviendas aisladas en parcelas con jardín frontal.

Predominan las edificaciones de uno a dos niveles con una trama ortogonal regular de manzanas compactas predominando la edificación individual, patios interiores. Se permiten acciones de construcción, reconstrucción, rehabilitación y conservación.

Zonas con insuficiente trazado vial, en algunos casos se conforman manzanas. Vías asfaltadas y en algunos tramos sin asfaltar, y en algunos tramos con carencia total de aceras y redes hidrosanitarias incompletas y carencia de drenaje pluvial.

#### ***4.1 Protección y preservación patrimonial.***

**Artículo 195:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo estarán sujetas a las aprobaciones de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 195:** Queda prohibido construir pavimentos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 196:** Dentro de los límites de la faja vial de las calles se admite la colocación de elementos anunciadores, incluyendo los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

#### ***4.2 Calidad del medio ambiente***

**Artículo 197:** Los huertos para el cultivo a pequeña escala serán limitados a una porción de terreno en las parcelas. Deberán mantener una buena apariencia y mantenimiento.

**Artículo 198:** En algunos casos, las calles preservarán las configuraciones rectangulares de las manzanas. Prevalerán las parcelas de edificaciones aisladas con jardín frontal hacia la calle.

**Artículo 199:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal.

#### ***4.3 Estructura de la manzana***

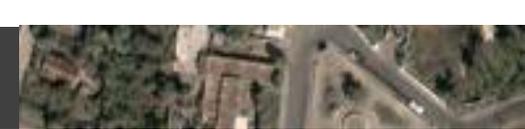
**Artículo 200:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas.

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

**Artículo 201:** Se permite la construcción de hasta dos niveles.

**Artículo 202:** Las viviendas estarán separadas a 1,0 m como mínimo del límite





de la parcela.

**Artículo 203:** La separación entre las viviendas será como mínimo de 2,0 m.  
El tamaño máximo de la parcela será de 150m.<sup>2</sup>

**Artículo 204:** Se permite la construcción de locales auxiliares:

- Garajes: en los laterales sin afectar las visuales y con tipología igual a la vivienda.
- Cuarto de desahogo: en el fondo de las viviendas evitando que se visualicen de la calle.
- Locales para ejercer actividad laboral por cuenta propia, siempre que estos se construyan con tipología constructiva en armonía con las edificaciones principales y no afecten al medio ambiente local ni a la vecindad.

#### **4.5 Alineación de las edificaciones**

**Artículo 205:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal.

#### **4.6 Tipos y elementos de fachada**

##### **4.6.1 Cercados:**

**Artículo 206:** Los muros o cercas límites de propiedades deben guardar las dimensiones máximas de alturas siguientes: los límites de jardines privados será de 0,90m y los límites laterales en viviendas aisladas en parcela será de 1,80m a partir de la segunda línea de fachada.

**Artículo 207:** Se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas. Los diseños de las cercas serán regulados de acuerdo a las características de cada una de las zonas.



##### **4.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 208:** Se debe respetar la franja de jardín donde este exista. El ancho será según el ancho predominante en cada cuadra.

**Artículo 209:** La obligatoriedad de su uso y los índices máximos de pavimentación serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas.



## 4.6.3 Portales:

**Artículo 210:** La profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 211:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

**Artículo 212:** No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

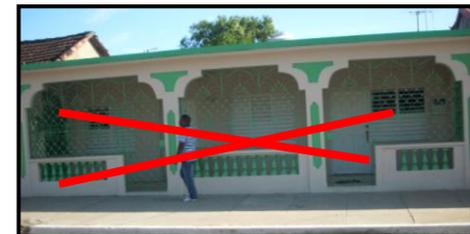


## 4.6.4 Barandas:

**Artículo 213:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales se permitirán barandas cuya altura será de 0,90 metros y dejarán transparente como mínimo 50% de su superficie. Para las edificaciones en parcelas aisladas ubicadas en otras vías de menor importancia se podrán usar barandas con menos transparencia, incluyendo muros, siempre y cuando respeten la altura prefijada.

**Artículo 214:** Se permitirán barandas y muros en azoteas, siempre que estas no sobrepasen la altura de 0,90 metros y que no ofrezcan barreras al drenaje de las aguas pluviales.

**Artículo 215:** No se permitirá el uso de rejas para el cierre del portal de las edificaciones ubicadas frente a las vías principales. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o perfiles metálicos lisos.



## 4.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 216:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

- No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.
- La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.



**Artículo 217:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.
- b) En las edificaciones aisladas en parcelas no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.
- c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

#### **4.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 218:** En las puertas y ventanas exteriores de las edificaciones en parcelas en este sector se permite el cambio de la carpintería de madera por metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes, (Dirección Municipal Planificación Física).



#### **4.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 219:** Las propuestas de colores exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías serán aprobadas Dirección Municipal de Planificación Física.

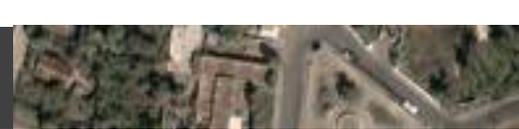
**Artículo 220:** Las fachadas serán tratada con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen.

#### **4.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 221:** En las edificaciones en parcelas ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia se podrán realizar, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes, (Dirección Municipal de Planificación Física).

#### **4.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 222:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.



## **4.7 Usos de suelo**

**Artículo 223:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Serán restringido administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- d) Será prohibido las funciones industriales y talleres que puedan producir altos decibeles de ruido o constituir focos contaminantes al medioambiente

## **4.8 Demoliciones**

**Artículo 224:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un período mayor de 48 horas.

**Artículo 225:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona requerirán de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física

## **4.9 Acciones constructivas**

### **4.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 226:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 227:** Se ratifica el cumplimiento de los procedimientos de control y aprobación de todas las acciones constructivas por la población y por las entidades estatales que están vigentes.

### **4.9.2 División y unificación de viviendas:**

**Artículo 228:** 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 establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

**Artículo 229:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 230:** No se permitirá la división o unificación de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

## 4.9.3 Escaleras:

**Artículo 231:** En las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificación.

**Artículo 232:** Para nuevas construcciones autorizadas en segundo nivel, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

**Artículo 233:** En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

**Artículo 234:** Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas y sin otros elementos ornamentales. Su altura máxima no será mayor de 0,90 metros.



## 4.10 Carteles y señalizaciones

### 4.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 235:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

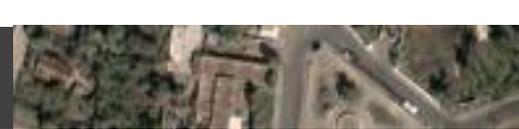
**Artículo 236:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 237:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 238:** En los edificios multifamiliares existentes, los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales de las viviendas, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

**Artículo 239:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que





estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 240:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 241:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 242:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

#### **4.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 243:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

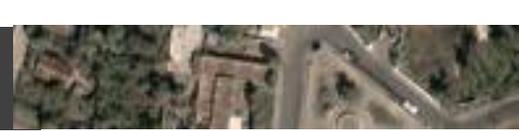
### **4.11 Mobiliario urbano**

#### **4.11.1 Bancos:**

**Artículo 244:** No se admite el emplazamiento de bancos o asientos individuales dentro de los límites de la faja vial.

#### **4.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 245:** Se mejorarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.



### **4.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 246:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 247:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

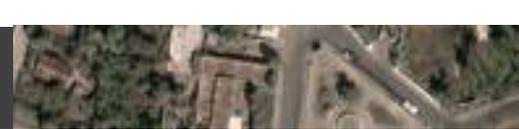
- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **4.11.4 Elementos de higiene pública:**

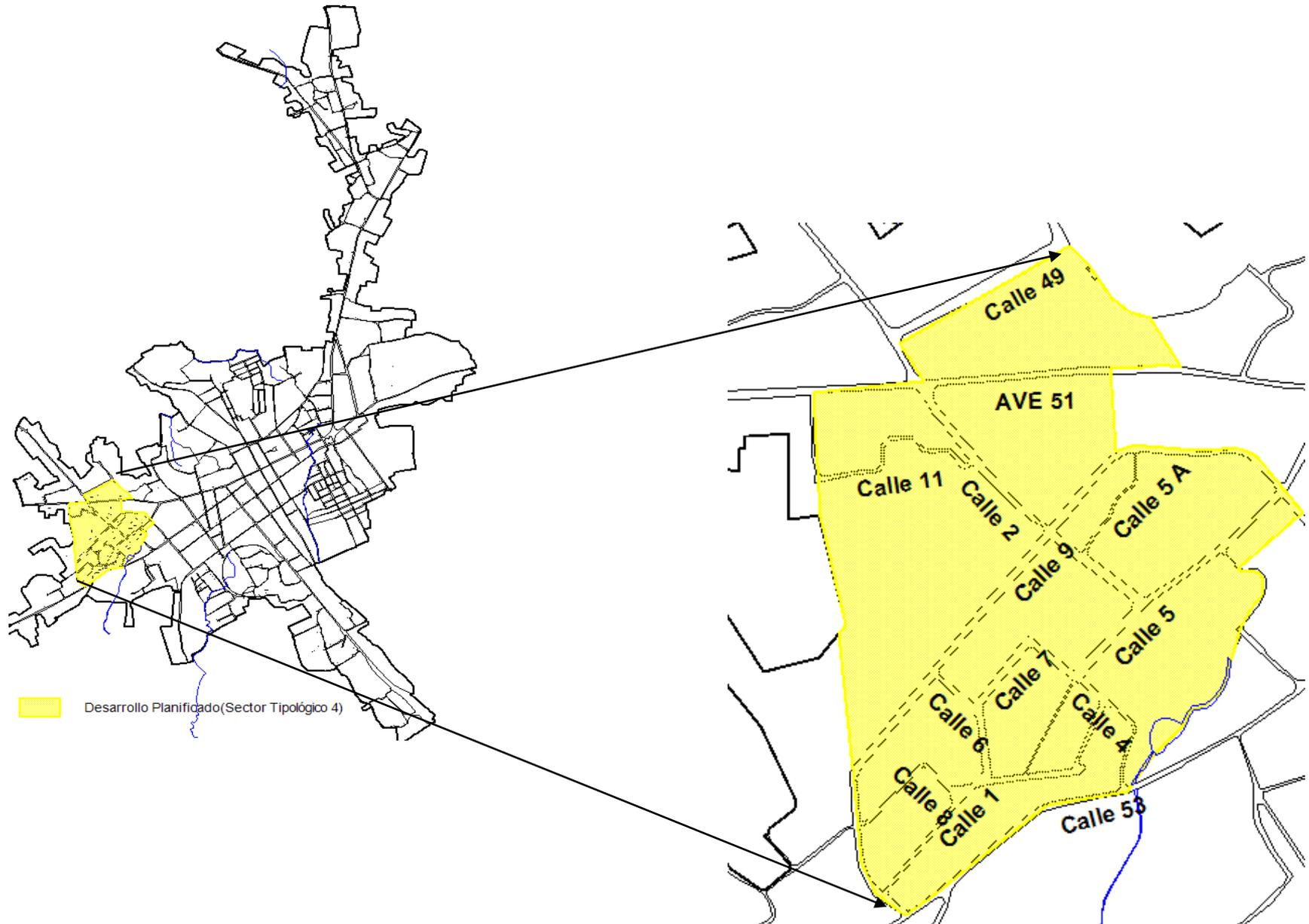
**Artículo 248:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza siempre que no estorben la circulación peatonal.

