

# REGULACIONES URBANAS DE LAS CABECERAS MUNICIPALES

# LA PALMA



**Dirección Provincial de Planificación Física - Pinar del Río**  
**Dirección Municipal de Planificación Física**  
La Palma, 2014

. INTRODUCCIÓN

.1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD

2. CAPITULO 1/REGULACIONES URBANAS GENERALES.

3. CAPITULO 2/REGULACIONES ESPECÍFICAS.

3.1 CENTRO URBANO TRADICIONAL

3.2 ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

3.3 ZONA RESIDENCIAL

3.4 ZONA DE ENSANCHES RESIDENCIALES

3.5 ZONA DE BARRIOS PRECARIOS

3.6 ZONA DE EQUIPAMIENTO

4. CAPITULO 3/REGULACIONES ESPECIALES.

4.1 PARQUE DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO.

5. BIBLIOGRAFÍA.

## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO**

La Palma, conocida antiguamente como Consolación del Norte, se encuentra ubicada en la franja norte de la provincia de Pinar del Río, a 50 km de la capital provincial, delimitada por el Norte por el Mar de Las Antillas, al Sur por los municipios de Consolación del Sur y los Palacios, al Este con el municipio Bahía Honda de la provincia de Artemisa y al Oeste con el municipio de Viñales. Los motivos que provocaron el surgimiento del pueblo en 1852 fueron específicamente religiosos y económicos debido a que la construcción que dio origen al pueblo fue la iglesia y la producción principal del poblado estaba estrechamente ligada a los intereses económicos nacionales dentro de los que se encuentra la siembra del tabaco, además también se dedicaba a la cría del ganado vacunos y a la siembra de frutos menores.

Sus primeros pobladores fueron en su mayoría españoles, formando una población de 120 habitantes entre cubanos y españoles.

La estructura urbana inicialmente se limitaba a una unidad de vivienda con servicios a lo largo de la calle Real formando un centro de atracción definido. Con el de

cursar del tiempo, el centro fue aumentando la densidad poblacional y los servicios, evolucionando con una estructura urbana más compacta, además se fueron desarrollando ensanches residenciales alrededor del mismo con una trama vial interna más irregular y viviendas más dispersas.

En general el pueblo cuenta con una evolución marcada su legado tangible que es indispensable respetar y preservar para las futuras generaciones.

### **DERROTERO DEL ASENTAMIENTO.**

Se parte del vértice 1 en la parcela de la vivienda No 6, se toma rumbo Noreste hasta el vértice 2 en la parcela de la vivienda No 2J, se toma rumbo Este hasta el vértice 3 en la parcela de la vivienda de No 2A, se toma rumbo Norte hasta el V-4, en la parcela de la vivienda No 2-I, se toma rumbo Este hasta interceptar el camino Al Tejar se cruza y se avanza con el mismo rumbo unos 50 metros hasta llegar al V-5, se gira al Sureste hasta el vértice 6 en la parcela de la vivienda No 34, se bordea la vivienda por el fondo de la parcela y se avanza rumbo Noreste hasta interceptar el río la Palma se cruza y se continúa en esa misma dirección pasando por el límite Norte del tanque de agua y al fondo de las viviendas que está en el camino al tanque hasta llegar al vértice 7 en la parcela de



la vivienda No 31E, se avanza rumbo Este hasta el vértice 8 al fondo del campo de tiro, se gira rumbo Sur hasta interceptar la calle Liberato D. Azcuy, se cruza y llegamos al vértice 9, en el borde Sur de dicha calle, se toma rumbo Sureste bordeando la calle por su borde Sur hasta el vértice 10 en el arroyo al pantano, se toma rumbo Suroeste por el arroyo aguas arriba, hasta interceptar nuevamente el arroyo El Pantano en el vértice 11, se toma rumbo Sur hasta interceptar el camino al guao en el vértice 12, lo cruzamos y se avanza en esa misma dirección hasta el vértice 13, en la parcela de la vivienda No 20C, se avanza en dirección Sureste hasta el vértice 14, en la intercepción con el Pasaje A, se toma rumbo Este pasando por el fondo de la parcela de la vivienda No 32 hasta interceptar el camino al chivo, en el vértice 15, se toma rumbo Noreste bordeando el camino por su límite Norte hasta el vértice 16, en la parcela de la vivienda No 17L, se toma rumbo Sureste hasta el vértice 17 al fondo de la parcela de la vivienda 11C, se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar el arroyo El Chivo se cruza y se avanza con el mismo rumbo hasta interceptar el camino al Chivo, vértice 18, se toma rumbo Suroeste bordeando dicho camino por su borde Sureste hasta el 19 en la intercepción con la calle 1ra, se toma rumbo Sureste hasta el vértice 20, al fondo de la parcela de la vivienda No 5, se gira rumbo Sur, hasta el vértice 21, al fondo del edificio de los médicos, se toma rumbo

Suroeste, hasta el vértice 22, en el lateral derecho saliendo de la vivienda No 26, se continúa rumbo Suroeste, bordeando el mogote hasta el vértice 23, a unos 20 metros de la calle primera, se toma rumbo Sur hasta interceptar la calle primera en el vértice 24, se avanza rumbo Sureste bordeando el mogote hasta el vértice 25 al fondo de la pista de rodeo, se toma rumbo Suroeste bordeando la cerca de la pista hasta el vértice 26, en el borde Suroeste de la pista, se toma rumbo Noroeste hasta el vértice 27 al fondo de la parcela de la vivienda No 38, se toma rumbo Oeste bordeando la loma hasta el vértice 28 en la parcela de la vivienda No 4F , se toma rumbo Sur hasta el vértice 29 al fondo de la parcela de la vivienda No 147, se bordea por el lateral izquierdo saliendo y se toma rumbo Oeste hasta interceptar la calle Comandante Cruz, se cruza y se llega al vértice 30 al fondo de la parcela de la vivienda No 92, se toma rumbo Noroeste pasando por el fondo de las viviendas, hasta el vértice 31 al fondo de la parcela de la vivienda No 88, se toma rumbo Oeste pasando por el fondo de las viviendas que están frente al taller de las guaguas hasta interceptar la calle Liberato D. Azcuy se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar el río La Palma en su margen esta en el vértice 32, se cruza y se toma rumbo Norte bordeando el arroyo por su margen Oeste aguas abajo hasta el fondo de las viviendas del barrio detrás del Poder Popular en el vértice 33, se toma rumbo Oeste



bordeando la loma por su límite Norte hasta el vértice 34 en la parcela de la vivienda No 127, se toma rumbo Sur pasando por el fondo de las viviendas que se encuentran a lo largo de la calle a La Jíbara hasta el vértice 35 en las oficinas de la Empresa Forestal, se avanza rumbo Sureste pasando por el fondo de las oficinas de la Comercial de la Forestal hasta el vértice 36 en la parcela de la vivienda No 53E, se gira rumbo Sur pasando por el fondo de las oficinas de la Empresa porcina hasta interceptar el pasaje E, se cruza y se llega al vértice 37 al fondo del almacén del MINCIN, se toma rumbo Oeste hasta el vértice 38 en la parcela de la vivienda No 14, se gira rumbo Sur hasta el vértice 39 en la parcela de la vivienda No 12D, se toma rumbo Oeste pasando por el borde del mogote La Jíbara hasta interceptar el Pasaje F, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta llegar al vértice 40 al fondo de la parcela de la vivienda No 65B, se gira rumbo Norte hasta interceptar la calle La Jíbara, se cruza y se continúa el mismo rumbo, pasando por el fondo de las parcelas de las viviendas que dan el frente al Pasaje C, hasta interceptar el Pasaje B, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta llegar al vértice 41, a fondo de los talleres de la Empresa de tabaco, se gira rumbo Oeste hasta llegar al vértice 42 al fondo del cementerio, se bordea por su lateral izquierdo saliendo y se gira rumbo Norte hasta interceptar la calle 5ta, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta

interceptar la calle 1ra se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta el vértice 43 en la parcela de la vivienda No 34, se toma rumbo Este hasta el vértice 44 en la parcela de la vivienda No 1, se toma rumbo Norte hasta interceptar el Pasaje A, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar la calle Rius Rivera, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta el vértice 45, en la vega de Anselmo Tejeda, se gira rumbo Este hasta el vértice 1 en la parcela de la vivienda No 2- I punto de partida.

## **CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES**

### ***Premisas conceptuales:***

Toda acción urbanística o de tipo constructivo tiene que respetar los valores esenciales que caracterizan a este pueblo. Por esta razón, se ordenarán acciones que refuercen sus particularidades y que se resumen en 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 de la población.
- Posibilitar vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.

### **1. Regulaciones generales**

Se instruyen regulaciones de carácter y aplicación general para el pueblo.

## **2-7. Regulaciones específicas**

En correspondencia con los diferentes sectores se han distinguido regulaciones de carácter y aplicación delimitada para el Centro Urbano Tradicional; la zona residencial, la zona de edificios multifamiliares, los barrios precarios y los ensanches residenciales. Estas Regulaciones complementan a las Regulaciones Generales y no son excluyentes, por lo que unas y otras deben cumplirse estrictamente.

- Centro urbano tradicional
- Zona de edificios multifamiliares
- Zona residencial
- Zona de ensanches residenciales
- Zona de barrios precarios
- Zona de equipamiento

## **8. Regulaciones especiales**

Se dictan estas regulaciones para salvaguardar el parque de la Parroquia Nuestra Señora del Rosario.

### **Procedimientos**

Se revalidan las disposiciones indicativas sobre el modo establecido para obtener las aprobaciones



correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas que se promuevan.

### **Tablas y principios gráficos**

Se tabulan y se grafican conceptos y criterios fundamentales empleados.

### **Anexos**

Por orden de aparición se presentan los documentos técnicos y legales vigentes que complementan a estas regulaciones.

## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO**

La Palma, conocida antiguamente como Consolación del Norte, se encuentra ubicada en la franja norte de la provincia de Pinar del Río, a 50 km de la capital provincial, delimitada por el Norte por el Mar de Las Antillas, al Sur por los municipios de Consolación del Sur y los Palacios, al Este con el municipio Bahía Honda de la provincia de Artemisa y al Oeste con el municipio de Viñales. Los motivos que provocaron el surgimiento del pueblo en 1852 fueron específicamente religiosos y económicos debido a que la construcción que dio origen al pueblo fue la iglesia y la producción principal del poblado estaba estrechamente ligada a los intereses económicos nacionales dentro de los que encuentra la siembra del tabaco, además también se dedicaba a la cría del ganado vacunos y a la siembra de frutos menores.

Sus primeros pobladores fueron en su mayoría españoles, formando una población de 120 habitantes entre cubanos y españoles.

La estructura urbana inicialmente se limitaba a una unidad de vivienda con servicios a lo largo de la calle Real formando un centro de atracción definido. Con el de cursar del tiempo, el centro fue aumentando la densidad poblacional y los servicios, evolucionando con una estructura urbana más compacta, además se fueron desarrollando ensanches residenciales alrededor del mismo con una trama vial interna más irregular y viviendas más dispersas.

En general el pueblo cuenta con una evolución marcada su legado tangible que es indispensable respetar y preservar para las futuras generaciones.

## **DERROTERO DEL ASENTAMIENTO.**

Se parte del vértice 1 en la parcela de la vivienda No 6, se toma rumbo Noreste hasta el vértice 2 en la parcela de la vivienda No 2J, se toma rumbo Este hasta el vértice 3 en la parcela de la vivienda de No 2A, se toma rumbo Norte hasta el V-4, en la parcela de la vivienda No 2-I, se toma

rumbo Este hasta interceptar el camino Al Tejar se cruza y se avanza con el mismo rumbo unos 50 metros hasta llegar al V-5, se gira al Sureste hasta el vértice 6 en la parcela de la vivienda No 34, se bordea la vivienda por el fondo de la parcela y se avanza rumbo Noreste hasta interceptar el río la Palma se cruza y se continúa en esa misma dirección pasando por el límite Norte del tanque de agua y al fondo de las viviendas que está en el camino al tanque hasta llegar al vértice 7 en la parcela de la vivienda No 31E, se avanza rumbo Este hasta el vértice 8 al fondo del campo de tiro, se gira rumbo Sur hasta interceptar la calle Liberato D. Azcuy, se cruza y llegamos al vértice 9, en el borde Sur de dicha calle, se toma rumbo Sureste bordeando la calle por su borde Sur hasta el vértice 10 en el arroyo al pantano, se toma rumbo Suroeste por el arroyo aguas arriba, hasta interceptar nuevamente el arroyo El Pantano en el vértice 11, se toma rumbo Sur hasta interceptar el camino al guao en el vértice 12, lo cruzamos y se avanza en esa misma dirección hasta el vértice

13, en la parcela de la vivienda No 20C, se avanza en dirección Sureste hasta el vértice 14, en la intercepción con el Pasaje A, se toma rumbo Este pasando por el fondo de la parcela de la vivienda No 32 hasta interceptar el camino al chivo, en el vértice 15, se toma rumbo Noreste bordeando el camino por su límite Norte hasta el vértice 16, en la parcela de la vivienda No 17L, se toma rumbo Sureste hasta el vértice 17 al fondo de la parcela de la vivienda 11C, se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar el arroyo El Chivo se cruza y se avanza con el mismo rumbo hasta interceptar el camino al Chivo, vértice 18, se toma rumbo Suroeste bordeando dicho camino por su borde Sureste hasta el 19 en la intercepción con la calle 1ra, se toma rumbo Sureste hasta el vértice 20, al fondo de la parcela de la vivienda No 5, se gira rumbo Sur, hasta el vértice 21, al fondo del edificio de los médicos, se toma rumbo Suroeste, hasta el vértice 22, en el lateral derecho saliendo de la vivienda No 26, se continúa rumbo Suroeste, bordeando el mogote hasta el vértice 23, a unos

20 metros de la calle primera, se toma rumbo Sur hasta interceptar la calle primera en el vértice 24, se avanza rumbo Sureste bordeando el mogote hasta el vértice 25 al fondo de la pista de rodeo, se toma rumbo Suroeste bordeando la cerca de la pista hasta el vértice 26, en el borde Suroeste de la pista, se toma rumbo Noroeste hasta el vértice 27 al fondo de la parcela de la vivienda No 38, se toma rumbo Oeste bordeando la loma hasta el vértice 28 en la parcela de la vivienda No 4F , se toma rumbo Sur hasta el vértice 29 al fondo de la parcela de la vivienda No 147, se bordea por el lateral izquierdo saliendo y se toma rumbo Oeste hasta interceptar la calle Comandante Cruz, se cruza y se llega al vértice 30 al fondo de la parcela de la vivienda No 92, se toma rumbo Noroeste pasando por el fondo de las viviendas, hasta el vértice 31 al fondo de la parcela de la vivienda No 88, se toma rumbo Oeste pasando por el fondo de las viviendas que están frente al taller de las guaguas hasta interceptar la calle Liberato D. Azcuy se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta

interceptar el río La Palma en su margen esta en el vértice 32, se cruza y se toma rumbo Norte bordeando el arroyo por su margen Oeste aguas abajo hasta el fondo de las viviendas del barrio detrás del Poder Popular en el vértice 33, se toma rumbo Oeste bordeando la loma por su límite Norte hasta el vértice 34 en la parcela de la vivienda No 127, se toma rumbo Sur pasando por el fondo de las viviendas que se encuentran a lo largo de la calle a La Jíbara hasta el vértice 35 en las oficinas de la Empresa Forestal, se avanza rumbo Sureste pasando por el fondo de las oficinas de la Comercial de la Forestal hasta el vértice 36 en la parcela de la vivienda No 53E, se gira rumbo Sur pasando por el fondo de las oficinas de la Empresa porcina hasta interceptar el pasaje E, se cruza y se llega al vértice 37 al fondo del almacén del MINCIN, se toma rumbo Oeste hasta el vértice 38 en la parcela de la vivienda No 14, se gira rumbo Sur hasta el vértice 39 en la parcela de la vivienda No 12D, se toma rumbo Oeste pasando por el borde del mogote La Jíbara hasta interceptar el Pasaje F,

se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta llegar al vértice 40 al fondo de la parcela de la vivienda No 65B, se gira rumbo Norte hasta interceptar la calle La Jíbara, se cruza y se continúa el mismo rumbo, pasando por el fondo de las parcelas de las viviendas que dan el frente al Pasaje C, hasta interceptar el Pasaje B, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta llegar al vértice 41, a fondo de los talleres de la Empresa de tabaco, se gira rumbo Oeste hasta llegar al vértice 42 al fondo del cementerio, se bordea por su lateral izquierdo saliendo y se gira rumbo Norte hasta interceptar la calle 5ta, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar la calle 1ra se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta el vértice 43 en la parcela de la vivienda No 34, se toma rumbo Este hasta el vértice 44 en la parcela de la vivienda No 1, se toma rumbo Norte hasta interceptar el Pasaje A, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta interceptar la calle Rius Rivera, se cruza y se continúa con el mismo rumbo hasta el vértice 45, en la vega de Anselmo Tejeda, se gira rumbo

Este hasta el vértice 1 en la parcela de la vivienda No 2- I punto de partida.

