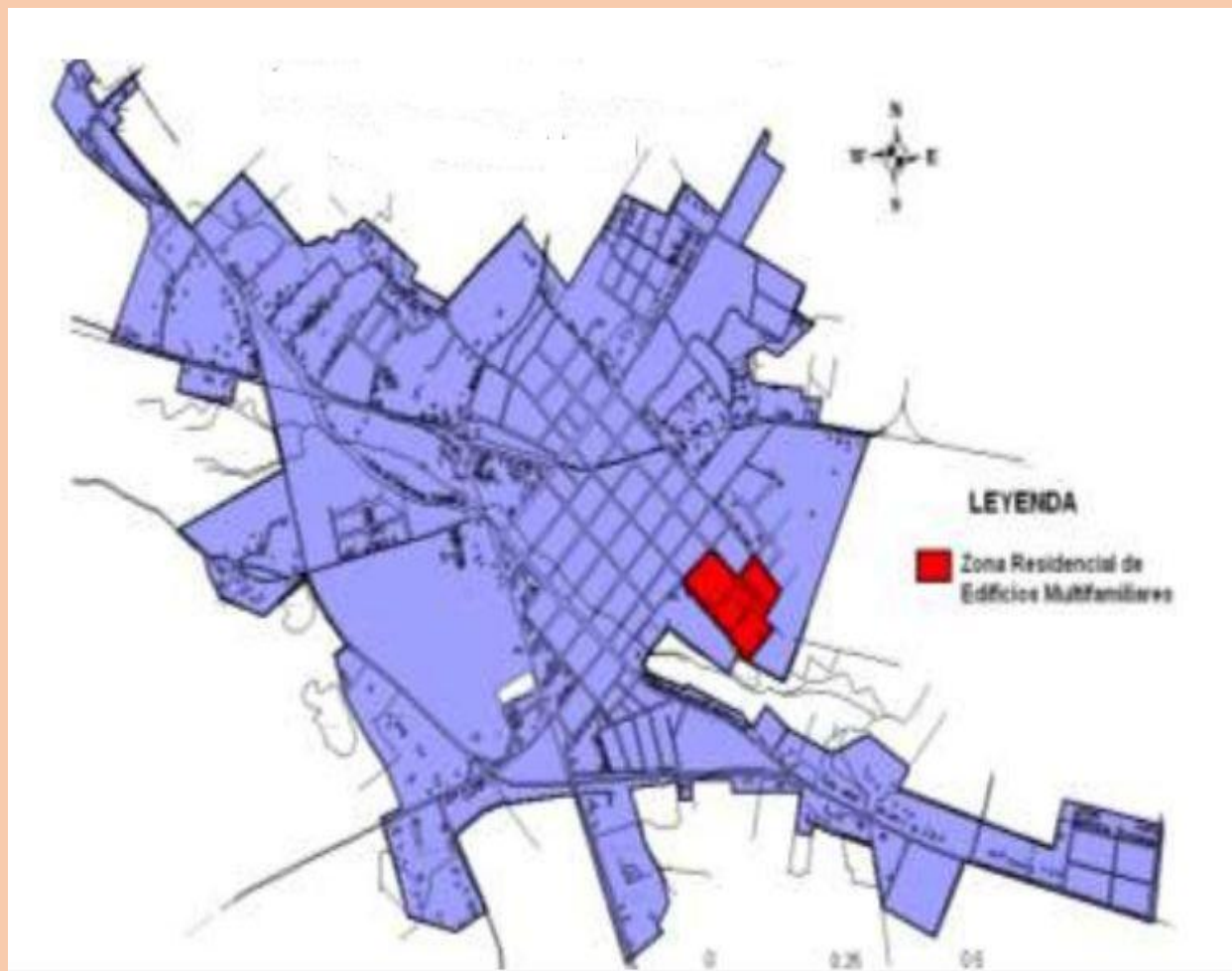


Regulaciones Urbanísticas

ENCRUCIJADA



Dirección Municipal de Planificación Física

INTRODUCCION

ANTECEDENTES Y SURGIMIENTO DEL ASENTAMIENTO ENCRUCIJADA.

A mediados del 1850 se establecieron en la parte Sur del termino de Calabazar de Sagua varias familias en su mayoría de Calabazar de Sagua y Remedio, fundando un pequeño caserío en un lugar cruzado por los caminos reales de Sagua La Grande a Remedios y de Santa Clara a las Playas de San Juan y Estero de Granadillo y a orillas del Arroyo Labrador, poniéndole por nombre Encrucijada.

La fertilidad de los terrenos cubiertos entonces por espesos montes, fue la que trajo a numerosos hombres de negocios, quienes se dedicaron a la explotación de estos montes y posteriormente a la siembra de frutos menores y caña de azúcar, razón por la cual poco tiempo más tarde funcionaban en los alrededores del caserío seis pequeños ingenios como todos los existentes en la época, este caserío contaba con un lote de cinco caballerías aproximadamente donde se encontraban los ingenios antes mencionados los cuales se nombraban: San Francisco de Vila, Triunvirato, Labrador, Constancia, Guadalupe y La Palma.

En 1870 se prolongó las paralelas del ferrocarril de Sagua la Grande lo que contribuyó en un alto grado a un mayor desarrollo de las riquezas agrícolas, industrial y comercial de la zona, esa prosperidad fue la causa de que vinieran a establecerse en el poblado y sus alrededores, sus seis ingenios ampliaron sus maquinas y aumentaron en consecuencia su producción, se estimularon los dueños por la facilidad del transporte por ferrocarril al puerto de Isabela de Sagua, en 1876 abre sus puertas la primera botica del pueblo, se crearon sociedades de instrucción y recreo, 1893 se construye la Iglesia Católica y el Cementerio.

La guerra de Independencia hizo que la prosperidad desapareciera casi por completo, al reanudarse la paz comenzaron con empeño los trabajos de recuperación destacándose un auge económico motivado por el alza del precio del azúcar.

A inicios del siglo XX se instalan oficinas de correos y telégrafos, se construyen aceras, el suministro eléctrico, se construye el Hotel Álvarez hoy Praga actualmente en ruinas, el cuartel de la guardia rural, la Fábrica de Hielo.

El 15 de diciembre de 1910 por ley del Congreso de la República se acordó la constitución del término municipal, segregándolo del municipio de Calabazar de Sagua y el 1 de diciembre de 1910 se constituyo como ayuntamiento, fijando la cabecera del término en el pueblo de Encrucijada.

Hasta el primer cuarto del siglo XX desde su fundación, el núcleo había tenido una tendencia de crecimiento hacia el Norte, Este, Oeste y hacia el Sur hasta limitar con las paralelas del ferrocarril a Remedios.

En esta época en que se ve seccionado en dos vías férreas el asentamiento una por el Sur y otra que lo cortaba en sentido diagonal Este-Oeste (ramal al central Nazábal). La existencia del buen drenaje del terreno hacia el Norte, los apeaderos del ferrocarril con destino al central Nazábal daban animación y movimiento hacia la zona.

Es a partir del primer cuarto de siglo XX Encrucijada cae en el estancamiento en su desarrollo producido por la crisis político económico que atraviesa el país, los habitantes migran en busca de empleo y se reducen al mínimo las construcciones las pocas viviendas que se construyen de madera y teja se asientan de forma lineal en la carretera del circuito Norte hacia Calabazar, ampliándose además el Barrio Obrero hacia el Sur este asentamiento económico se mantiene hasta 1958.

De esta época resultan edificaciones de valor histórico como la casa Natal del Mártir Abel Santamaría y dos Fortines españoles.

A partir del año 59 el desarrollo del núcleo estuvo encaminado a satisfacer las necesidades de la población y la economía, hasta el 1967 se ejecutan diversas obras tales como el estadio de pelota y dos escuelas primarias.

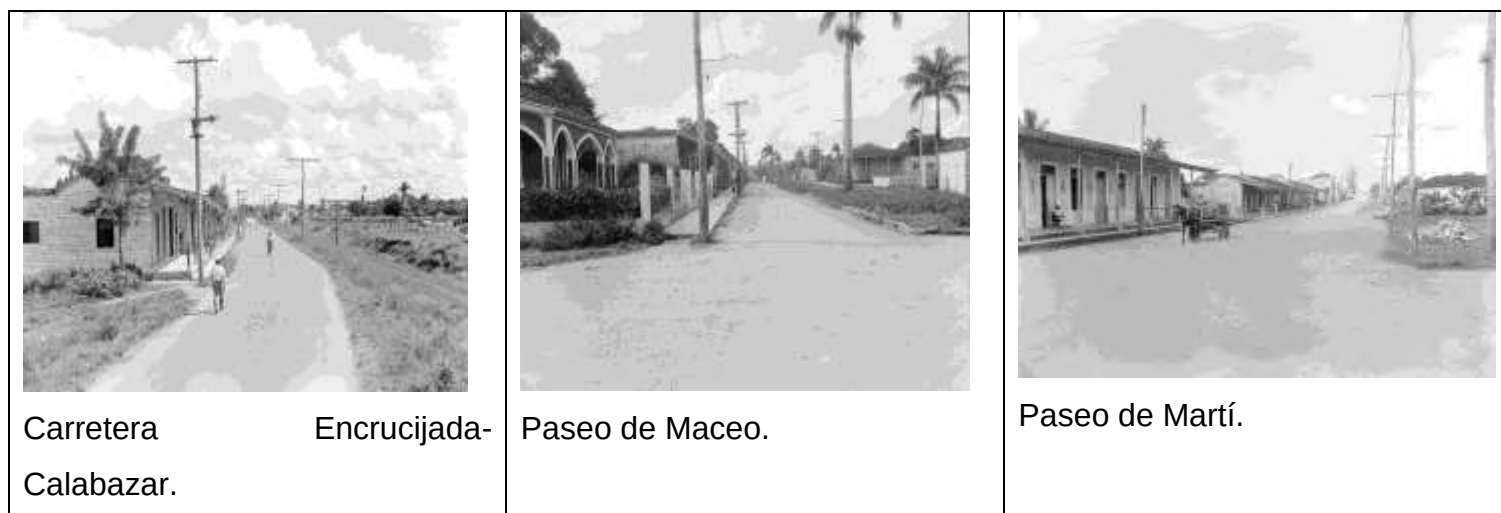
Las dos primeras obras son localizadas en la periferia Sur y las escuelas son localizadas en el centro del asentamiento debido a la mayor concentración de la población.

En este mismo año se amplían las esferas del comercio y servicios de la entidad estatal interviniendo los pequeños comercios y dotándolo del equipamiento necesario para satisfacer las necesidades de la población.

Hasta el 1970 se ve frenada la actividad constructiva en el plano estatal, donde solo se construye el cine, manifestándose además un crecimiento de viviendas privadas de forma espontánea en la periferia del núcleo.

A partir de 1970 comienza un nuevo periodo donde toman auge las construcciones y se construyen instalaciones de servicios, microparques, edificios multifamiliares, etc.

Posteriormente a este periodo el ritmo de construcciones nuevas fue incipiente destacándose la recuperación de locales existentes, para servicios y oficinas y construcción de viviendas uniformes en un mayor numero, pero este aun deficiente para las necesidades de la población.



Diversas visiones de Encrucijada:

Los criterios de investigadores e historiadores del asentamiento, consideran que la cabecera municipal ha sido próspera, rica en recursos naturales, instalaciones industriales principalmente centrales azucareros, con fuertes vínculos comerciales con otros territorios, con significativos valores arquitectónicos y una idiosincrasia del encrucijadense que lo hace diferenciarse de otros pobladores por sus tradicionales parrandas y fiestas populares. Estos especialistas y otros interesados en el tema, líderes formales e informales del territorio, consideran que hace ya algún tiempo se percibe en retroceso; se ha visto despojada de muchos de estos valores mencionados, han disminuido sus producciones y sus construcciones se perciben envejecidas; no obstante a partir del 2011 se vislumbra un despertar en la construcción y rehabilitación de viviendas principalmente por esfuerzo propio y la implementación de los lineamientos del 6to Congreso del PCC han permitido darle un vuelco a tal situación.

Resultados del taller para el perfeccionamiento de las Regulaciones

En el intercambio participaron especialistas del CITMA, Arquitecto de la Comunidad, Patrimonio, Sistema de la Vivienda, Acueducto y Alcantarillado, la Empresa Eléctrica, ETECSA; Salud, Cultura, Educación, Deporte, Órgano del Trabajo, representantes del Gobierno, entre otros, que emitieron criterios válidos para el perfeccionamiento de las regulaciones, tales como:

- Proponer regulaciones específicas para zonas con planteamientos reiterados.
- Emplear una misma clasificación en entidades con trámites similares, cuando se hace referencia a tipologías constructivas.
- Profundizar en las regulaciones vinculadas a litigios y quejas como: medianerías, cercados y cierre de vanos.
- Profundizar las regulaciones del Centro histórico Urbano, fundamentalmente con aspectos vinculados a la actividad de cuenta propia.
- Profundizar todas las regulaciones relacionadas con el saneamiento e higiene de la ciudad.

DESARROLLO

LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenamiento Urbano del asentamiento de Encrucijada, se propone actualizar ya que el mismo está enmarcado en un período hasta el 2010.

OBJETIVOS GENERALES

En cuanto a uso del suelo:

1. Determinar su mejor aprovechamiento y vocación de acuerdo al uso y destino del suelo urbano a corto y mediano plazo de forma tal que sirva de apoyo a estudios exploratorios a largo plazo.

2. Determinar la localización de actividades económicas y sociales más adecuadas teniendo en cuenta sus implicaciones ambientales y la mitigación de los focos contaminantes.

En cuanto a Estructura Físico Espacial:

Para el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de Encrucijada, cabecera del municipio del mismo nombre; se propone un modelo urbano al 2010 para el desarrollo del asentamiento de forma que se alcance mejor infraestructura, uso del suelo y mejores condiciones ambientales de forma que pueda ser alcanzado un estatus de vida superior, a través de dos alternativas.

En cuanto a morfología:

1. Proteger y rehabilitar el patrimonio ambiental, cultural existente.
2. Potenciar áreas de nuevo desarrollo con una adecuada calidad funcional y visual de forma tal que contribuya a rehabilitar paulatinamente el asentamiento.
3. Proteger los espacios de uso público.
4. Proteger los espacios a cualificar dentro de la ciudad.

LINEAS ESTRATEGICAS

Línea Estratégica # 1 Mejorar las condiciones hídrico sanitarias del núcleo así como las condiciones
Objetivos específicos:

1. Crear las bases técnicas del sistema de acueducto y alcantarillado e inicio del sistema de acueducto.
2. Mejorar las condiciones técnicas de los sistemas hidro-sanitarios existentes.

Línea Estratégica # 2 Fortalecer y consolidar el hábitat del asentamiento, los valores urbanísticos y arquitectónicos.

Objetivos Específicos:

1. Mejorar el estado del fondo habitable.
2. Rehabilitar el centro histórico.
3. Garantizar una mejor utilización y ocupación del suelo en el asentamiento.
4. Rehabilitar y reordenar los barrios precarios.
5. Mejorar y dotar al asentamiento de una adecuada red de servicios básicos y de categoría.

6. Despejar la tenencia del suelo para garantizar el crecimiento urbano según los planes de ordenamiento urbano.
7. Rescatar el patrimonio cultural y arquitectónico.
8. Mejorar la imagen urbana

Línea Estratégica # 3 Asegurar el soporte económico, social y productivo del núcleo.

Objetivos Específicos:

1. Mitigar el efecto de los focos contaminantes.

ESTRUCTURACION FISICO ESPACIAL DESEADO.

El modelo de ordenamiento urbano del asentamiento parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, determinando donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración del asentamiento, a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo, intensificando la utilización y ocupación del mismo.

Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana del asentamiento, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman el asentamiento, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

Zona Centro Histórico: Queda conformada por 17 manzanas. En esta zona se localiza el mayor porcentaje de instalaciones administrativas y de servicios estando seccionado por la vía férrea, con buen estado de las vías y secciones amplias en sus calles, no hay soluciones de acueducto ni alcantarillado.

Zonas Residenciales: Ya sean **intermedias** o **periféricas**, de **edificios multifamiliares**, de **nuevo desarrollo**, **precarios** su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades del poblado.

Zona de Reserva: Área destinada como zona de producción, queda definida por una zona industrial en el poblado en la periferia del asentamiento, cercana al vial de acceso a Santa Clara cabecera provincial.

Zona de Espacios Público y área verde: Queda conformada por el área de estadio de beisbol, paseo o parterres, plaza y microparques.

A continuación las principales determinaciones del PGOU y que sirven de soporte a las presentes regulaciones urbanísticas:

- En las áreas residenciales la propuesta para las zonas de nuevo desarrollo prevé las áreas más factibles para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 plantas y diversas tipologías.
- Se propone la reubicación de la laguna de oxidación, ya que se encuentra cercana a la zona de desarrollo Loma Pentón y esto por su radio de acción limita el crecimiento prospectivo del asentamiento en esta zona.
- En la zona de reserva destinada como área de uso industrial se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas.
- Las áreas del Centro Histórico están reguladas a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como en cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Comisión de Monumentos permitiéndose la revalorización de sus funciones por cambios de uso.
- La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrán siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal u afectaciones a la higiene y el ornato.
- La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente ciudadano aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas no edificables. En ningún caso pueden ser utilizadas para este uso, con carácter permanente, terrenos aptos para la construcción dentro del límite urbano con condiciones de infraestructura y localización adecuada tanto para la actividad residencial, de servicios u otras, o junto a vías con imagen urbana a jerarquizar. Debe desarrollarse como una actividad complementaria en la modalidad de organopónicos hacia el interior

de las zonas residenciales en que exista potencial para este uso y no tenga impacto urbanístico negativo respetando las regulaciones que sean establecidas en cada caso.

- Las áreas verdes de protección se enmarcan en los parterres de las vías principales, la zona deportiva como el estadio de beisbol, la plaza Abel Santamaría y los microparques.

CAPITULO 1

Sección primera: Derrotero del asentamiento.