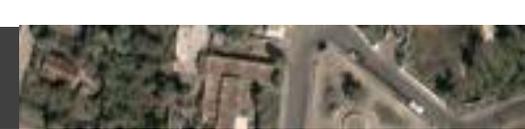
**5. Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 4 (Zona de viviendas en áreas de desarrollo planificado constituidas por edificios multifamiliares o viviendas aisladas).**





## Zonificación





Constituyen zonas urbanizadas conformadas por grandes manzanas, por general de formas irregulares, donde se yerguen bloques de edificios multifamiliares, los cuales oscilan entre cuatro, y cinco niveles con diferente orientación; edificios de dos plantas de tecnología Sandino y viviendas económicas. Esta urbanización también se caracteriza por la conformación de grandes espacios libres entre edificios, con áreas verdes, grandes aceras peatonales de circulación interna. Limita por la Calle 49, Calle 9, Calle 2, Calle 5 y bordeando edificios de la calle 1 hasta la intersección de la calle 53 con Calle 9 y predomina el uso residencial y servicios de carácter básicos agrupados en grandes inmuebles y en algunos casos en las plantas bajas de los edificios multifamiliares.

## **5.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 249:** En este sector tipológico no existen edificaciones con valor patrimonial.

## **5.2 Calidad del medio ambiente**

**Artículo 250:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios libres públicos, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

**Artículo 251:** No se autoriza la siembra de árboles frutales en espacios públicos en área común de los edificios.



## **5.3 Estructura de la manzana**

### **5.3.1 Ocupación de la manzana:**

**Artículo 252:** Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada y en la zona de desarrollo urbanizable.

### **5.3.2 Ocupación de la parcela.**

#### **Viviendas aisladas en parcela**

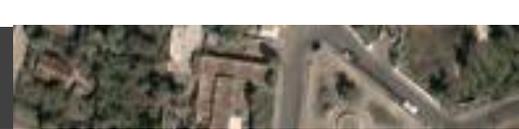
**Artículo 253:** La ocupación máxima de la parcela será del 60 % y la superficie libre mínima será del 40%.



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

### **Edificios Multifamiliares**

**Artículo 254:** No se ejecutarán construcciones en el área común de los edificios que obstruyan su correcto funcionamiento.



**Artículo 255:** Se permite abrir una puerta por el patio de servicio, será por el extremo más próximo y será de 800mm.

**Artículo 256:** Se permite la utilización de los espacios libre entre edificios para la siembra de arbustivas con carácter de parcelas colectivas.

### ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 257:** En caso de las viviendas aisladas, se permite la construcción de hasta dos niveles.

**Artículo 258:** Las viviendas estarán separadas a 1,0 m como mínimo del límite de la parcela.

**Artículo 259:** La separación entre las viviendas será como mínimo de 2,0 m. El tamaño máximo de la parcela será de 150 m.<sup>2</sup>

**Artículo 260:** Se permite la construcción de local auxiliar:

- Garajes: en los laterales sin afectar las visuales y con tipología igual a la vivienda.
- Cuarto de desahogo: en el fondo de las viviendas evitando que se visualicen de la calle.
- Locales para ejercer actividad laboral por cuenta propia, siempre que estos se construyan con tipología constructiva en armonía con las edificaciones principales y no afecten al medio ambiente local ni a la vecindad.



### ***5.5 Alineación de las edificaciones***

#### ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 261:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal, en caso de edificaciones aisladas en parcelas.

## 5.6 Tipos y elementos de fachada.

### 5.6.1 Cercados

#### Edificios Multifamiliares

##### Cercados:

**Artículo 262:** El análisis del cercado y su separación se realizará de manera casuística y diferenciada para cada edificio.

**Artículo 263:** Los cercados respetarán las servidumbres de paso, espacios públicos u otros accesos existentes bajo la aprobación de la DMPF.

**Artículo 264:** En cualquiera de los casos se prohíbe el uso de materiales sólidos, muros, balaustres, etc).

**Artículo 265:** Se permite cercar perimetralmente el edificio, sin divisiones, garantizando el uso común, alcanzando hasta un máximo de 5 metros de separación por el fondo según cada caso. Por los laterales, cuando existan ventanas se permite cercar hasta 3 metros a partir de la esquina que forman la unión de la fachada principal con los laterales.

**Artículo 266:** Se permite una altura máxima por el fondo de 1.80 metros, empleando materiales ligeros, transparentes y de manera uniforme en todo el perímetro.

**Artículo 267:** Se permite delimitar el área de jardín, alcanzando hasta 1.00 metro de altura, empleando elementos de jardinería (arbustivas) o materiales ligeros transparentes.



##### Viviendas aisladas en parcela

**Artículo 268:** En las edificaciones en parcelas, se prohíbe utilizar materiales efímeros en la ejecución de cercas. Los diseños de las cercas serán regulados de acuerdo a las características de cada una de las zonas.

### 5.6.2 Jardín frontal:

#### Edificios Multifamiliares

**Artículo 269:** Se debe respetar la franja de jardín existente en frente a los edificios.

**Artículo 270:** No se permite ampliaciones en el área común de los edificios.

**Artículo 271:** No se permite la construcción de garajes, terrazas u otro tipo de iniciativa en áreas de edificios.

**Artículo 272:** Se permite la localización en los jardines frontales de cisternas soterradas bajo capa de césped, cuyo brocal no sobresalga más de 0.20 metros.



## ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 273:** Se debe respetar la franja de jardín existente en los frentes de las viviendas aisladas en parcela.

**Artículo 274:** En caso edificaciones en parcelas, solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones y su pavimentación no sobrepasará el 70% de su área total.

## **5.6.3 Portales:**

### ***Edificios Multifamiliares***

**Artículo 275:** No se permite el cierre de balcones en los edificios multifamiliares.

## ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 276:** En caso de las viviendas en parcela la profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación variará según la alineación existente en cada tramo.

## **5.6.4 Barandas y rejas:**

### ***Edificios Multifamiliares***

**Artículo 277:** Se permite la colocación de rejas siempre y cuando no constituyan elementos salientes de los balcones.

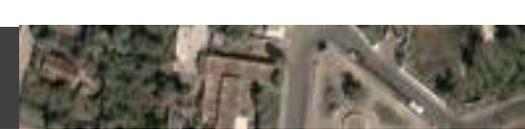
## ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 278:** Para las edificaciones en parcelas se podrán usar barandas con menos transparencia, incluyendo muros, siempre y cuando respeten la altura prefijada. (0,90 metros).

**Artículo 279:** En caso de las edificaciones en parcela se permitirán barandas y muros en azoteas, siempre que estas no sobrepasen la altura de 0,90 metros y que no ofrezcan barreras al drenaje de las aguas pluviales.

**Artículo 280:** Se permite en las edificaciones en parcelas la colocación de rejas en el portal siempre y cuando no constituyan elementos salientes.





## **5.6.5 Marquesinas y toldos:**

### **Edificios Multifamiliares**

**Artículo 281:** Los toldos colocados en las fachadas de los edificios multifamiliares deberán estar confeccionados con material ligero. De cualquier forma (planos, semipiramidales y semiesféricos) y posición (verticales, horizontales e inclinados) deberán tener una altura libre mínima de 2,50m.

### **Viviendas aisladas en parcela**

**Artículo 282:** En caso de edificaciones en parcelas. Se permite la construcción de marquesinas solamente en las viviendas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 283:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.

b) En las edificaciones en parcelas no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.



## **5.6.6 Carpintería exterior:**

### **Edificios Multifamiliares**

**Artículo 284:** Se permite la sustitución de la carpintería de madera por metálica PVC.

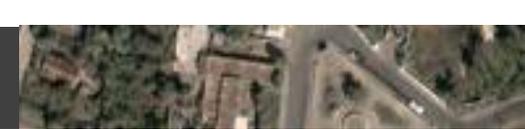
### **Viviendas aisladas en parcela**

**Artículo 285:** Se permite la sustitución de la carpintería de madera por metálica PVC o vidrio manteniendo las dimensiones de los vanos.

## **5.6.7 Pintura exterior:**

### **Edificios Multifamiliares**

**Artículo 286:** Se prohíbe pintar de forma individual alguna sección de los edificios.



## ***Viviendas aisladas en parcela y Edificios Multifamiliares***

**Artículo 287:** En todos los edificios se mantendrá el color del cuerpo del edificio, permitiéndose la variación de los colores de las paredes interiores de los balcones siempre que se mantengan tonos claros.

**Artículo 288:** Las fachadas serán tratada con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen.

### ***5.6.8 Enchapes exteriores:***

#### ***Edificios Multifamiliares***

**Artículo 289:** No se permiten los enchapes exteriores.

## ***Viviendas aisladas en parcela***

**Artículo 290:** En las edificaciones ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia, se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física

### ***5.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:***

**Artículo 291:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño y con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## ***5.7 Usos de suelo***

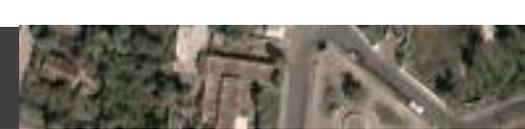
**Artículo 292:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

## ***5.8 Demoliciones***

**Artículo 293:** Se prohíbe el depósito de los escombros en los espacios públicos por un periodo mayor de 48 horas.

**Artículo 294:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona requerirán de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física



## **5.9 Acciones constructivas**

### **5.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

#### **Edificios Multifamiliares**

**Artículo 295:** No se permiten acciones constructivas que modifiquen la expresión original del edificio, (tanques y otros elementos).