## **CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES**

### ***Premisas conceptuales:***

Toda acción urbanística o de tipo constructivo tiene que respetar los valores esenciales que caracterizan a este pueblo. Por esta razón, se ordenarán acciones que refuercen sus particularidades y que se resumen en 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 de la población.

- Posibilitar vía estatal como la que se realiza por esfuerzo propio la participación activa de la comunidad en la salvaguardia de su entorno.

## 1. Regulaciones generales

Se instruyen regulaciones de carácter y aplicación general para el pueblo.

### 2-7. Regulaciones específicas

En correspondencia con los diferentes sectores se han distinguido regulaciones de carácter y aplicación delimitada para el Centro Urbano Tradicional; la zona residencial, la zona de edificios multifamiliares, los barrios precarios y los ensanches residenciales. Estas Regulaciones complementan a las Regulaciones Generales y no son excluyentes, por lo que unas y otras deben cumplirse estrictamente.

- Centro urbano tradicional
- Zona de edificios multifamiliares
- Zona residencial

- Zona de ensanches residenciales
- Zona de barrios precarios
- Zona de equipamiento

## 8. Regulaciones especiales

Se dictan estas regulaciones para salvaguardar el parque de la Parroquia Nuestra Señora del Rosario.

### Procedimientos

Se revalidan las disposiciones indicativas sobre el modo establecido para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas que se promuevan.

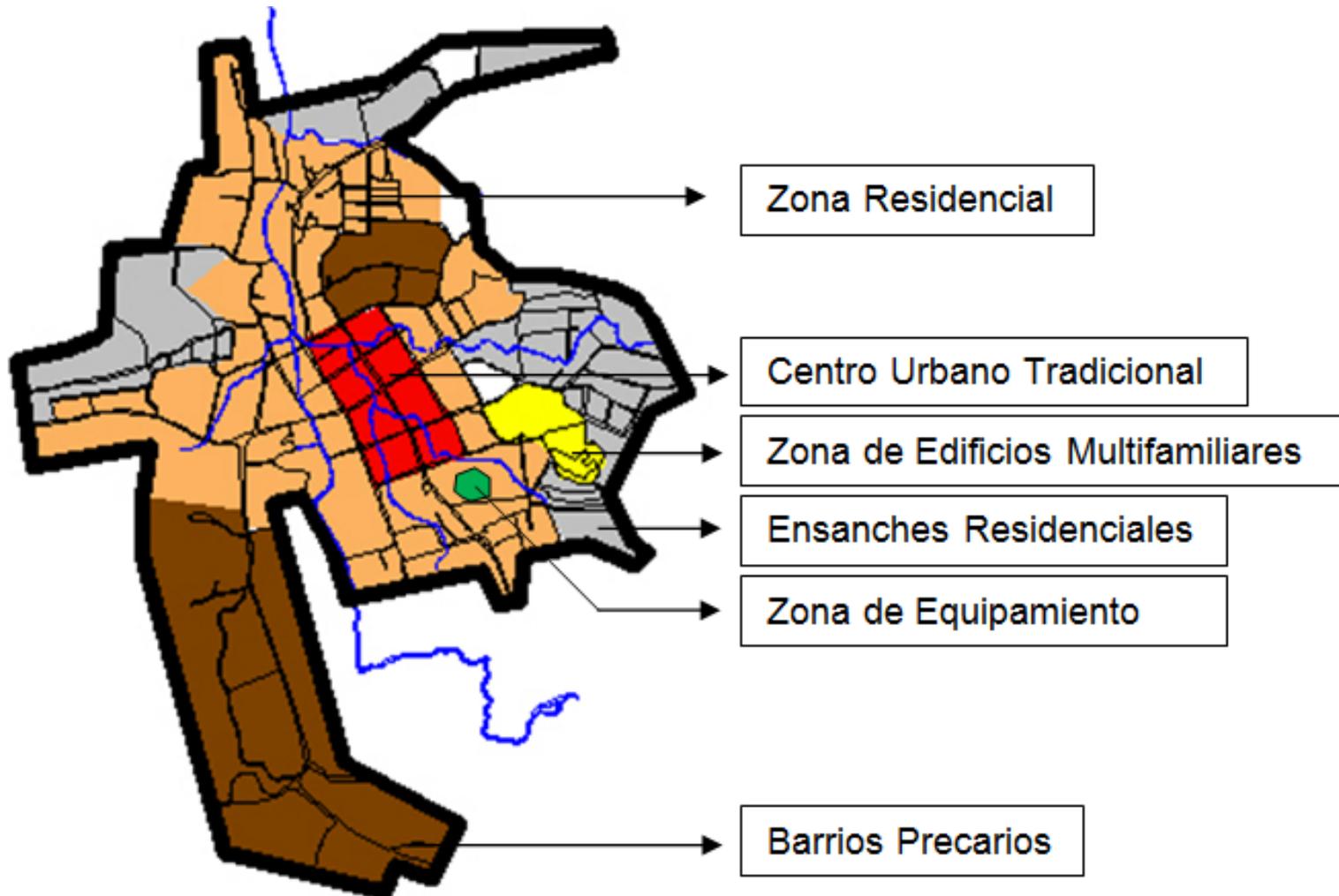
### Tablas y principios gráficos

Se tabulan y se grafican conceptos y criterios fundamentales empleados.

## **Anexos**

Por orden de aparición se presentan los documentos técnicos y legales vigentes que complementan a estas regulaciones.

*ASENTAMIENTO URBANO LA PALMA:  
ZONIFICACIÓN Y SECTORIZACIÓN DE LA  
REGULACIONES.*





### ***1.1 Protección y preservación patrimonial.***

**Artículo 1:** Todas las acciones constructivas en obras patrimoniales estarán sujetas a las aprobaciones de la Dirección Municipal de Patrimonio según corresponda y respetarán los grados de protección a que están sujetas las edificaciones.

### ***1.2 Calidad del medio ambiente.***

#### **1.2.1 Área Verde urbana:**

**Artículo 2:** Queda prohibida la instalación de kioscos, mostradores, cabinas sanitarias, murales, vallas y otros elementos en las calles y otros espacios libres de uso y dominio público, como parques y plazas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización temporal a la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 3:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios libres públicos y en el interior de las parcelas, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

**Artículo 4:** Se prohíbe la afectación de las áreas verdes en espacios públicos.

**Artículo 5:** Se prohíbe la tala de árboles excepto por razones muy justificadas (ciclones), debiendo ser aprobada por las entidades correspondientes (DMPF, Comunes, Citma). En sustitución a la tala, será más factible la poda.

**Artículo 6:** Se prohíbe la pavimentación de áreas verde urbanas.

#### **1.2.2 Agricultura urbana:**

**Artículo 7:** No se admitirán parcelas destinadas a la agricultura urbana en el Centro Tradicional. En el resto del pueblo serán restringidas con una escala apropiada y con carácter temporal.

### **1.3 Estructura de la manzana.**

#### **1.3.1 Ocupación de la manzana:**

**Artículo 8:** Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada y en la nueva zona de desarrollo urbanizable.

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

**Artículo 9:** La ocupación máxima de la parcela residencial se regulara en cada uno de los sectores o zonas.

**Artículo 10:** En las nuevas parcelas el coeficiente de ocupación máxima será del 70% y la superficie libre será del 30% de la misma. Excepcionalmente en edificios de uso social se admiten índices mayores de ocupación, previa aprobación por la DMPF.

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

**Artículo 12:** En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación por edificación aislada en parcela, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los jardines, pasillos laterales y patios en el fondo.

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

**Artículo 13:** Para todas las edificaciones nuevas, será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho libre mínimo de 1.00 metros. Este ancho de los pasillos laterales se tomará siempre desde el borde más saliente del paramento 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, para las edificaciones existentes se mantiene la separación de 0.75 m.

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

#### **1.5.1 Edificaciones ordenadas por alineación de calle:**

**Artículo 14:** 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 15:** Se prohíbe salir de la alineación de las calles con ningún cuerpo saliente en las edificaciones en tiras a lo largo de las calles.

**Artículo 16:** La profundidad de la franja de portal se adecuará a las alineaciones de las edificaciones

colindantes.

### 1.5.2 Edificaciones aisladas en parcelas:

**Artículo 17:** 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 Cercados:

**Artículo 18:** Las cercas urbanas son elementos constructivos que sirven para delimitar y proteger terrenos, construcciones y espacios urbanos en general, constituyendo componentes que influyen considerablemente en la imagen del asentamiento. El cercado de cualquier propiedad se realizará por los límites legalmente establecidos y reconocidos documentalmente, que acrediten el área a demarcar

**Artículo 19:** Su ubicación se hará respecto a la propiedad o derechos de límite de propiedad del área a proteger, según exprese el documento legal que acredite el área a demarcar.

#### *Edificaciones aisladas en parcelas:*

**Artículo 20** En las edificaciones aisladas en parcela, el

cercado delimita un primer tramo frontal del área de jardín o franja al frente de la parcela hasta la segunda línea de fachada, así como en las edificaciones de esquina por ambas calles, y un segundo tramo que incluye los límites de propiedad por los pasillos laterales después de la segunda línea de fachada y por el pasillo de fondo, cumpliéndose las siguientes determinaciones para cada uno de los tramos señalados:

- a) El cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en las edificaciones de esquina por ambas calles, tendrá una altura máxima de 1 200 mm (1,20 m). Excepcionalmente se permitirán alturas superiores hasta 1 800 mm (1,80 m), si estas contribuyen a la continuidad e imagen del frente de calle. Caso de permitirse el uso de la malla eslabonada en el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, su altura máxima será de hasta 900 mm (0,90 m), cubriéndose con setos vivos convenientemente podados hasta la misma altura.
- b) El cercado por los pasillos laterales después de la segunda línea de fachada y por el pasillo de fondo, podrá alcanzar hasta 2 000 mm (2,00 m) de altura como máximo.
- c) En todos los casos se medirá la altura desde el correspondiente nivel de jardín o pasillo de la parcela en que se coloque el cercado. Cuando exista desnivel en el terreno, se mantendrá invariable la altura establecida para el cercado y el murete de basamento asumirá en escalonamiento o en sección variable la pendiente existente producida por el desnivel.

**Artículo 21:** En los cercados de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en las edificaciones de esquina por ambas calles, se dispone lo siguiente:

- a) Dejarán transparente como mínimo dos tercios de su superficie.
- b) Podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y balaustres de mortero, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 600 mm (0,60 m) de altura máxima. Si se requiere construir pilastras intermedias, estas tendrán un ancho máximo de 250 mm (0.25 m), respetando su cara exterior la alineación del límite de la parcela. Si no se requiere este elemento intermedio, la cara exterior del murete será la que respetará esta alineación.
- c) El uso de mallas eslabonadas para la construcción de los cercados de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada, así como en las edificaciones de esquina por ambas calles, será regulado de acuerdo con las características de cada zona.
- d) Se prohíbe la construcción de cercados con materiales punzantes y cortantes.
- e) Se prohíbe la construcción de cercados de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada en edificaciones que por su naturaleza requieran obligatoriamente el portal abierto de uso, tránsito o paso público.

**Artículo 22:** En los cercados de pasillos laterales a partir de la segunda línea de fachada y de fondo, podrán usarse intervalos de muros alternados con mallas eslabonadas o muros ciegos en toda su dimensión y altura.

**Artículo 23:** En edificaciones pareadas, los elementos para la construcción de los cercados de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada deberán tener igual solución de diseño y se cumplirá lo regulado en los incisos anteriores.

***Edificaciones en tiras con área de jardín o franja hasta el límite de la faja vial:***

**Artículo 24:** En las edificaciones en tiras a lo largo de las calles, si existiera incluida en la propiedad un área de jardín o franja hasta el límite de la faja vial, el cercado delimita un primer tramo al frente de la parcela hasta la primera línea de fachada, que cumplirá las siguientes regulaciones:

- a) Su factibilidad será regulada de acuerdo con las características de cada zona.
- b) Los elementos para cercar los jardines deberán tener igual solución de diseño para toda la tira.
- c) El cercado de frente y lateral hasta la primera línea de fachada tendrá una altura máxima de 900 mm (0,90 m) y podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y balaustres de mortero.
- f) El uso de mallas eslabonadas será regulado de acuerdo con las características de cada zona.

**Artículo 25:** Si existieran pasillos laterales dentro de la propiedad de las edificaciones de esquina de la tira por ambas calles, se cumplirá lo regulado para el cercado por los pasillos laterales después de la segunda línea de fachada en las viviendas aisladas en parcelas.

**Edificios multifamiliares:**

**Artículo 26:** Se permitirá la construcción de cercas que limiten el área común perimetral siguiendo la configuración del edificio, siempre que se cuente con la aprobación de más del 85% de los titulares que conforman la Junta de Administración y se obtenga la correspondiente licencia o autorizo de construcción.