El **Vértice No 1** se encuentra ubicado al Noroeste del asentamiento en el borde Norte de la Calzada veintiséis de Julio y la intercepción de la propiedad de Mercedes Moreno y la CPA Jesús Menéndez En las coordenadas **X-614993 Y-311399** nos desplazamos por dicho límite con dirección Noreste y a una distancia de 45 mts en la inflexión de la cerca **Vértice No 2** en las coordenadas **X-615027 Y-311419** jira el Sureste por el límite de la propiedad y de la CPA a una distancia de 100 mts **Vértice No 3** en las coordenadas **X-615 065 Y-311373** una nueva inflexión al Noreste a una distancia de 35 mts **Vértice No 4** en las coordenadas **X-615043 Y-311354** jira al sur este a una distancia de 40 mts hasta tocar el borde Noreste de la calle 31 norte **Vértice No 5** en las coordenadas **X-615082 Y-311303** desplazándose con rumbo Noreste por el borde de dicha calle con rumbo Noreste a una distancia de 50 mts hasta el final de la vía **Vértice No 6** en las coordenadas **X-615180 Y-311375** gira al Sureste 40 mts hasta el **Vértice No 7** en las coordenadas **X-615198 Y-311349** gira al Suroeste bordea las viviendas existentes, en dicha calle a 90 mts el **Vértice No 8** con las coordenadas **X-615127 Y-311296** detrás de la vivienda de Arturo Jiménez, sigamos al Sureste 20 mts **Vértice No 9** con las coordenadas **X-615151 Y-311271** sigamos al Suroeste unos 40 mts bordeando la vivienda hasta el borde Norte de la calle Calzada 26 de Julio, **Vértice No 10** con las coordenadas **X-615123 Y-311248** sigamos al sureste 410 mts **Vértice No 11** en el límite de la propiedad de Emilio Núñez y los Mildestein giramos al Noreste 205 mts **Vértice No 12** en las coordenadas **X-615508 Y-311143** en el hecho de un arrollo por donde nos desplazaremos 200 mts hasta el **Vértice No 13** en las coordenadas **X-615025 Y-310974** en la parte posterior de la vivienda de la manzana 0005 continuamos con rumbo Noreste por el límite de la propiedades de la vivienda hasta el **Vértice No 14** en las coordenadas **X-615035 Y-311007** y las tierras CPA Jesús Menéndez continuamos con rumbo este 50 mts por detrás de la vivienda de la manzana 0006 **Vértice No 15** en las coordenadas **X-615870 Y-311037** tomamos rumbo Sureste a 100 mts por detrás de la vivienda de la manzana 0006 **Vértice No 16** en las coordenadas **X-616035 Y-310921**, giramos al Suroeste por el lateral de la vivienda de Maria Vega a 30mts **Vértice No 17** en las coordenadas **X-616011 Y-310893**, tomamos rumbo Sureste 150mts hasta el borde Oeste de la Ave 13 de Marzo y 1ra del Oeste **Vértice No 18** en las coordenadas **X-616123 Y-310839**, tomaos por dicha Ave con rumbo Noreste a 230mts **Vértice No 19** en las coordenadas **X-616339 Y-311028**, giramos al Sureste 220mts cruzando por el camino de Triunvirato

en la parte trasera de la vivienda de Carolina Rodríguez **Vértice No 20** en las coordenadas **X-616485 Y-310873**, tomamos rumbo Noreste a 250mts por detrás de las viviendas de la manzana 0062 **Vértice No 21** en las coordenadas **X-616649 Y-311093**, giramos al Este por el borde Norte de la calle 11na del Oeste hasta la intersección de 7ma del Norte **Vértice No 22** en las coordenadas **X-616779 Y-311044**, tomamos rumbo Noreste a 70mts bordeando la propiedad de la Familia Hurtado **Vértice No 23** en las coordenadas **X-616830 Y- 311120**, giramos al sureste bordeando dicha propiedad hasta la calle ampliación Martí **Vértice No 24** en las coordenadas **X-616935 Y-311045**, tomamos rumbo Noreste por el borde oeste de dicha calle hasta 220 mts **Vértice No 25** en las coordenadas **X-617069 Y-311245**, giramos al Sureste 40 mts cruzando la calle **Vértice No 26** en las coordenadas **X-617088 Y-311233**, giramos con rumbo Suroeste por detrás de la vivienda de la amanzana 0199 hasta el borde norte de la calle 13 del oeste **Vértice No 27** en las coordenadas **X-617084 Y-311193**, giramos al Suroeste por detrás de las viviendas de la manzana 0198 en la intercepción de la calle 11 del oeste **Vértice No 29** en las coordenadas **X-617002 Y-310972**, giramos al sureste 130 mts hasta el límite de la propiedad de Julio Rodríguez **Vértice No 30** en las coordenadas **X-617193 Y-310878**, giramos al suroeste por el limite de Julio 90 mts hasta el borde norte de la calle 9 **Vértice No 31** en las coordenadas **X-617161 Y-310819**, giramos al sureste por el borde norte de la calle 9, 40 mts **Vértice No 32** con las coordenadas **X-617219 Y-310790**, giramos al suroeste 120 mts por la manzana 0014 hasta el **Vértice No 33** en las coordenadas **X-617114 Y-310711**, giramos al noroeste 90 mts cruzando la calle 4 **Vértice No 34** en las coordenadas **X-617062 Y-310731**, giramos al suroeste 50 mts por el costado de la vivienda de la manzana 0014 **Vértice No 35** en las coordenadas **X-617012 Y-310710**, tomamos rumbo sureste 70 mts por detrás de la vivienda de la calle 5ta del norte y la línea **Vértice No 36** en las coordenadas **X-617036 Y-310647**, continuamos con dicho rumbo a 150 mts detrás de la vivienda de Julio Rodríguez **Vértice No 37** en las coordenadas **X-617185 Y-3610635**, giramos al sur 15 mts **Vértice No 38** en las coordenadas **X-617182 Y-310609**, giramos al este por detrás de las viviendas de la familia Rodríguez 40 mts hasta el **Vértice No 39** en las coordenadas **X-617239 Y-310612**, giramos nuevamente al sur 30 mts hasta el borde norte de la calle 5ta del norte **Vértice No 40** en las coordenadas **X-617226 y-310554**, recorremos 160 mts por el borde norte de la calle hasta el extremo del triángulo **Vértice No 42** en las coordenadas **X-617124 Y-309940**, giramos al noroeste 170 mts por el borde superior del arroyo hasta el Vértice 43 y la final de la calle 1ra del Este en las coordenadas **X-616990 Y-310003**, giramos al Suroeste 70mts por la parte lateral del parque infantil vértice No 44 en las coordenadas **X-616963 Y-309962**, giramos al Noroeste 210mts por el borde Norte del Arroyo y la laguna de oxidación hasta el vértice No 45 en las coordenadas

X-616387 Y-310528, giramos al Suroeste cruzando el arroyo a 60mts en el borde Sur vértice No 46 en las coordenadas X- 616721 Y- 309962, giramos al Sureste 100mts por el borde del arroyo y por letras de las viviendas de la calle Calzada Maceo vértice No 48 en las coordenadas X- 616834 Y-309921, giramos al Noreste 40mts bordeando las viviendas vértice No 49 en las coordenadas X-616.839 Y-309933 , continuamos rumbo Este a 200mts por la parte posterior de las viviendas de la Calle Calzada Maceo vértice No 50 en las coordenadas X-617004 Y-309866, giramos al Sureste 80mts vértice 51 en el lateral izquierdo del cementerio católico de la localidad en las coordenadas X-617033 Y-309828, giramos al Noreste por el lateral del cementerio a 80mts vértice No 52 en las coordenadas X-617073 Y-309881, giramos al Sureste por la parte cementerio a 70mts por el borde Este vértice No 63 en las coordenadas X-617137 Y-309830, a continuación con el mismo rumbo a 90mts vértice No 54 detrás de las viviendas de las manzanas 0101 en las coordenadas X-617274 Y-309.776 , giramos al Noreste 90mts y a continuación por detrás de las viviendas de la manzana 0101 vértice No 55 en las coordenadas X- 617378 Y-309816, giramos al Sureste 200mts por detrás de las viviendas y las tierras de la cooperativa Vicente Tomás Veliz vértice No 56 en las coordenadas X-617502 Y- 309737 giramos al Suroeste 90mts bordeando las viviendas y las tierras de la cooperativa al vértice No 52 en las coordenadas X-617467 Y- 309685, giramos con rumbo Sureste 450mts bordeando la vivienda y el autoconsumo hasta el vértice No 58 en las coordenadas X-617934 Y-309544 , giramos al Noreste bordeando el taller automotriz hasta el vértice No 59 a una distancia de 150mts en las coordenadas X- 617963 Y-309658, giramos al Sureste por detrás de las manzanas 0121 y 0119 cruzamos las calles 2 y 2da a 330mts vértice No 60 en las coordenadas X-618260 Y-309600, giramos al Suroeste por el lateral del caserío hasta el borde Sur de la calle Ampliación Maceo vértice No 61 en las coordenadas X-610229 Y-309371, tomamos rumbo Noroeste por el borde Sur de la calle Ampliación Maceo y a una distancia de 500mts la calle 5ta de la parcelación vértice No 62 en las coordenadas X-617670 Y-309512, tomamos rumbo Suroeste por el borde Este de la calle 5ta vértice No 63 en las coordenadas X-617581 Y-309335, en las tierras de la UBPC Cayo Hueso tomamos rumbo Noroeste 100mts por la parte trasera de la parcelación de las Tierras de Félito Veliz vértice No 64 en las coordenadas X-617424 Y-309408, continuamos con el mismo rumbo bordeando la parcelación, 220mts cruzamos la calle 3ra y 1ra hasta el vértice No 65 en la parte trasera de las viviendas de Ampliación Maceo en las coordenadas **X-617895 Y-309550** , giramos al Noreste y avanzamos por detrás de las viviendas 180mts hasta el vértice No 66 en las coordenadas **X-617216 Y-309602** , giramos al Suroeste por la propiedad de la familia Veliz 300mts **Vértice No 67** en las coordenadas **X-617209 Y-309575**, giramos al Noroeste 50mts por detrás de los Veliz hasta el **Vértice**

No 68 en las coordenadas **X-617163 Y-309585**, tomamos rumbo Noroeste bordeando el arroyo a una distancia de 80 mts **Vértice No 69** con las coordenadas **X-617179 Y-309679**, giramos al oeste frente a la intercepción de la circunvalación y prolongación de Maceo 200 mts **Vértice No 70** con las coordenadas **X-616976 Y-309677**, giramos al noroeste 30 mts **Vértice No 71** con las coordenadas **X-616971 Y-309709**, giramos al oeste 110 mts por el borde sur por la calle 16 del sur **Vértice No 72** con las coordenadas **X-616850 Y-309704**, giramos al sur 40 mts hasta el **Vértice No 73** con las coordenadas **X-616854 Y-309661**, giramos al noroeste 40 mts por detrás de la vivienda de Rolando Rodríguez **Vértice No 74** con las coordenadas **X-616818 Y-309662**, giramos al noroeste 45 mts bordeando la vivienda hasta el borde sur de la calle **Vértice No 75** con las coordenadas **X-616812 Y-309702**, continuamos por el borde Sur de la calle 16 del sur 150 mts hasta el **Vértice No 76** con las coordenadas **X-616666 Y-309687**, giramos al sureste 100 mts bordeando la propiedad de Delvis hasta los límites del estadio municipal **Vértice No 78** con las coordenadas **X-616766 Y-309475**, giramos al sureste 70 mts **Vértice No 79** detrás de la casa porcina con las coordenadas **X-616784 Y-309416**, giramos al sureste 130 mts bordeando algunas viviendas que se encuentran aledañas al estadio **Vértice No 80** con las coordenadas **X-616750 Y-309360**, giramos al sureste 30 mts bordeando las viviendas **Vértice No 81** con las coordenadas **X-616764 Y-309349**, tomamos rumbo suroeste a 130 mts cruzando la calle 8va del sur y la línea del ferrocarril **Vértice No 82** con las coordenadas **X-616659 Y-309271**, tomamos rumbo Noroeste por el borde Oeste de la línea férrea a 320mts **Vértice No 83** con las coordenadas **X-616499 Y-309674**, tomamos rumbo Oeste a 120mts por el límite de la propiedad de la familia Nodarse hasta el **Vértice No 84** con las coordenadas **X-616300 Y-309651**, tomamos rumbo Suroeste por el límite de los Nodarse y la UBPC Cayo Hueso hasta el lado Este del camino al Mosquito **Vértice No 85** con las coordenadas **X-616145 Y-309575**, tomamos rumbo Sur a 100mts por el borde Este del camino al Mosquito **Vértice No 86** con las coordenadas **X-616241 Y-309398**, giramos al Suroeste por la propiedad de Ramón León 100mts **Vértice No 87** con las coordenadas **X-616147 Y-309384**, tomamos rumbo Noroeste por detrás de las viviendas del Reparto el Mosquito a 150mts **Vértice No 88** con las coordenadas **X-616006 Y-309.383**, continuamos con rumbo Noroeste a 250mts en el borde Norte de la Ave 6ta del Sur **Vértice No 89** con las coordenadas **X-615924 Y-309961**, giramos al Este 60mts hasta el borde Oeste de la calle 1ra de Maleza **Vértice No 90** con las coordenadas **X-615986 Y-309641**, avanzamos 70mts por el borde Oeste de dicha vía al vértice **No 91** con las coordenadas **X-615941 Y-309736**, continuamos con el mismo rumbo por el borde Oeste de la calle 1ra de Maleza a 200mts bordeando la excavación que sirvió de préstamo **Vértice No 92** con las coordenadas **X-615816 Y-309904** continuamos con el mismo rumbo a

180mts, bordeamos las callas de la UBPC José A García y el fondo de las viviendas de la calle 16 del Sur Vértice No 93 con las coordenadas X-615786 Y-310002 , giramos al Noreste 50mts hasta el borde Oeste del circuito Norte vértice No 94 con las coordenadas X-615822 Y-310026, tomamos rumbo Noroeste por el borde Oeste del circuito Norte de la calle Vila Vértice No 95 con las coordenadas X-615699 Y-310195, giramos al Suroeste 140mts bordeando la laguna y el caserío de Vila vértice No 96 con las coordenadas X-615577 Y-310094, giramos al Noroeste 90mts bordeando la laguna y el caserío Vértice No 97 con las coordenadas X-615444 Y-310139, continuamos al Noroeste detrás de la vivienda de Juana Medero Vértice No 98 con las coordenadas X-615392 Y-310250 , continuamos por el borde Oeste de la vía a 80mts vértice No 99 en el frente de la propiedad de Eduardo Gonzales con las coordenadas X-615321 Y-310300, giramos al Noreste cruzando la vía a 310mts en el borde Oeste del circuito Norte Vértice No 100 con las coordenadas X-615636 Y-310445, continuamos al Noroeste 200mts hasta intersectar la vía férrea vértice No 101 con las coordenadas X-615578 Y-310644, continuamos por el eje de la vía férrea 90mts hasta el vértice No 102 con las coordenadas X-615496 Y-310661 , giramos al Suroeste 30mts bordeando la vivienda existente **Vértice No 103** con las coordenadas **X-615478 Y-310597** , giramos al Noroeste 200mts por detrás de las viviendas existentes frente a la vía férrea vértice No 104 con las coordenadas **X-615314 Y-310627**, tomamos rumbo Noreste 50mts **Vértice No 105** en el eje de la línea férrea con las coordenadas **X-615334 Y-310696**, continuamos por el eje de la línea férrea 120mts hasta el lateral de la vivienda de Francisco Fernández **Vértice No 106** con las coordenadas **X-615115 Y-310746**, giramos al Noroeste 280mts hasta la parte posterior del cementerio **Vértice No 107** con las coordenadas **X-615237 Y-311011**, continuamos por el mismo rumbo hasta el borde Sur de la calle Loma del Mango **Vértice No 108** con las coordenadas **X-615229 Y-311062** , nos desplazamos con rumbo Noroeste por la parte Sur de dicha calle a 220mts **Vértice No 109** con las coordenadas **X-615038 Y-311194**, continuamos con el mismo rumbo a 290 mts hasta el **Vértice No 110** con las coordenadas **X-614942 Y-311305**, en este ultimo vértice giramos al Noreste 110mts hasta el final del derrotero **Vértice No 1**.

Sección Segunda: Descripción del asentamiento

Encrucijada núcleo urbano y cabecera municipal del municipio de igual nombre ocupando un área aproximada de 268.2 Ha en las coordenadas de 310 312 E y 615 617 N. El área ocupada representa el 0.45 % de la superficie municipal.

El núcleo poblacional se localiza al sur - oeste del municipio, limita al norte con el asentamiento Triunvirato, al este con Cuatro Caminos, al sur con Abel Santamaría, al noroeste con Calabazar de Sagua y al sudoeste con Dos Hermanas.

Está estructurado por 170 manzanas en dos Consejos populares: Encrucijada Norte, Encrucijada Sur y Dos Hermanas.

La población del asentamiento es de 9868 habitantes según cifras emitidas por el CENSO 2012, que representa el 29.3% de la población total del municipio, con una densidad poblacional de 36.79 hab/Ha, el total de viviendas es 3531, que representa 28.06 % del total.

El asentamiento presenta como características una estructura en manzanas rectangulares en la parte más antigua del núcleo, evidenciándose otra distribución hacia las zonas periféricas que en algunos casos han surgido de forma espontánea, donde las viviendas y otras edificaciones se han ido distribuyendo a lo largo de las vías.

Las edificaciones poseen en su generalidad portal al frente con ausencia de jardín en las fachadas se observan la existencia de patios interiores con presencia de área verde, hacia la zona central se observan puntales generalmente altos, fachadas con o sin decoración al frente y edificaciones medianeras con predominio de la tipologías constructivas II y III no así hacia las zonas de nuevo desarrollo donde las viviendas poseen menores puntales y se distribuyen en parcelas independientes.

El asentamiento localizado al Suroeste del municipio se caracteriza por terrenos llanos, la altura sobre el nivel del mar es de como promedio 49 metros, al Oeste del núcleo una faja medianamente erosiva, construible con inversiones.