#### **Viviendas aisladas en parcela**

**Artículo 296:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 297:** La ampliación y adjudicación en segundo nivel en caso de edificaciones aislada en parcelas podrá aprobarse casuísticamente en los inmuebles donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto.

**Artículo 298:** Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo la edificación o en los pasillos laterales o en el fondo dentro de los límites de propiedad.

### **5.9.2 División y unificación de viviendas aisladas:**

**Artículo 299:** Podrán aprobarse la división y unificación de las viviendas aisladas en parcelas 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 establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

**Artículo 300:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

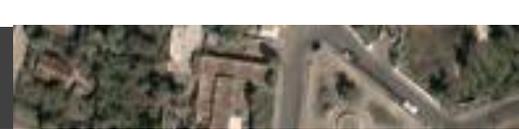
**Artículo 301:** No se permitirá la división o unificación de edificaciones cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

### **5.9.3 Escaleras:**

**Artículo 302:** En caso de las edificaciones aisladas en parcela las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificaciones aislada en parcelas.

**Artículo 303:** Para nuevas construcciones autorizadas en segundo nivel, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la





segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

**Artículo 304:** En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

**Artículo 305:** Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas y sin otros elementos ornamentales. Su altura máxima no será mayor de 0,90 metros.

## **5.10 Carteles y señalizaciones**

### **5.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 306:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 307:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros.

**Artículo 308:** Todo lo referido a su localización y diseño cumplirá las regulaciones establecidas para cada una de las zonas donde está ubicado el inmueble o espacio público.

**Artículo 309:** Utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 310:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 311:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 312:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.



## **5.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 313:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

## **5.11 Mobiliario urbano**

### **5.11.1 Bancos:**

**Artículo 314:** No se admite el emplazamiento de bancos o asientos individuales dentro de los límites de la faja vial.

### **5.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 315:** Se mejorarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### **5.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 316:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 317:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **5.11.4 Elementos de higiene pública:**

**Artículo 318:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza siempre que no estorben la circulación peatonal.



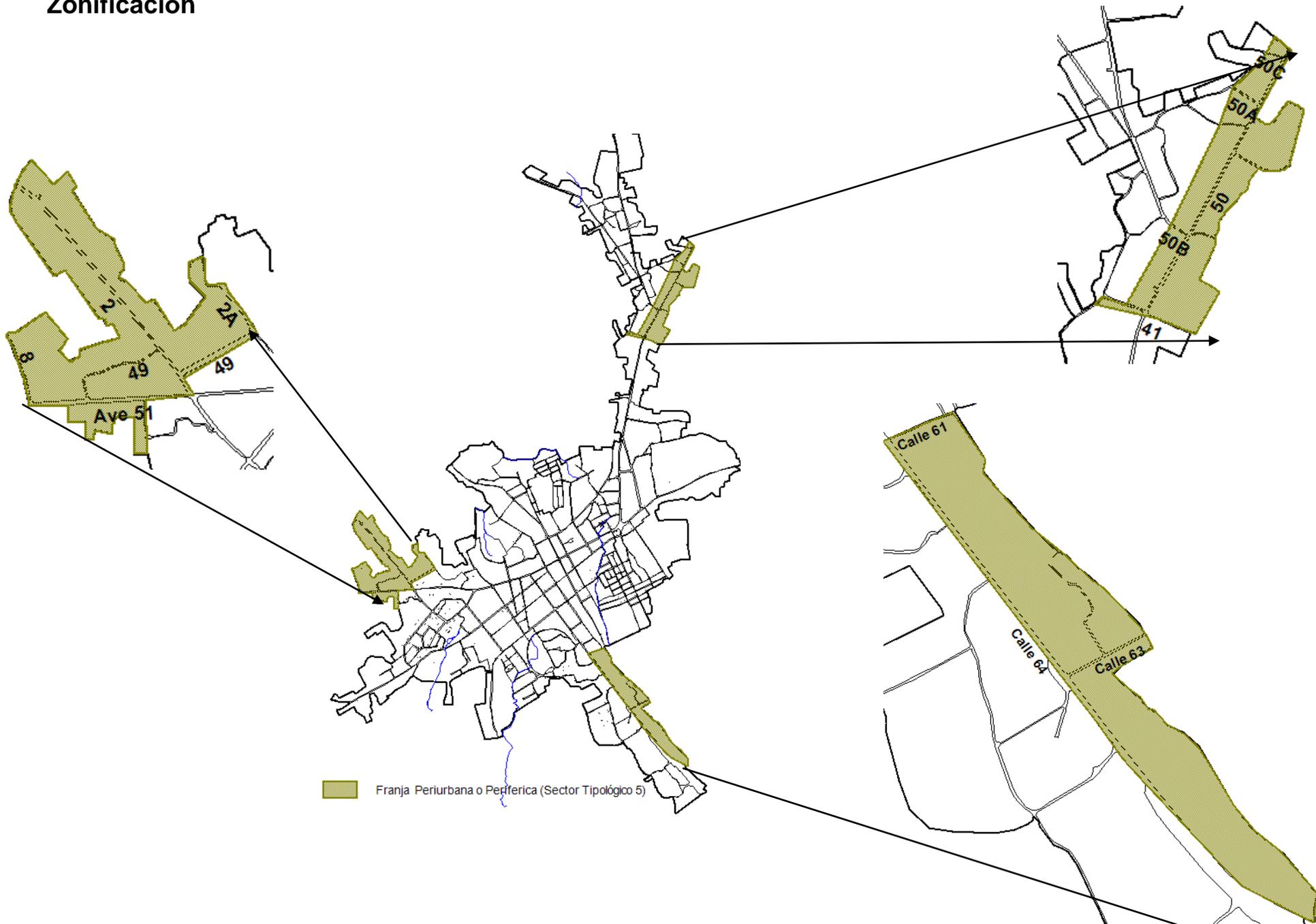
**6. Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 5 (Zona de viviendas en áreas periurbanas, compuesta por tiras de viviendas a lo largo de las vías o pequeños núcleos próximos a éstas).**

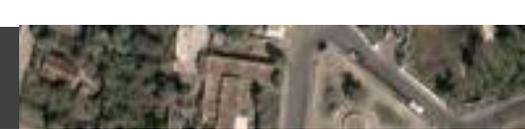


# REGULACIONES URBANAS.



## Zonificación





Es la franja más externa y su forma de expresión urbana está dada por el crecimiento lineal de viviendas aisladas en parcelas que han sido construidas a lo largo de las carreteras de entrada y salida del pueblo. Esta franja es notoria en la calle que va hacia la autopista (calle 64), la carretera de la leña (calle 2) y carretera que va a entronque de herradura (calle 51).

## **6.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 319:** En este sector tipológico no existen edificaciones con valor patrimonial

**Artículo 320:** Queda prohibido construir pavimentos y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física.

## **6.2 Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 321:** Los huertos para el cultivo a pequeña escala serán limitados a una porción de terreno en las parcelas. Deberán mantener una buena apariencia y mantenimiento.

**Artículo 322:** Prevalecerán las parcelas de edificaciones aisladas a lo largo de las vías con jardín frontal hacia la calle.



## **6.3 Estructura de la manzana**

**Artículo 323:** La ocupación máxima de la manzana será de 60%, quedando libre un 40% de la misma.

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

**Artículo 324:** Se permite la construcción de hasta dos niveles, siempre que la escalera se ubique dentro del área de la parcela.

**Artículo 325:** Las viviendas estarán separadas a 1,0 m como mínimo del límite de la parcela.

**Artículo 326:** La separación entre las viviendas será como mínimo de 2,0 m. El tamaño máximo de la parcela será de 150m<sup>2</sup> (10x15).

**Artículo 327:** Se permite la construcción de edificaciones auxiliares:

- Garajes: en los laterales sin afectar las visuales y con tipología igual a la vivienda.
- Cuarto de desahogo: en el fondo de las viviendas evitando que se visualicen de la calle.



- Locales para ejercer actividad laboral por cuenta propia, siempre que estos se construyan con tipología constructiva en armonía con las edificaciones principales y no afecten al medio ambiente local ni a la vecindad.

## **6.5 Alineación de las edificaciones**

**Artículo 328:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal.

## **6.6 Tipos y elementos de fachada**

### **6.6.1 Cercados:**

**Artículo 329:** Se permite delimitar la parcela con cerca peerles, a una altura de 1.50m como máximo por los laterales y el fondo.

**Artículo 330:** En las parcelas ubicadas frente a vías de menor importancia se podrán usar otros elementos de cierre, excepto materiales efímeros.

### **6.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 331:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones aisladas, y su pavimentación no sobrepasará el 70% de su área total.

### **6.6.3 Portales:**

**Artículo 332:** La profundidad de la franja de portal que cubrirá todo el frente de la edificación variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 333:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

**Artículo 334:** No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.



## 6.6.4 Barandas:

**Artículo 335:** Se permiten barandas con elementos metálicos. La altura de la baranda será de 0,90 metros y dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie.

## 6.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 336:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) No podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Artículo 337:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

a) Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos.

b) En las edificaciones aisladas en parcelas no podrá sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

c) También la altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

## 6.6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 338:** En las puertas y ventanas exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas en este sector, se permite el cambio de la carpintería de madera por metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores, en cuyo caso se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física.

## 6.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 339:** En ningún caso podrán emplearse combinaciones de colores complementarios y/o contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación y siempre se deberá tener en cuenta integralmente el color de la carpintería y la herrería, junto con el de muros y columnas.

**Artículo 340:** Las fachadas serán tratadas con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen.





**Artículo 341:** Las propuestas de colores exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a lo largo de las vías serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **6.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 342:** En las edificaciones ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia, se consultara con la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **6.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 343:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **6.7 Usos de suelo**

**Artículo 344:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Será prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

## **6.8 Demoliciones**

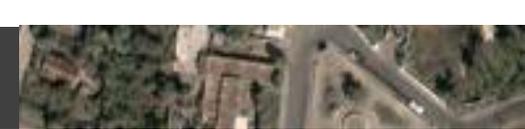
**Artículo 345:** Se prohíbe el depósito de los escombros en las vías por un período mayor de 48 horas.