**Artículo 27:** En el edificio multifamiliar, el cercado delimita un primer tramo frontal del área de jardín o franja al frente del edificio que comprenderá hasta la acera y donde esta no exista, hasta un máximo de 5 000 mm (5,0 m); un segundo tramo que incluye los límites de propiedad por los pasillos laterales hasta un máximo de 5 000 mm (5,0 m) y un tercer tramo por el pasillo de fondo hasta un máximo de 10 000 mm (10,0 m). El trazado definitivo del cercado y tendrá en cuenta casuísticamente que se respeten las separaciones de otros edificios; servidumbres y derechos de paso, ya sean existentes o previstos. Será aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física. Además, se cumplirán las siguientes determinaciones:

- a) No se permite la construcción de cercas divisorias en jardines y patios.
- b) El cercado de frente y lateral hasta la línea de fachada del cuerpo del edificio tendrá una altura máxima de 1 200 mm (1,20 m).
- c) El cercado por los pasillos laterales después de la línea de fachada del cuerpo del edificio y por el pasillo de fondo podrá alcanzar hasta 2 000 mm (2,00 m) de altura como máximo,

- d) Para la construcción de estos cercados podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas y mallas eslabonadas, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 600 mm (0,60 m) de altura máxima. Si se requiere construir pilastras intermedias, estas tendrán un ancho máximo de 250 mm (0.25 m), respetando su cara exterior la alineación del límite de la parcela. Si no se requiere este elemento intermedio, la cara exterior del murete será la que respetará esta alineación.
- e) Los accesos comunes a las cajas de escaleras y a los vestíbulos en los edificios no podrán ser cercados, salvo mutuo acuerdo entre las partes y el cumplimiento de todo lo aquí dispuesto.

**Artículo 28:** Los setos vivos son un tipo de cercado o vallado con plantas o arbustos plantados en el lugar. Este tipo de cercado podrá sembrarse siempre que las características y condicionales del lugar así lo permitan y para ello deberán reunir las condiciones siguientes:

- a) Ser un solo tipo de arbustiva, que garantice una masa continua y tupida de vegetación.
- b) Su ancho no excederá de 800 mm (0,80 m), determinado desde su cara por el lado exterior del límite del área a proteger y de la propiedad.
- c) La altura máxima será de 1 200 mm (1,20 m) aproximadamente sobre el nivel de la acera, lo que se logrará mediante poda sistemática.
- d) El nivel de terreno en que se siembre deberá quedar 100 mm (0,10 m) por debajo del nivel de la acera.

**Artículo 29:** Para los cercados que requieran de una altura y otras características diferentes a las anteriormente

determinadas, como el caso de instalaciones industriales, deportivas, militares, recreativas, y otras de carácter excepcional, se presentará la documentación técnico-legal establecida a la Dirección Municipal de Planificación Física, para analizar si procede su construcción.

**Artículo 30:** Se permite la construcción de muros de contención en el límite de propiedad, cuando estos sean imprescindibles para salvar desniveles topográficos.

**Artículo 31:** 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.

### 1.6.2 Jardín frontal:

**Artículo 32:** Será obligatorio el uso de la franja de jardín frontal en las zonas y sectores donde este predomine, con una profundidad medida desde la primer línea de fachada hasta el límite de propiedad, que se adecuará en cada caso a las condicionales específicas de cada calle en cuanto a la alineación y retranqueo constructivos de las edificaciones existentes.

**Artículo 33:** El uso de esta franja libre cumplirá las

siguientes determinaciones:

- a) Se prohíbe la construcción de escaleras para acceso a plantas superiores de las edificaciones en la franja de jardín frontal, así como todo tipo de construcciones permanentes, excepto escalinatas de acceso a la planta baja con descansos a 1, 20 metros, en aquellos casos en que la topografía del terreno o la presencia de semisótanos así lo requieran, debido al desnivel existente respecto a la rasante de la acera al frente.
- b) La pavimentación de los jardines frontales podrá alcanzar un máximo del 40% de su área. Previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y de acuerdo con las características de la zona, podrá pavimentarse hasta un mayor por ciento.
- c) Las rampas de acceso y entradas a garajes y a las edificaciones deberán alcanzar como máximo un tercio (1/3) de la superficie total del jardín frontal, el cual deberá tratarse mediante el empleo de canteros y áreas verdes.
- d) La construcción de instalaciones temporales será regulada de acuerdo con las características de cada zona.
- e) Se admite la localización de cisternas soterradas, cuyo brocal no sobresalga más de 200 mm. (0,20 m).

**Artículo 34:** Es permitido que el área de jardín pueda ser aprovechada para sótanos, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, con una profundidad que no sobrepase en su altura la rasante

de la acera; pues si es basamento no es permitido. El techo de ese sótano, que es piso del jardín, será habilitado a este fin, dentro de características apropiadas y de acuerdo con lo regulado.

**Artículo 35:** En la franja de jardín frontal de los edificios multifamiliares, al igual que en el resto de sus áreas comunes, no se permite la construcción de instalaciones permanentes o de carácter temporal para la realización de cualquier tipo de actividad por cuenta propia.

### 1.6.3 Portales:

**Artículo 36:** Se mantendrá la tipología constructiva de los portales en las áreas donde existen o deban existir, siendo obligatorio respetar la franja de portal con la profundidad y ancho predominante en cada una de las zonas. Sus líneas de construcción anterior y posterior constituyen respectivamente la primera y la segunda línea de fachada.

**Artículo 37:** En los portales de uso público, no se permitirán cierres totales ni parciales, así como tampoco muretes o barandas frontales o transversales que impidan el paso por ellos libremente.

**Artículo 38:** En las zonas donde exista una franja continua de portales privados, aunque estén delimitados individualmente por muretes o barandas, no se permitirá el cierre de estos espacios, excepto en los casos

especialmente justificados con la documentación técnica necesaria y aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 39:** Solamente podrá autorizarse el cierre de portales privados para su aprovechamiento en las edificaciones aisladas en parcelas donde exista una franja de jardín entre la acera y la primera línea de fachada de la edificación, que será regulado de acuerdo con las características de cada zona. De no tener franja de jardín, pero con los portales elevados sobre el nivel de acera, solamente se autorizarán aquellos casos que el nivel del piso del portal se encuentre como mínimo a 1 800 mm (1,80m) sobre el nivel de la acera en su punto más bajo.

**Artículo 40:** Aún cuando se cumplan todos los requerimientos urbanísticos que se han señalado, quedan totalmente prohibidos los siguientes casos:

- a) La construcción de entresuelo en portales.
- b) Cierre parcial o total de portales que tengan un frente menor que el doble de su lado o menor de 4 000 mm (4.00 m).
- c) Cierre parcial de portal en edificaciones pareadas, excepto cuando se produzca en ambas edificaciones simultáneas y no incumpla lo planteado en el resto de esta disposición.
- d) Cierre de portales con arcadas u otros

atributos que con la solución de cierre propuesta se afecten en su forma o simetría.

- e) Los cierres de portales en edificios típicos o repetitivos, excepto cuando el área de portal corresponda física y funcionalmente con un apartamento específico. De existir otros apartamentos con las mismas características, sus cierres deberán tener el mismo diseño.

**Artículo 41:** Los cierres de los vanos del portal se harán de columna a columna y de piso a techo o arquitraves en los distintos muros, con materiales transparentes o traslúcidos y elementos que se integren a la tipología de la edificación de que se trate, permitiendo una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar. Cuando el cierre sea de piso a techo, se montará sobre un murete de 100 mm (0.10 m) de altura. También, puede dejarse un antepecho de 900 mm (0,90 m) de altura como máximo. En caso de que esta baranda ciega o murete ya existiera, deberá mantenerse, siempre que su altura no exceda los 900 mm (0.90 m) establecidos. Pueden efectuarse cierres con rejas, siempre que éstas tengan un diseño adecuado y se integren al diseño de la edificación.

#### 1.6.4 Barandas y rejas:

#### **Barandas:**

**Artículo 42:** Será obligatoria la preservación de las barandas originales en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 43:** Las nuevas barandas que se construyan en los portales deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- a) Su altura no deberá exceder de 900 mm (0,9 m).
- b) Deberán tener transparencia y podrán ser utilizados materiales como barras redondas o cuadradas y balaustres de morteros.
- c) El uso de celosía de mortero como baranda será regulado de acuerdo con las características de cada zona.

#### **Rejas:**

**Artículo 44:** Será obligatoria la preservación de las rejas originales en las ventanas de las edificaciones que las conserven.

**Artículo 45:** Las rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y deben cumplir las siguientes regulaciones:

- a) Se ejecutarán con barras redondas, cuadradas o

perfiles metálicos lisos y verticales.

b) No se permitirán rejas salientes en ventanas, a menos de situarse a partir del segundo nivel de la edificación.

**Artículo 46:** La colocación de rejas en portales y terrazas techadas en el primer nivel de la edificación será regulada de acuerdo con las características de cada zona.

**Artículo 47:** Se autoriza el cierre de piso a techo con rejas en balcones, siempre que ello no afecte significativamente la estética del edificio y se realice con elementos que estén acordes con la tipología de la edificación.

**Artículo 48:** Los guardavecinos son un pequeño tipo de cercado en forma de verjas, en cuyos extremos las barras que lo forman terminan en punta de lanza o bayoneta, para impedir el paso desde una propiedad a otra. En su mayoría constituyen además, elementos ornamentales en fachadas principales, fundamentalmente en pisos o niveles superiores, los cuales deben de cumplir las regulaciones siguientes:

- a) Se permite su colocación en balcones, terrazas y otros elementos componentes de la edificación.
- b) Se situará siempre sin exceder el límite de la propiedad que se desea proteger.
- c) Podrán colocarse a partir del nivel del piso, sobre baranda o pretil, pero sin sobrepasar el del nivel del techo del área a resguardar.

### 1.6.5 Marquesinas y toldos:

#### **Marquesinas:**

**Artículo 49:** Se permite la construcción de marquesinas, cumpliéndose las siguientes disposiciones:

- a) La altura sobre el nivel de piso en todos los casos no será menor de 2 500 mm (2,5 m).
- b) Si la marquesina proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín y cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín o área libre sobre la cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 000 mm (2,0 m), teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 150 mm (0,15 m).
- c) Si la marquesina se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 200 mm (0,20 m) y no podrá tener apoyos sobre la acera.

**Artículo 50:** Será permisible el uso de marquesinas como elemento de fachada para protección y jerarquización de los accesos, cumpliendo las determinaciones establecidas en el Artículo anterior.

**Artículo 51:** Se podrán rotular las marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 52:** Queda terminantemente prohibida toda construcción sobre marquesinas, autorizándose solamente aquellos anuncios que se ajusten a las disposiciones vigentes, previa autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física. En el caso de que sean iluminadas, esta instalación también será aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

### ***Toldos:***

**Artículo 53:** Los toldos que se coloquen en las fachadas de los edificios, podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos, u otros, siempre que sean ligeros; pudiendo ser según su forma, planos, semipiramidales y semiesféricos, y con respecto a su posición, verticales, inclinados y horizontales.

**Artículo 54:** Se permite la construcción de toldos,

cumpliéndose las siguientes disposiciones:

- a) La altura sobre el nivel de piso en todos los casos no será menor de 2 500 mm (2,5 m).
- b) Si el toldo proyecta sobre terreno de propiedad privada o jardín y cualquiera que sea su posición, su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín o área libre sobre la cual se proyecte, pudiendo llegar en su avance hasta el límite de propiedad si su ancho no excede los 2 000 mm (2,0 m), teniendo o no apoyos sobre esta franja, los que no excederán en su lado, espesor o sección los 150 mm (0,15 m).
- c) Si el toldo se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta reducido en 200 mm (0,20 m) y no podrá tener apoyos sobre la acera.

**Artículo 55:** Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán hacia el interior de la edificación en que se coloquen y sobre una altura de 2 000 mm (2,0 m) mínimos a partir del nivel de piso, a fin de que no molesten a los transitan té.

**Artículo 56:** Se podrán rotular los toldos siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

### **GLOSARIO DE TÉRMINOS:**

**Marquesina:** Para que un saliente en la planta baja de un edificio sea considerado como marquesina, ha de tener más de 700 mm (0.70 m) en su voladizo y su forma podrá

ser plana o curva, en posición horizontal o inclinada, o constituido por combinaciones de estos elementos.

#### **1.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 57:** Los tipos y materiales de carpintería exterior serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas de regulación.

#### **1.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 58:** Los propietarios o administradores de entidades en aquellas edificaciones, que aún encontrándose en buen estado de conservación, sus fachadas estén sucias, quedan obligados a revocarlas de nuevo o pintarlas en el término que se fije por la Dirección Municipal de Planificación Física y mantener siempre en buen estado de limpieza dichas fachadas.

**Artículo 59:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de la misma en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

**Artículo 60:** Se prohíbe fraccionar con diferentes colores los elementos arquitectónicos exteriores, tales como las columnas y capiteles.

**Artículo 61:** Se prohíbe la pintura de troncos de árboles, postes del tendido eléctrico y telefónico y contenes.

**Artículo 62:** Se prohíbe la pintura en paredes con revestimientos de piedras o con terminaciones de ladrillos expuestos y otros materiales pétreos naturales.

**Artículo 63:** Para la ejecución de un mural permanente (pintura, cerámica u otra técnica) que se pretenda realizar en el exterior de una edificación, debe solicitarse la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física presentando un boceto en colores de la obra que se reproducirá con la aprobación del Consejo Asesor para el Desarrollo de la Escultura Monumentaria y/o Ambiental (CODEMA). Lo contrario será facultad de la DMPF, paralizar la obra, hasta que este obtenga permiso correspondiente. Si se trata de un mural transitorio solo se permitirá hacerlo en planchas de cartón, fibra, plywood, etc. o en vidrieras con pintura al temple, removibles con agua y también requerirá la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **1.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 64:** 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 65:** Los tipos y materiales de enchapes exteriores serán regulados de acuerdo con las características de

cada zona.

### **1.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 66:** La colocación de elementos decorativos exteriores será regulada de acuerdo con las características de cada zona.

### **1.7 Usos de suelo.**

**Artículo 67:** 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.

### **1.8 Demoliciones.**

**Artículo 68:** Las demoliciones parciales o totales de las edificaciones con Grados Patrimoniales I, II requerirán de la aprobación específica de la Comisión Municipal de Patrimonio.

**Artículo 69:** 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 70:** 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 71:** Las ampliaciones y adjudicaciones en azoteas cuando procedan de acuerdo a la zona regulada, no podrán afectar negativamente el contexto ni podrán realizarse con materiales que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior.

**Artículo 72:** Los tanques de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, deberán quedar enmascarados en las azoteas de las edificaciones. En todos los casos se permitirá la construcción de un parapeto o un muro liso cuya altura no sobrepase la altura del objeto, pintado con el color predominante en la edificación y sin ornamentaciones ni letreros.

**Artículo 73:** Se permitirá la colocación de sombrillas y mobiliario en azoteas a partir de la segunda línea de fachada, siempre que sean desmontables y de uso temporal diario.

**Artículo 74:** Las cisternas y/o fosas se construirán totalmente soterradas bajo la edificación o en los pasillos laterales o en el fondo, dentro de los límites de propiedad.

**Artículo 75:** Se prohíben ampliaciones que impliquen desalineaciones e invasión de parcelas ajenas. Las ampliaciones en el área libre de la parcela no sobrepasarán la ocupación máxima establecida.

**Artículo 76:** Se prohíben las ampliaciones hacia balcones, aleros o terrazas.

**Artículo 77:** Se prohíbe el acopio de materiales de construcción en las vías y espacios públicos. Debe realizarse dentro de la parcela y en lugares con poca visibilidad.