Los suelos son oscuros y pardos sobre arcilla Santa Clara, con buena capacidad agrologica, resistentes para las construcciones, de pendientes favorable para la urbanización y utilización económica, en su parte Sur seccionado por el arroyo Labrador que lo atraviesa en sentido Oeste-Este y por la línea del ferrocarril que lo corta en sentido diagonal interrumpiendo la trama vial.

El arroyo Labrador es intermitente en la época de sequia pierde su cauce, en su faja hidrológica se realizan acciones de dragado y limpieza para un mejor cauce del mismo.

La vegetación de sus paisajes se define con los cultivos de caña de azúcar, tabaco y cultivos varios, la presencia de patios arbolados principalmente hacia el centro y subcentro del núcleo.

La profundidad del manto freático es aceptable excepto en la Zona de Vila.

El clima del asentamiento se ve influenciado por la cercanía de la costa Norte y es beneficiada por la penetración de los vientos alisios, un clima cálido en verano y en los últimos años la temperatura se ha

elevado a los 33 °C, mientras que en el invierno se comporta con temperaturas frías con valores entre los 11-18°C aproximadamente, la humedad relativa es de 75-80%, las precipitaciones han sufrido variaciones con una extensión del periodo poco lluvioso y un cierto decrecimiento en los acumulados del periodo lluvioso, con un incremento en la frecuencia de sequia con relación con la posible reintensificación del ciclo hidrológico causado por el fenómeno de cambio climático.

El asentamiento es vulnerable ante fenómenos meteorológicos intensas lluvias, ciclones, frentes fríos, inundaciones, tormentas, etc.

Sección tercera: Zonas que conforman el asentamiento.

Zona Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable de uso inmediato:

1. Zona de Nuevo Desarrollo Vila (ubicada en la parte Sur del camino a Vila).

Suelo Urbanizable de Reserva:

1. Zona Industrial.

Zona Suelo Urbanizado

1. Zona Centro Histórico
2. Zona Residencial Intermedio
3. Zona Residencial Periférico
4. Zona de Barrios Precarios
 - * Zona Vila.
 - * Zona El Mosquito.
5. Zona Residencial Edificios Multifamiliares
6. Zona de Nuevo Desarrollo
 - * Zona de Nuevo Desarrollo Loma Pentón.
 - * Zona de Nuevo Desarrollo La Valla.
 - * Zona de Nuevo Desarrollo Vila.
7. Zona de Espacios Públicos y Areas Verdes.

- * Estadio de pelota
- * Paseos arbolados o parterres
- * Plaza y microparques

CAPITULO 2 CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES

Sección primera: Regulaciones Urbanísticas.

Las Regulaciones del Ordenamiento Urbano son el conjunto de disposiciones jurídico-administrativas de carácter urbano y arquitectónico, cuyos fines fundamentales son los de orientar la acción constructiva, estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza el asentamiento. Tienen como base el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) del asentamiento de Encrucijada y constituyen un instrumento capaz de implementar el planeamiento a todas las escalas y controlar los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio. Ambos instrumentos juegan un importantísimo papel en el territorio al ser los encargados de lograr la imagen del asentamiento.

Las regulaciones determinan los requisitos que deben cumplir las transformaciones y el desarrollo físico-espacial del territorio y el asentamiento, identificando lo que se puede y no se puede hacer en materia del uso del suelo, la estructura, y la morfología; para constituirse en un documento de obligada referencia y cumplimiento para todas las transformaciones.

El Objetivo de las Regulaciones Urbanísticas es definir el Modelo del Asentamiento que se desea preservar o se pretende alcanzar, siempre partiendo de los modelos de desarrollo y las líneas estratégicas que se establecen en el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Las Regulaciones Urbanísticas son aprobadas por el Consejos de la Administración Municipal (CAM) y ratificadas por las Asambleas Municipales del Poder Popular, promulgándose preferentemente por períodos de 5 años de vigencia, lo que permitirá su revisión y ajustes periódicos y su adecuación a las transformaciones lógicas de la vida, ya sea por la aparición de nuevos procesos y actores o por la propia dinámica que implica el desarrollo. Hay que tener en cuenta que los ajustes a las Regulaciones Urbanísticas estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, de ahí la determinación de su período de vigencia (2014-2020).

El presente documento deroga las regulaciones urbanísticas aprobadas para el asentamiento de Encrucijada del 2005 y modifica las Regulaciones Territoriales del 2011.

Sección Segunda: Premisas Conceptuales.

El presente cuerpo de Regulaciones Urbanísticas regulará lo existente y lo propuesto para todas las áreas urbanizadas (edificadas, no edificables, de actuación convenida y de urbanización progresiva), urbanizables (de uso inmediato y de reserva) y las no urbanizables, dentro de un horizonte que abarque el corto, mediano y largo plazo.

Para su realización se utilizó la Instrucción Metodológica de Regulaciones para el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, confeccionada en el 2013 a partir de la actualización de la Instrucción metodológica complementaria de 1999 y tuvo como antecedente las Regulaciones Territoriales del 2011. Debido a su carácter legal, el documento de las Regulaciones para el Ordenamiento Urbano, se estructurará en capítulos, secciones y artículos. Estos deben tener una fundamentación técnico-jurídica correcta para facilitar el control y la gestión de dichas regulaciones, además de facilitar a los inversionistas y a todos los usuarios de las mismas el dominio de los aspectos regulados, garantizando su obligatorio cumplimiento en cada momento y proyecto.

Para el desarrollo del documento se definieron 7 zonas a regular:

Zona Residencial Centro Histórico (Z-1).

Zona Residencial Intermedio (Z-2). Se corresponde con la zona intermedia de la urbanización. Es el anillo de tránsito entre la zona de Centro Histórico y las zonas residenciales periféricas. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

Zona Residencial Periférico (Z- 3). Se encuentran alejadas del centro de servicio y presentan los menores niveles de equipamiento social e infraestructura técnica. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado.

Zona Residencial Precario (Z-4). La urbanización en estas zonas tiene un estado de precariedad, independientemente de la posición geográfica en que se encuentran dentro del límite urbano. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en estas zonas.

Zona Residencial Edificios Multifamiliares (Z-5). Prima la presencia de edificios multifamiliares, de dos y más niveles, sobre la vivienda individual. Abarca las áreas edificables del suelo urbanizado en esta zona.

Zona Residencial de Nuevo Desarrollo (Z-6). Requieren de una propuesta de ordenación, a través del planteamiento de su estructura físico-espacial. En esta zonificación se incluye: el suelo urbanizable de uso inmediato, el urbanizable de reserva y el urbanizado edificable.

Zona de Espacios Públicos y Areas Verdes (Z-7) Como su nombre lo indica, se refiere a las grandes instalaciones de uso público y las áreas verdes. Abarca las zonas enunciadas con anterioridad en el Capítulo I.

Sección tercera: Regulaciones Urbanas de Intervención Urbana.

Las Regulaciones Generales de Intervención Urbana estarán contenidas en el Capítulo 3 y serán aplicables a todas las zonas y sectores objeto de regulación que aparezcan en el documento.

Abarcará la siguiente información:

- Sección primera: Calidad del medio ambiente.
- Sección segunda: Protección y preservación patrimonial.
- Sección tercera: Usos de suelo.
- Sección cuarta: Estructura urbana
- Sección quinta: Morfología Urbana

Sección cuarta: Regulaciones Específicas de Intervención Urbana

Las Regulaciones Específicas de Intervención Urbana serán, como su nombre lo indica, específicas de cada una de las zonas y sectores objeto de regulación; por lo tanto, este capítulo se repite en el cuerpo regulatorio, tantas veces como zonas y sectores tipológicos existan.

En cada uno de los capítulos que correspondan a zonas urbanizadas, se regula de forma específica todo lo que aparece en el Capítulo No. 3: Regulaciones Generales de Intervención urbana.

En el caso de los suelos urbanizables, se distinguen los suelos de uso inmediato y los de reserva. Específicamente en los suelos urbanizables de uso inmediato se fijan regulaciones con mayor grado de definición, que abarquen todos los aspectos a regular que se establecieron para las regulaciones generales de intervención urbana. En los suelos urbanizables de reserva, como el plazo de urbanización no es previsible solo se regulan aspectos significativos como régimen de uso, acciones constructivas, protección del medio ambiente y restricciones derivadas de la aplicación de leyes, decretos, reglamentos y normas de carácter nacional o sectorial

Los suelos no urbanizables se regulan para preservarlo de la urbanización o de transformaciones que conspiran contra sus valores.

Sección quinta: Procedimientos.

El Capítulo 5 es de Procedimientos, el cual explica y orienta a todos los lectores sobre el proceso inversionista en cuestiones de:

- Sección primera: Solicitudes y trámites
- Sección segunda: Aprobación de uso de suelo, autorización y licencia de obra.
- Sección tercera: Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación.
- Sección cuarta: Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo

Sección sexta: Tablas y normas gráficas.

El Capítulo 6 es un compendio de tablas y normas gráficas que permiten obtener informaciones de forma más ágil; es común encontrar en el mismo, gráficos e imágenes que ejemplifiquen aspectos significativos regulados en los capítulos anteriores.

Se realiza un compendio de planos donde se plasma lo siguiente:

- Sección primera: Ubicación general de la ciudad
- Sección segunda: Todos los sectores tipológicos y zonas de regulación
- Sección tercera: Inmuebles de valor, áreas protegidas, zonas de más valor
- Sección cuarta: Espacios públicos y áreas verdes
- Sección quinta Régimen urbanístico del suelo

Sección séptima: Glosario de términos.

El Glosario de Términos conforma el Capítulo 7 del documento y resume el significado de las principales palabras técnicas empleadas en la redacción.

Sección octava: Anexos

El documento concluye con un acápite de anexos que puede variar en la medida que se introduzca información para argumentar o esclarecer aspectos considerados en cada capítulo anteriormente mencionado.

CAPITULO 3 REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCION URBANA.

❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Responsabilidad ambiental.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 1: Las dimensiones de un área de vertedero responderán a los volúmenes necesarios de acuerdo al tipo de tratamiento, el tiempo de vida útil asumido y los índices de generación de desechos sólidos de la población, que pueden comportarse en el siguiente entorno: Peso de los desechos: 0.4 Kg. de desecho por habitante diario. Peso específico de desechos sólidos: 400 Kg/m³.

Artículo 2: Las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas en el territorio; quedan obligadas a ejercer un permanente control sobre la atención a que deben ser objeto las mismas, así como garantizar su cuidado y limpieza hasta tanto no se defina otra situación legal y uso de suelo

acordes a los planes para la zona donde se encuentren ubicadas.

Artículo 3: De producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y las entidades estatales quedan obligados de notificarlo a las entidades responsabilizadas (acueducto y alcantarillado) en un plazo no menos de 72 horas, para que estos procedan a su reparación.

Artículo 4: Los adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc. colocados en los espacios públicos, con motivos de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales, deberán ser retirados en un término no más de 72 horas con posterioridad a la fecha de concluida las actividades, por cuenta de las personas u organismos que las hubiesen colocado.

Artículo 5: Evitar las visuales hacia zonas de impacto visual negativo, atenuándose mediante la utilización de elementos naturales de paisaje o áreas verdes que actúen como pantalla a estos efectos.

Artículo 6: Dirigir las visuales hacia la propia trama urbana, jerarquizando con elementos naturales y hacia los sitios que brinden mayor aporte al ambiente urbano, como las edificaciones destinadas a los servicios, parques y espacios públicos.

Artículo 7: Para el mantenimiento de la limpieza y saneamiento urbano es de obligatorio cumplimiento, por parte de Comunales, mantener en las vías, aceras, portales, solares yermos estatales y espacios públicos:

- a) Limpieza periódica del área.
- b) Prohibición total de depósitos de escombros y desechos por parte de particulares y establecimientos estatales.
- c) Para la limpieza y barrido de calles, plazas, portales y espacios públicos en general, queda establecido el cumplimiento obligatorio por parte de Comunales, de horarios, sistemas, recorridos y frecuencias.
- d) Construcción de colectores para el depósito de basura, que variarán en tamaño y disposición según complejidad de la zona.

Artículo 8: Ante cualquier tipo de derrumbe, la persona (jurídica o natural) responsable del inmueble o estructura en cuestión, estará en la obligación de ejecutar acciones inmediatas tales como:

- a) Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje, en los plazos que se reglamenten para ello.
- b) Protección temporal del área de derrumbe en evitación de nuevos accidentes, con vallas de altura no menos de 2.00 m.
- c) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Artículo 9: Se establece que durante el período que dure la ejecución de una obra; no se permitirá el depósito de escombros y acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales, aceras, jardines, solares, patios colectivos y espacios públicos en general, exceptuando las áreas que previamente se hayan autorizado para éstos fines, debidamente envalladas y limitadas en sus áreas.

Artículo 10: Se prohíbe:

a) Ocasionar ruidos por encima de los niveles de contaminación sónica permisibles para cada zona o área de la ciudad:

- Zonas de silencio: policlínico, instalaciones de descanso, instituciones de investigación, museos. (45 decibeles de día y 35 decibeles de noche)

- Zonas de alta restricción de ruido: Viviendas, parques y edificios administrativos (50 decibeles de día y 40 decibeles de noche)

- Zonas de mediana restricción de ruido: zonas comerciales, instalaciones productivas menores y establecimientos de servicios, áreas colindantes con grandes avenidas, instalaciones deportivas y educacionales (60 decibeles en el día y 50 decibeles en la noche)

- Zonas de menor restricción de ruido: área de industrias cercana a viviendas y centros recreativos (65 decibeles en el día y 60 decibeles en la noche)

b) El depósito de escombros y la acumulación de materiales de la construcción en la vía pública, portales (públicos o semipúblicos), aceras, jardines, solares yermos dispuestos en vías principales, patios colectivos y espacios públicos en general, por más de 24 horas o durante el período que dure la ejecución de una obra.

En todos los casos cae la responsabilidad ambiental en los infractores y en las entidades responsabilizadas con el control del cumplimiento de los parámetros establecidos.

Artículo 11: La Dirección Municipal de Planificación Física queda responsabilizada de autorizar los depósitos temporales y definitivos de escombros y materiales de construcción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que los necesiten por no contar con espacio para ello dentro de los límites de su propiedad, previa verificación por parte del técnico o especialista y según las características de la zona en que se localicen. En tales casos el suelo o inmueble utilizado requiere ser debidamente envallado y delimitado.

Artículo 12: En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, es responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un

cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que puedan afectar la vía pública y/o los predios colindantes.

Equidad social.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 13: El medio ambiente construido debe satisfacer las necesidades básicas de todos los sectores. De manera que a las inversiones (del sector económico emergente) que reporten beneficios, se le impondrá como premisa la participación de un proyecto de carácter público o socialmente útil, en concepto de codesarrollo. Tales proyectos incorporarán una amplia gama de usos representativos, recreativos o sociales en proximidad de viviendas y centros laborales, hasta crear un ambiente equilibrado.

Artículo 14: Los proyectos especiales de codesarrollo se referirán básicamente a la mejoría del espacio público, redes de infraestructura, vialidad, establecimientos de atención primaria de salud, entre otros.

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

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 15: Queda prohibida la construcción de viviendas en la franja de protección establecida para cada recurso hídrico, constituyen recursos hídricos en el asentamiento Encrucijada, el arroyo El Labrador, donde las dimensiones de la franjas hidrorreguladora en la zona de protección de los cauces fluviales, se establecerán para ambas márgenes a partir del borde del cauce natural y la categoría del río, según la NC 23:1999, acápite 4.

- a) Río principal 20m.
- b) Río de 1^{er}orden 15m.
- c) Río de 2^{do}orden en adelante 10m.

Artículo 16: Los recursos hídricos se consideran lugares estratégicos para el ocio y el recreo, por lo que se debe enriquecer sus franjas laterales con áreas verdes para el disfrute visual, previa presentación de estudio a las autoridades competentes de la DMPF.

Artículo 17: Solo se autorizarán en las zonas aledañas a los recursos hídricos acciones constructivas siempre que las mismas estén en función de la **explotación y la protección de los recursos hídricos**, previa consulta con el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos y Planificación Física.

Artículo 18: Se prohíbe el vertimiento de combustibles, lubricantes, fertilizantes o cualquier tipo de producto químico radiactivo o de peligro biológico y sus derivados hacia ríos, arroyos, solares yermos o vertederos.

Artículo 19: Para el caso de edificaciones que actualmente ocupen estas áreas y que se pueda probar que son legales jurídicamente, no se permiten acciones de reconstrucción, ampliación o reposición; sólo reparación menor, remodelación y cambios de uso compatibles con el cuidado, uso y protección del objeto hídrico en sí. En caso de afectación total, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento y si fueran ilegales a su demolición inmediata.

Organización y ejecución de obras en frentes fluviales.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 20: Las obras de protección de frentes fluviales, como muros contentivos y las cercas delimitadoras de parcelas, no pueden constituir elementos de confinamientos de las aguas una vez sobrepasada su altura, ya que demoran el proceso de recuperación de las áreas afectadas; para ello deben dejarse aberturas con cierres flexibles que puedan ser liberados una vez ocurrida la penetración del río.

Artículo 21: Garantizar un apropiado sistema de drenaje pluvial en las áreas expuestas a crecidas del río y una correcta orientación de las edificaciones en los proyectos de reposición o reconstrucción de obras permitidas, para facilitar la evacuación rápida de las aguas una vez que el evento que desencadena las inundaciones ha transcurrido; además del mantenimiento y limpieza periódica de los canales de desagüe.

Artículo 22: Conciliar en la DMPF, como prioridad, el uso público de los espacios más expuestos a las crecidas de los ríos.

Artículo 23: Las inversiones que se ejecuten en frentes fluviales se compatibilizan con los órganos de consulta obligatoria: Región Militar y CITMA y en todos los casos son inversiones permitidas por el DL-212, concibiendo desde el proyecto, el modo de mitigar las afectaciones ocasionadas por afectaciones meteorológicas y la crecida del río.

Organización del asentamiento en función de la prevención de la contaminación de depósitos de agua o de las aguas fluviales con sustancias nocivas (NC 93-01-210/87).