**Artículo 346:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona requerirán de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

## **6.9 Acciones constructivas**

### **6.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 347:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes



## **6.9.2 División y unificación de viviendas:**

**Artículo 348:** Podrán aprobarse la división y unificación de las 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 establecidas para la zona donde se localiza el inmueble.

**Artículo 349:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 350:** No se permitirá la división o unificación de viviendas cuando la dimensión de las viviendas resultantes sea menor de 25,00 metros cuadrados ni se autorizará su acceso a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso.

## **6.9.3 Escaleras:**

**Artículo 351:** En las ampliaciones autorizadas en planta alta, la construcción de la escalera será obligatoriamente en el interior de la edificaciones aislada en parcelas.

**Artículo 352:** Para nuevas construcciones autorizadas en segundo nivel, se permitirá la construcción exterior de la escalera en pasillos laterales, a partir de la segunda línea de fachada y siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite lateral de la parcela hasta el borde de la escalera. Excepcionalmente, en las parcelas en las esquinas de las manzanas ese ancho podrá ser igual o mayor a 1,00 metro en el pasillo lateral que da hacia la vía.

**Artículo 353:** En los casos referidos en el párrafo anterior, se permitirá la construcción de la escalera en el fondo siempre que exista un ancho igual o mayor a 2,20 metros desde el límite posterior de la parcela hasta el borde de la escalera.

**Artículo 354:** Las barandas de las escaleras serán de barras metálicas lisas y sin otros elementos ornamentales. Su altura máxima no será mayor de 0,90 metros.

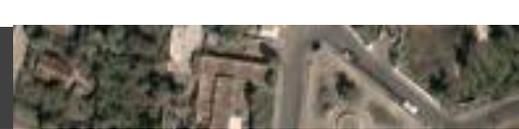
## **6.10 Carteles y señalizaciones**

### **6.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 355:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 356:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjuntó, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 357:** En las edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal, los elementos para anunciar se colocarán en las áreas libres del jardín dentro de los límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su



altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán autoportantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 358:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

**Artículo 359:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

- a) Se acatarán las normas referidas a la protección de instalaciones eléctricas expuestas a condiciones de intemperismo.
- b) No se producirán deslumbramientos o molestias por su intensidad, intermitencia, haces luminosos, sombras, color u otras causas.
- c) Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 360:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 361:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

## **6.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 362:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

## **6.11 Mobiliario urbano**

### **6.11.1 Elementos de iluminación:**

**Artículo 363:** Se mejorarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público en lo largo de la vía. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

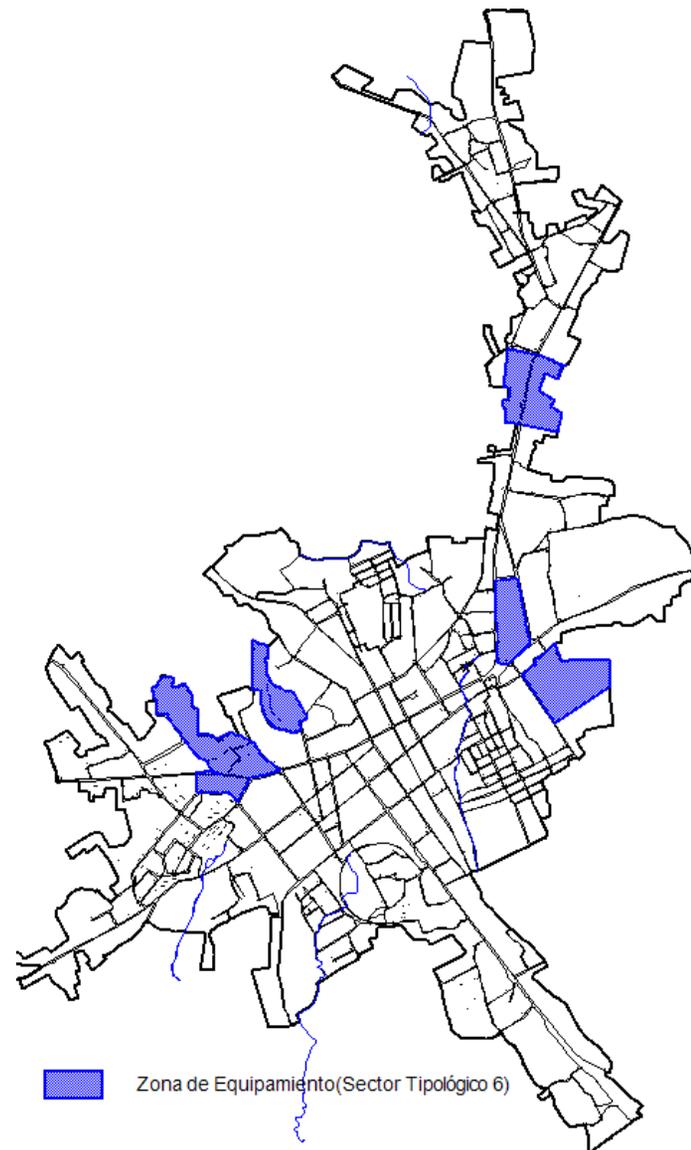


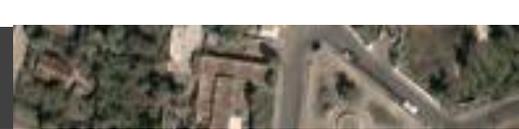
## ***7. Regulaciones Específicas del Sector Tipológico 6 (Zona de Equipamiento: Hospitales, cementerio, Subestación eléctrica, zona de talleres, Almacenes y centro deportivo-recreativa).***





## Zonificación





## **7.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 364:** En este sector tipológico no existen edificaciones con valor patrimonial

## **7.2 Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 365:** Los huertos para el cultivo a pequeña escala serán limitados a una porción de terreno en las parcelas. Deberán mantener una buena apariencia y mantenimiento.

## **7.3 Estructura de la manzana**

**Artículo 366:** Todas las calles preservarán las configuraciones de las manzanas.

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

**Artículo 367:** Se permite la construcción de hasta dos niveles.

## **7.5 Alineación de las edificaciones**

**Artículo 368:** Será obligatorio respetar la alineación con las edificaciones colindantes y para ello se adecuará la profundidad de la franja de portal y/o la profundidad de la franja de jardín frontal.

## **7.6 Tipos y elementos de fachada**

### **7.6.1 Cercados:**

**Artículo 369:** Se permite delimitar la edificación con cerca peerles, a una altura de 1.50m como máximo por los laterales y el fondo

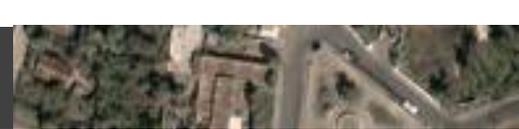
**Artículo 365:** En las edificaciones ubicadas frente a vías de menor importancia se podrán usar otros elementos de cierre, excepto materiales efímeros.

### **7.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 370:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones, y su pavimentación no sobrepasará el 70% de su área total.

### **7.6.3 Portales:**

**Artículo 371:** Se permite la profundidad de la franja de portal siempre que se respete la alineación existente en cada tramo.



## **7.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 372:** Se permite la colocación de rejas en puertas y ventanas siempre que su objetivo sea la protección de la edificación

## **7.6.5 Marquesinas y toldos:**

### **7.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 373:** En las puertas y ventanas exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas en este sector, se permite el cambio de la carpintería de madera por metálica, así como la colocación de cristales transparentes, en cuyo caso se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **7.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 374:** La propuesta de colores exteriores de las edificaciones en parcelas ubicadas frente a lo largo de las vías será aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 375:** En ningún caso podrán emplearse combinaciones de colores complementarios y/o contrastantes, ni fraccionar o desvirtuar la volumetría de la edificación y siempre se deberá tener en cuenta integralmente el color de la carpintería y la herrería, junto con el de muros y columnas.

**Artículo 376:** Las fachadas serán tratada con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen.

La carpintería será tratada con pintura de aceite y la herrería podrá ser siempre con esmaltes sintéticos

### **7.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 377:** En las edificaciones ubicadas frente a las vías principales se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores. En las edificaciones en parcelas ubicadas en vías de menor importancia, se consultara con Dirección Municipal de Planificación Física.

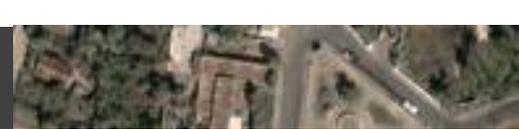
### **7.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 378:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **7.7 Usos de suelo**

**Artículo 379:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

a) Serán prohibidas las funciones residencial y de alojamiento.



b) Serán restringida las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.

c) Será permisibles la función administrativa.

d) Será permisible la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres.

**Artículo 380:** Se prohíbe por la vía estatal o particular la construcción de instalaciones incompatibles con el uso industrial en estas zonas.

## **Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas.**

**Artículo 381:** En la zona de producción parcialmente ocupada sólo se ubicarán las industrias, talleres, almacenes, bases de transporte, y otras instalaciones productivas y de servicios complementarios, en correspondencia con los estudios del Plan General de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 382:** No podrán ubicarse en la línea de frente a la vía primaria principal y se evitarán las mayores visuales desde ellas, así como respetar las normas vigentes, los siguientes objetos de obra:

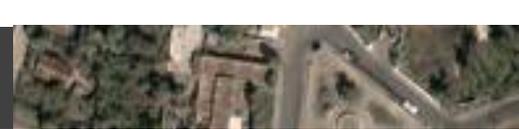
- Almacenes a cielo abierto que provoquen suciedad, etc.
- Banco de transformadores.
- Naves abiertas.
- Chimeneas.
- Plantas de tratamientos.
- Torres de enfriamiento.
- Almacenes de productos combustibles y explosivos.
- Calderas.

**Artículo 383:** Será prohibida toda acción de traspaso de locales y áreas de uso estatal entre organismos y cambio de uso, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y el Poder Popular.

**Artículo 384:** Toda obra que se ejecute en las instalaciones productivas existentes en estas zonas incluidas las de conservación y mantenimiento, las de reconstrucción, remodelación, las soluciones tecnológicas que impliquen o no, conocimiento territorial, así como las de ampliación y la ubicación de las nuevas instalaciones en las zonas de producción, tendrán que ser aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y requerirán de Licencia de Obra.