### 1.9.2 División y unificación de viviendas:

**Artículo 78:** 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 79:** En todos los casos se mantendrá inalterable la fachada de la edificación, prohibiéndose las diferenciaciones de color, carpintería, barandas u otros elementos.

**Artículo 80:** 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.

### 1.9.3 Escaleras:

**Artículo 81:** Las acciones constructivas relativas a las escaleras requieren un tratamiento diferenciado, en virtud del servicio y la localización de las mismas, según se trate en planta alta de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones:

- a) En el caso de las ampliaciones en planta alta, la construcción de escaleras será obligatoriamente interior.
- b) En los casos de nuevas construcciones y divisiones no se permite la ubicación de la escalera ocupando áreas de jardín; de la faja vial ni en espacios pertenecientes a colindantes.

**Artículo 82:** Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán cumplir en su diseño con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras, tanto interiores como exteriores, deberán contar con un ancho mínimo de 900 mm (0,90 m) y de 1 200 mm (1,20 m) según corresponda.
- b) Todas las escaleras serán protegidas con barandas, las cuales mantendrán su continuidad desde el

arranque hasta el desembarco y deberán estar fuertemente aseguradas. Su altura será de 900 mm (0,90 m) como mínimo, medida a partir del borde anterior de la huella. Se ejecutarán conciliando su diseño con las características del inmueble y podrán ser con balaustres redondos, cuadrados o perfiles metálicos o de mortero lisos.

- c) Todas las escaleras serán construidas según sus normas con materiales incombustibles.

**Artículo 83:** La localización de la escalera será regulada de acuerdo con las características de cada zona.

### **1.10 Carteles y señalizaciones.**

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

**Artículo 84:** La localización y el diseño de los carteles de arrendamiento de viviendas se regirán por las regulaciones especiales emitidas por la Dirección Municipal de Planificación Física y aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio en caso de edificaciones con valor patrimonial.

**Artículo 85:** En las viviendas localizadas en parcelas interiores y en la franja periurbana se permitirá su colocación en lugares visibles, previa su aprobación correspondiente.

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

**Artículo 86:** Se prohíbe la colocación de carteles en troncos de árboles y postes del tendido eléctrico y telefónico.

**Artículo 87:** 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.

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

**Artículo 88:** La señalización de las calles y plazas se hará en placas o tarjas; banderolas o hitos y se regulará en cada una de las zonas.

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

**Artículo 89:** 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. 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:**

**Artículo 90:** 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

**Artículo 91:** Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 92:** Los nuevos bancos o asientos individuales que se coloquen no deben obstaculizar la libre circulación de las personas; utilizarán diseños tradicionales ergonómicos

altura del número o la letra serán de 200 milímetros y se construirán con hierro fundido u otro material duradero.

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



compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**Artículo 93:** Se prohíbe emplazar elementos escultóricos ajenos a la identidad local en portales, jardines exteriores y en espacios públicos sin la aprobación correspondiente.

**Artículo 94:** Los diseños de los elementos del mobiliario urbano, tales como: bancos, luminarias, cabinas telefónicas

y otros serán regulados de acuerdo con las características de cada una de las zonas. Excepto en el casco histórico que serán aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio.

#### **Elementos de iluminación:**

**Artículo 95:** 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:**

**Artículo 96:** Se prohíbe trasladar bustos y tarjas ornamentales o conmemorativas de su sitio original.

**Artículo 97:** 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 98:** 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 99:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza. Serán auto portante y no deben obstaculizar la circulación de las personas.

**Artículo 100:** Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de actividades masivas, la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos. En ningún caso su colocación obstaculizará la libre circulación de personas.

#### **Otros equipamientos:**

**Artículo 101:** 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. En ningún caso debe obstaculizar la circulación de las personas y requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas.

**Artículo 102:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros. En ningún caso debe obstaculizar la circulación de las personas y requerirán diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas.



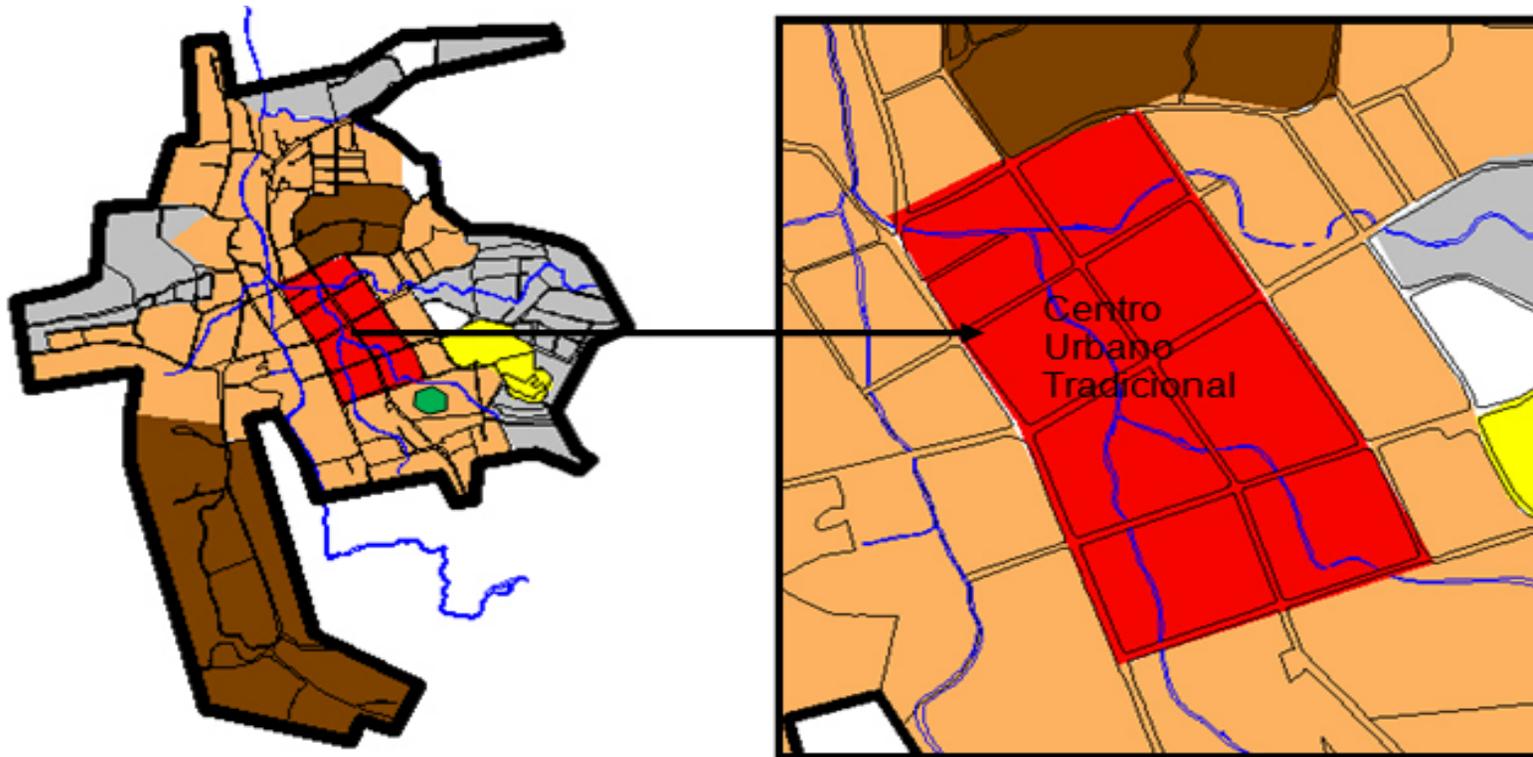
## REGULACIONES ESPECÍFICAS DEL CENTRO URBANO TRADICIONAL

### Descripción del Centro Urbano Tradicional.

Este sector está ubicado en el centro del Consejo Popular y coincide con el centro histórico de la ciudad, limitado por las calles Liberto de Azcuy, José Miguel

Gómez, Máximo Gómez, y Francisco Cruz Caballero. El área presenta características homogéneas. Está considerado como un sector de Tipología Urbanística III, formado por manzanas de forma rectangular con viviendas individuales en tiras de 1 y 2 plantas con pasillos laterales y portales.

### Esquema de Zonificación.





### 1.1 Protección y preservación patrimonial.



**Artículo 103:** 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 104:** 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 Municipal de Patrimonio.

**Artículo 105:** Dentro de los límites de la faja vial de la calle, incluyendo a los parterres, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

### 1.2 Protección al medio ambiente.

#### 2.2.2 Área Verde urbana:

**Artículo 106:** Podrán realizarse todas aquellas acciones constructivas que contribuyan al fomento de las áreas verdes, como remodelación, ampliación, conservación, restauración, reconstrucción, rehabilitación y reordenamiento de las zonas verdes.

**Artículo 107:** Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**Artículo 108:** Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

**Artículo 109:** Se autoriza la inclusión de las áreas verdes en todos los elementos de la estructura urbana como vías, zonas residenciales, etc. Teniendo siempre en cuenta lo estipulado en las normas vigentes para este tema.

**Artículo 110:** Se autoriza el empleo de la vegetación adecuada:

- Para absorber el polvo, ruidos y gases.

- Aprovechar el suelo garantizando follaje para la sombra.

### 1.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 111:** Se respetará de forma obligatoria la estructura urbana existente por manzanas en el área urbanizada.

#### 2.3.1 Ocupación de la parcela:

**Artículo 112:** La ocupación máxima de la parcela será del 70% y la superficie libre mínima será del 30%. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

**Artículo 113:** En las zonas donde existe actualmente el sistema de ordenación según la alineación de vial, la superficie libre regulada se alcanzará físicamente en los patios interiores y en el fondo.

**Artículo 114:** En las zonas 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 115:** Prevalecerá el sistema de ordenación según la alineación de vial

### 2.5 Alineación de las edificaciones.



**Artículo 116:** 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, según sea el caso en cada tramo. También, será obligatorio conservar los puntales existentes en los frentes de cada uno de los tramos.

### 2.6 Tipos y elementos de fachada.

#### 2.6.1 Cercados:

**Artículo 117:** Se prohíbe el cercado en las edificaciones en tiras a lo largo de las calles.



En calle **José Martí** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, calle **Antonio Maceo** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José**

**Miguel Gómez**, calle **Carlos Manuel de Céspedes** desde **Liberato de Azcuy** hasta **Comándate Cruz**, calle **Liberato de Azcuy** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**.

**Artículo 118:** Se prohíbe el uso de mallas eslabonadas en el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada.

En calle **José Martí** desde **Liberato de Azcuy** hasta **Comandante Cruz**, calle **Comandante Cruz** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**.

**Artículo 119:** Se prohíbe el uso de setos vivos en el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada.

En las mismas calles del artículo antes mencionado (118)

**Artículo 120:** En el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada se permite el uso de mallas eslabonadas con una altura máxima de 900 mm (0,90 m), sembrando arbustivas que la enmascaren.

En calle **José Martí** desde **Comandante Cruz** hasta **José Miguel Gómez**, calle **José Miguel Gómez** desde **Fráncico Cruz Caballero** hasta **Máximo Gómez**, calle **Máximo Gómez** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**

**Artículo 121:** En el cercado de frente y lateral hasta la segunda línea de fachada se permite el uso de setos vivos, cumpliendo las regulaciones establecidas para su uso como cercado.

En las mismas calles del artículo antes mencionado (120)

**Artículo 122:** El cercado de azotea se ubica en el último nivel de la edificación y su colocación cumplirá las regulaciones siguientes:

(a) Su altura no deberá exceder de 2 000 mm (2.00 m), excepto aquellas cercas de características especiales.

(b) Deberán tener transparencia, siendo fundamentalmente de malla eslabonada

#### **GLOSARIO DE TÉRMINOS:**

**Edificio multifamiliar :** Se entiende por edificio multifamiliar, toda edificación de varios pisos en que existan tres o más casas, apartamentos o habitaciones independientes que ocupen cada uno de ellas todo o parte de un piso, o las que contando con un solo piso con varias viviendas, estas tengan elementos comunes de servicio.

Los inmuebles que tienen dos viviendas o habitaciones y presentan elementos comunes no serán considerados edificios multifamiliares sino edificaciones.

### **2.6.2 Jardín frontal:**

**Artículo 123:** Se prohíbe todo tipo de construcciones de carácter temporal en la franja de jardín frontal.

En calle **Liberato de Azcuy** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**, calle **Comandante Cruz** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**

**Artículo 124:** En las edificaciones aisladas en parcelas se limita el uso de la franja de jardín frontal para la construcción de instalaciones, permitiéndose solamente el aprovechamiento de hasta un 40% del ancho de la parcela. Para edificaciones localizadas en esquinas se limita a un 20% por cada lado de la parcela. 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.

### **2.6.3 Portales:**

**Artículo 125:** Se prohíbe el cierre parcial o total de portales.

En las calle **Liberato de Azcuy** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**, calle **Comandante Cruz** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**, calle **José Martí** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**.

**Artículo 126:** Se permiten actividades comerciales en los portales, cumpliendo las siguientes determinaciones:

- a) En las actividades gastronómicas con servicio con mesas no se ocupará más del 80% de su frente y en el resto no se ocupará más de la mitad del frente del portal.
- b) Siempre se usarán elementos con diseños adecuados al entorno y desmontables para que se retiren al terminar el horario establecido. Queda prohibido la exposición de artículos en catres o muebles improvisados
- c) No se permite la construcción de mesetas, fregaderos y enchapes de azulejos, ni alterar los componentes de las fachadas.
- d) No podrán utilizarse elementos de la vivienda que cumplan un fin estructural o arquitectónico como sostén o base para exponer los productos, refiriéndose a escaleras, columnas, balcones, rejas.
- e) No se permite la venta de productos cárnicos ni agrícolas.

***Se permitirán estas actividades en las siguientes calles, Liberato de Azcuay desde Máximo Gómez hasta Fráncico Cruz Caballero, en calle Comandante Cruz desde Máximo Gómez hasta Fráncico Cruz Caballero, calle José Martí desde Liberato de Azcuay hasta José Miguel Gómez, calle Carlos Manuel de Céspedes desde Liberato de Azcuay hasta José Miguel Gómez.***

**Artículo 127:** Se permite el cierre de portales privados existentes y de nueva planta para funciones afines a la de estar, siempre que no produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa e indirectamente a colindantes, los cuales en todos los casos deberán dar su conformidad expresa para proceder a la autorización de cierre. Deberá cumplirse que la superficie de los huecos en las paredes frontales y transversales no serán menores del 50% del total del paramento del muro en que se encuentre.

***Se permitirán estas actividades en las siguientes calles, Fráncico Cruz Caballero desde Liberato de Azcuay hasta José Miguel Gómez, calle José Miguel Gómez desde, Fráncico Cruz Caballero hasta Máximo Gómez***

**Artículo 128:** Se permite el cierre de portales privados existentes y de nueva planta para su aprovechamiento residencial o comercial, siempre que no produzcan afectaciones estructurales a la edificación, ni a su expresión arquitectónica, ni que se afecte con ello, directa e indirectamente a colindantes, los cuales en todos los casos deberán dar su conformidad expresa para proceder a la autorización de cierre. Deberá cumplirse que la superficie de los huecos en las paredes frontales y transversales no serán menores del 50% del total del paramento del muro en que se encuentre.