(Válido para suelos Urbanizados, Urbanizables y No Urbanizable)

Artículo 24: Se sembrarán árboles perennifolios en la franja de protección de los objetos hídricos, de rápido crecimiento y de raíz profunda, para garantizar mayor protección contra la erosión y el azolvamiento.

Artículo 25: Se prohíbe el vertimiento de residuales (líquidos y sólidos) sin tratamiento previo escombros, combustibles, lubricantes, fertilizantes o cualquier tipo de producto químico, radiactivo o de peligro biológico y sus derivados residuales; en terrenos aledaños a objetos hídricos o hacia los objetos hídricos en sí.

Artículo 26: La evacuación de residuales (sólidos o líquidos), deberá realizarse hacia vertederos establecidos o lagunas de oxidación previamente establecidas y si actualmente es hacia el arroyos; debe realizarse de forma obligatoria mediante trampas de grasa, plantas locales u otros medios, para frenar la contaminación de los mismos hasta que se ejecuten inversiones más adecuadas para su erradicación total.

Artículo 27: El CITMA, como entidad responsabilizada con la protección del medio ambiente, queda obligada a controlar, rigurosa y permanentemente, las fuentes generadoras de agentes contaminantes: sólidos, líquidos y gaseosos.

Artículo 28: No se permite la aplicación de plaguicidas o fertilizantes en las zonas de protección sanitarias de las fuentes de abasto de agua potable. Según lo establecido en la NC 93-13/86.

Artículo 29: Para la explotación de diferentes fuentes de abastecimiento de agua se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Pozos: Deben situarse a más de 20 metros de distancia de las letrinas. Se toma en cuenta la pendiente del terreno y su permeabilidad para evitar la contaminación de las aguas subterráneas. Estos deben situarse alejados de puntos de concentración de animales y tener drenajes en los alrededores para evitar la entrada de las aguas superficiales.
- Aljibes o cisternas colectoras: Solo requieren de algunos requisitos como son tejados limpios y aleros lisos, no obstante se deben colocar filtros en las entradas. La ubicación y calidad de la construcción de estos aljibe deben garantizar que no se contaminen con aguas residuales, por lo que es ideal su

construcción soterrada. Debe taparse herméticamente sobre un rebose de 10 cm aproximadamente que impida la entrada del agua superficial.

- Las cisternas, pozos o embalses que se proyecten o utilicen para el consumo humano se protegen de la caída de polvo contaminado, sustancias químico tóxicas y medios biológicos, se consultara la NC 53-121:84, la NR 213 y la NC 93-11 Calidad del agua.

Organización del asentamiento que garantice la protección del aire.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 30: Se respetará el radio de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y según lo establecido en la NC 39:1999 Calidad del aire.

Artículo 31: No se permite la inserción de nuevas instalaciones contaminantes dentro de la trama urbana residencial, ni la ampliación de las existentes. Su ubicación será hacia la zona industrial prevista por el Plan de Ordenamiento.

Artículo 32: Cuando se desocupe un local que haya estado dedicado al almacenamiento de productos contaminantes o altamente peligrosos, éste no puede volver a ser utilizado para estos fines, procediendo a su descontaminación para la posterior demolición o rehabilitación del inmueble con otro uso compatible con el Plan de Ordenamiento Urbano.

Artículo 33: Es de obligado cumplimiento por parte de la oficina del CITMA una vigilancia estricta sobre los niveles de contaminación de la atmósfera, mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables tanto para la población como para el fondo edificado del asentamiento.

Artículo 34: Se someten a control obligatorio igualmente las fuentes generadoras de malos olores procediéndose a su eliminación.

Artículo 35: La ubicación de los puntos para el depósito transitorio de residuales sólidos debe cumplir las distancias de protección sanitaria establecidas a viviendas u otras edificaciones, y tener un diseño apropiado que no afecte la imagen urbana, según la NC 133:2002.

Artículo 36: En todos los casos que se autoricen vehículos automotores que circulen por el área urbana, los mismos no pueden afectar o dañar el ambiente urbano con escape de gases tóxicos, falta de mantenimiento automotor etc; ante tal situación exigir responsabilidades a la Unidad Estatal de Tráfico, municipal o provincial, perteneciente al Ministerio de Transporte.

Artículo 37: Situar un alto porcentaje de áreas verdes en zonas muy compactas o con presencia de instalaciones contaminantes del aire, valorando que las mismas constituyen elementos atenuantes de los efectos negativos de las emisiones de los gases nocivos, además de contribuir a la protección de los suelos, a la disminución del escurrimiento superficial y propiciar la fauna.

Artículo 38: Ante la cercanía de agentes contaminantes del aire, cuyo radio de contaminación afecte las nuevas construcciones, es preciso ubicar una faja de árboles de gran follaje que constituyan una barrera a las posibles emisiones de gases nocivos hacia la zona.

Organización del asentamiento con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.
(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 39: Es de obligatorio cumplimiento por las entidades correspondientes el control sobre el ruido producido en las áreas urbanas, no permitiendo la elevación de los niveles normales establecidos. Según NC 26: 1999 “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios.” Poner cuales serían los niveles normales.

Artículo 40: En construcciones con altos riesgos de oxidación, como las industrias e instalaciones más cercanas a su radio de contaminación, utilizar en las acciones constructivas mezclas de hormigón más resistentes a la intensidad corrosiva. Los recubrimientos de los aceros serán mayores y los materiales más resistentes.

Artículo 41: Toda las fisuras, grietas o piques de calle que se creen en la trama urbana deben ser subsanadas, evitando la infiltración de sustancias que puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales o acelerar los procesos de deterioro de las redes existentes.

Artículo 42: El emplazamiento de un sitio de descomposición final de desechos peligrosos tiene que cumplir los requisitos de ubicación siguiente, según lo establecido en la Resolución 136:2009.

- a) Ubicarse en zonas en donde no existen fallas geológicas activas o que no estén expuestas a deslizamientos o derrumbes de terrenos.
- b) No debe ser construidos en zonas con riesgo de inundaciones.
- c) Cumplir el radio de protección sanitario establecido para calidad de aire.
- d) No deben estar ubicados en sitios que puedan afectar aguas superficiales o subterráneas o ambas destinadas al abastecimiento de agua a la población.

- e) El nivel máximo de agua subterránea tiene que estar por debajo de los 2m del sistema de impermeabilización.

Dimensiones de las áreas verdes del asentamiento en dependencia de la cantidad de habitantes, de las condiciones climáticas y sanitarias concretas.

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 43: Se conservan y recuperan todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica. Teniendo en cuenta el índice de 9-12 m²/habitantes, estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.

Artículo 44: Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

Artículo 45: Se prohíbe la siembra de árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

Artículo 46: Es de carácter obligatorio el uso de árboles de sombra para ordenar, compartimentar, proteger y hacer más agradables los espacios públicos.

Artículo 47: Para zonas de nuevo desarrollo, en las áreas destinadas al descanso, se plantan árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación.

Artículo 48: En zonas de nuevo desarrollo, las áreas de juegos infantiles deben sembrarse por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizan especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños, según la NC 53:119:1984 de áreas verdes urbanas.

Artículo 49: En zonas de producción donde existen niveles considerables de contaminación, dentro de los límites físicos de las parcelas, se debe utilizar la arborización combinada con arbustivas para atenuar los efectos de la misma, preferentemente dispuestos en filas o hileras.

Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación y salinización

(Válido para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Artículo 50: En las áreas afectadas por la construcción o explotación de obras lineales, como: conductoras, carreteras, terraplenes, vías férreas, canales de drenaje, se resarcen los daños ocasionados:

- a) Se retirará la capa fértil del suelo conservándose temporalmente y se utilizará en la restauración del suelo después de terminados los trabajos.
- b) En caso de canales deberán protegerse con fajas forestales contra la erosión y el asolvamiento.

Artículo 51: Para facilitar la infiltración del agua pluvial en zonas urbanizadas se garantizarán las pendientes adecuadas de evacuación del agua y se restringirán las superficies impermeables mediante la pavimentación de aceras con elementos porosos o teniendo en cuenta diseños ambientales que favorezcan dicho indicador.

Requisitos esenciales del uso de suelo

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables).

Artículo 52: Se prohíben definitivamente emplazar en zonas residenciales, aquellos usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos. Estas funciones se proyectarán en las zonas industriales y con un estudio minucioso.

Artículo 53: Los usos temporales son los utilizados con carácter provisional, pues sin ser incompatibles no favorecen las potencialidades previstas en los planes para el territorio. Generalmente se relaciona con las funciones restringidas.

Artículo 54: En las plazas, microparques, áreas deportivas, instituciones de educación, salud, culturales y locales con funciones comerciales y de servicio en planta baja de un edificio, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, los responsables de cualquier análisis casuístico de ser necesario.

Artículo 55: La adaptación de locales para viviendas o la construcción de nuevas viviendas en la zona industrial no se permiten.

Artículo 56: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias, colectores y corredores, garantizaran la visibilidad hacia el interior del inmueble, en horario nocturno permanecerán convenientemente iluminados.

Artículo 57: Se deben realizar trámites para legalizar aquellos locales convertidos en viviendas que se encuentren en zonas residenciales y sea compatible el uso con el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 58: Los sujetos o entidades interesadas en construir en cada tipo de suelo tienen la obligación, en el proceso previo o simultáneo, de gestionar y dotar al terreno de los elementos urbanísticos necesarios (redes, vías etc.) ya sean privados u órganos de administración estatal.

(Válido para suelos urbanizables)

Artículo 59: La urbanización de estos suelos dependerá de un Proyecto de urbanización que tendrá en cuenta los usos y destinos previstos por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

Artículo 60: El estudio urbanístico previo será ejecutados por la Dirección Municipal de Planificación Física y/u otras instituciones autorizadas para hacerlo.

Artículo 61: En el proyecto de urbanización de cada zona dispuesta en suelos urbanizables, se tendrá en cuenta el diseño de esquinas, tratamientos de fachadas, etc, siempre con vistas a lograr una imagen urbana bien elaborada.

Artículo 62: Se aprueban los usos de viviendas, instalaciones de servicios (cafeterías, farmacias, bodegas, etc.) de apoyo a la vivienda, industrias, almacenes, explotación turística y otras previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano de acuerdo con su estructuración.

Artículo 63: Se prevén siempre áreas públicas (parques, parqueos, plazas, etc.)

Artículo 64: Para la intervención de estas áreas se establecen las condiciones de urbanización, mediante convenio urbanístico entre el promotor y la municipalidad.

Artículo 65: En estos suelos se deben contemplar áreas de parqueo para vehículos, tanto privados como estatales:

- Las áreas de parqueo privado se contemplan dentro de los límites de propiedad, según necesidades individuales o en zonas de garajes preestablecidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.
- Se debe contemplar áreas de parqueo dentro del área de los establecimientos de servicios que lo requieran.
- Se debe contemplar áreas de parqueos estatales cercanas a espacios públicos.

Artículo 66: Se garantiza la ubicación de un alto número de espacios libres que propicien el intercambio social y esparcimiento.

Artículo 67: Los espacios libres no se concentran en una sola área, sino que se esparcen por todo el suelo urbanizable, de modo que todas las personas, con inmuebles cercanos a estas, estén favorecidas.

Artículo 68: Los espacios libres deben proyectarse teniendo en cuenta su estrecha relación con las áreas verdes, ya que son sitio de mucha concurrencia de público.

Artículo 69: Pueden combinarse en estos suelos instalaciones de servicio, deportivas, recreativas, de comercio y gastronómicas, siempre que se garantice el abasto de agua y el tratamiento final de residuales líquidos y sólidos.

Artículo 70: El progreso de una ampliación es siempre desde la zona urbanizada hacia la nueva zona a urbanizar.

La protección de recursos agropecuarios

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables no edificables)

Artículo 71: Solo se autorizan los cultivos, que según estudios científicos o experiencia acumulada, sean propicios para el tipo de suelo donde se cultiva y siempre potenciando la práctica agroecológica mediante el fomento de plantas repelentes de plaga y siembra de cultivos que no requieran de mucha exigencia hídrica.

Artículo 72: Se generalizará la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra.

La normativa sobre cementerios y vertederos. NC 93-01:85 y NC 93-05,06-86.

Artículo 73: Para los cementerios de nueva construcción se deberá cumplir lo siguiente:

- a) Una distancia de 1000m del límite urbano actual.
- b) Una distancia de 300m para el límite urbano prospectivo para aquellos que cuentan con este instrumento de planeamiento.
- c) Una faja de protección sanitaria de 100m de ancho, que estará alborada.
- d) Su localización no afectará la fuente de abasto de agua ni sus redes de distribución.
- e) El manto freático se encontrará a una profundidad como mínimo de 1.5m, para evitar la contaminación del agua subterránea.
- f) El mismo se ubicará a sotavento del asentamiento.

Artículo 74: Dado que la mayoría de los cementerios no cumplen con el radio de protección sanitario antes mencionado en el artículo anterior inciso c), se establece que:

- a) No se autorizara nuevas ampliaciones u ampliaciones en la zona de protección sanitaria.
- b) No se permitirán cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación, ni la reposición de aquellas edificaciones que actualmente se encuentren en estas areas y que por algún motivo se efectúen o el propietario desee mejor o cambiar el estado o la tipología constructiva.
- c) Solo se permitirán acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localice en esta zona.
- d) Aquellos espacios dentro de la faja de protección que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su deforestación.

Artículo 75: Las dimensiones de un área de vertedero responden a los volúmenes necesarios de acuerdo al tipo de tratamiento, el tiempo de vida útil asumido y los índices de generación de basura de la población que pueden comportarse en el siguiente entorno:

- Peso de los desechos: 0.4 Kg. de desecho por habitante diario. Peso específico de la basura: 400 Kg/m³.

Artículo 76: No se permite el vertimiento de desechos sólidos en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana.

Artículo 77: No se autoriza la construcción de nuevas obras u ampliaciones que no posean el proyecto de evacuación de desechos y su adecuado tratamiento final, aprobado por especialistas de Acueducto y Alcantarillado, Recursos Hidráulicos y CITMA.

Artículo 78: Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, se efectuará con frecuencia diaria.

Artículo 79: El terreno utilizado para un vertedero de relleno sanitario se ubica preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 metros de este.

Paisaje de verde urbano.

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables)

Artículo 80: Toda acción de revitalización urbana debe reforzar el paisaje que distingue al asentamiento: su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales, entre otras.

Artículo 81: Los accesos al asentamiento se tratarán con elementos de vegetación, vallas informativas elementos de señalización del tránsito y otros, los cuales valorizarán la imagen de los accesos, debiendo estar autorizados por la Dirección Municipal de Planificación Física, conciliado previamente con la Dirección de Vialidad y Tránsito y el Departamento Ideológico del PCC.

Infraestructura

(Válido para suelos urbanizados y urbanizables)

Sobre la red vial:

Artículo 82: La circunvalación y vías de grandes flujos se ubican con una faja de separación en las zonas residenciales de 15.0m como mínimo, a partir del eje y a ambos lados, para evitar perturbaciones ambientales (ruido, polvo, contaminación).

Artículo 83: No se permitirá acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.

Artículo 84: Con el fin de proteger la vía y sus componentes, así como garantizar adecuadas condiciones ambientales, queda prohibido:

- a) Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías, incluyendo la calzada.
- b) El ensanchamiento, abertura o modificación de las vías, incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de los organismos competentes.
- c) No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
- d) Depositar dentro de los límites de la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje; así como la construcción de edificaciones o colocación de cualquier tipo de obstáculo.
- e) Sembrar árboles que puedan dañar la vía, afectar la visibilidad o afectar el drenaje; así como podar y cortar árboles, flores o cualquier otro elemento que constituya parte de la ornamentación del paisaje local de la vía o que haya sido colocado con un fin determinado.
- f) Conducir animales a pastar en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.

- g) Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjias, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
- h) Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía, que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
- i) La instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otras facilidades temporales en aceras y vías públicas. Cuando por motivos de ferias, carnavales u otras actividades se considere necesario, los promotores deberán solicitar la correspondiente autorización a los organismos competentes.
- j) La circulación de cualquier vehículo por las aceras, a excepción de los coches infantiles y los sillones de rueda.
- k) Variar la rasante original de la vía cuando esta se repare; o sea que no pueden verse capas de pavimento sobre las ya existentes, sino que hay que hacer rompimientos para extraer el pavimento deteriorado y verter el nuevo.
- l) La estancia prolongada, por varios días, de vehículos en reparación, equipos u otros medios en la vía pública
- m) Romper la acera o el contén para hacer rampas de acceso vehicular; pudiéndose solucionar mediante elementos más flexibles y movibles de madera u otro material o con diseños que se integren a los componentes de la vía.
- n) El cierre de calles para actividades festivas, políticas, eventos deportivos, reparaciones, etc; sin la autorización de los organismos competentes.
- o) El vertimiento por cualquier medio de aguas residuales o albañales a la vía pública.

Artículo 85: Para la proyección y ejecución de medidas técnico ingenieriles de la Defensa Civil:

- a) Las zonas densamente pobladas tendrán al menos dos vías de acceso hacia las afuera de dichas zonas, de manera que garantice la maniobra de la técnica contraincendio y la entrada de vehículos para la evacuación del personal o medios materiales en caso de catástrofes.
- b) Al proyectar las carreteras y avenidas se tendrá en cuenta un grupo de elementos para caso de catástrofes, de acuerdo a los peligros existentes, siendo los principales:
 - La distancia entre los edificios y la línea de tráfico será igual o mayor al cono de derrumbe de los edificios.
 - El separador central de césped estará preparado para soportar tráfico de vehículos, pudiendo ser

empleado como área de almacenamiento, parqueo de vehículos de auxilio o paso del personal en caso de emergencia.

- Las redes técnicas soterradas irán a los costados de la vía o en el separador central.
- El arbolado será de poca altura para que en caso de caída. no cause obstrucciones y sea despejado fácilmente de las vías. En aquellos puntos donde la altura del talud, constituya un riesgo para los vehículos que se salgan de la vía, se sembrarán también árboles que atenúen las consecuencias del accidente.