**Artículo 385:** La distancia entre edificaciones dentro de una misma parcela o lote, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- La distancia máximas entre las edificaciones cuya longitud sea menor de 90m y su puntal máximo sea menor de 4.80m no será menor de 7.50m.



- La distancia máxima entre dos edificaciones cuya longitud no exceda de 90m y su puntal máximo sea mayor de 4.80m será de 10m
- Para edificaciones cuya longitud sea mayor de 90m, la distancia entre edificaciones se incrementará en 1m por cada 10m de aumento de la longitud de las edificaciones.
- La distancia entre edificaciones cuando se requiere una vía de una senda entre ellas, será de 10m.
- La distancia entre edificaciones cuando se requiere una vía de dos sendas entre ellas, será de 13m.

**Artículo 386:** En las zonas industriales sólo se autorizan instalaciones de servicios que han sido previstas para uso común de la industria.

**Artículo 387:** Se prohíbe la construcción, ampliación y remodelación de toda instalación industrial que no tenga solución de residuales para evitar afectaciones del medio ambiente.

**Artículo 388:** En las zonas de producción se cumplirán de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, el tratamiento final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; el tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles, químicos, tóxicos nocivos; así como otras normas sanitarias y de producción para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza.

**Artículo 389:** Todas las instalaciones, en el sector industrial, deberán garantizar su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o la existencia de plantas propias de tratamiento, trampa de grasa u otros medios similares. Será obligatorio el cumplimiento de las disposiciones de la Ley No 33 de “Protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales” de 10 de Enero de 1981 y otras contenidas en legislaciones y disposiciones vigentes.

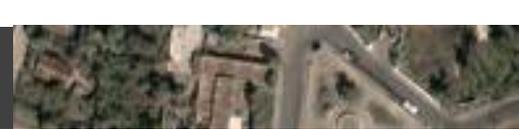
**Artículo 390:** En todas las Zonas de Producción dentro de los límites físicos de sus áreas, polígonos o parcelas se deberá garantizar de forma obligatoria las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso para los trabajadores, referidas a parterres, jardines frontales a las edificaciones, franjas verdes de protección y otras.

- Formar parte de la estructura urbana por lo que es de estricto cumplimiento que estas se integren y favorezcan la imagen urbana de la ciudad.
- Favorecer la imagen urbana a partir de los materiales a utilizar y el diseño de los elementos componentes (cercas, áreas de ventas, tanques de agua, etc.)
- Permitir visuales hacia el interior, donde la cerca perimetral no debe alcanzar una altura mayor de 1.50m.

**Artículo 391:** Toda instalación que responda a estos fines debe ser cercada perimetralmente.

## **7.8 Demoliciones**

**Artículo 392:** Se prohíbe el depósito de los escombros en las vías por un período mayor de 48 horas.



## **7.9 Acciones constructivas**

### **7.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 393:** Se ratifica el cumplimiento de los procedimientos de control y aprobación de todas las acciones constructivas por las entidades estatales que están vigentes.

## **7.10 Carteles y señalizaciones**

### **7.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 394:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 395:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjuntó, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 396:** Toda edificación que sea sede de entidades, instituciones, organismos, organizaciones sociales, de masas y políticas deberá estar convenientemente identificada, ateniéndose para ello a las disposiciones fijadas en los artículos anteriores, según las características de su localización.

### **7.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 397:** En cada esquina de manzana, las calles serán rotuladas en sus esquinas con banderolas o postes donde se fijan las placas o con hitos en forma de paralelepípedo con terminación en punta con el nombre de las calles en los cuatro lados a relieve.

## **7.11 Mobiliario urbano**

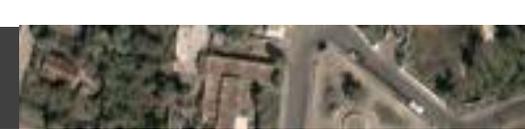
### **7.11.1 Elementos de iluminación:**

**Artículo 398:** Se mejorarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público en lo largo de la vía. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

## ***Regulaciones especiales.***

***8. Regulaciones Especiales de la Ave 51 e/n 60 y 62 (margen Norte desde el inmueble # 6010 hasta el inmueble # 6020).***





## 8. Regulaciones Especiales

Se dictan para salvaguardar los espacios urbanos o edificaciones más importantes, en el caso de la ciudad Consolación del Sur estos espacios se encuentran dentro de la Zona Centro (**Sector Tipológico 1**). Se comprenden tramos de calles especiales por la presencia de elementos arquitectónicos y urbanísticos de relevancia, que en ocasiones son irrepetibles en la ciudad. Los tramos más especiales y los espacios adyacentes que incluye la Zona Centro son los siguientes:

### 8.1 Protección y preservación patrimonial.

**Artículo 399:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener los estilos constructivos existentes, garantizando proteger la imagen urbana.

**Artículo 400:** Se prohíbe la construcción de barbacoas, casetas en azoteas. No se permiten las transformaciones de ventanas y puertas de entrada.

**Artículo 401:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio.

### 8.2 Calidad del medio ambiente.

**Artículo 402:** Se prohíbe la afectación de las áreas verdes en espacios públicos.

**Artículo 403:** Se prohíbe almacenar residuos sólidos fuera de los depósitos establecidos para ello. Estos deben cumplir requisitos acorde a la imagen urbana.

**Artículo 404:** Se prohíbe verter residuales líquidos hacia la vía.

### 8.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 405:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y morfología existente en la manzana.



### 8.4 Disposición de la edificación en la parcela.

**Artículo 406:** Será obligatorio salvaguardar la parcela compacta o fachada continua con paredes medianeras entre las viviendas con jardín frontal hacia la calle.

### 8.5 Alineación de las edificaciones.

#### 8.5.1 Puntales:

**Artículo 407:** Será obligatorio conservar los puntales existentes de cada edificación.

**Artículo 408:** Las edificaciones que se sometan a un proyecto de remodelación u otra nueva inserción tomarán como referencia el puntal de los inmuebles colindantes.

## **8.5.2 Ampliación en segundo nivel:**

**Artículo 409:** No procede un segundo nivel.

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

### **8.6.1 Cercados:**

**Artículo 410:** No se permiten los cercados en las áreas de jardín en la zona centro

### **8.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 411:** Se prohíbe la pavimentación de los jardines existentes y se respetará la condicional de jardín donde este exista.



### **8.6.3 Portales:**

**Artículo 412:** Se prohíben actividades comerciales en el portal de las edificaciones de cultura desde el antiguo teatro hasta la casa de cultura, en caso excepcionales en actividades o evento culturales.

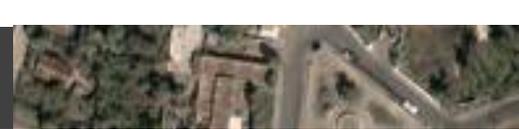
**Artículo 413:** Se permiten actividades comerciales en los portales de las edificaciones. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

**Artículo 414:** Se prohíbe la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### **8.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 415:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 416:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco que falten en las edificaciones que conserven este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.



### **8.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 417:** No se permiten toldos fijos. En caso necesario, durante la realización de actividades o evento culturales, se autorizarán con carácter temporal y desmontable, previo análisis y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **8.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 418:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 419:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

**Artículo 420:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

### **8.6.7 Pintura exterior.**

**Artículo 421:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Municipal de Patrimonio para su respectiva autorización.

**Artículo 422:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades en fachadas de inmuebles, de varias secciones independientes o con varias propiedades, en una misma edificación.

**Artículo 423:** Las fachadas serán tratada con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen

### **8.6.8 Enchapes**

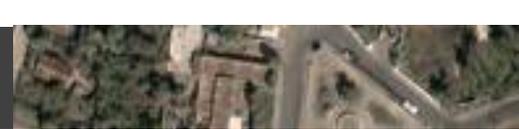
**Artículo 424:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape (enchapes de piedras, repello rústico o cerámica) en columnas y fachadas exteriores.

### **8.6.9 Pisos y pavimentos exteriores.**

**Artículo 425:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad, en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

### **8.6.10 Elementos decorativos exteriores.**

**Artículo 426:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.



## **8.7 Usos de suelo.**

**Artículo 427:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Será prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

## **8.8 Demoliciones**

**Artículo 428 :** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.

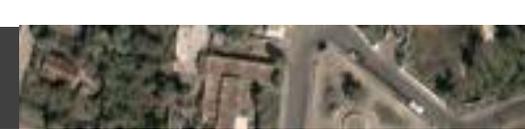
## **8.9 Acciones constructivas**

### **8.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 429:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 430:** Se prohíbe la ampliación y adjudicación en segundo nivel. En casos excepcionales, podrá aprobarse en inmuebles que no ostenten los Grados de Protección I y II y donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto. En ningún caso se admitirá que esta condición se exprese al exterior.

**Artículo 431:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.



## **8.10 Carteles y señalizaciones.**

### **8.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 432:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Monumentos teniendo en cuenta el alto valor ambiental de esta calle.

**Artículo 433:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 434:** Los carteles y anuncios se colocarán perpendiculares a la primera línea de fachadas adosadas a las columnas o con un elemento suplente y a una altura mínima inferior de 2.40m.

**Artículo 435:** Los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

- a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.
- b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado. El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

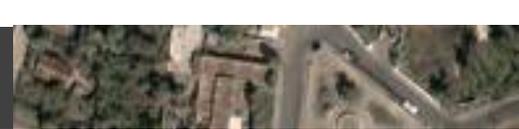
**Artículo 436:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

### **8.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 437:** La señalización de las calles se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 438:** Las calles serán rotuladas con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.





## **8.11 Mobiliarios urbanos.**

**Artículo 439:** Se ubicará cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 440:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusvalidez.

### **8.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 441:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

### **8.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 442:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 443:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 444:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **8.11.4 Otros equipamientos:**

**Artículo 445:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura.

## 9. Regulaciones Especiales de la Avenida 51 e/n 60 y 62 (margen sur).





## **9.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 446:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener el estilo constructivo predominante y único en todo el asentamiento (inmuebles sin portales, de una sola planta, cubiertas inclinadas y existencia de marquesinas), garantizando proteger la imagen urbana.

## **9.2 Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 447:** Se prohíbe almacenar residuos sólidos fuera de los depósitos establecidos para ello. Estos deben cumplir requisitos acorde a la imagen urbana.