***Se permitirán estas actividades en las mismas calles del artículo antes mencionado (127)***

#### **2.6.4 Barandas y rejas:**

##### **Barandas:**

**Artículo 129:** Se prohíbe el uso de celosía de mortero como baranda.

En las siguientes calles, **Liberato de Azcuay desde Máximo Gómez hasta Fráncico Cruz Caballero**, y calle

José Martí desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**.

### **Rejas:**

**Artículo 130:** Se prohíbe el cierre con rejas de portales y terrazas techadas en el primer nivel de la edificación con rejas.



**En las mismas calles del artículo anterior (129)**

**Artículo 131:** Se permite el cierre de portales y terrazas techadas en el primer nivel de la edificación con rejas cumpliendo las siguientes determinaciones:

- a) La reja se colocará sobre la baranda y la altura total desde el nivel de piso no será mayor de 2 000 mm (2,0 m).
- b) El diseño de la reja estará acorde con la tipología de la edificación.

Se permite en calle **José Miguel Gómez**, desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**, calle **Fráncico Cruz Caballero** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, calle **Máximo Gómez** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**.

### **Otras zonas o calles:**

#### **Barandas:**

**Artículo 132:** La colocación de barandas en la azotea será en el último nivel de la edificación y su colocación cumplirá las siguientes regulaciones:

- a) Su altura no deberá exceder de 900 mm (0,9 m).
- b) Deberán tener transparencia y podrán ser utilizados materiales como verjas metálicas lisas y verticales y balaustres de morteros.

#### **Rejas:**

**Artículo 133:** Se permite el cierre de portales con rejas de piso a techo

Se permiten en calle **Carlos Manuel de Céspedes** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**,

calle **Antonio Maceo** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**

### **2.6.5 Marquesinas y toldos:**

#### **Marquesinas:**

**Artículo 134:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas.

**Artículo 135:** Las marquesinas no podrán sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

**Artículo 136:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

#### **Toldos:**

**Artículo 137:** Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros, pudiendo ser según su forma, planos, semi-piramidales y semiesféricos.

**Artículo 138:** 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. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de

1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

**Artículo 139:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

### **2.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 140:** Será obligatoria la preservación de la carpintería original en las edificaciones que la conserven.

**Artículo 141:** Se prohíbe la modificación de las dimensiones de los vanos existentes y la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

Se prohíbe en calle **Liberato de Azcuy** desde **Máximo Gómez** hasta **Fráncico Cruz Caballero**, calle **José Martí** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, calle **Carlos Manuel de Céspedes** desde **Liberato de Azcuy** hasta **Comandante Cruz**, calle **Antonio Maceo** desde **Comandante Cruz** hasta **José Miguel Gómez**

**Artículo 142:** En las puertas y ventanas exteriores se prohíbe el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores, excepto en las edificaciones de servicios sociales, en cuyo caso cada propuesta se someterá a la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación

Física, previa consulta con los especialistas de los Museos municipales o la Comisión Provincial de Monumentos según sea el caso

***Se prohíbe en las mismas calles del artículo anterior (141)***

**2.6.7 Pintura Exterior:**

**Artículo 143:** En las vías principales y zonas de valor patrimonial, la paleta de colores de las edificaciones se consultará a la Dirección Municipal de Planificación Física para su respectiva aprobación, previa consulta con los especialistas de los Museos municipales o la Comisión Provincial de Monumentos según sea el caso.

***Las vías principales y zonas de valor patrimonial*** Son las siguientes calles, ***Liberato de Azcuy desde Máximo Gómez hasta Francisco Cruz Caballero, calle Comandante Cruz desde Máximo Gómez hasta Francisco Cruz Caballero, calle José Martí desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez.***

**2.6.8 Enchapes exteriores:**



cerámica en columnas y fachadas exteriores.



***Este artículo se aplicara en las siguientes calles, Liberato de Azcuy desde Máximo Gómez hasta Francisco Cruz Caballero, calle José Martí desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez, calle Comandante Cruz desde Máximo Gómez hasta***

**Francisco Cruz Caballero, calle Antonio Maceo desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez, calle Carlos Manuel de Céspedes desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez**

#### **2.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 145:** Los pisos y pavimentos originales serán conservados en su totalidad. En caso de deterioro, se repondrán manteniendo su diseño y con materiales que permitan expresar similitud con los originales.

**Artículo 146:** En las vías principales y zonas de valor patrimonial, se prohíbe el uso de losetas de piso de cerámica pulida y de terrazo integral en portales.

***Este artículo se aplicara en las siguientes calles, Liberato de Azcuy desde Máximo Gómez hasta Francisco Cruz Caballero, calle José Martí desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez, calle Comandante Cruz desde Máximo Gómez hasta Francisco Cruz Caballero, calle Antonio Maceo desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez, calle Carlos Manuel de Céspedes desde Liberato de Azcuy hasta José Miguel Gómez***

#### **2.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 147:** En las vías principales y zonas de valor patrimonial, se prohíbe el emplazamiento en portales y

jardines de elementos ornamentales perceptibles que sean ajenos e incompatibles con la arquitectura predominante, como capiteles, arcos portantes o retallados, esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas y otros similares.

**Esto se aplicara en las mismas calles del artículo antes mencionado (146)**

#### **2.7 Usos de suelo.**

**Artículo 148:** 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: comerciales, culturales, recreativas y gastronómicas.
- b) Será permisible la función residencial.
- c) Serán restringidas las funciones: administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior, y los talleres de menor escala.
- d) Serán prohibidas las funciones: Industriales y Hospitalarias de gran escala.

#### **2.8 Demoliciones.**

**Artículo 149:** Las demoliciones parciales o totales de cualquiera de las edificaciones de esta zona requerirán

de la aprobación expresa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

## 2.9 Acciones constructivas.

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

**Artículo 150:** 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 151:** 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 152:** 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 Sobre la construcción de escaleras de acceso a nuevas edificaciones producto de ampliaciones, nuevas construcciones y divisiones del inmueble.

#### Franja de portal

**Artículo 153:** Se prohíbe la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal.

**Artículo 154:** Queda prohibida la utilización de escaleras de tipo caracol para accesos principales.

Ambos artículos se aplicarán en las calles siguientes:

(**Calle Liberato de Azcuy**, desde **Francisco Cruz Caballero** hasta **Máximo Gómez**, **Calle José Martí** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, **Calle Carlos Manuel de Céspedes**, desde **Liberato de Azcuy** hasta **Comandante Cruz**, **Calle Máximo Gómez** desde **Liberato de Azcuy** hasta **Calle Comandante Cruz**) y calle **Comandante Cruz** desde **Máximo Gómez** hasta **Francisco Cruz Caballero**

#### Otras zonas o calles:

**Artículo 155:** En el caso de las nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en áreas de la franja de portal. En todos los

casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% del área original del portal. De lo contrario, quedará prohibida la construcción de la misma en ese lugar.

**Artículo 156:** La escalera a construir será obligatoriamente del tipo ornamental decorativo con la mayor transparencia estructural posible, a fin de realzar los valores estéticos de la composición total del edificio.

Ambos artículos se aplicarán en las calles siguientes:

**Calle Francisco Cruz Caballero** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, calle **José Miguel Gómez** desde **Francisco Cruz Caballero** hasta **Máximo Gómez** y calle **Máximo Gómez** desde **José Miguel Gómez** hasta **Comandante Cruz**

### **Pasillos Laterales**

**Artículo 157:** En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, cuando no sea posible su construcción en la franja correspondiente al portal, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales cuando entre el paramento más saliente de la escalera y el límite lateral de propiedad exista un ancho igual o mayor de 2 000 mm (2.00 m).

***Este artículo se aplicara para las siguientes calles del centro urbano tradicional***

### **Primera línea de fachada**

Calle **Comandante Cruz** desde **Máximo Gómez** hasta **Francisco Cruz Caballero**, Calle **Máximo Gómez** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, Calle **Antonio Maceo** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**

### **Segunda línea de fachada**

Calle **Francisco Cruz Caballero** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**, calle **José Miguel Gómez** desde **Francisco Cruz Caballero** hasta **Máximo Gómez**, calle **Carlos Manuel de Céspedes** desde **Liberato de Azcuy** hasta **José Miguel Gómez**

**Artículo 158:** Este ancho podrá ser igual o mayor de 1 000 mm (1.00 m) en los siguientes casos:

- a) Se desarrollará en una caja de escalera con pared ciega, permitiéndose vanos de frente y de fondo para iluminación y ventilación. También se podrá, si las condiciones lo permiten, limitar la escalera con murete alto de 1 800 mm (1.80 m) como mínimo sin techar.
- b) En el pasillo que da hacia la calle en las parcelas en las esquinas de las manzanas.

## Pasillos de fondo

**Artículo 159:** En el caso de nuevas construcciones en planta alta y divisiones, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo cuando no pueda hacerse en la franja correspondiente al portal o en pasillos laterales, cuando entre el paramento más saliente de la escalera y el límite de propiedad exista un ancho igual o mayor de 2 000 mm (2.00 m).

**Artículo 160:** En el caso que no se cumpla la distancia regulada en el Artículo anterior, se permitirá la construcción de escaleras en pasillos de fondo siempre que se respete un pasillo libre de 1 000 mm (1.00 m) como mínimo y se desarrollará en una caja de escalera con pared ciega permitiéndose solo ventanas de luces y vanos donde procedan para ventilación o iluminación. También se podrá, si las condiciones lo permiten, limitar la escalera con murete alto de 1 800 mm (1.80 m) como mínimo sin techar.

## Pasillo interior

**Artículo 161:** La escalera podrá ubicarse interiormente, desglosando o segregando una parte de la vivienda de la planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Faja vial:** Sector de forma alargada que se extiende a lo largo de una vía y que incluye a las aceras, parterres, carriles de rodamiento y separador central, en caso de que existiera.

## 2.10 Carteles y señalizaciones.

### 2.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:



**Artículo 162:** En todos los casos, corresponde en la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 163:** 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 164:** 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 auto portantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 165:** 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 166:** 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 167:** 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 168:** 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 169:** 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.

Cumplir un horario de encendido hasta la medianoche.

**Artículo 170:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 171:** 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.

### **2.10.2 Señalización de calles:**

**Artículo 172:** 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.**

#### **2.11.1 Bancos:**



**Artículo 173:** Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 174:** 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.

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

**Artículo 175:** 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 176:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 177:** 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 178:** Las Tarjas 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.

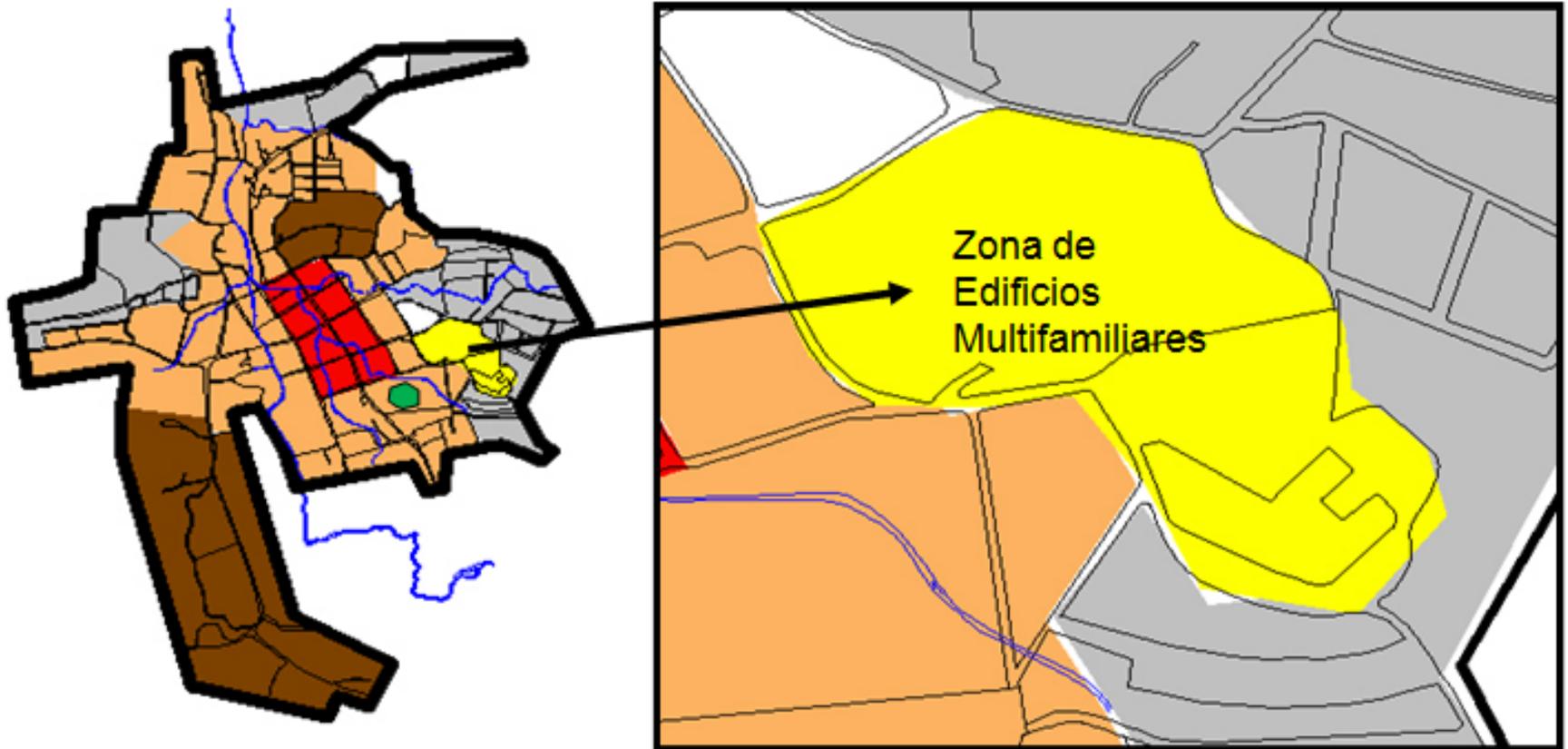
**Artículo 179:** En los casos en que las tarjas se coloquen sobre pedestales, su altura no excederá de 0,60 metros.

### 3. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA ZONA DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

#### Descripción del tramo originario.

Este sector está ubicado en la porción Sureste del Consejo Popular, limitado por las calles Camilo Cienfuegos, Carlos Manuel de Céspedes y el estadio de pelota. El área es homogénea con características similares entre sí. Está considerado como un sector de Tipología Urbanística 1, formado por bloques de edificios multifamiliares de 2 y 5 plantas.

#### Esquema de Zonificación.





### 3.2 Calidad del medio ambiente.

**Artículo 180:** Se prohíbe entre edificios, áreas destinadas a la agricultura urbana, estas solamente estarán destinadas al uso y disfrute común.

### 3.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 181:** Se preservarán las configuraciones de las manzanas irregulares semi compactas en todo el tramo.