Artículo 86: Sólo se puede circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que autoricen las entidades competentes y con la garantía de un buen estado técnico e higiénico sanitario.

Artículo 87: Toda persona (natural o jurídica) que ejecute acciones constructivas autorizadas en la vía o sus componentes, es responsable de mantener iluminado y señalizado el lugar.

Artículo 88: Los residuales derivados de reparaciones de salideros o tupiciones en la vía pública, debido a la afectación del ornato y la higiene que provocan, se recogen inmediatamente después de concluidos los trabajos en un tiempo no mayor a 24 horas.

Artículo 89: Sólo se autoriza la colocación en parterres de los elementos de señalización del tránsito, postes de alumbrado público y otras instalaciones de redes eléctricas y de comunicación.

Artículo 90: La peatonalización de calles debe contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Artículo 91: Para la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las vías el inversionista puede utilizar con carácter provisional, previa autorización del afectado y su indemnización, cuando proceda, los terrenos aledaños, para el depósito de materiales de construcción, excavaciones y ejecución de caminos de accesos, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

Artículo 92: Establecer en las vías urbanas una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, incluida dentro de la faja de emplazamiento de la vía.

Sobre la red ferroviaria:

Artículo 93: Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.

Artículo 94: Se respeta la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15 mts a cada lado de la vía férrea, contados a partir de su eje o a partir de los ejes de las dos vías extremas si se tratara de dos o más vías férreas contiguas; la cual debe encontrarse libre de cualquier tipo de construcción incompatible con la vía.

Artículo 95: No se permite la construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea.

Artículo 96: Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, solo se permiten acciones mínimas de mantenimiento que posibiliten su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, son trasladadas a otras zonas previstas en el PGOU, según el uso de que se trate.

Artículo 97: Los puntos de las vías férreas que se designen para su utilización en la evacuación rápida de personas, se dotarán de al menos dos apartaderos dispuestos a ambos lados de la vía.

Sobre las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial

Artículo 98: Las redes de acueducto, alcantarillado y pluvial se permiten soterradas en la trama urbana y de esta forma o expuestas en los inmuebles, según proyecto avalado y aprobado por las autoridades competentes.

Artículo 99: Se permiten acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, por los especialistas facultados de la DMAA, los cuales están en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.

Artículo 100: Se permite la construcción de pozos para agua en viviendas particulares y entidades estatales en aquellas zonas que carecen de redes de acueducto, teniendo la aprobación de los organismos competentes.

Artículo 101: Se prohíbe:

- a) La construcción de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.
- b) Las soluciones con letrinas dentro del límite urbano.
- c) La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación.

d) La conexión clandestina, por personas naturales o jurídicas, de descargas albañales, procedentes de inmuebles, a la red pluvial de la vía pública o a los bajantes pluviales del propio inmueble.

e) La construcción de cisternas y pozos de agua en la vía pública.

f) La construcción de cualquier tipo de edificación sobre las redes técnicas soterradas.

Artículo 102: Deben canalizarse las aguas pluviales de azoteas o lograr diseños de evacuación pluvial adecuados, de modo que no viertan hacia la vía pública de forma perjudicial para el paso de transeúntes; preferiblemente se dirigen por conductos a los tragantes localizados en áreas descubiertas (pavimentadas o no) o al drenaje de la calle.

Artículo 103: Prever, en el diseño de las redes, las posibilidades de organización y planificación del suministro de agua por gravedad, con los mayores volúmenes posibles y abarcando la mayor cantidad de áreas en las zonas residenciales preferiblemente y más de un punto de bombeo.

Artículo 104: Garantizar el incremento de depósitos para reservas por 72 horas, como cisternas y tanques elevados, priorizando las áreas o lugares destinados a la concentración de personal, en caso de catástrofes o emergencias, servicios asistenciales de salud, terminales de transporte, servicios gastronómicos y otros determinados por su importancia local.

Artículo 105: Prever una red contra incendio, con sus hidrantes, válvulas de cierre y otros aditamentos de operación y control dispuestos en la red; ubicados en lugares de fácil acceso, protegidos y que no sean afectados por derrumbes o incendios de edificaciones cercanas.

Artículo 106: En las áreas de alta densidad poblacional, las instalaciones deportivas que se proyecten con piscinas, las mismas quedan incorporadas al sistema de reservas contra incendios, proyectándose su acceso con este fin.

Artículo 107: Toda nueva instalación garantiza la solución de residuales dentro de los límites de su parcela y sin visuales desde las vías, pudiendo ser enmascaradas y en todos los casos ser construida antes de la puesta en funcionamiento del inmueble.

Artículo 108: En las zonas donde no exista el alcantarillado se permite utilizar soluciones de tratamiento individual como fosa mouro, tanque séptico y pozo absorbente.

Artículo 109: Sólo se permite la colocación superficial de colectores de alcantarillado en los cruces de algún objeto hídrico siempre que tenga la debida protección y previa autorización de las entidades competentes.

Sobre la red eléctrica.

Artículo 110: Respetar la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la empresa eléctrica deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Artículo 111: Dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril, son usos compatibles.

Artículo 112: Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas y queda prohibido, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no se regule en el artículo anterior.

Artículo 113: Se debe respetar la faja de protección de las subestaciones eléctricas, la que está en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida, según el voltaje de las mismas.

Artículo 114: Las redes eléctricas se permiten aéreas o soterradas, según proyecto avalado por especialistas de las entidades correspondientes.

Artículo 115: Se favorece la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

Artículo 116: Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

Artículo 117: El abastecimiento de electricidad es de forma diferenciada en los sectores cuyas edificaciones juegan un papel importante durante las catástrofes, tales como: Hospitales, escuelas, centros de comunicaciones, edificios de gobierno y otros. Estas instalaciones deben contar con fuentes de energía eléctrica de emergencia, propias o convenidas con terceros, durante el enfrentamiento.

Sobre las redes de telecomunicación.

Artículo 118: Las redes telefónicas se permiten aéreas o soterradas, según proyecto avalado y aprobado por especialistas de las entidades competentes y nunca se colocan frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico.

Artículo 119: Los nuevos objetivos de comunicaciones que se construyen se habilitan en el futuro, para que no menos del 50% de sus posibilidades se garanticen con sus propias fuentes de energía eléctrica.

Artículo 120: Todos los centros transmisores, receptores, estaciones de microonda, centros telefónicos y otras instalaciones que prestan servicio durante las catástrofes, deben crear las condiciones necesarias para su rápido restablecimiento, posterior a las mismas, así como proteger las reservas de agua y combustible que garanticen su autonomía.

Artículo 121: Al proyectarse las centrales telefónicas automáticas urbanas y de organismos estatales, a solicitud de los órganos de defensa de los territorios, se prevé la adquisición e instalación de equipos especiales para la operación de los sistemas de aviso a la población y entidades de la economía.

Artículo 122: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica, existentes o a construir, se permite:

a) La siembra de cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 0.30m; mientras que las plantas de altura mayores de 1,00m y menores de 4,00m sólo pueden sembrarse a una distancia no menor de 2,00m del eje de la traza.

Artículo 123: En la franja de protección de los cables Coaxial y de Fibra Óptica, existentes o a construir, se prohíbe:

a) La construcción de cualquier tipo de cerca, excavación, edificación o cualquier otra acción que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.

b) Arrojar escombros, ni agua de desperdicio, en la faja de protección de 4,00m a lo largo del trazado, así como depositar en la misma cualquier objeto o equipo pesado que pudiera dificultar o impedir una rápida operación en la ruta.

c) La siembra de arbolado en el área de protección de las casetas repetidoras.

d) Utilizar explosiones o efectuar explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20,00m del eje de traza, ni a menos de 100,00m de la caseta repetidora.

Artículo 124: Cualquier ruta de postes de transmisión, sea de comunicaciones o electricidad, u otra inversión que se proponga construir cerca del trazado de cables coaxial o de fibra óptica, debe consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.

Aprovechamiento de recursos locales y reciclaje.

Artículo 125: Para reducir el efecto sobre el medio ambiente y los costos asociados al transporte fundamentalmente, se incentiva el reciclaje de materiales en las obras y la reutilización de componentes de elementos constructivos que de existir y tener que demolerse, no sea afectada su forma o composición.

Artículo 126: Para reducir adicionalmente el efecto sobre el medio ambiente, se incentiva la recolección de materiales de cualquier índole que pudieran ser reciclados. En cada zona tributaria, se proveerá un centro de recuperación de papel, vidrio, metal, plásticos y otros, así el acondicionamiento de una facilidad temporal que sirva para el almacenaje de componentes de elementos constructivos reutilizables.

Transporte.

Artículo 127: Se incentiva la utilización del transporte público, mediante el uso de bicicletas y bici-taxis como transporte fundamental, así como los carretones de caballos en las zonas periféricas, para disminuir el impacto de gases, malos olores, y ruido sobre el medio ambiente.

Artículo 128: Los parqueos destinados a cada medio de transporte son aprobados por la Dirección de Tránsito, previa solicitud del CAM.

Artículo 129: La contaminación ambiental que pueda ocasionar cualquier vehículo automotor, ciclomotor, coches, carretones, medios ferroviarios y embarcaciones, al aire, agua o suelo (ruidos, residuos de aceite en el pavimento o suelo, humo, etc) será notificado y tomadas las medidas correspondientes por el cuerpo de inspección que lo detecte, a la persona natural que está cometiendo la infracción y al Jefe del organismo para el cual trabaja en caso de personas jurídicas.

Artículo 130: Si la contaminación ambiental u otras infracciones provocadas por algún medio de transporte fuera reiterada, pese a los apercibimientos y multas, el cuerpo de inspección correspondiente solicitará al Director Provincial (cuando transporta 15 pasajeros o más) o Municipal (el resto de las licencias que no es facultad del provincial) de la Unidad Estatal de Tráfico, la cancelación de la Licencia para el conductor.

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

Artículo 131: Se adecua la aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico, en razón de minimizar la percepción contravencional y delictiva, cuyos mayores aportes son:

- Ventanas mirando hacia la calle, portales, terrazas y balcones, controladores espontáneos de la misma.
- Incrementar la transparencia del espacio público desde el privado, que se delimita por rejas, verjas y separaciones de verde.
- Adecuada iluminación pública, común o compartida y también la privada en los elementos de fachada.
- Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.
- Evitar o eliminar macizos frondosos de las áreas verdes y áreas sin actividad.
- Incrementar los espacios y áreas públicas participativas.

Artículo 132: Toda intervención a espacios públicos (plazas, parques, micro parques, parqueos no techados, áreas deportivas al aire libre y las vías) debe garantizar el mantenimiento periódico de sus áreas verdes, mobiliario urbano y elementos delimitadores, así como adecuada iluminación.

Edificaciones sustentables

Elementos arquitectónicos.

Artículo 133: Se preservan los elementos arquitectónicos que permitan disminuir la carga solar y el deslumbramiento sobre los espacios habitables, tales como: aleros, persianas, galerías, de toldos, marquesinas, pérgolas, voladizos, salientes y portales, así como la orientación adecuada de las fachadas.

Ventilación cruzada e iluminación natural.

Artículo 134: Las nuevas edificaciones deben presentar en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 1.50m² por habitación, para permitir la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial. En los espacios destinados a dormitorios

debe haber como mínimo una capacidad de 30 m³ y una superficie de puertas y ventanas no menor de 3.0m² por cada treinta metros de ubicación.

Artículo 135: Para cumplir los requisitos de iluminación natural y disminuir la dependencia del sistema de iluminación artificial, en horario diurno, se tendrá en cuenta que:

- Las edificaciones nuevas provean en cada espacio habitable una o más ventanas, con una superficie mínima de 30 % del área permeable a la luz natural, en relación con el área de piso en vivienda y del 40 % en edificios públicos.
- Se prohíbe la utilización de vegetación frondosa que obstaculice la iluminación y soleamiento en fachadas colindantes laterales y de fondo.
- No se permiten las superficies oscuras en fachadas colindantes laterales y del fondo, en que por razón de dicha colindancia se impida o mitiguen en las mismas, la reflexión y refracción exterior de los rayos solares y por consiguiente, el detrimento circundante del logro de mayor iluminación, asoleamiento y eliminación de humedades.

Artículo 136: Los inmuebles que por razones de medianería no puedan lograr ventilación e iluminación natural por su laterales; deben garantizarlo con diseños en altura (verticales) y aprovechando las paredes de fachada y fondo.

Energías alternativas.

Artículo 137: Se incentivan métodos alternativos de generación y distribución de energía, minimizando la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas, tales como: biogás, molinos de viento, paneles solares, bancos de capacitores instalados en entidades consumidoras mayores de 50 KW, entre otras.

Artículo 138: En lo posible, las nuevas edificaciones deben garantizar energía sustentable y dispondrán de sistemas de generación y consumo propios.

Artículo 139: Las fuentes locales de energía y objetivos económicos que cogenerated electricidad se deben preparar para suministrar energía a la red local o nacional en que se encuentren.

Artículo 140: Las redes locales de suministro energético se deben preparar para dar servicio diferenciado a objetivos económicos o zonas que deban funcionar prioritariamente en caso de catástrofes, previendo incluso su posible conexión a más de una fuente.

Diseño de microclimas

Artículo 141: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio, jardín, aceras, etc. La importancia de las brisas predominantes será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables, en los casos que lo facilite.

Terrazas y azoteas jardín

Artículo 142: Se incentiva el cultivo de especies ornamentales de plantas arbustivas, parras y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas.

Artículo 143: Se toman precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes.

Artículo 144: El Arquitecto de la Comunidad u otros especialistas en materia de construcción de la DMPF y Patrimonio, deben dictaminar si la estructura del edificio puede soportar las cargas derivadas de esta actividad.

Artículo 145: Garantizar el ornato y la higiene comunal de los espacios públicos y semipúblicos próximos a las terrazas y azoteas jardín.

Huertos y agricultura urbana.

Artículo 146: Se continuará estimulando el uso temporal de parcelas para la agricultura urbana, de acuerdo con las especificaciones de cada zona.

Artículo 147: Aquellas áreas previstas por el Plan General de Ordenamiento Urbano para usos en función del asentamiento y que están utilizadas en cualquiera de los programas y subprogramas de la agricultura urbana tendrán carácter provisional.

Artículo 148: Es requisito indispensable que las áreas dedicadas a la agricultura urbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos y estén debidamente protegidos.

Artículo 149: Se prohíbe almacenar fertilizantes perjudiciales a la salud del hombre, al ser esta una agricultura de conservación que incrementa el uso y la aplicación de medios biológicos y abonos orgánicos.

Artículo 150: Las parcelas en explotación pueden ser delimitadas con cercas, pero cumpliendo con las regulaciones dispuestas para estos elementos en zonas urbanizadas.

Artículo 151: Los lugares para la práctica de la agricultura urbana como organopónicos, huertos, patios y parcelas u otros, tienen que ser autorizados por la DMPF.

❖ SECCIÓN SEGUNDA: PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Zona de Protección

Artículo 152: Las zonas de protección no pueden ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial según el grado de protección o declaratoria (en caso de poseerla) establecido para cada bien.

Artículo 153: La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales según corresponda por el grado establecido para cada bien.

Artículo 154: No se permite ninguna demolición total o parcial y acción constructiva en un centro histórico urbano, sitios arqueológicos, construcción o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales, Locales y de interés arqueológico, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 155: Se debe respetar la morfología de los lotes o manzanas que ya existen, ya sean rectangulares u ortogonales.

Artículo 156: En el Centro Histórico y otras zonas caracterizadas por la trama urbana compacta se mantendrá la medianería predominante entre edificaciones o se garantizará la imagen de dicha trama en caso de una necesaria independencia de inmuebles.

Artículo 157: Se mantiene la relación de las edificaciones con la calle (sección de faja) teniendo en cuenta la prevalencia de la sección fachada-acera-calle, permitiéndose solo aquellos portales que no se exterioricen y formen una misma unidad con la fachada o que se encuentren en sectores donde predominen los portales u aquellos escasos exponentes que dentro del área tengan alguna otra asociación con la calle y por su valor merezcan ser conservados.

Artículo 158: Se permiten nuevas construcciones siempre y cuando sean compatibles con los diferentes estilos que han influenciado la arquitectura del sector: Tradicional, Neoclásico, Ecléctico, Art Decó y Moderno, insertándose en el entorno urbano a través de los diferentes elementos del diseño que lo permitan, ya sea por ritmo de vanos, puntal, color, elementos de diseño como cornisas, no se repetirán de forma idéntica los elementos de diseño de las edificaciones de valor en las nuevas inserciones, estas tendrán el sello de lo contemporáneo.

Artículo 159: Se prohíben modificaciones en inmuebles, emplazados en la zonas de interés patrimonial, tanto para interiores como exteriores, sin previa consulta con la Oficina de Patrimonio.

Artículo 160: Se mantendrán los portales de uso público alrededor de plazas principales o de vías principales que los preserven.

Artículo 161: Dentro de los límites definidos para la zona de valor histórico-cultural toda acción urbanística o de carácter constructivo, debe garantizar la protección de su imagen urbana tradicional, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

Grado de Protección

Artículo 162: Toda acción constructiva a desarrollar en los inmuebles con algún grado de protección, debe estar conciliada con la Oficina de Monumentos, con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales u aquellos que por su valor deban ser protegidos, ya sea por estar inventariados o en estudio para ser declarado Monumento Nacional, Local o Zona de Protección.

Artículo 163: Las acciones constructivas sobre inmuebles con primer grado de protección deben tener el visto bueno de la Comisión Nacional de Monumentos al cual se subordinan y sólo se autorizan aquellas que tiendan a la conservación íntegra del inmueble mediante actividades de conservación y restauración.

Artículo 164: Toda edificación clasificada con Grado de Protección I que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

Artículo 165: Los inmuebles con segundo grado de protección pueden sufrir modificaciones parciales o adaptaciones controladas, previa consulta con la Oficina de Monumento y dado el visto bueno de la Comisión Nacional de Monumentos al cual se subordinan.