**Artículo 448:** Se prohíbe verter residuales líquidos hacia la vía.



## **9.3 Estructura de la manzana.**

**Artículo 449:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y morfología existente en la manzana.

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

**Artículo 450:** Será obligatorio salvaguardar la parcela compacta o fachada continua con paredes medianeras entre las viviendas.

## **9.5 Alineación de las edificaciones.**

### **9.5.1 Puntales:**

**Artículo 451:** Será obligatorio conservar la altura de puntal predominante.

**Artículo 452:** Las edificaciones que se sometan a un proyecto de remodelación u otra nueva inserción tomarán como referencia el puntal de los inmuebles colindantes.

### **9.5.2 Ampliación en segundo nivel:**

**Artículo 453:** Se prohíben las ampliaciones en segundo nivel.

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

### **9.6.1 Cercados:**

**Artículo 454:** No se permiten los cercados en la zona centro.

## **9.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 455:** No se permiten la colocación de rejas a las edificaciones existentes en ese tramo.

## **9.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 456:** Será obligatorio salvaguardar la existencia de marquesinas como elementos protectores de las fachadas que caracteriza la cuadra. Estas deben cumplir las siguientes indicaciones:

- a) Su ancho no podrá exceder 1,00m de ancho.
- b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50m.
- c) Para los inmuebles sin pretil, las marquesinas serán inclinadas, con una pendiente de 50%.
- d) Para los inmuebles con pretil, las marquesinas podrán tener una inclinación y un ancho menor. Para tales casos se analizará particularmente.

**Artículo 457:** No se permitirá la colocación de toldos.

## **9.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 458:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes.

**Artículo 459:** Se prohíbe el cierre de los vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 460:** En las reconstrucciones o restituciones se utilizarán las dimensiones y proporciones de los vanos de los inmuebles colindantes.

**Artículo 461:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 462:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.



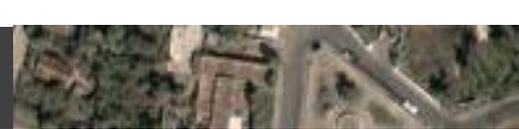
## **9.6.7 Pintura exterior.**

**Artículo 463:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva autorización.

**Artículo 464:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades en fachadas de inmuebles, de varias secciones independientes o con varias propiedades, en una misma edificación.

## **9.6.8 Enchapes**

**Artículo 465:** Se prohíbe la colocación de enchapes.



## **9.6.9 Pisos y pavimentos exteriores.**

**Artículo 466:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad, en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **9.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 467:** No se permite la colocación de elementos decorativos en las edificaciones existentes.

## **9.7 Usos de suelo.**

**Artículo 468:** El uso de suelo estará en correspondencia con el uso predominante y tradicional de este tramo: Preferentemente uso residencial.

## **9.8 Demoliciones**

**Artículo 469:** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.

## **9.9 Acciones constructivas**

### **9.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

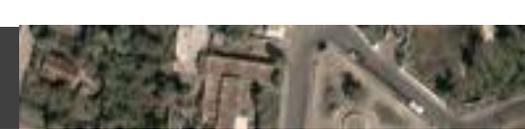
**Artículo 470:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las edificaciones y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 471:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **9.10 Carteles y señalizaciones.**

### **9.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 472:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor ambiental en este tramo de calle.



**Artículo 473:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 474:** Los carteles y anuncios se colocarán perpendiculares a la línea de fachadas o adosados a muros y/o columnas, a una altura mínima de 2.40m.

**Artículo 475:** En el caso de los adosados a los paramentos y/o columnas, no se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo vanos y detalles estilísticos propios.

**Artículo 476:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados.

### **9.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 477:** La señalización de la calle se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 478:** La calle será rotulada con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

### **9.11 Mobiliarios urbanos.**

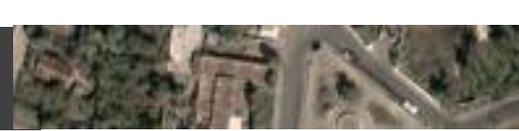
**Artículo 479:** Se ubicarán cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 480:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusvalidez.



### **9.11.2 Elementos de iluminación:**

**Artículo 481:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20m; utilizarán diseños compatibles con los existentes y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.



### **9.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 482:** Se permitirá la construcción de elementos conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni la vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 483:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

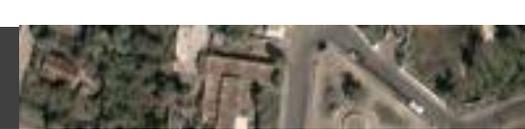
- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00m.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60m.

### **9.11.4 Otros equipamientos:**

**Artículo 484:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80m de la línea de fachada o adosados a ésta, siempre y cuando el ancho de la acera lo permita, no obstaculizando el tránsito peatonal. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00m y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50m de altura.

## 10. Regulaciones Especiales de la calle 53 e/n 64 y 66 (Boulevard).





## **10.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 485:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener los estilos constructivos existentes, garantizando proteger la imagen urbana.

## **10.2 Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 486:** Se prohíbe almacenar residuos sólidos fuera de los depósitos establecidos para ello. Estos deben cumplir requisitos acorde a la imagen urbana.

**Artículo 487:** Se prohíbe verter residuales líquidos hacia la vía.

## **10.3 Estructura de la manzana.**

**Artículo 488:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y morfología existente en la manzana.

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

**Artículo 489:** Prevalerá la parcela compacta o fachada continua.

## **10.5 Alineación de las edificaciones.**

### **10.5.1 Puntales:**

**Artículo 490:** Será obligatorio conservar los puntales existentes en cada uno de los tramos.

**Artículo 491:** Las edificaciones que se sometan a un proyecto de remodelación u otra nueva inserción tomarán como referencia el puntal de los inmuebles colindantes.

### **10.5.2 Ampliación en segundo nivel:**

**Artículo 492:** Se prohíben las ampliaciones en niveles superiores a los existentes.

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

### **10.6.3 Portales:**

**Artículo 493:** Se permiten actividades comerciales en los portales. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y



desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

**Artículo 494:** Se prohíbe la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

#### **10.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 495:** Será obligatoria la preservación de las barandas originales en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 496:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales atravesando los peinazos intermedios y empotradas en los extremos en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 497:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco que falten en las edificaciones que conserven este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.

#### **10.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 498:** Se permite la construcción de marquesina planas o curvas cumpliendo las siguientes indicaciones:

- a) Su ancho no podrá exceder más del 50% del ancho de la acera.
- b) La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50m.
- c) Serán confeccionados con estructuras y revestimientos ligeros.
- d) Se permitirá el empleo de letreros y dibujos siempre que estos cumplan con códigos de estética.

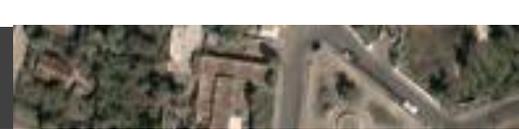
#### **10.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 499:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 500:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 501:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.





## **10.6.7 Pintura exterior.**

**Artículo 502:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva autorización.

**Artículo 503:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades en fachadas de inmuebles, de varias secciones independientes o con varias propiedades, en una misma edificación.

**Artículo 504:** Las fachadas serán tratada con pintura no reflectantes preferiblemente pintura vinil, las tonalidades estará en dependencia de la función que realicen.

## **10.6.8 Enchapes**

**Artículo 505:** Se permite la colocación de enchapes (enchapes de piedras o cerámica) en columnas y fachadas exteriores. En todos los casos se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva autorización.

## **10.6.9 Pisos y pavimentos.**

**Artículo 506:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad, en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **10.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

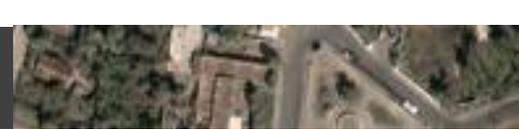
**Artículo 507:** Se permiten elementos decorativos con previo análisis para su autorización por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.



## **10.7 Usos de suelo.**

**Artículo 508:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.



## 10.8 Demoliciones

**Artículo 509:** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.

## 10.9 Acciones constructivas

### 10.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:

**Artículo 510:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las edificaciones y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 511:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## 10.10 Carteles y señalizaciones.

### 10.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 512:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor ambiental de esta calle.

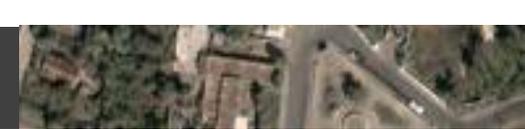
**Artículo 513:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.

**Artículo 514:** Los carteles y anuncios se colocarán perpendiculares a la primera línea de fachadas adosadas a las columnas o con un elemento suplente y a una altura mínima de 2.40m.

**Artículo 515:** Los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:





a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.

b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado. El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 516:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados.

### **10.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 517:** La señalización de la calle se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 518:** La calle será rotulada con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

### **10.11 Mobiliarios urbanos.**

**Artículo 519:** Se ubicará cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 520:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusvalidez.



### **10.11.2 Elementos de iluminación:**

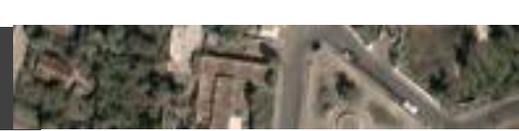
**Artículo 521:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del boulevard. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20m; utilizarán diseños compatibles con el contexto del boulevard y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.



### **10.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 522:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 523:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni la vehicular en situaciones de emergencia, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.



**Artículo 524:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

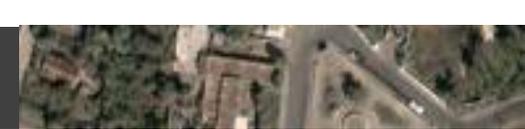
- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00m.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60m.

**10.11.4 Otros equipamientos:**

**Artículo 525:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80m de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00m y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50m de altura.

**11. Regulaciones Especiales de la Ave 51 e/n 58 y 60 (margen Norte desde el Inmueble # 5802 hasta el Inmueble # 5810).**





## **11.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 526:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener los estilos constructivos existentes, garantizando proteger la imagen urbana.

**Artículo 527:** Se prohíbe la construcción de barbacoas, casetas en azoteas. No se permiten las transformaciones de ventanas y puertas de entrada.

**Artículo 528:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Municipal de patrimonio.

## **11.2 Calidad del medio ambiente.**

**Artículo 529:** Se prohíbe la afectación de las áreas verdes en espacios públicos.

**Artículo 530:** Se prohíbe almacenar residuos sólidos fuera de los depósitos establecidos para ello. Estos deben cumplir requisitos acorde a la imagen urbana.