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

**Artículo 182:** Prevalecerán las parcelas de edificios multifamiliares con jardín frontal hacia la calle.

**Artículo 183:** No se permiten construcciones en el área común de los edificios multifamiliares.

### 3.6 Tipos y elementos de fachada.

#### 3.6.1 Cercados:



**Artículo 184:** El análisis del cercado y su separación se realizará de manera casuística y

diferenciada para cada edificio.

**Artículo 185:** Los cercados respetarán las servidumbres de paso, espacios públicos u otros accesos existentes bajo la aprobación de la DMPF.

**Artículo 186:** En cualquiera de los casos se prohíbe el uso de materiales sólidos, muros, balaustres, etc.).

**Artículo 187:** 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 188:** 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 189:** Se permite delimitar el área de jardín, alcanzando hasta 1.00 metro de altura, empleando elementos de jardinería (arbustivas) o materiales ligeros transparentes.



### 3.6.2 Jardines:

**Artículo 190:** Los jardines serán tratados fundamentalmente con coberturas y arbustivas cumpliendo una función ornamental.

### 3.6.3 Barandas y rejas:

**Artículo 191:** Se permite la colocación de rejas, en puertas y vanos de ventanas.

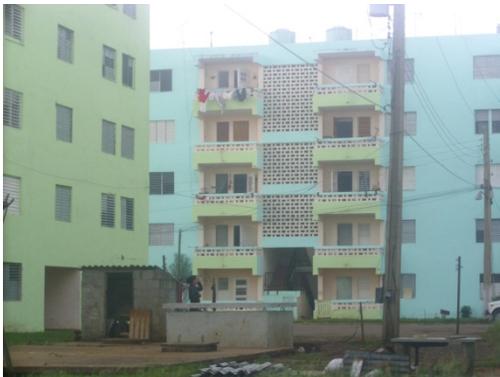
**Artículo 192:** Se prohíbe el cierre de balcones tanto con rejas como otros materiales.

### 3.6.4 Marquesinas y toldos:

**Artículo 193:** No se permite la construcción de marquesinas.

**Artículo 194:** Se permite la colocación de toldos cumpliendo las siguientes indicaciones:

Los toldos podrán ser confeccionados de lona, materiales plásticos, metálicos u otros, siempre que sean ligeros de forma plana y no sobresalgan del volumen de la edificación.



### 3.6.5 Carpintería exterior:

**Artículo 155:** Se mantendrán las dimensiones y proporciones de los vanos existentes y se prohíbe el cierre de vanos y la apertura de otros nuevos.

**Artículo 196:** Se permite la sustitución de la carpintería exterior de madera por metálica, PVC o vidrio manteniendo las dimensiones originales de los vanos.

### 3.6.6 Pintura exterior:

**Artículo 197:** 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.

### 3.6.7 Enchapes exteriores:

**Artículo 198:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

### 3.6.8 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 199:** 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.

### **3.6.9 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 200:** 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 201:** 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: residenciales, comercial; cultural; recreativa y gastronómica.
- b. Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- c. Serán prohibidas las funciones: Industriales y hospitalarias a gran escala.

### **3.8 Demoliciones.**

**Artículo 202:** 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 203:** No se autoriza la construcción en jardines y patios de los edificios.

**Artículo 204:** No se autoriza la construcción en las azoteas de los edificios.

**Artículo 205:** No se autoriza la construcción de garajes en las áreas comunitarias de los edificios.

#### **Edificio Tecnología Sandino.:**

**Artículo 206:** Se prohíbe la ampliación de dormitorios y terrazas, y construcciones auxiliares

#### **Edificio Tecnología semi prefabricada de cinco pisos con patio de servicio y balcón en la misma fachada**

**Artículo 207:** Se permite modificar la entrada al apartamento en el primer piso, haciéndolo por el balcón, cerrando el acceso por el vestíbulo. La nueva apertura será por el extremo del balcón más próximo a la entrada del vestíbulo y será de 800 milímetros. Esta apertura incluirá un acceso que deberá partir del acceso al edificio en forma de L. No se pueden delimitar espacios privados de jardín dentro del espacio comunitario del edificio.

**Edificio Tecnología semi prefabricada de cinco pisos con patio de servicio y balcón en diferente fachada además de las anteriores acciones constructivas:**

**Artículo 208:** Se permite abrir una puerta por el patio de servicio. La nueva apertura será por el extremo más próximo a la salida al patio y será de 800 milímetros. No se pueden delimitar espacios de patio dentro del espacio comunitario del edificio.

### **3.10 Carteles y señalizaciones.**

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

**Artículo 209:** En todos los casos, corresponde en la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 210:** 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 211:** 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 212:** 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) El espesor máximo de los elementos será de hasta cinco centímetros.

**Artículo 213:** 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 214:** 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.

#### 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA RESIDENCIAL.

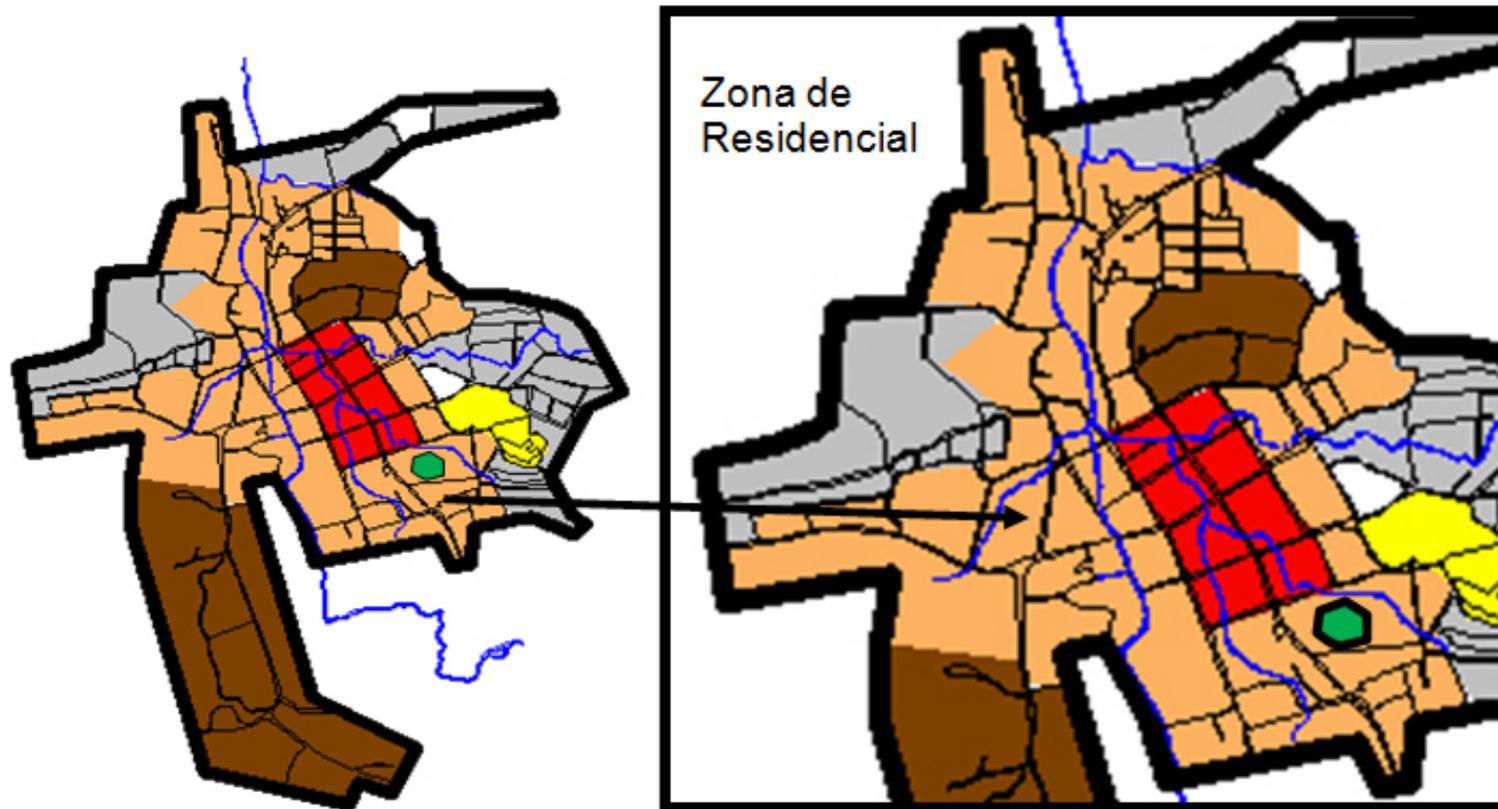
##### Descripción del tramo originario.

Este sector está diseminado en varios puntos de la ciudad. Limita al Norte con Arroyo Colorado; por el Sur la loma de la Yaya y el barrio detrás del edificio del Poder Popular; por el Este con la zona de los edificios multifamiliares y el barrio de Urbano López y por el Oeste

con el barrio de los Haldas y el cementerio.

El área es homogénea con características similares entre sí. Conformada por manzanas de forma irregular con viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos con pasillos laterales, jardines y portales.

##### Esquema de Zonificación.





#### 4.2 Calidad del medio ambiente.

**Artículo 215:** 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.

**Artículo 216:** Se prohíbe la poda y tala de los árboles tanto en condiciones normales como de alerta ciclónica sin el permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.

#### 4.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 217:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas irregulares semi compactas.

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

**Artículo 218:** Prevalecerán las parcelas de edificaciones aisladas con jardín frontal hacia la calle.

#### 4.5 Alineación de las edificaciones.

**Artículo 219:** 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, según sea el caso en cada tramo.

#### 4.6 Tipos y elementos de fachada.

##### 4.6.1 Cercados:

**Artículo 220:** En las edificaciones aisladas en parcelas se permitirá el cercado perimetral, con las siguientes indicaciones:



- a) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada su altura estará sujeta a las de las edificaciones inmediatas o en

su defecto será de 1.00 metros. A partir de la segunda línea de fachada de los laterales y por el fondo su altura máxima será de 1,80 metros.

- b) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada se utilizarán mallas eslabonadas o verjas metálicas, balaustres celosías, sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura .además se pueden construir de madera y arbustivas A partir de la segunda línea de fachada y por el fondo se combinarán muros con tramos de mallas, dejando transparente como mínimo dos tercios del perímetro.

**4.6.2 Jardines:**

**Artículo 221:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones, y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

**4.6.3 Portales:**

**Artículo 222:** La profundidad de la franja de portal variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 223:** 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.

**4.6.4 Barandas y rejas:**

**Artículo 224:** Se permiten barandas de hormigón, barras redondas lisas, cuadradas o perfiles metálicos lisos admitiendo pasamanos de madera y uso de elementos figurativos. Su altura no será mayor de 0.90m.

**Artículo 225:** Se prohíbe la colocación de rejas para el cierre del portal. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y se ejecutarán con barras redondas lisas, cuadradas o perfiles metálicos lisos, sin uso de elementos figurativos con diseños rebuscados. No permitiéndose de forma saliente, a menos de situarse en una altura mínima de 2,20m.

**4.6.5 Marquesinas y toldos:****Marquesinas:**

**Artículo 226:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones.

**Artículo 227:** Las marquesinas no podrán sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

**Artículo 228:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Toldos:**

**Artículo 229:** 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.

**Artículo 230:** 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. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

**Artículo 231:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**4.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 232:** Se prohíbe la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 233:** En las puertas y ventanas exteriores se permite el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores.

**4.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 234:** Se permite variación de colores en las paredes interiores de las edificaciones siempre que se mantengan tonos claros.

**Artículo 235:** 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.

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

**Artículo 236:** Se permite la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

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

**Artículo 237:** 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.

**Artículo 238:** Se permiten el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas.

#### **4.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 239 :** Se permite la adición de elementos arquitectónicos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

#### **4.7 Usos de suelo.**

**Artículo 240:** 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:

- Serán preferentes las funciones: residenciales, comercial; cultural; recreativa y gastronómica.
- Será permisible: la agricultura urbana y la función administrativa.
- Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- Serán prohibidas las funciones: Industriales y hospitalarias a gran escala.

#### **4.9 Acciones constructivas.**

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

**Artículo 241:** 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 242:** Se permite la ampliación o adjudicación en segundo nivel.

**Artículo 243:** 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.

#### **4.10 Carteles y señalizaciones.**

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

**Artículo 244:** En todos los casos, corresponde en la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 245:** 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 246:** 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 auto portantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 247:** 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 248:** 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 los portales.
- 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 249:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública 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 250:** 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 251:** 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 252:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 253:** 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 254:** En las esquinas de las manzanas donde se localizan edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal y lateral, las calles serán rotuladas 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 255:** No se admite el emplazamiento de bancos o asientos individuales dentro de los límites de la faja vial.

#### 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE ENSANCHES RESIDENCIALES

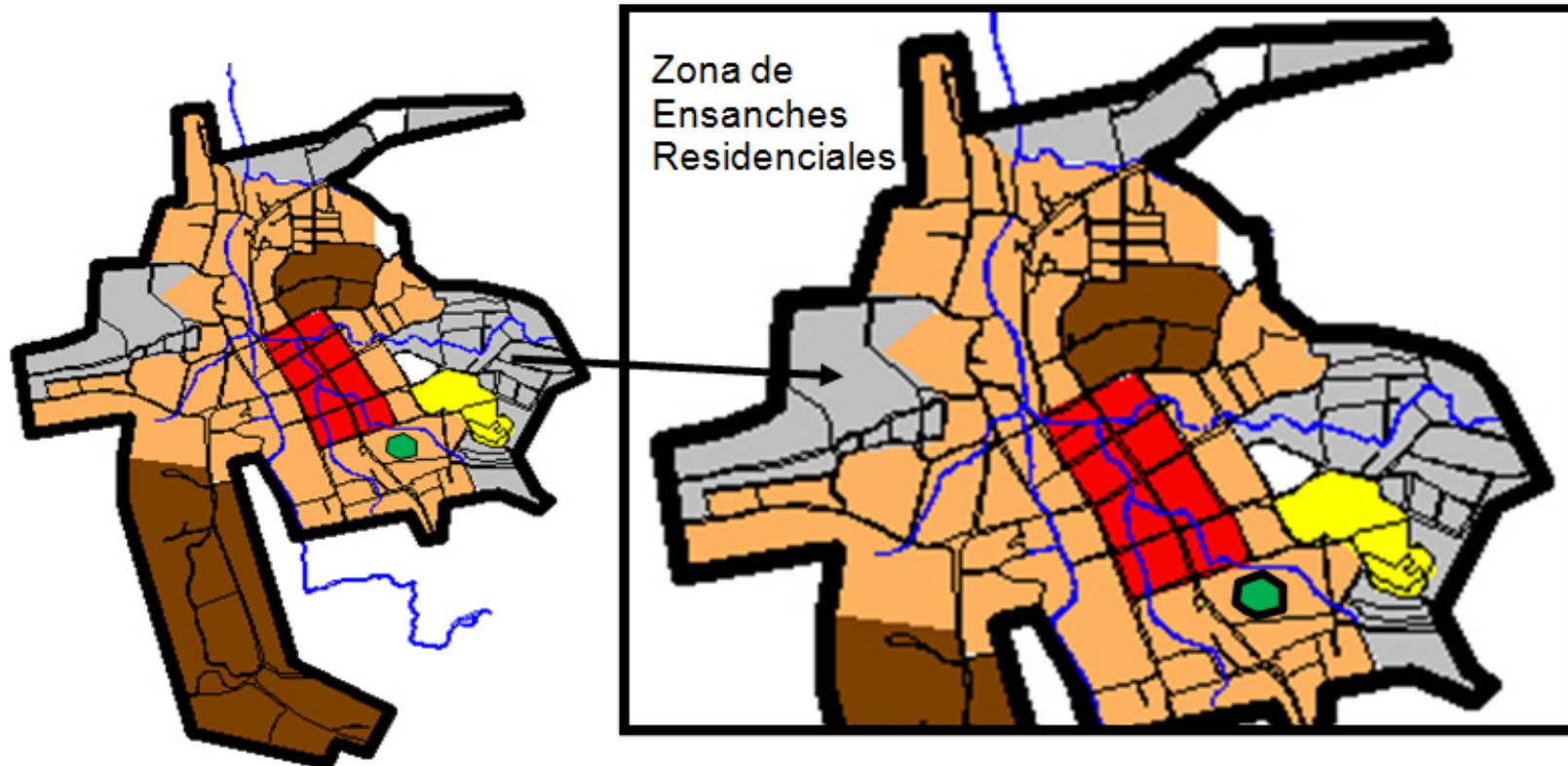
##### Descripción del tramo originario.