Artículo 166: Los inmuebles de tercer grado de protección podrán sufrir, previa aprobación de la Oficina de Monumentos, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales, siempre que conserven el valor ambiental fundamentalmente de fachada.

Artículo 167: Los inmuebles de cuarto grado de protección podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos; aunque deberá controlarse el uso que se le da o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer grado y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos. Para ello prever la consulta con la Oficina de Patrimonio.

Artículo 168: Las edificaciones que no ostentan grado de protección constituyen junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la zona que se trate, por lo que pueden, según sea el caso y se decida, ser objeto de acciones de todo tipo.

Categoría de Patrimonio

Artículo 169: En el municipio existen dos edificaciones declaradas **Monumento Nacional**, corresponde a la **Casa natal de Abel Santamaría Cuadrado**, con Resolución N° 29 del 31 de diciembre de 1981, situada en la calle 2da del Norte entre Ave 1ra del Este y Ave Central Este, localizada en la zona centro del asentamiento cabecera, actualmente se usa como museo municipal y presenta regular estado de conservación y **el Memorial Jesús Menéndez**, con Resolución N° 30 del 31 de diciembre de 1981, situada en Finca La Palma Km1, localizado en camino a la Palma y se encuentra en buen estado constructivo, ambos poseen grado de protección 1.

Artículo 170: Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda y con la aprobación previa y la

supervisión de la Comisión Nacional de Monumentos o de la Comisión Provincial, según el grado de protección establecido para cada bien. Aquellas acciones que se ejecuten sin la aprobación dispuesta, o que violase la licencia de construcción otorgada, será suspendida por disposición de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial y la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, y en su caso se procederá, por cuenta del propietario o la entidad designada por el gobierno, a la demolición de la obra realizada o añadida y a su restauración o reconstrucción, si fuera el caso.

Artículo 171: Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no pueden ser motivo de ningún tipo de trabajo de conservación o restauración sin la previa autorización de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

Artículo 172: No se permite instalación alguna en los sitios y construcciones registrados, así como en las zonas de protección establecidas, sin la previa autorización de la Comisión Nacional de Monumentos o de las Comisiones Provinciales correspondientes, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Frentes de calles de alto valor.

Artículo 173: El municipio no cuenta con frentes de calles de alto valor patrimonial, pero sí con ejes viales de jerarquía desde el punto de vista urbanístico.

Artículo 174: En los asentamientos que son atravesados por el Circuito Norte, sus frentes de calle adquieren jerarquía urbanística, teniendo en cuenta que este eje está previsto como vial turístico que une Varadero con la Cayería Noreste de Villa Clara, estas calles son Carretera a Vueltas, Calzada Maceo, Paseo Martí y Calzada 26 de Julio en la cabecera municipal y calle Central Este y Oeste en Calabazar de Sagua.

Artículo 175: A lo largo de las calles mencionadas en el artículo anterior solo se permitirá la ejecución de acciones constructivas y urbanísticas, que valoricen su imagen ambiental y paisajística.

❖ SECCIÓN TERCERA: USOS DE SUELO.

Artículo 176: Se permite el uso del suelo residencial, alojamiento, administración, comercio, gastronomía, salud, educación, deporte, recreación, cultura, religioso, servicios básicos (escuela primaria, consultorio médico, bodega), almacenes y talleres, agricultura urbana, producción, militar-orden interior, agropecuario, parqueos, especiales en el asentamiento.

Artículo 177: Se prohíbe la ubicación de actividades de producción y agropecuarias que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole.

Artículo 178: Se prohíbe el cambio de uso de locales comerciales, de servicios y otros, en el centro de servicio, para convertirlos en viviendas, salvo excepción debidamente justificada, prohibiéndose siempre en vías de primer orden o principales.

Artículo 179: La cantidad de elementos o construcciones emplazadas en suelos de carácter provisional o temporal (puntos de venta, parqueos, equipos recreativos, etc), es establecida de acuerdo a las condiciones específicas de la zona y bajo ningún concepto pueden provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo son ubicados en espacios cuya amplitud lo permita o que estén aprobados por los organismos competentes, si se tratase de localizaciones por días festivos.

Artículo 180: En las áreas no edificables o libres, hay que generalizar la siembra de árboles frutales y maderables que propicien sombra y puedan ser utilizados en procesos industriales (obtención de madera, elaboración de dulces, etc).

Artículo 181: En el caso de nuevas construcciones en avenidas y calles principales, para balancear los usos, incrementar aquellos preferentes y obligatorios, priorizando en la primera planta los usos de carácter administrativo, comercial, gastronómico, deportivo y recreativo, incluyendo el cultural.

Artículo 182: En las zonas residenciales se permite el arrendamiento de viviendas y habitaciones con el fin del hospedaje o arrendarlas a trabajadores no estatales para la realización de actividades por cuenta propia, conforme a la legislación vigente y a que las funciones que se realicen sean compatibles con la zona en que se emplace.

❖ SECCIÓN CUARTA: ESTRUCTURA URBANA.

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de la manzana.

Artículo 183: Las manzanas poseen formas ortogonales de dimensiones variables, con predominio de las manzanas compactas en el centro y semicompactas para la periferia.

Artículo 184: Toda intervención dentro del límite urbano, para el asentamiento ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica de la manzana: su forma, dimensiones, así como el ancho de la calzada de las vías.

Artículo 185: No se permitirán acciones que tiendan a transformar o desvirtuar el carácter regular e irregular de las retículas viales, en tal sentido deben respetarse las secciones viales (de 6.00 a 8.00 m), características del territorio.

Artículo 186: En el caso de nuevas urbanizaciones en zonas de nuevo desarrollo la forma y estructura de las manzanas respetará los estudios que se realicen por los especialistas de la DMPF, logrando su integración en la trama existente.

Artículo 187: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada sector y en especial la manzana en cuestión.

Artículo 188: Los lugares donde no exista acera resulta obligatorio preservar la faja de terreno para su futura construcción.

Artículo 189: Se respeta íntegramente la configuración de espacios públicos y plazas que conforman la manzana.

Artículo 190: Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones son reservadas en función del uso al que se destine la zona.

Artículo 191: Se respeta el perfil y volumetría urbana característicos, no pudiendo ser alterados por ninguna intervención constructiva.

Artículo 192: Las edificaciones ubicadas en las vías de acceso al asentamiento deben tener un diseño que cualifique el entorno con soluciones arquitectónicas de valor.

Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 193: El coeficiente de ocupación y utilización de la manzana podrá variarse en dependencia de lo que se regule en las regulaciones específicas para cada zona.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzanas

Artículo 194: Se respetarán los por cientos de superficie descubierta que se establezcan para cada zona en específico.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

(Solo para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 195: El coeficiente de ocupación y utilización de la parcela puede variar en dependencia de lo que se regule en las regulaciones específicas para cada zona o sector.

Artículo 196: La ocupación máxima de la parcela debe ser del 65% y la superficie descubierta del 35%; esto incluye el área de jardín frontal, así como los pasillos laterales y el fondo. Se respetará básicamente el régimen de parcelación individual.

Artículo 197: La utilización de parcelas libres para cualquier uso al aire libre, dentro de la trama urbana, tendrá siempre uso de carácter temporal. Se permiten funciones de comercio, gastronomía, cultura, recreación, deporte y servicios a la comunidad. No se permiten usos incompatibles con la zona residencial como talleres y almacenes.

Artículo 198: Las nuevas parcelas serán generalmente ortogonales, respetando el área mínima permisible de 80 m², ocupadas por edificaciones aisladas o medianeras y hasta dos niveles.

Artículo 199: Se prohíbe la construcción de viviendas en parcelas con dimensiones menores al área mínima permisible de parcelas, ya que esto provocaría condiciones de inhabitabilidad en dichas edificaciones.

Artículo 200: En las parcelas compactas, con área menor a la permisible, sólo se permitirá la construcción de áreas verdes, de esparcimiento u otras edificaciones relacionadas directamente con las viviendas pero de menor dimensión (garaje, talleres pequeños que no provoquen contaminación, punto de venta, etc.); así como también pueden ser entregadas a colindantes para satisfacer una necesidad de espacio en su vivienda (portal, ampliación de una habitación si procediese según el área permisible, pasillo lateral, jardín, etc)

Tamaño máximo y mínimo y forma de la parcela

Artículo 201: La forma de las parcelas se adapta a la predominante en aquellos lugares donde exista una trama bien definida.

Artículo 202: En las futuras urbanizaciones la forma de la parcela obedece a criterios de diseño que se establezcan para un mejor aprovechamiento de las condiciones naturales del medio, como: ventilación e iluminación.

Artículo 203: El tamaño máximo de las parcelas es de 150 m² con formas rectangulares y cuadradas generalmente.

Artículo 204: El tamaño mínimo será de 80 m², con formas rectangulares, cuadrado o irregular.

Artículo 205: El espacio libre en el interior de las parcelas (superficie descubierta), o sea jardines, patios y pasillos laterales y de fondo; se respetará lo que quede estipulado para cada sector.

Artículo 206: Se respetarán las características de asociación y ubicación de las edificaciones en las parcelas predominantes de cada zona.

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 207: El espacio libre en el interior de las parcelas, está dado por la superficie descubierta, a partir de jardines, patios y pasillos laterales y de fondo.

Artículo 208: Se conservan los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 209: En edificaciones con pasillos laterales, se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados.

Artículo 210: El uso de pasillos laterales se permite en obras nuevas respetando que:

- a) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- b) Tenga como ancho mínimo 0.75 m y 1.00 m como ancho máximo.
- c) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 211: En los casos de edificaciones multifamiliares que conforman conjuntos, los solares yermos entre éstos, deben de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario compartido, que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 212: El espacio libre en el interior de las parcelas, la integran la superficie descubierta, o sea jardines, patios y pasillos laterales y de fondo; para lo cual se respetará lo que quede estipulado para cada zona.

Artículo 213: Se conservarán los pasillos laterales y de fondo en los inmuebles que los posean.

Artículo 214: En edificaciones con pasillos laterales, se permitirá la colocación de aires acondicionados.

Artículo 215: Se respetará para los pasillos laterales en obras nuevas que:

- d) Se configuren a partir de la segunda crujía.
- e) Tenga como ancho mínimo 0.75 m y 1.00 m como ancho máximo de la fachada lateral al límite de propiedad.
- f) Se asegure la accesibilidad para el mantenimiento.

Artículo 216: El drenaje de la cubierta será por caída libre, sin afectar los predios ajenos colindantes ni áreas de uso público.

Profundidad edificable.

Artículo 217: La profundidad edificable está dada por la diferencia de nivel en una misma manzana o parcela; en estos casos se respeta lo que quede estipulado para cada zona.

Artículo 218: Se respeta el perfil de la calle adecuando los proyectos con soluciones de sótanos, garajes u otras variantes que garanticen las condiciones de habitabilidad.

Artículo 219: Se permite la construcción de sótanos o semisótanos dentro del límite de la parcela, sin afectaciones a la vía pública y a los colindantes, siempre y cuando se corresponda y se integre a las características del área en que se ubica.

Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.

Artículo 220: El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, como mínimo, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

Artículo 221: El nivel + 0.15 m de nivelación de edificación, se tomará a partir de la rasante de la vía ($\pm$ 0.00) y en caso que se encuentre en pendiente se utilizará el punto más alto de la vía, en relación con la parcela.

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y Segunda línea de fachada.

Artículo 222: Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble, debe respetarse la alineación dominante de la calle en la primera y segunda línea de fachada y sus cuadras adyacentes.

Artículo 223: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos y balcones.

Artículo 224: Las nuevas construcciones con fachada principal paralela o frente a la vía respetarán las alineaciones predominantes en cuanto a la primera y segunda línea de fachada.

Artículo 225: La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal, contigua a la acera de la sección vial.

Artículo 226: La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía construida en el caso de las cuadras donde existe portal.

Artículo 227: Se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según características morfológicas de cada sector y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

Artículo 228: No se permitirá salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

Artículo 229: Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos de cada sector, referido a portales, proporción de vanos y balcones.

Artículo 230: Los patios de servicios de las nuevas edificaciones se ubicarán en el interior de las mismas y nunca en las fachadas de frentes o laterales.

Artículo 231: En las nuevas edificaciones es los tanques de abastecimiento de agua, así como otras instalaciones de apoyo a la infraestructura, deberán quedar enmascaradas en las cubiertas y azoteas de las edificaciones.

Artículo 232: En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle, se diseñarán como fachadas principales.

Artículo 233: Cuando una fachada aparezca contigua a la acera, no se permite a una altura menor de 2.00m la utilización del repello rústico.

Franja de Jardín

Artículo 234: En los sectores donde sea predominante la existencia de jardines el ancho de la faja de jardín estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector.

Artículo 235: Se permite la construcción de cercas como elemento delimitador del área de jardín.

Artículo 236: En la franja de jardín sólo se permite la siembra de vegetación hasta alcanzar una altura máxima de 1.20m, otras de características poco frondosas que permitan la circulación del aire o aquellas que sean esbeltas con predominio del tronco; en todos los casos consultar con Comunales para no afectar aceras o vías.

Franja de Portal

Artículo 237: En los sectores donde sea predominante la existencia de portales el ancho de la franja de portal estará condicionado a las dimensiones predominantes en cada sector en específico.

Artículo 238: Los elementos estructurales y decorativos del portal estarán condicionados a las regulaciones específicas de cada sector.

Artículo 239: En los proyectos arquitectónicos y ejecutivos y todas las acciones constructivas a realizar donde se involucre el portal, debe respetarse este espacio si es característico en la zona donde se solicite.

Artículo 240: Se prohíbe el cierre de portales, donde estos sean predominantes, para destinarlos a otros usos (residenciales o no) incompatibles con el entorno.

Pasillo lateral y de fondo

Artículo 241: Se autorizará pasillo lateral y de fondo en aquellos sectores que procedan y el ancho de los mismos se tomará siempre desde el borde más saliente del parámetro correspondiente hasta el límite de propiedad de la propia parcela. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro mediano, la distancia se medirá hasta el eje de dicho muro. Se dispone además de las siguientes regulaciones.

a) Será obligatorio mantener en los pasillos laterales un ancho mínimo de 0.75m tanto laterales como de fondo en edificaciones de una hasta tres plantas.

b) Los pasillos de acceso a edificaciones tendrán un ancho mínimo de 1.50m

c) En caso de divisiones de viviendas los pasillos de acceso tendrán 1.00 m como mínimo de ancho.

Artículo 242: Se permitirá la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo, siempre que respete el ancho mínimo de pasillos dados anteriormente.

Artículo 243: Se prohíbe el techado parcial o total de pasillos laterales y de fondo, públicos, semipúblicos y semiprivados; así como la colocación de elementos tales como: lavaderos, vertederos, tanques para agua, soportes para tanques, escaleras, clóset u otras construcciones, materiales, equipos u objetos, que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas o que impidan el libre tránsito o reduzcan la calidad medioambiental respecto a la iluminación y ventilación naturales.

Artículo 244: Cuando los pasillos y patios estén pavimentados, su superficie no será resbaladiza, ni se permitirá que el agua pluvial corra libremente desde cualquier tipo de cubierta, ni su caída libre cuando produzca afectación a colindantes, sino soterrados y mediante bajantes, debiendo descargar estos a la cuneta o la red de drenaje existente, cruzando bajo la acera y saliendo, a través del contén, a la calle.

Artículo 245: En pasillos y patios pueden ubicarse, soterradamente, las instalaciones hidráulicas y sanitarias exteriores de la edificación, desde la acometida y hasta la disposición final.

Artículo 246: Todo lo anterior debe tenerse en cuenta para construcciones, sustituciones y ampliaciones, así como para otras acciones constructivas en las edificaciones que ya posean estos espacios.

Artículo 247: Los pasillos laterales y de fondo, conjuntamente con los patios y jardines, son componentes del área descubierta de la edificación, por lo que en algunos casos de nuevas construcciones o ampliaciones puede requerirse el incremento de la dimensión mínima permisible de pasillos y/o de fondo, a fin de obtener el porcentaje de superficie descubierta requerido, conforme a las determinaciones establecidas según las alturas de las edificaciones colindantes.

Retranqueos

Artículo 248: Cuando en una calle o cuadra predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal, al ancho o profundidad que predomine en la cuadra.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.

Dimensionamiento máximo y mínimo

Artículo 249: Será específico el dimensionamiento de las vías según la zona que se esté regulando, los mismos serán como **mínimo de 4.0m y máximo de 6.0m.**

Secciones viales

Artículo 250: Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas, sillones de rueda y otros vehículos que induzcan velocidades moderadas.

Artículo 251: Se respeta la sección vial, incluyendo a todos sus componentes predominantes, en cada zona, ejemplo: el ancho de acera, parterre y de calzada, así como los elementos partidores de las sendas o carriles; incluso en su prolongación si esta no estuviera ejecutada aun.

Artículo 252: Todas las nuevas vías deben permitir el acceso de sillones de ruedas como medida para romper las barreras arquitectónicas, utilizándose en estos casos rampas en las cercanías de las esquinas de cada manzana.

Artículo 253: Los contenes serán del tipo integral o simple con una altura no menor de 0.20 m y serán construidos con hormigón.

Artículo 254: En las manzanas de nueva construcción las aceras se encontrarán a una altura de no menos de 0.20 m por encima del nivel de la calle.

Categorización de las vías

Artículo 255: Las vías y calles que existen trazadas y las que se tracén, se clasificaran en categorías, vías expresas, arterias principales, calles arteriales menores, calles colectoras y calles locales.

Artículo 256: Se establecen en la faja de rodamiento lo siguiente:

Vía expresa: no menor de 25.0m.

Vía arterial principal: no menor de 17.0m.

Calle arterial menor: no menor de 14.0m.

Calle colectora: entre 4.50 y 7.0m

Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes

Artículo 257: Es obligatorio el uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

Artículo 258: La construcción de nuevos parterres está regida por un plan parcial de la zona donde se pretende construir en dependencia a lo estipulado en el PGOU del asentamiento.

Artículo 259: En los sectores que se pretendan urbanizar se debe tener en cuenta la inserción de parterres en los proyectos y presupuestos según establecen las normas de vialidad y ornato público.