**Artículo 531:** Se prohíbe verter residuales líquidos hacia la vía.

## **11.3 Estructura de la manzana.**

**Artículo 532:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y morfología existente en la manzana.

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

**Artículo 533:** Prevalecerá la parcela compacta o fachada continua con pasillo lateral a partir de la segunda crujía de las edificaciones en tiras y la parcela aislada con jardín frontal hacia la calle.

## **11.5 Alineación de las edificaciones.**

### **11.5.1 Puntales:**

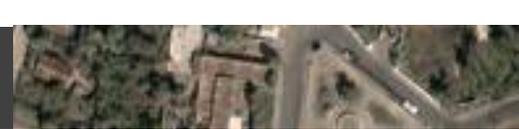
**Artículo 534:** Será obligatorio conservar los puntales existentes de cada edificación.

**Artículo 535:** Las edificaciones que se sometan a un proyecto de remodelación u otra nueva inserción tomarán como referencia el puntal de los inmuebles colindantes.

### **11.5.2 Ampliación en segundo nivel:**

**Artículo 536:** No procede un segundo nivel.





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

### **11.6.1 Cercados:**

**Artículo 537:** No se permite la colocación de cercas en los jardines de este tramo

### **11.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 538:** Se prohíbe la pavimentación de los jardines existentes y se respetara la condicional de jardín donde este exista.

### **11.6.3 Portales:**

**Artículo 539:** Se permiten actividades comerciales en los portales de las edificaciones. En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 70% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal. Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido.

**Artículo 540:** Se prohíbe la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.

### **11.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 541:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 542:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco que falten en las edificaciones que conserven este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.

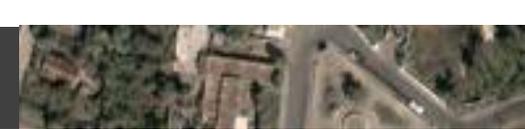
### **11.6.5 Marquesinas y toldos:**

**Artículo 543:** Se permite la colocación de toldos, cuyo diseño no comprometan la estructura original de las edificaciones. Su proyección sobre la acera pública no rebasará los 0,75m y su puntal libre mínimo será de 2,40m. Puede llevar o no letreros incluidos.

### **11.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 544:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 545:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.



**Artículo 546:** Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente.

**Artículo 547:** En las puertas y ventanas exteriores se prohíbe el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslúcidos y de colores. Excepto en las edificaciones de servicios sociales, en cuyo caso cada propuesta se someterá a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio.

### **11.6.7 Pintura exterior.**

**Artículo 548:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Municipal de Monumentos para su respectiva autorización.

**Artículo 549:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades en fachadas de inmuebles, de varias secciones independientes o con varias propiedades, en una misma edificación.

### **11.6.8 Enchapes**

**Artículo 550:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape (enchapes de piedras, repello rústico o cerámica) en columnas y fachadas exteriores.

### **11.6.9 Pisos y pavimentos.**

**Artículo 551:** Los pisos y pavimentos exteriores serán conservados en su totalidad, en caso de deterioro se repondrán manteniendo su diseño original con materiales que permitan expresar similitud con los originales.



### **11.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 552:** Se prohíbe la adición de elementos arquitectónicos ajenos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

### **11.7 Usos de suelo.**

**Artículo 553:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.



c) Será restringida la función administrativa.

d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

## **11.8 Demoliciones**

**Artículo 554 :** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.

## **11.9 Acciones constructivas**

### **11.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 555:** Será obligatorio mantener los puntales existentes en los frentes de cada una de las manzanas y el inmueble que se someta a un proyecto de remodelación o alguna nueva inserción tomará como referencia el de los inmuebles colindantes.

**Artículo 556:** Se prohíbe la ampliación y adjudicación en segundo nivel. En casos excepcionales, podrá aprobarse en inmuebles que no ostenten los Grados de Protección I y II y donde se demuestre que la ampliación en altura con referencia a los inmuebles colindantes, mejora la expresión urbana del conjunto. En ningún caso se admitirá que esta condición se exprese al exterior.

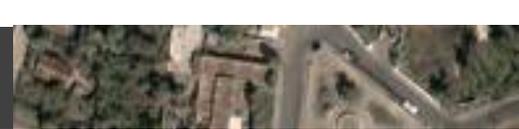
**Artículo 557:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del inmueble y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **11.10 Carteles y señalizaciones.**

### **11.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 558:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor ambiental de esta calle.

**Artículo 559:** Los soportes y medios de sujeción que sean indispensables para la colocación de los carteles estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto, utilizándose materiales duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.



**Artículo 560:** Los carteles y anuncios se colocarán perpendiculares a la primera línea de fachadas adosadas a las columnas o con un elemento suplente y a una altura mínima inferior de 2.40m.

**Artículo 561:** Los elementos para anunciar serán colocados en las fachadas principales, ya fuese adosado directamente a los paramentos o colgados y fijados perpendicularmente de las mismas, en cuyo caso estarán provistos de doble imagen anunciadora.

En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

a) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de balcones.

b) Cuando no haya otras opciones y cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y su tamaño no sobrepasará el metro cuadrado. El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 562:** Los carteles anunciadores se localizarán únicamente en el domicilio donde se prestan los servicios o en los espacios libres habilitados a tal fin que estén debidamente autorizados, con la excepción de los casos donde los locales o espacios estén ubicados hacia el interior de las manzanas, en cuyo caso las soluciones para la ubicación de los elementos anunciadores serán evaluadas particularmente.

### ***11.10.2 Señalización de calles:***

**Artículo 563:** La señalización de las calles se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 564:** Las calles serán rotuladas con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

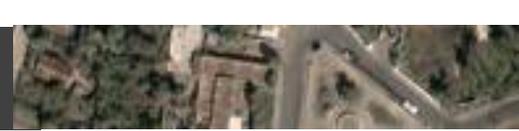
### ***11.11 Mobiliarios urbanos.***

**Artículo 565:** Se ubicará cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 566:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusvalidez.

### ***11.11.2 Elementos de iluminación:***

**Artículo 567:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.



### **11.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

**Artículo 568:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 569:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 570:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### **11.11.4 Otros equipamientos:**

**Artículo 571:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados sobre soportes, a una distancia de 0,80 metros de la primera línea de fachada o sobre el muro en la segunda línea de fachada en los portales públicos. Se mantendrá una distancia de las esquinas de las manzanas igual o mayor a 2,00 metros y para garantizar su accesibilidad deberá situarse a 1,50 metros de altura.

## ***12. Regulaciones Especiales Ave 51 e/n 62 y 64 (toda la manzana del parque Antonio Ferrer).***

Constituye el centro y lugar más importante de la ciudad.



## **12.1 Protección y preservación patrimonial.**

**Artículo 572:** Todas las acciones urbanísticas o de carácter constructivo deberán mantener los estilos constructivos existentes, garantizando proteger la imagen urbana.

**Artículo 573:** Queda prohibido la utilización del parque para la localización de cualquier tipo de comercio, ya sea estatal o particular. Su funcionamiento quedará relegado a las calles continuas al parque o alguna zona escogida por la DMPF que cumpla con las condiciones necesarias.

**Artículo 574:** Queda prohibido construir pavimentos, levantar el existente, formar caños de desagüe, hacer excavaciones, y todo trabajo superficial o subterráneo en la faja vial sin permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio.



## **12.2 Calidad del medio ambiente.**

### **12.1 Área verde urbana.**

**Artículo 575:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios libres públicos, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

**Artículo 576:** Se prohíbe la afectación de las áreas verdes en espacios públicos.

### **12.2 Servicios comunales.**

**Artículo 577:** La limpieza de las calles, el parque y demás espacio públicos se efectuará de manera diaria, en horario diurno. En horario nocturno se realizara la evacuación de los desechos.



### **12.3 Estructura de la manzana.**

**Artículo 578:** En todos los casos, para cualquier intervención, se respetará de forma obligatoria la estructura y configuración existente en la manzana.

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

#### **12.6.1 Cercados:**

**Artículo 579:** Se prohíbe la utilización de cercas en las áreas de jardineras pertenecientes al parque.

**Artículo 580:** En tiempo de festividades queda prohibida la delimitación del parque por medio de cercados de ningún tipo, los cuales comprometan la integridad visual y funcional del mismo.

**Artículo 581:** En caso de reparación o restitución de las cercas existentes en la Iglesia, las mismas mantendrán su diseño original de verjas metálicas hasta 1,80 m con un diseño transparente sobre muretes ciegos con 0,50 m de altura máxima.

## **12.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 582:** Se mantendrán íntegramente las franjas de jardín. Queda prohibida su pavimentación.

## **12.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 583:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas con barras redondas lisas y verticales atravesando los peinazos intermedios y empotradas en los extremos de la iglesia.

**Artículo 584:** Solamente se permitirá la reposición de los balaustres de mortero semi-seco y este tipo de baranda y se realizará a partir de los testigos existentes.

## **12.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 585:** La carpintería se restaurará partiendo de los diseños originales, se partirá de los materiales originales o que permitan una similitud con los mismos.

**Artículo 586:** Se prohíbe la transformación de los herrajes o elementos de madera originales, utilizadas como elementos de protección de vanos o barandas, o cualquier otra acción que atente contra la integridad de éstas.

## **12.6.7: Pintura exterior.**

**Artículo 587:** Se prohíbe la pintura de fachadas si la superficie no está correctamente terminada. En todos los casos, la paleta de colores se consultará con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Comisión Municipal de Monumentos para su respectiva autorización.

**Artículo 588:** Se prohíbe el uso de pinturas de diferentes colores o tonalidades en la fachada del inmueble.

**Artículo 589:** Se prohíbe la pintura de troncos de árboles, postes del tendido eléctrico y telefónico y contenes.

## **12.6.8 Enchapes**

**Artículo 590:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape (enchapes de piedras, repello rústico o cerámica) en columnas y fachadas exteriores.



## **12.6.9 Pisos y pavimentos.**

**Artículo 591:** Se conservarán los pisos y pavimentos existentes en el parque y sus inmediaciones. De ser necesaria su ruptura para reparaciones, se organizará el trabajo para que las acciones duren el menor tiempo posible y se pueda restablecer a su condición inicial. Todo este proceso es responsabilidad de la entidad que lo ejecuta.