Este sector está formado por 3 bloques: Bloque 1: Ubicado en la zona Norte del Consejo Popular, en la salida de la carretera que conduce a Bahía Honda, conocida como Arroyo Colorado. Bloque 2: Ubicado en la zona Este del Consejo Popular, conocido por los barrios de Glorioso, Urbano López y El Rodeo. Bloque 3: Está ubicado en la porción Oeste del Consejo Popular en el

barrio conocido por Los Haldas.

Estas áreas están consideradas como un Sector de Tipología Urbanística 4. Están conformadas por agrupaciones lineales de viviendas a lo largo de las vías que conectan la ciudad con el resto del territorio y por viviendas de 1 y 2 pisos aisladas, en la periferia de la ciudad con zonas parcialmente urbanizadas y un trazado del vial incipiente.

##### Esquema de Zonificación.



#### 4.2 Calidad del medio ambiente.



**Artículo 256:** 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.

#### 4.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 257:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas irregulares semi compactas.

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

**Artículo 258:** Prevalecerán las parcelas de edificaciones aisladas con jardín frontal hacia la calle.

#### 4.5 Alineación de las edificaciones.

**Artículo 259:** 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, según sea el caso en cada tramo.

#### 4.6 Tipos y elementos de fachada.

##### 4.6.1 Cercados:



**Artículo 260:** En las edificaciones aisladas en parcelas se permitirá el cercado perimetral, con las siguientes indicaciones:

- c) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada su altura estará sujeta a las de las edificaciones inmediatas o en su defecto será de 1,50 metros. A partir de la segunda línea de fachada de los laterales y por el fondo su altura máxima será de 1,80 metros.
- d) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada se utilizarán mallas eslabonadas o verjas metálicas, balaustres celosías sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura. A partir de la segunda línea de fachada y por el fondo se

combinarán muros con tramos de mallas, celosías, madera, arbustiva.



#### 4.6.2 Jardines:

**Artículo 261:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de propiedad de las edificaciones, y su pavimentación no

sobrepasará el 50% de su área total.

#### 4.6.3 Portales:

**Artículo 262:** La profundidad de la franja de portal variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 263:** 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.

#### 4.6.4 Barandas y rejas:



**Artículo 264:** Se permiten barandas de hormigón, barras redondas lisas, cuadradas o perfiles metálicos lisos admitiendo pasamanos de madera con uso de elementos figurativos. Su altura no será mayor de 0.90m.



**Artículo 265:** Se prohíbe la colocación de rejas para el cierre del portal. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y puertas, se ejecutarán con perfiles metálicos, con uso de elementos figurativos. No

permitiéndose de forma saliente, a menos de situarse en una altura mínima de 2,20m.

#### **4.6.5 Marquesinas y toldos:**

##### **Marquesinas:**

**Artículo 266:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

**Artículo 267:** Las marquesinas no podrán sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

**Artículo 268:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

##### **Toldos:**

**Artículo 269:** 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.

**Artículo 270:** 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. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de

1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

**Artículo 271:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

#### **4.6.6 Carpintería exterior:**



**Artículo 272:** Se permite la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 273:** En las puertas y ventanas exteriores se permite el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores.

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

**Artículo 274:** Se permite variación de colores en las paredes interiores de las edificaciones siempre que se mantengan tonos claros.

**Artículo 275:** Podrán emplearse combinaciones de colores complementarios no así colores por

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.

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

**Artículo 276:** Se permite la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

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

**Artículo 277:** 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.

**Artículo 278:** Se permite el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas.

#### **4.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 279:** Se permite la adición de elementos arquitectónicos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

### **4.7 Usos de suelo.**

**Artículo 280:** 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:

- Serán preferentes las funciones: residenciales, comercial; cultural; recreativa y gastronómica.
- Será permisible: la agricultura urbana y la función administrativa.
- Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- Serán prohibidas las funciones: Industriales y hospitalarias a gran escala.

### **4.9 Acciones constructivas.**

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

**Artículo 281:** 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 282:** Se permite la ampliación o adjudicación en segundo nivel.

**Artículo 283:** 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.

#### 4.10 Carteles y señalizaciones.

##### 4.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:



anunciar.

**Artículo 285:** 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 284:** En todos los casos, corresponde en la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para



límites de propiedad y no tendrán ninguna proyección hacia la faja vial. Su altura máxima será de 2,50 metros. Los elementos serán auto portantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 287:** 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 288:** En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

- c) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y

detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de los portales.

- d) 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 289:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplirán los siguientes requisitos:

- d) Serán sujetos a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.
- e) 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.
- f) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2,50 metros.

**Artículo 290:** 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 291:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

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

**Artículo 292:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 293:** 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 294:** En las esquinas de las manzanas donde se localizan edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal y lateral, las calles serán rotuladas 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 295:** 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 296:** 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 297:** 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 298:** 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 299:** 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.

### **2.11.5 Otros equipamientos:**

**Artículo 300:** 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.

**Artículo 301:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros.

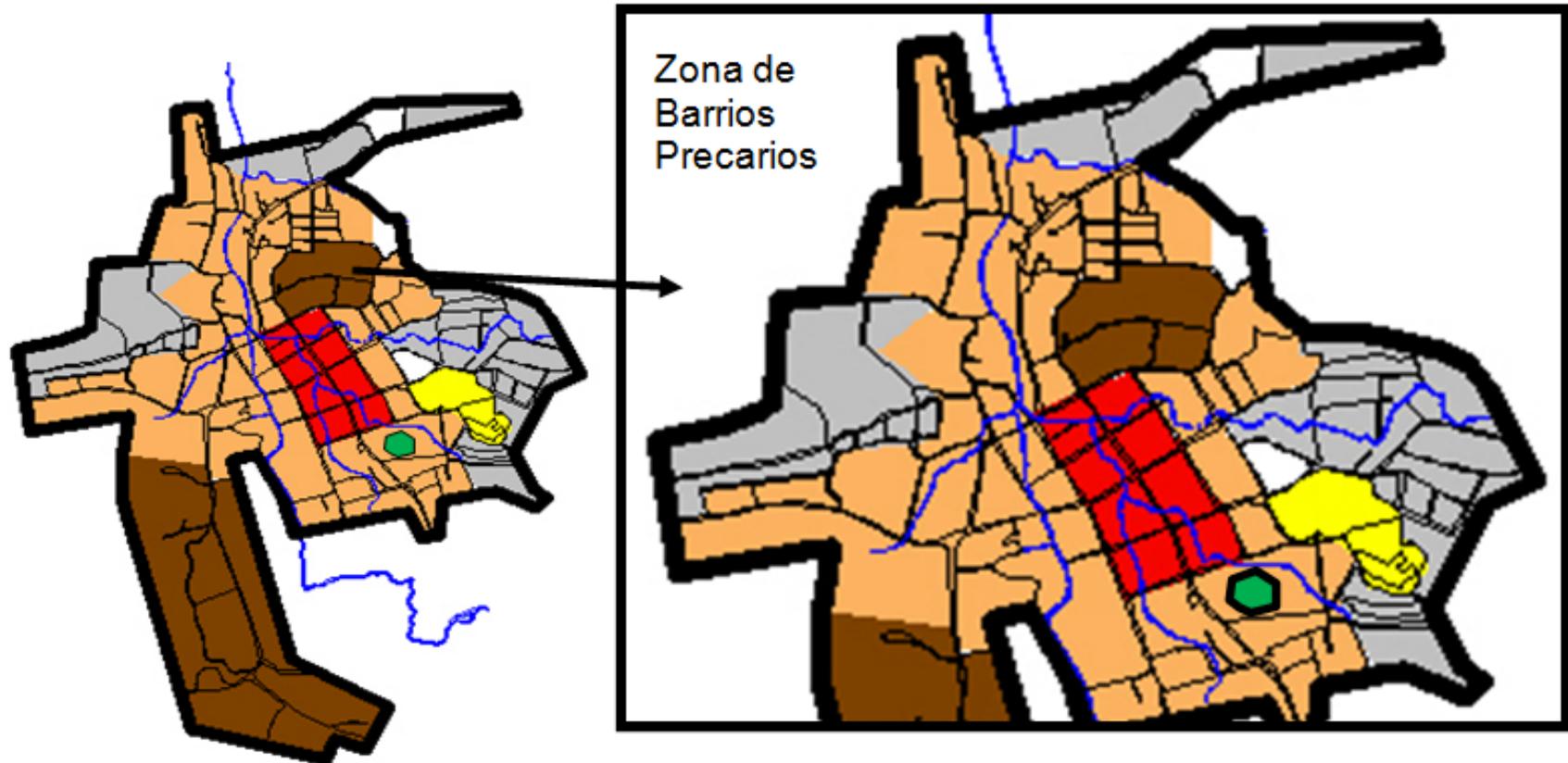
#### 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE BARRIOS PRECARIOS

##### Descripción del tramo originario.

Incluye los barrios de reparto Pedro Zamora y la Jíbara y se caracteriza por manzanas de forma irregular con viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos con pasillos

laterales, jardines y portales.

##### Esquema de Zonificación.





#### 4.2 Calidad del medio ambiente.

**Artículo 302:** 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.

**Artículo 303:** Se prohíbe la poda y tala de los árboles tanto en condiciones normales como de alerta ciclónica sin el permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación del SEF

#### 4.3 Estructura de la manzana.

**Artículo 304:** En todas las calles se preservarán las configuraciones de las manzanas irregulares semi compactas.

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

**Artículo 305:** Prevalecerán las parcelas de edificaciones aisladas con jardín frontal hacia la calle.

#### 4.5 Alineación de las edificaciones.

**Artículo 306:** 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, según sea el caso en cada tramo.

#### 4.6 Tipos y elementos de fachada.

##### 4.6.1 Cercados:

**Artículo 307:** En las edificaciones aisladas en parcelas se permitirá el cercado perimetral, con las siguientes indicaciones:

- e) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada su altura estará sujeta a las de las edificaciones inmediatas o en su defecto será de 1,50 metros. A partir de la segunda línea de fachada de los laterales y por el fondo su altura máxima será de 1,80 metros.
- f) Por el frente y por los laterales hasta la segunda línea de fachada se utilizarán mallas eslabonadas o verjas metálicas, balaustres celosías sobre muretes ciegos que podrán tener hasta 0,30 metros de altura. A partir de la segunda línea de fachada y por el fondo se combinarán muros con tramos de mallas, celosías, madera, arbustiva.

##### 4.6.2 Jardines:



**Artículo 308:** Solamente se mantendrá el jardín dentro del límite de

propiedad de las edificaciones, y su pavimentación no sobrepasará el 50% de su área total.

#### 4.6.3 Portales:



**Artículo 309:** La profundidad de la franja de portal variará según la alineación existente en cada tramo.

**Artículo 310:** 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.

#### 4.6.4 Barandas y rejas:



**Artículo 311:** Se permiten barandas de hormigón, barras

redondas lisas, cuadradas o perfiles metálicos lisos admitiendo pasamanos de madera y uso de elementos figurativos. Su altura no será mayor de 0.90m.

**Artículo 312:** Se prohíbe la colocación de rejas para el cierre del portal. Las nuevas rejas se utilizarán como elementos de protección en las ventanas y puertas, se ejecutarán con barras redondas lisas, cuadradas o perfiles metálicos lisos, con uso de elementos figurativos. No permitiéndose de forma saliente, a menos de situarse en una altura mínima de 2,20m.

#### 4.6.5 Marquesinas y toldos:

##### Marquesinas:

**Artículo 313:** Se permite la construcción de marquesinas planas o curvas solamente en las edificaciones aisladas en parcelas y cumpliendo las siguientes indicaciones:

**Artículo 314:** Las marquesinas no podrán sobresalir del límite de propiedad y su superficie no podrá cubrir más del 30% de la franja de jardín frontal.

**Artículo 315:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**Toldos:**

**Artículo 316:** 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.

**Artículo 317:** 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. En las edificaciones ordenadas por alineación de calle se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

**Artículo 318:** La altura sobre el nivel de piso no será menor de 2,50 metros.

**4.6.6 Carpintería exterior:**

**Artículo 319:** Se permite la adición de arcos superiores y/o elementos figurativos en los vanos existentes y nuevos.

**Artículo 320:** En las puertas y ventanas

exteriores se permite el uso de la carpintería metálica, así como la colocación de cristales transparentes, traslucidos y de colores.

**4.6.7 Pintura exterior:**

**Artículo 321:** Se permite variación de colores en las paredes interiores de las edificaciones siempre que se mantengan tonos claros.

**Artículo 322:** Podrán emplearse combinaciones de colores complementarios no así 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.

**4.6.8 Enchapes exteriores:**

**Artículo 323:** Se permite la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

**4.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:**

**Artículo 324:** 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.

**Artículo 325:** Se permite el uso de losetas de piso de cerámica pulidas en portales y terrazas.

#### **4.6.10 Elementos decorativos exteriores:**

**Artículo 326:** Se permite la adición de elementos arquitectónicos en las fachadas, tales como capiteles; arcos portantes o retallados; rejas decorativas; balaustres prefabricados y de elementos decorativos en las barandas y/o cercas.

#### **4.7 Usos de suelo.**

**Artículo 327:** 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:

- Serán preferentes las funciones: residenciales, comercial; cultural; recreativa y gastronómica.
- Será permisible: la agricultura urbana y la función administrativa.
- Serán restringidas las funciones de educación y administrativas, incluyendo la militar en lo concerniente al orden público interior.
- Serán prohibidas las funciones: Industriales y hospitalarias a gran escala.

#### **4.8 Demoliciones.**

**Artículo 328:** Las demoliciones parciales o totales de las edificaciones con grados patrimoniales I y II requerirán de la aprobación específica de la Comisión Municipal de Monumentos.