Artículo 260: En los parterres no se permiten la colocación de bancos u otros objetos que generalmente se utilizan para delimitar su área tales como ladrillos, bloques, etc.

Artículo 261: Para la construcción de rampas de acceso de vehículos u otros equipos las cuales tengan que romper la continuidad del contén (ya sea integral o simple), la acera o del parterre; es necesaria la autorización de la DMPF, Comunales así como el de Patrimonio para los casos en el Centro Histórico u otras zonas de valor.

Artículo 262: No se permite la colocación de ningún tipo de objeto en las aceras (Instalaciones, turbinas, bancos, puestos de ventas, carteles o mobiliario publico) que contribuyan a obstaculizar la circulación peatona por las mismas.

SOBRE OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Parámetros mínimos y elementos técnicos para el cumplimiento de:

A - Los requerimientos higiénicos de ventilación e iluminación:

Artículo 263: Toda red vinculada a favorecer la ventilación e iluminación artificial deben encontrarse a alturas inaccesibles para las personas (con ayuda de postes, columnas construidas sobre las cubiertas, elementos fijados en los muros de edificaciones a alturas elevadas, etc) y los grandes vehículos o por otra parte, encontrarse empotradas en los muros o estar soterradas en la superficie del paramento.

B - Dotaciones de servicio:

De agua y disposición de albañales y residuales:

Artículo 264: Respetar la distancia horizontal de las conductoras de agua hasta otras obras.

- Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
Tubería con diámetro hasta 350 mm: 3.0m.
Tubería con diámetro mayor 350 mm: 8.0m.
- Hasta los cimientos de puentes y túneles: 2.0m.
- Hasta la base de un terraplén: 4.0m.
- Hasta postes eléctricos de alto voltaje: 5.0m.
- Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones: 3.0m.
- Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas: 2.0m.
- Hasta los troncos de árboles: 3.0m.

Artículo 265: En los sistemas exteriores, los hidrantes cumplirán los requisitos siguientes:

- Se sitúan a lo largo de la calle preferiblemente cerca de los cruces entre calles.
- Se ubican a no menos de 5 metros de las paredes de las edificaciones.
- La distancia máxima entre hidrantes está determinado por la presión del sistema.

Artículo 266: Las cisternas a construirse en los espacios exteriores comunes de las manzanas tienen hasta 0.30m sobre el nivel del terreno. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales, dentro de los límites de propiedad del inmueble, estas pueden sobresalir de la superficie del terreno según las necesidades del propietario, pero nunca la tapa o entrada tiene menos de 0.30 del nivel del terreno.

Artículo 267: Respetar la distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas:

- 0.50 m a los cables de energía eléctrica.
- 1.00m a los cables de comunicación a larga distancia.
- 2.00m a la red de acueducto.
- 2.00m a los troncos de los árboles.
- 3.00m a los postes del tendido eléctrico, telefónico o de radio comunicaciones.
- 5.00m a los postes conductores de alta tensión.
- 4.00m al eje de la vía férrea.

En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se conveniará con los organismos afectados mediante la correspondiente autorización de la DMPF.

Artículo 268: Dentro de la faja de protección de conductoras y colectores (2.0m a cada lado del borde exterior de las mismas) son compatibles las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.

Artículo 269: En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasa por encima, a una distancia vertical mínima de 40cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo esta debe ser rigurosamente protegida encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo in situ esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

a) terrenos arcillosos: 5.00 m

b) terreno permeable: 10.00 m

Artículo 270: La distancia vertical en el lugar de cruce de la tubería conductora con otras líneas subterráneas de servicio no será menor de 20.00 cm.

Artículo 271: Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizan con un ángulo de 90° aproximadamente.

Artículo 272: La red de acueducto se coloca a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 273: En las zonas donde se utilicen soluciones de tratamiento individual como fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, estos se localizan a una distancia no menor de 5.0m de la vivienda o inmueble y a 20.0m de fuentes de abasto de agua (pozos).

De electricidad y comunicación:

Artículo 274: Respetar la distancia horizontal que integra la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas:

- Líneas hasta 15kv: 3.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv (alta tensión): 7.50m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv (alta tensión): 15.0m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv (alta tensión): 20.0m a cada lado de la línea.

Artículo 275: Para líneas aéreas y soterradas de hasta 34.5 kv, deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa:

TIPO DE LÍNEA	VOLTAJE (KV)	CRUZAMIENTOS (M)		
		FERROCARRI	CAMINOS Y	CAMPO

		L	CARRETERAS	TRAVIESAS
Viento, cable, neutro, mensajero, teléfono y cable con cubierta metálica.	-	7,50	5,50	
Conductores Aéreos	0,0 - 0,75	7,5	6,00	
" "	5 -15,0	7,50	6,0	5,50
" "	15,0-50,0	7,50	6,50	6,0
" "	110	7,50	7,00	6,50
" "	220	8,50	8,00	7,50
" "	500			

Artículo 276: En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores son necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5 m.

Artículo 277: En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas, estas van sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

Artículo 278: Las tapas de registro y las rejillas de ventilación colocados en las aceras, sendas peatonales y paseos de parques y jardines deben estar enrasados. Las barras de las rejillas irán paralelas al sentido de circulación principal peatonal, la separación entre barras no podrán ser mayor que 0.20m.

Artículo 279: La línea eléctrica o telefónica soterrada deja siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.

Artículo 280: No se permite el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2 kv por cualquier equipo o cable de las redes de comunicaciones, en todos los casos las líneas eléctricas aéreas se ubican por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicarán por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetarán las distancias de separación establecidas.

Artículo 281: Distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.

CONDICIONES	SEPARACIÓN MINIMA VERTICAL (m)		
	0 -1 KV	13.8 KV	34.5 KV
Conductores desnudos de la línea eléctrica	1.0	-	-
Conductores con forros de la línea eléctrica	0.6	-	-
Líneas aéreas en estructura de madera, metálica u hormigón protegidas contra rayos, y de madera sin protección contra rayos	-	1.5	2.0

Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50°C.

Artículo 282: Las líneas aéreas de 34.5 kv y menores, cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones:

Nº	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS (m)	
		Hasta 13,8 kv	34,5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44	3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44	3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70	4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80	2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44	3.00

Artículo 283: No se permiten afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas telefónicas, que es de 1.50 m a ambos lados, medidos a partir de su eje.

Artículo 284: La faja de protección del cable coaxial y de otras líneas soterradas serán de 2.00m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.

Artículo 285: En cualquier vía y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica, siendo obligatorio para la instalación y protección lo siguiente:

a) Para líneas aéreas de comunicación:

- En zonas urbanas el poste debe ser colocado en la acera a 0.15m del borde del contén y a 0.90m como mínimo de la línea de propiedad.
- En la circunvalante el poste debe ubicarse a 50.0m del eje de la misma.

b) Para líneas soterradas de comunicación:

- En zonas urbanas se coloca a 0.45m de profundidad por debajo del nivel de la acera, a una distancia horizontal de 0.60m-1.0m de cualquier línea de propiedad.

Artículo 286: En los cruces con carreteras, calles o caminos, las líneas aéreas telefónicas se trazan a una altura de 18 pies, medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura es de 28 pies.

Artículo 287: En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas se ubican por encima de estas cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.

Artículo 288: Al proyectarse la instalación y montaje de semiterminales telefónicas, complejos de estaciones, terrenos para comunicaciones por satélite y los centros transmisores de radio de distintos soportes, incluyendo los de radiodifusión y televisión, se prevé su ubicación fuera de los límites de construcción proyectada para el asentamiento.

Artículo 289: Los nuevos centros de televisión y radiodifusión que se proyecten, deberán permitir la transmisión del aviso y otras informaciones desde los puestos de dirección de los diferentes niveles, a través de los enlaces existentes en los estudios. En el proyecto de los centros se dispondrá de un área de 0,5 X 0.5 m para el montaje de equipos de aviso a la población, debiéndose prever la posibilidad de realizarlo desde otros lugares por control remoto a través de diferentes vías de comunicaciones.

Artículo 290: Los cables Coaxial y de Fibra Óptica existentes o a construir requieren una franja de protección de 5.00m a ambos lados del eje de la traza.

De combustible:

Artículo 291: No se permiten depósitos de combustible individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados como balita de gas, pequeños tanques, entre otros, los cuales se disponen en lugares aireados, preferiblemente al interior de las parcelas, fuera de las edificaciones y alejados locales que pudieran provocar un accidente al vincularse con los mismos.

Artículo 292: Las redes para la gasificación de zonas son siempre soterradas y con proyecto previo y las autorizaciones necesarias de los organismos competentes.

De almacenamiento de basura:

Artículo 293: No se permiten depósitos de basura individuales que requieran acciones constructivas; sólo la utilización de envases aislados que se disponen de forma diaria (en horario nocturno, preferiblemente de 4:00am-6:00am) en las aceras o franjas de estas, frente a cada vivienda, para que los trabajadores de Servicios Comunes recojan los residuales.

Artículo 294: En las zonas o áreas donde existan edificios multifamiliares hay que construir supiaderos, donde las personas puedan depositar sus residuales sólidos; así mismo ocurre en zonas o áreas proclives al surgimiento de vertederos.

3.4.19 Características constructivas y técnicas para garantizar las condiciones de:

A. Seguridad de la edificación

Artículo 295: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de rejas de protección en la carpintería, balcones, portales, etc, siempre que tengan diseños adecuados y sean compatibles con la zona en que se emplacen. En el caso de los edificios multifamiliares sólo se autorizan si se logran diseños similares en toda la composición del edificio y previa aprobación de la Junta de vecinos.
- b) La colocación de alarmas o cámaras; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.

No se me ocurre más nada

B. Aislamiento acústico

Artículo 296: Los inmuebles que requieren de total silencio para brindar servicios, tales como: cines, teatros, salas de video, bibliotecas, joven clubes de computación, galería de arte, museos, estudios de radio, televisión y radiodifusión, habitaciones de enfermos en hospitales, aulas de escuelas, salas de conferencia, habitaciones de hoteles, iglesias, bancos de ahorro, oficinas de calcular o de contabilidad, entre otros, o aquellos que generan ruidos o sonidos penetrantes dentro de la trama urbana (casa de cultura, discotecas, centros nocturnos, estudios de música, etc) garantizan el aislamiento acústico mediante elementos constructivos que se integren al diseño de cada instalación en particular y considerando lo siguiente:

- a) Aumentar el ancho de las paredes mediante el uso de materiales aislantes acústicos
 - b) Enlucir las paredes o tapizarlas con telas o cortinas aislantes acústicos, que cubra además a la carpintería.
 - c) Cerrar agujeros para pasos de tuberías, cerraduras u cualquier otro tipo de grieta o abertura.
 - d) Garantizar hermeticidad de las juntas entre los marcos de la carpintería y la obra de la pared.
- No se me ocurre más nada

C. Instalaciones contra incendio

Artículo 297: Se permite en todos los inmuebles:

- a) La colocación de alarmas contra incendio; siempre que se encuentren en el interior del inmueble y no afecte su forma exterior.
- b) La construcción de cisternas como depósito de reserva de agua, para cuando se ausente el preciado líquido y para utilizarlo ágilmente ante un incendio.

❖ SECCIÓN QUINTA MORFOLOGÍA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

(Solo para suelos Urbanizados y Urbanizables)

Cercados

Artículo 298: Las cercas podrán ser ejecutadas solamente en aquellos lugares en que no afecten las condicionales urbanas de cada lugar, las Ordenanzas de Construcción vigentes y el Reglamento de Ornato e Higiene del asentamiento, considerando además en cada caso el diseño, la altura y los materiales a emplear.

Artículo 299: Para la construcción de cercas en áreas urbanas se requiere en cualquier circunstancia de la autorización correspondiente emitida por la Dirección Municipal de Planificación Física (D.M.P.F), según corresponde de acuerdo a la magnitud, ubicación o características de las áreas a cercar.

Artículo 300: Solo se permitirán cercados en aquellas zonas donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

Artículo 301: La altura mínima en los laterales y fondos será de 1.0m y la máxima de 2.0m. Podrá ser medianera si se construye entre los propietarios en el límite de las parcelas o independiente si se construye por un propietario dentro de los límites de su parcela.

Artículo 302: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger, válido tanto para zonas de producción como residenciales.

Artículo 303: En las zonas productivas, talleres y almacenes, la altura máxima será de 2.20 m en laterales a partir de la segunda línea de fachada y fondo.

Artículo 304: No se permite la construcción de cercas con materiales de desecho u otros que resulten inadecuados en los frentes, laterales y fondos de parcelas.

Artículo 305: Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle, se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

Artículo 306: Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración, facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo, serán construidas con materiales resistentes y ligeros y que impidan visuales molestas, con una altura de 2.00 m, garantizando la protección de personas y vehículos y debiendo restituir el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

Artículo 307: La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger, válido tanto para zonas de producción como residenciales.

Artículo 308: No se admite el cercado de las edificaciones multifamiliares, enfatizando en el acceso a las cajas de escaleras, pases en edificios y entre un edificio y otro; así como jardines y patios de este si el interés no es común.

Artículo 309: Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónicos, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a su altura y materiales constructivos. En caso de sustitución por el mal estado de la existente, se mantendrá el diseño de la original; de no ser posible se decidirá el nuevo diseño por parte de Patrimonio.

Artículo 310: No se permite la construcción de cercas con alambres de púas y otros elementos punzantes o dañinos a peatones y vehículos, en áreas urbanizadas (pasillos, jardines junto a las aceras, patios esquineros, terminales de calles, entre otros). En casos especiales y debidamente argumentado, solo se permitirá cuando, dicho alambre quede tendido a una altura superior a 2,10 m en una franja no mayor de 0,30 m de ancho; debiéndose especificar en el texto de la licencia o autorización que para estos casos sean emitidos, los tratamientos complementarios que se estimen pertinentes.

Artículo 311: Los nuevos cercados que se aprueben en parcelas libres de construcciones así como la remodelación de los cercados existentes, deben respetar la alineación de la cuadra y permitir la permeabilidad visual desde el exterior. Adicionalmente se dispone:

Artículo 312: Podrá utilizarse cercas metálicas (rejas o verjas de hierro, estructuras y mallas perle con calado suficiente para verse a través de ellas), con muretes ciegos de 0.60 m como máximo, también pueden usarse balaustradas a manera de antepecho respetando las alturas máximas totales permisibles.

Artículo 313: Las cercas que bordean zonas militares, deportivas y otros espacios que por requisitos de Protección Física así lo requieran, podrán alcanzar la misma altura que se establece para los laterales y fondo en todo su perímetro, respetando la condicional de transparencia.

Artículo 314: En los patios interiores a las manzanas y cuando estos no se expresen a las circulaciones peatonales, se permite la construcción de tapias de materiales como: ladrillo, bloques, elementos prefabricados, entre otros; su altura no excederá los 2.0 m.

Artículo 315: En el caso de construcción de cerca entre terreno colindante en los que uno de sus propietarios no esté de acuerdo con la reparación o sustitución de la cerca existente por otra con igual u otros materiales, el interesado construirá la misma por dentro de su límite de propiedad, sin perjuicio de la existente.

Artículo 316: Las cercas perimetrales o delimitadoras de espacios, a lograrse mediante la utilización de postes nacientes, deberán conciliarse con los organismos facultados, tales como: Forestal, Vialidad y Comunes, para especificar tipo de planta, forma de siembra y cuidado, entre otras especificaciones.

Jardines

Artículo 317: Se permite en los jardines:

- a) La construcción de cercas como elemento delimitador del área de jardín.
- b) La siembra de flores, plantas ornamentales y arbustivas que permitan transparencia en las visuales.
- c) Colocación de elementos (frontones, pérgolas, pórticos y pabellones) y artículos decorativos (columpios, sombrillas, bancos, etc); en los casos de las zonas de interés patrimonial sólo se admiten si los organismos competentes lo autorizan y cumpliendo las regulaciones específicas que se dispongan.

Artículo 318: Se prohíbe la utilización de los jardines como huertos de viandas y hortalizas.

Portales (públicos o privados).

Artículo 319: La construcción de portales, tanto de uso público como privado, solo se autorizará en sectores según se corresponda a sus características.

Artículo 320: La ubicación de portales se efectuará respetando la línea principal de fachada.

Artículo 321: No se autorizará la pavimentación aislada de portales de uso público, cuando estos formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 322: No se permitirá el cambio de pavimento de portales de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

Artículo 323: Solo se permite el cambio en el diseño de portales de una unidad edificatoria cuando la morfología del sector lo permita o siempre y cuando el cambio implique una mejora respecto al existente. El promotor de este tipo de acción será el encargado de asumir la totalidad de los trabajos a realizar (suministro de materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.

Artículo 324: Los portales de nueva construcción respetarán obligatoriamente el ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada sector, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma.

Artículo 325: No se autorizará la usurpación del espacio público con el cierre total o parcial de portales en ninguna de las zonas, así como la interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblicos. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.

Artículo 326: En caso en que sea factible el cierre de un portal, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física, se utilizarán elementos que se integren a la tipología de la edificación que se trate, que no afecten la integridad formal de ésta y no produzcan falsos históricos, permitiéndose una ventilación mínima del 50% del área de cada vano a cerrar.

Edificios con frente a una o más vías

Artículo 327: Las nuevas construcciones deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

Artículo 328: No se autorizarán culatas o paredes “ciegas” frente a las vías, a menos que por razones muy excepcionales así se determinasen en el proyecto de microlocalización y licencia de obras.

Artículo 329: En el caso de edificios ubicados en las esquinas, las dos fachadas serán tratadas como principal.

Artículo 330: Resulta de carácter obligatorio que las fachadas principales de las nuevas construcciones, remodelaciones, cambios de uso y cualquier transformación de un inmueble, estén con frente a la vía de mayor jerarquía.

Artículo 331: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación u obstruyan los espacios públicos.

Artículo 332: Se podrán colocar luminarias y emplear toldos previa solicitud en la DMPF.

Artículo 333: Se permite el uso de balcones si es una característica del sector en que se desarrollará.