## **12.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 592:** Se prohíbe el emplazamiento de elementos decorativos permanentes que sean ajenos a la identidad del asentamiento y que atenten contra los valores de su arquitectura local.

## **12.7 Usos de suelo.**

**Artículo 593:** Se aplicarán las disposiciones específicas referentes a la calificación del suelo en cuanto al destino de su uso, que en este sector se remitirá a las siguientes funciones:

- a) Serán preferentes las funciones residencial y de alojamiento.
- b) Serán permisibles las funciones comercial; cultural; recreativa; gastronomía; religiosa; de educación; deportiva y la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c) Será restringida la función administrativa.
- d) Serán prohibida la función productiva, incluyendo la agricultura urbana y la ubicación de almacenes y otros talleres, excepto artesanales.

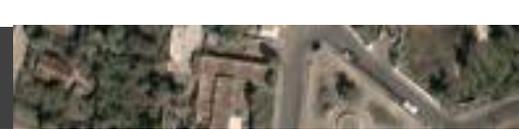
## **12.8 Demoliciones**

**Artículo 594 :** En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos: cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de la misma se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica; cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal; cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectaciones al resto de edificio.

## **12.9 Acciones constructivas**

### **12.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción:**

**Artículo 595:** Se ratifica el cumplimiento de los procedimientos de control y aprobación de todas las acciones constructivas por la población y por las entidades estatales que están vigentes.



**Artículo 596:** La reparación de muros y columnas se realizará con materiales y técnicas compatibles con los sistemas constructivos propios del parque y la sustitución total o parcial de elementos estructurales podrá hacerse con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

## **12.10 Carteles y señalizaciones.**

### **12.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:**

**Artículo 597:** En todos los casos, corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar, cuyo diseño requiere la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio teniendo en cuenta el alto valor ambiental de esta calle.

**Artículo 598:** Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico.

### **12.10.3 Señalización de calles:**

**Artículo 599:** La señalización de las calles se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas, de acuerdo con las indicaciones emitidas por el Instituto de Planificación Física.

**Artículo 600:** Las calles serán rotuladas con placas rectangulares metálicas o de otro material duradero y resistente al intemperismo con el nombre en relieve. Estarán situadas a la derecha al comienzo de cada cuadra y a la izquierda al final de las mismas.

## **12.11. Mobiliarios urbanos.**

**Artículo 601:** Aquellos elementos de descanso (bancos, sillas, etc.) que sean considerados exponentes de valor histórico serán conservados; en caso de gran deterioro se sustituirán por otros de diseño similar.

**Artículo 602:** Se ubicará cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas evitando obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**Artículo 603:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

### **12.11.1 Elementos de iluminación:**

**Artículo 604:** Se conservarán las luminarias de postes asociadas al sistema de alumbrado público del pueblo. Las que se coloquen por reemplazo, o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2,20 metros; utilizarán diseños compatibles con el contexto urbano y deben ser resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 605:** Se conservarán los elementos de alumbrado público de alto valor



histórico (faroles, luminarias de postes, lámparas, etc.) Los nuevos elementos de iluminación que se inserten, utilizarán diseños compatibles con el contexto y mantendrán los parámetros establecidos por la norma para garantizar el confort ambiental-lumínico.

### **12.11.3 Elementos ornamentales o conmemorativos:**

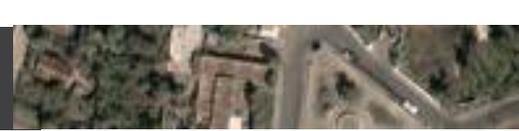
**Artículo 606:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 607:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

**Artículo 608:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos y su altura no será mayor de 2,00 metros.
- b) En los casos de que se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.





## ANEXO I

Límites.

Ave-51- calle 58 hasta 68

Calle 53- calle 62 hasta 68

Calle62- ave 51 hasta 55 y se incluye el Museo Municipal ubicado entre 55 y 57

Calle 64- ave 51 hasta 55.

### **Actualización de los inmuebles ubicados en esta zona –Enero 2012**

#### ***Avenida 51.***

6620- R- en reparación

6618- M- derrumbe total

6616 –B

6614-B

6612-B

6610 –B

6608- B

6606-B

6604- cambio de cubierta- teja por fibra

6602-B

6410-B

6408-B

6406-B

6404-B

6602- DAU –B

6600- ONAT –B

6244-Unidad de servicio -cambio de cubierta

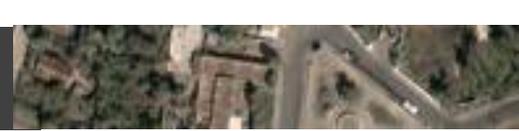
6242-Unidad de Alimento- cambio de cubierta

6240-Tienda El Encanto- problemas de cubierta

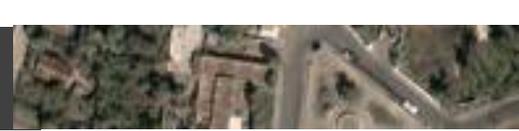
6238- Librería- serios problemas de cubierta



6236-B  
6234-B  
6232-B- Farmacia  
6230-B  
6228 B- CADECA  
6615- B ATELIER  
6613- B- BIBLIOTECA  
6611-B  
6609-B  
6607-B  
6605-B  
6603-B  
6601-B  
6413-B  
6411- en reparación  
6409- en reparación  
6407- en reparación  
6405- B- Tienda La Villa  
Parque Antonio Ferrer – B  
6226-B  
6224 – B  
6222- cambio de cubierta  
62220- cambio de cubierta  
6218 Foto-servi. – B  
6216 – B  
6214-B  
6212-B  
6210- B  
6208 –B  
6206 – B-Tienda la Muralla  
Iglesia Católica – B  
6204 –COPEXTEL – B  
6202- Ferretería – M  
6013- M



6011- M  
6009- B  
6007- B- funeraria  
6005- B  
6003- Órgano del Trabajo- cambio de cubierta  
6021- FITOMEX- en reparación  
6022- Sala Teatro- en reparación  
6020-ARTEX – en reparación  
6018- Casa de Cultura – en reparación  
6016-B  
6014- B  
6012 – B- Casa de los Combatientes  
6010-B  
6008-B  
6006 – B  
6004 y 6004-A- problemas de cubierta  
6002-B- Palacio de los matrimonios  
6005- B  
6003- B  
6001- problemas de cubierta  
5810- Oficoda- B  
5808- B  
Apartamentos- 5810-1, 2,3.- B  
5806 – B  
5804 – 5804<sup>a</sup> – M  
5802 – B  
5800- M  
5801- Unidad La Colosal- M  
5803- B 5803 A – B  
5805 – B  
5807- B  
5809 – M- derrumbe de cubierta  
5811-B  
5813-B



## **Inmuebles de valor fuera del sitio Urbano.**

Casa No-5612 Ave 51

Casa No -5610 Ave 51

Chalet Americano de madera- Ave 51, frente al parque José Martí.

Parque José Martí.

Logia Masónica- Ave 51

Iglesia Bautista – Ave 51

## ***Calle 53 – De la calle 62 hasta 64.***

6201- B

6203- B

6205-B

6207-B

6209- B

62011-B

6213- Empresa Eléctrica- B

6215-B

6217-B

6219-TIENDA -10-25-09(Problemas de cubierta, necesita reparación6223-TRD total)

6223-TRD El Dandy- B

6225-Gobierno –B

6227 A y 6227- B

6229-B

Monumento Miguel Cabañas.

***Cuadra del Bulevar – Ubicado calle 53/ 64 y 66, todos los inmuebles serán reparados.***

6406-B

6408-1-B

6410-B

6407-VETERINARIA

6411-TRIBUNAL MCPAL



6411-A-Sede de Trabajadores Sociales

6412-MERCADO

6414- Taller TV

6416-B

6418-B

6413-B

6417-B

6419-B

6421-B-Bufete Colectivo

6420-B

6422-B

6427-Industrias Locales

6424-B

6429-B

6431-B

6426-A-B

6426-B

6428-B

6430-B

6432-B

6433-B

6435-B

6432

## ***Calle 53 de 66 a 68***

6602-B

6604-Alimentación Pública- B

6606-B

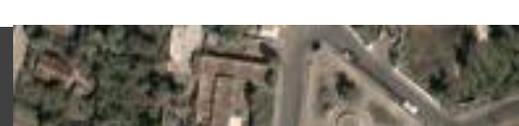
6608-B (Dirección Mcpal de Salud)

6610-B

6612-B

6614-B

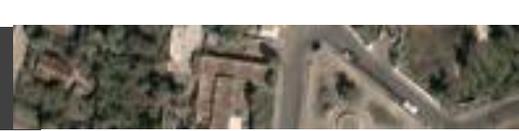
6616-B



6618-B  
6620-B-Unidad 10-21-14) La Muralla  
66011- Despalillo V-5-38-B  
6613-B  
6615-B  
6617-B  
6619-B  
6621-B  
6623-B  
6625 A- Guarapera (Problemas de cubierta)  
6625-Barbería (Problemas de cubierta)

## ***Calle 64 entre Ave 51 y 55***

5102- Círculo Social –B  
5104-B  
5106-B  
5108-B  
5110-B- TELECORREO  
5310-B  
5303 A- B  
5309-B  
5313-B  
5315-M (Cubierta)  
5317-B  
5319-Cubierta  
5319-A-Cubierta  
5321- cubierta  
5323- Derrumbe  
5320- B-CDR Mcpal  
5318-B  
5316-B  
5314-Centro Multiservicios (ETECSA)  
Consultorio No 16-B



5312-Pizzería – Problemas de cubierta.

**Calle 62 / 51 y 55**

5103- En reparación

5107-B

5301-Educ. Municipal-B

5305-B

5305-A-B

5307-B

5309-B

5309(1)-B

5311

5311(A)-B

5313-B

5315(1)-B

5315-B

5317-B

5319-CUBIERTA

5321-B

5323-B

5325-B

5327-B

5320-B

5318-B

5316-B

5314 A –B

5314

5312

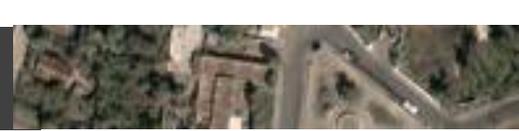
5310

5308

5306 CUBIERTA

5304

5302



5302(1)

5501-B (bodega)

5503-B (Museo Municipal)