#### **4.9 Acciones constructivas.**

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

**Artículo 329:** 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 330:** Se permite la ampliación o adjudicación en segundo nivel.

**Artículo 331:** 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.

#### 4.10 Carteles y señalizaciones.

##### 4.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 332:** En todos los casos, corresponde en la Dirección Municipal de Planificación Física la tramitación de los permisos para la instalación de los elementos para anunciar.

**Artículo 333:** 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 334:** 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 auto portantes sin fuste o mástil, apoyados directamente a nivel de terreno sobre un basamento apropiado.

**Artículo 335:** 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 336:** En el caso de los adosados a los paramentos se cumplirán los siguientes requisitos:

- e) No se cubrirán elementos compositivos arquitectónicos, incluyendo columnas, vanos y detalles estilísticos propios, ni tampoco se colocarán en las barandas ni antepechos de los portales.
- f) 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 337:** En el caso de los elementos que se proyecten sobre la vía pública se cumplirán los siguientes requisitos:

- g) Serán sujetados a las columnas o con un elemento suplente ubicado dentro de los límites de propiedad.
- h) 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.

- i) El punto inferior más bajo del anuncio no será menor a 2,50 metros.

**Artículo 338:** 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 339:** Los elementos anunciadores podrán estar provistos de iluminación artificial, debiéndose cumplir en tales casos los siguientes requisitos:

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

**Artículo 340:** Se podrán rotular los toldos y marquesinas siempre que se cubra únicamente hasta la tercera parte de su superficie.

**Artículo 341:** 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 342:** En las esquinas de las manzanas donde se localizan edificaciones aisladas en parcelas con jardín frontal y lateral, las calles serán rotuladas 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 343:** 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 344:** 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 345:** 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 346:** La colocación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- c) 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.
- d) 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 347:** 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.

#### **2.11.5 Otros equipamientos:**

**Artículo 348:** 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.

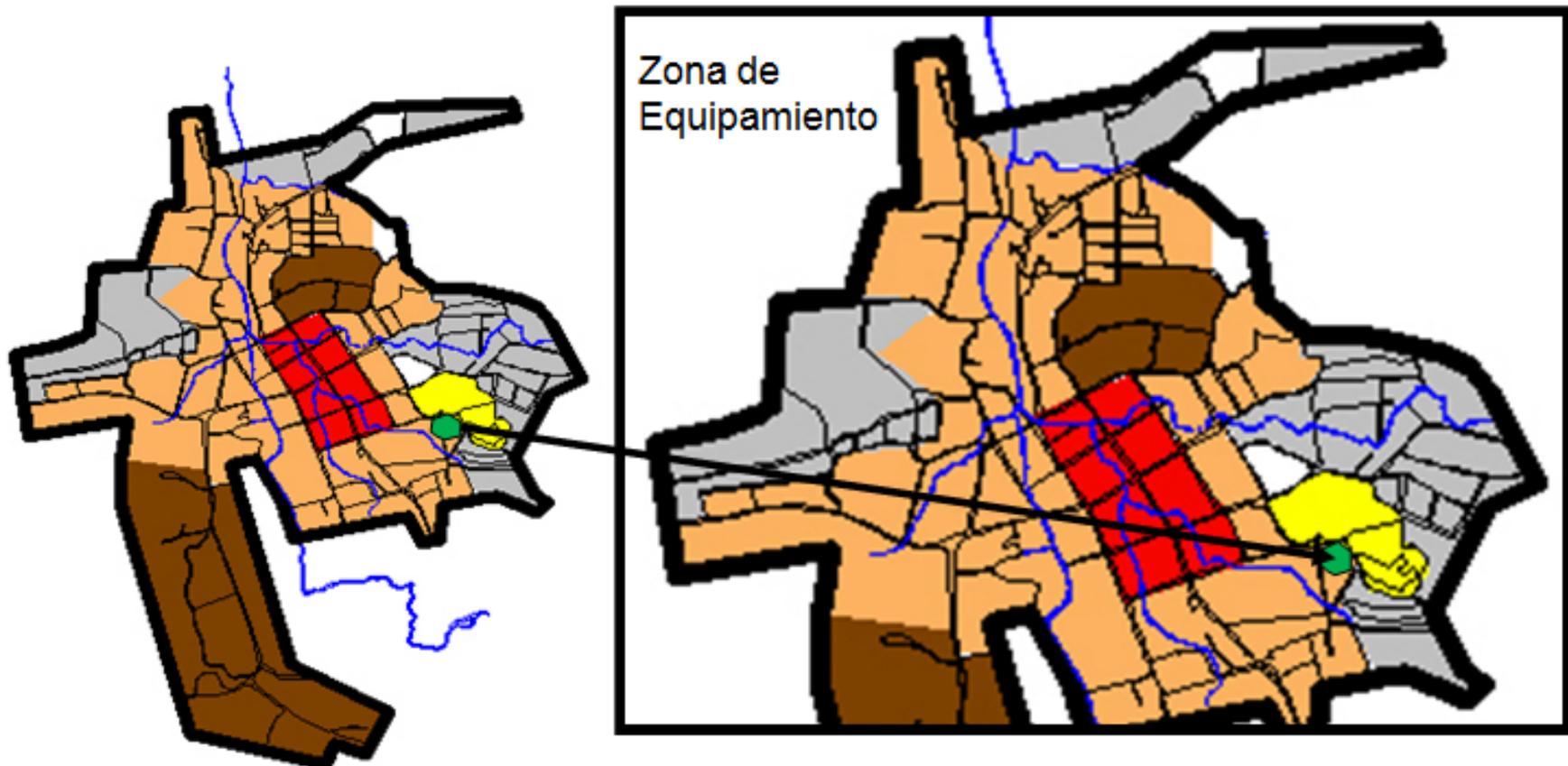
**Artículo 349:** Los buzones de correo se colocarán sobre soportes y muros de fachadas, sobresaliendo hasta 0,25 metros. Su abertura quedará a una altura de 1,50 metros.

## 5. REGULACIONES ESPECÍFICAS PARA LA ZONA INDUSTRIAL Y DE EQUIPAMIENTO.

### Descripción del tramo originario.

Incluye la zona donde se encuentra ubicada una torre de radio emplazada en una gran área verde que se encuentra limitado por el norte por la zona de edificios multifamiliares.

### Esquema de Zonificación.





### 5.1. Acciones Constructivas



**Artículo 350:** Se permiten acciones constructivas de remodelación y reconstrucción de las instalaciones existentes.

**Artículo 351:** Sólo se admiten nuevas construcciones

vinculadas a la función industrial y como complemento de la existente.

### 5.2. Acciones Urbanísticas

**Artículo 352:** Se permiten acciones urbanísticas de conservación y completamiento.

### 5.3. Régimen de Uso.

**Artículo 353:** El uso preferente será industrial y de instalaciones de apoyo a ésta función (almacenes, talleres, bases de transporte, etc.), siempre que éstas no sean contaminantes o eliminen el nivel de contaminación mediante la aplicación de soluciones tecnológicas.

**Artículo 354:** Se prohíbe el uso residencial en la zona de producción.

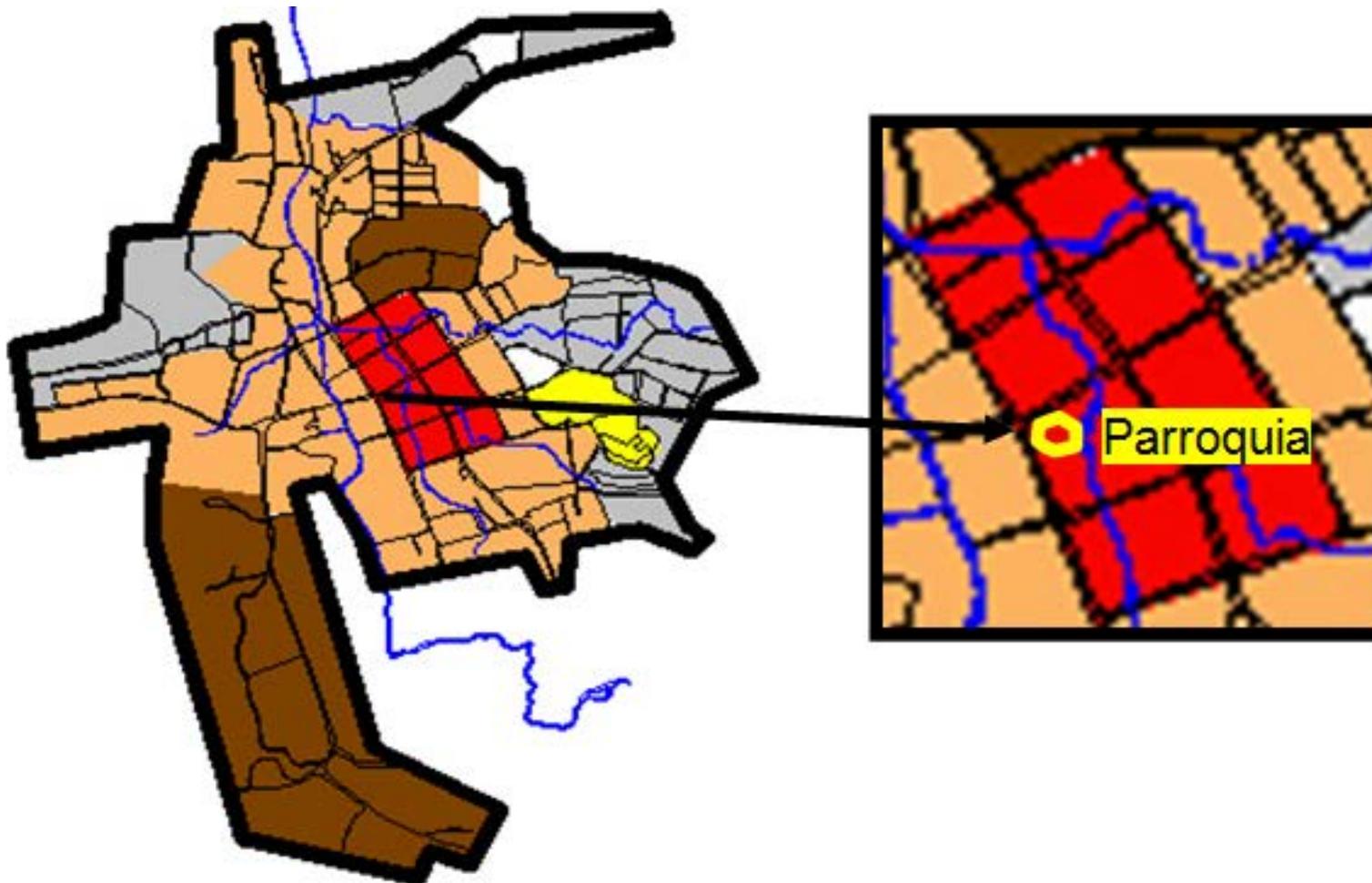
**Artículo 355:** Se prohíbe por la vía estatal o particular la construcción de instalaciones incompatibles con el uso industrial en estas zonas.

## 5. REGULACIONES ESPECIALES PARA EL PARQUE DE LA PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO.

### 5.1 Descripción del tramo originario

Se encuentra ubicado en la zona del Centro Urbano Tradicional en el nodo Liberato Azcuy y José Martí, que por las características comerciales que posee, constituye un punto de referencia en la urbanización.

### Esquema de Zonificación.





## 5.2 Protección y preservación patrimonial



**Artículo 356:** 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 357:** Queda prohibida la instalación de kioscos, mostradores, cabinas sanitarias, murales, vallas y otros elementos dentro del área del parque.

**Artículo 358:** Dentro de los límites del parque, incluyendo a las aceras que lo circundan, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de elementos anunciadores, exceptuando los relacionados con el tránsito y los destinados a la rotulación urbana.

### 9.2 Calidad del medio ambiente

**Artículo 359:** Tanto en condiciones normales como de alerta ciclónica se prohíbe la poda, tala y reposición de

los árboles sin el permiso previo de la Dirección Municipal de Planificación Física con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos.



**Artículo 360:** Se incentivará el uso de plantas autóctonas en los espacios existentes, cuyas características no afecten la infraestructura y los pavimentos.

## 9.6 Tipos y elementos de fachada

### 9.6.1 Cercados:



**Artículo 361:** En caso de reparación o restitución de las cerca originales de la Parroquia; las mismas mantendrán su diseño original hasta 1,80 metros con un diseño

transparente sobre muretes ciegos con 0,30 metros de altura máxima.

**Artículo 362:** Se prohíbe el cercado de los frentes de las edificaciones de uso comercial que dan hacia el parque, a modo de preservar los portales para su uso público.

**Artículo 363:** Se prohíbe el cierre del parque con cualquier tipo de cercados.

#### 9.6.3 Portales:

**Artículo 364:** Se permiten actividades comerciales en los portales de las edificaciones en los alrededores del parque. 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 alterar los componentes de las fachadas.

#### 9.6.4 Barandas y rejas:

**Artículo 365:** Será obligatoria la preservación de las barandas originales en las edificaciones que las conserven.

**Artículo 366:** 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.

#### 9.6.5 Marquesinas y toldos:

**Artículo 367:** En las edificaciones en los alrededores del parque 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) Se admite un saliente no mayor de 1,00 metro sobre la faja vial y no podrá tener apoyos sobre ésta.

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

#### 9.6.6 Carpintería exterior:

**Artículo 368:** Será obligatoria la preservación de la carpintería original de las edificaciones del parque.

### 9.6.7 Pintura exterior:

**Artículo 369:** Las propuestas de colores exteriores serán aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos, teniendo en cuenta que este tramo originario mantiene una determinada coherencia visual y posee valores arquitectónicos o ambientales a preservar.

### 9.6.8 Enchapes exteriores:

**Artículo 370:** Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de enchape de piedras, repello rústico o de cerámica en columnas y fachadas exteriores.

### 9.6.9 Pisos y pavimentos exteriores:

**Artículo 371:** 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.

## 9.9 Acciones constructivas

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

**Artículo 372:** Las acciones de restauración y remodelación tendrán mínima variación fundamental. En todos los casos serán aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos.

## 9.10 Carteles y señalizaciones

### 9.10.1 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones:

**Artículo 373:** 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 Provincial de Monumentos teniendo en cuenta el alto valor ambiental de este parque.

**Artículo 374:** Dentro del entorno del parque, los elementos para anunciar serán colocados adosados a los paramentos y 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.

### **9.11 Mobiliario urbano**

#### **9.11.1 Bancos:**

**Artículo 375:** Los bancos existentes serán conservados y en caso de excesivo deterioro se sustituirán con otros de similar diseño y materiales.

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

**Artículo 376:** Se conservarán las luminarias existentes y 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.

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

**Artículo 377:** Todos los elementos ornamentales o conmemorativos tradicionales serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

**Artículo 378:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos ornamentales o conmemorativos, como tarjas, bustos sobre pedestales y esculturas cuya ubicación no obstaculizará la circulación peatonal, siempre con la previa aprobación de las autoridades correspondientes.

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

**Artículo 379:** Se permite la colocación de cestos para desechos menores que sean fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza.

## **Bibliografía**

*Plan General de Ordenamiento  
Urbano. La Palma.*

*Regulaciones Urbanas por Sector  
Tipológico. La Palma.*