Artículo 334: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física, resultara declarado en peligro de derrumbe, será demolido o apuntalado en breve plazo, recayendo la responsabilidad en el representante legal del inmueble y le empresa constructora que este defina.

Artículo 335: Los propietarios de patios y solares con visuales hacia parques o áreas libres están obligados a mantener una imagen agradable hacia estas, con diseños consultados por especialistas de la UMI, Patrimonio, DMPF y Comunes, según materiales a utilizar y sector específico en que se desarrolle.

Artículo 336: Los propietarios de inmuebles deben cumplir los requerimientos de ornato e Higiene Comunal, contentivos en el Reglamento.

Artículo 337: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 338: En las alteraciones de fachada que incluyen nuevas construcciones se tendrá en cuenta la altura existente en las edificaciones colindantes de forma tal que la altura adoptada armonice con lo edificado.

Artículo 339: Por razones de seguridad, salobridad y ornato, la altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se insertan nuevas, se ajustaran a lo ya existente y predominante en el entorno, al igual que con las que se reconstruyen.

Esquinas con chaflanes

Artículo 340: Los chaflanes ubicados en esquinas tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antirresbalante, para el acceso a discapacitados y minusválidos.

Artículo 341: Todos los propietarios de las viviendas existentes con esquinas con chaflanes están en la obligación de mantener estas, como condicional para suprimir las barreras arquitectónicas.

Artículo 342: El área de chaflán tiene el mismo tratamiento constructivo y decorativo de las dos fachadas principales de la edificación que el mismo une.

Artículo 343: La superficie del chaflán puede utilizarse para contener el acceso principal de la edificación, jerarquizando más este, en caso de poseer más de un acceso.

Edificios con frente a parques

Artículo 344: Sólo se autorizan funciones en su interior compatibles al ocio, el descanso y la recreación sana.

Artículo 345: Es obligatorio:

- a) El uso de una vegetación ornamental que se visualice desde los vanos de aquellos espacios cuyo muro delimitador es la fachada dispuesta hacia el parque.
- b) Mantener conservada y pintada al menos la fachada dispuesta hacia el parque.
- c) Lograr limpieza sistemática del espacio semiprivado o semipúblico próximo a la fachada y nunca colocar depósitos de residuales sólidos en estos.

d) Limitar las visuales exterior-interior si es una edificación de uso privado y favorecerla si es una edificación de uso público.

e) Impedir el tendido de ropas u otros actos que puedan ir en detrimento de la imagen.

Áreas libres o equipamiento

Artículo 346: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres privadas dentro de la propia parcela en que se emplaza, se pueden aprovechar para la colocación de equipos y los elementos arquitectónicos que se utilizan se derivan de los criterios de diseño o modificaciones realizadas en la misma, según el proyecto arquitectónico aprobado.

Artículo 347: Las fachadas dispuestas hacia áreas libres públicas o de otro propietario, no pueden tener elementos que afecten a las personas que disfrutan del espacio público o a los colindantes de su parcela respectivamente.

Alturas y puntales.

Artículo 348: En cuanto a las alturas de las edificaciones rigen las siguientes disposiciones:

- a) La altura de un edificio se medirá por la mayor distancia vertical de la fachada. En caso de existir más de una fachada se tomará la altura de cada una de ellas.
- b) En la medición no se incluyen torres ni tanque de agua.
- c) La cantidad de niveles mínimos y máximos de una nueva edificación expresados en fachada y la altura total de ésta quedan sujetas a lo predominante en la zona.
- d) En calles en declive la altura del inmueble se medirá desde el punto medio de su fachada.

Artículo 349: Independientemente de la altura máxima permitida en cada una de las zonas, toda nueva edificación que colinde con un inmueble con valores inscrito en patrimonio, no excederá la altura de éste.

Artículo 350: En las alturas no se incluyen en la azotea los elementos utilitarios y de coronación, ni los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cápsulas y pérgolas, tanques de agua y cajas de ascensores; ni tampoco los puntales de los sótanos hasta la altura equivalente a un piso o más, pero sí el 1,20 metros superficial correspondiente a los sótanos o semisótanos y otros desniveles en altura.

Artículo 351: El puntal mínimo permisible será de 2.30 m para todo tipo de inmueble y el máximo de 6.00 m para las áreas más cercanas al centro, mientras en el resto de los sectores variará según regulaciones específicas.

Artículo 352: El puntal del segundo nivel será igual o un 10% inferior de aquel que se tomó como puntal de planta baja.

Artículo 353: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán, en dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Artículo 354: Los puntales de los pisos que constituyan un edificio, se ajustarán a las siguientes dimensiones mínimas, descontándose 0,20-0,30 metros de placa o losa y de soladura respectivamente.

Artículo 355: En los sótanos y semisótanos, mezanines, garajes, locales de cocina y servicios sanitarios, el puntal no será menor de 2,40 m libres.

Artículo 356: En los frentes de plazas, paseos, avenidas y vías principales donde se requiera la construcción de portal público o privado, el puntal mínimo en la planta baja no será menor de 4,50 m y en todo caso contribuirá a la continuidad de la imagen del frente de calle.

Artículo 357: Se prohíben las variaciones abruptas de puntales en perfiles uniformes, tanto en crecimiento como en decrecimiento.

Artículo 358: En las viviendas medianeras se mantendrá la coincidencia de puntales máximos siempre que se utilicen materiales de construcción compatibles.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 359: El número de pisos máximos y mínimo quedara establecido en cada zona según regulaciones específicas.

Artículo 360: En cada sector por específico, siempre que sea posible, se permite las ampliaciones y nuevas construcciones en 2^{do} nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo, consultándose con la Oficina de Monumentos en los casos que se requieran, por ser de interés patrimonial.

Sótanos y semisótanos.

Artículo 361: Prohibido el cierre de vanos en los sótanos y semisótanos existentes para garantizar iluminación y ventilación natural.

Artículo 362: En las nuevas edificaciones que requieran de este espacio se debe garantizar la apertura de vanos o fenestraciones.

Artículo 363: Se prohíbe la crianza de animales de corral.

Artículo 364: Los elementos a proteger en estos espacios deben separarse a más de 0.10 m del piso y a más de 0.50 m de las paredes, para evitar posible aparición de humedad, hongos, etc.

Artículo 365: Estará condicionada la construcción de sótanos y semisótanos de forma obligatoria o por petición particular por razones urbanísticas e interés de la defensa.

Artículo 366: Se permite que el sótano aproveche el área de jardín, abarcando desde la línea de propiedad al frente y los linderos laterales del terreno, así como también el área de pasillo hasta el lindero de fondo; con cualquier profundidad que no sobrepase la rasante de la acera.

Artículo 367: El techo del sótano que sea franja de jardín tendrá en cuenta en su diseño el espacio para césped o arbustos.

Artículo 368: Los sótanos que correspondan a portal de tránsito público serán cubiertos con obras de fábrica, cuya naturaleza y textura sea capaz de garantizar la seguridad del tránsito, lo cual tiene que verificarse.

Artículo 369: El que construya sótano en una pared medianera será responsable de los perjuicios que a éste sobrevengan, tome o no las precauciones exigibles y dará solución a las dificultades que se presenten.

Artículo 370: De construirse semisótanos, se prescribe lo siguiente:

- a) Tendrá como altura máxima exterior de 1,20 metros medidos a partir del nivel de acera en su punto más alto y de sobrepasar ésta dimensión se considerará una planta más.
- b) El semisótano podrá ocupar desde la primera línea de fachada del edificio, pero nunca ocupando superficialmente franja de jardín, ni pasillos laterales o de fondo.

Basamentos.

Artículo 371: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para parqueos, garajes, almacenes y cavas; en los casos de aquellas que posean sótanos y semisótanos, el uso será autorizado por la Dirección de Higiene y Epidemiología.

Artículo 372: Se autoriza en los basamentos de las edificaciones el uso para oficinas, viviendas, servicios, instalaciones culturales y deportivas, entre otras, siempre que exista adecuada ventilación, asoleamiento e iluminación, todo corroborado por la Dirección de Higiene y Epidemiología.

Artículo 373: Los llamados basamentos de las edificaciones en alturas, que ocupan con servicio y equipamiento los primeros niveles superficiales, no sobrepasarán las 2 plantas (8,0 metros). Considerándose a tal efecto:

- a) Consideración segregada según funciones, pero unitaria de sus alturas respectivas según lo dispuesto.
- b) Compensación de la edificabilidad total de manera promediada.
- c) Diferenciación de funciones compatibles entre el basamento y la torre, acorde al uso de suelo fijado.
- d) El tratamiento de fachada tanto del basamento como el resto de la edificación será de forma integral como parte de una misma unidad edificatoria.

Salientes.

Artículo 374: Los salientes se regirán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- a) Según el orden de las calles a la cual se enfrente el edificio, no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.
- b) No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación, exceptuando aquellos sectores donde sea característico el uso de escaleras de acceso (de dos o tres pasos) por el elevado nivel de piso terminado.
- c) En los elementos decorativos de gran formato, el exceso sobre medidas fijadas, será ubicado detrás de la alineación oficial, como entrada en el paramento del muro de fachada.

Artículo 375: Se permite la construcción de salientes si esta fuera una característica de la cuadra, manteniendo la continuidad de la misma, las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.

Artículo 376: Los salientes utilizados en la decoración de las fachadas de los edificios serán medidos a partir del paramento exterior del muro al cual decoran.

Artículo 377: Los aleros se utilizarán en las fachadas a la altura de los niveles de piso; su saliente no excederá los 0,70 metros para que se consideren como tales, y su forma podrá ser plana o curva, en

posición horizontal o inclinada o construida por combinaciones de estos elementos, pero siempre cumpliendo los requerimientos establecidos.

Artículo 378: El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

Artículo 379: Queda prohibida la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.

Artículo 380: No se autorizan los salientes que pudieran afectar las aceras, los portales de uso público, la vía y alteren la línea de fabricación con elementos estructurales como vigas y columnas.

Artículo 381: Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. no abrirán hacia la calle.

Artículo 382: Se podrán colocar lumínicas de acera a acera ya sean adosados o colgados a una altura mayor de 3.0 metros y con la seguridad necesaria.

Artículo 383: El Poder Popular adoptara las disposiciones necesarias para que aquellos salientes que estorben el tránsito sean eliminados en el plazo más breve posible, así como aquellos que oculten las rotulaciones de las calles y números de edificaciones.

Artículo 384: Nadie puede elevar el nivel del pavimento y acera del frente de una edificación más alta que el de la calle, ni tampoco rebajar el piso de la misma para proporcionar como entrada a la edificación, si la diferencia de nivel exige rampas, pasos o gradas deberá retirarse sobre su terreno para obtener la altura o descanso correspondiente.

Logias

Artículo 385: Se permite el uso de logias o galerías techadas y abiertas a partir del primer nivel de la edificación, las que deberán ser corridas ocupando el 100% de la fachada, estando en correspondencia con la existencia o no de las mismas en el sector en que se ubican.

Balcones y terrazas.

Artículo 386: Se autoriza la construcción de balcones en aquellas zonas donde sea predominante esta característica.

Artículo 387: No se permitirá la construcción de balcones en aquellas construcciones de valor arquitectónico y urbanístico, donde originalmente no fue concebido.

Artículo 388: No se autoriza el cierre de balcones y terrazas en edificios multifamiliares con elementos que eleven la carga del edificio, tales como paneles, bloques, cantos, celosías o cualquier otro que no garantice la transparencia original del inmueble.

Artículo 389: Se prohíbe colgar elementos que eleven la carga del edificio tales como tanques de almacenar agua, gas, etc.

Artículo 390: No se autoriza la utilización de rejas de protección para el cierre de balcones y terrazas en edificios multifamiliares.

Artículo 391: Los balcones que se utilicen en las fachadas, si las condicionales de la zona exigen portal al frente del terreno, tendrán como sobresalientes en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m.

Artículo 392: Los balcones que se utilicen en las fachadas laterales, distarán no menos de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 393: Si las condicionales del reparto fijan jardín al frente del terreno, el saliente de balcones no excederá de la tercera parte del ancho del mismo, no cubriendo su proyección; en estos casos sus extremos laterales se encontrarán por lo menos a una distancia de 2m del lindero de separación con el terreno colindante.

Artículo 394: En el caso de edificaciones con fachada directa a la acera se procederá de la siguiente manera:

- a) En calles de 3^{er} orden (ancho de vía de 10 a 14m) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0.80 m a partir de la línea de fachada.
- b) En calles de 4^{to} orden (ancho de vía menor de 10) la proyección máxima de balcones y terrazas será de 0,60 m.

Artículo 395: Se prohíbe la construcción de balcones o terrazas que permitan visuales hacia predios ajenos, ya sean de procedencia estatal o particular.

Pasajes.

Artículo 396: Prohibido el cierre de entrada y salida de los pasajes, que obstaculice la libre circulación por estos, con elementos como tanques de agua u otros.

Artículo 397: Se permitirán los pasajes públicos peatonales descubiertos o cubiertos que interconecten dos vías o calles entre sí, o que den accesos a locales comerciales y viviendas de planta baja, y a los patios interiores de las edificaciones.

Artículo 398: Los pasajes podrán ser de comunicación hacia el interior de la parcela o simplemente de acceso a varios servicios o apartamentos en planta baja.

Artículo 399: La altura libre de estos pasajes será la de la planta baja y deberán coincidir con los patios centrales de las edificaciones.

Artículo 400: Se autoriza la construcción de balcones y terrazas siempre que exista uniformidad entre dimensiones, materiales de construcción, elementos de terminación, etc; no se permitirá el cierre de los mismos si es una característica predominante de la zona.

Marquesinas y toldos.

Artículo 401: Se permite el uso de marquesinas siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Cuando estas sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm. de proyección.
- b) Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20 m. En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50 m.
- c) Para enfatizar la entrada principal del inmueble si es característica predominante del sector.
- d) Cuando se proyecta sobre la acera, se permitirá un saliente de un ancho máximo de 0.5 m.
- e) La altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.5m.
- f) Cuando se proyecte sobre la acera su estructura podrá ser en voladizo o apoyada en vigas, pero sin apoyos verticales.
- g) Si la marquesina se proyecta sobre terrenos de propiedad privada, se permiten los apoyos verticales si es característico del sector en que se emplace.
- h) No se permite construir, colocar equipos u otros elementos sobre las marquesinas.
- i) El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública mediante conductos por debajo de la acera, por tubos prolongados hasta la vía (integrados al propio diseño de la marquesina) o en caída

libre (hacia el frente si tiene colindantes o en todo su perímetro si es una construcción aislada); esto dependerá de las características de la zona.

Artículo 402: Se permitirá la colocación de toldos siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Si se proyecta sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de esta reducido 0.20 m y no tendrá apoyos sobre la misma.
- b) Los toldos que se coloquen en las fachadas deben de ser de material ligero.
- c) Según su forma, estos pueden ser planos, semipiramidales, semiesféricos.
- d) Según su posición estos pueden ser verticales, inclinados u horizontales, pero siempre a partir de una altura libre de 2.50 m.
- e) Los toldos verticales que se coloquen en los portales, se colgarán por la parte interior de la primera línea de fachada y podrá llegar hasta el nivel de pavimento.
- f) Los mecanismos con que se sujeten o manipulen los toldos quedarán sobre una altura mínima de 2.10 m, a partir del nivel de piso terminado y hacia el interior de la edificación en que se coloquen, a fin de no molestar a los transeúntes.

Vistas y luces.

Artículo 403: No se permitirá alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine la uniformidad.

Artículo 404: Se prohíbe abrir ventanas, independientemente de su forma, en paredes medianeras, que pudieran limitar en un futuro la ampliación de las viviendas, aún con el consentimiento de los mismos.

Artículo 405: No se limitará el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas, la nueva construcción se separará como mínimo 0.75 m y conformará una caja de aire que permite la ventilación e iluminación del colindante.

Artículo 406: Se podrá abrir ventanas o huecos de luces en paredes laterales que no sean medianeras o que colinden con pasillos u otros espacios públicos, siempre que la altura mínima desde el nivel de piso terminado sea de 1.80 m para impedir visuales; estas podrán ser de cristal, persianas fijas o celosías.

Artículo 407: Si existen ventanas o huecos con vistas directas de una edificación a otra, a una distancia menor de 2.00 m entre estas, en caso de reconstruirse uno de los dos inmuebles, se mantendrá la misma distancia como mínimo y se alternarán las posiciones de las ventanas (si existe la posibilidad).

Artículo 408: Para abrir ventanas o huecos con vistas directas hacia algún inmueble vecino, que carezca de vanos o fenestraciones, no se establecerá parámetros de distancia o disposiciones de las ventanas, partiendo de que dicha pared se considerará una tapia.

Artículo 409: Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y la distancia entre inmuebles sea menor de 2.0 m, estas se construirán a una altura mínima de 1.80 m del nivel de piso terminado y se alternarán las posiciones.

Artículo 410: Donde exista un acceso peatonal, pasajes o pasillos entre viviendas, se podrá abrir ventanas o fenestraciones en la fachada dispuesta hacia estos, siempre que no tengan otra posibilidad de ventilación e iluminación natural, se puedan disminuir las visuales, no afecte a los transeúntes y no posean elementos salientes.

Artículo 411: El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- a) No puede mirarse la ocupación vecina.
- b) No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- c) Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.
- d) Cualquier ocupante al que se le autorice a construir en el fondo de su casa o en áreas de su parcela hacia donde existan visuales desde predios colindantes, puede solicitar tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

Artículo 412: Los locales destinados a uso comercial y gastronómico, especialmente en vías principales, arterias colectoras y corredores, garantizarán la visibilidad hacia el interior del inmueble. En horario nocturno, permanecerán convenientemente iluminados.

Medianerías.

Artículo 413: Las paredes medianeras son muy comunes en las zonas de Centro Histórico y zona Intermedio.

Artículo 414: Se respetara en todo el territorio el régimen de medianería, en caso de mal estado de esta y previa reparación de la misma, se respetara el uso de pared contigua.

Artículo 415: Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

Artículo 416: En todos los casos expresados en este artículo, la propiedad de las paredes, vallas y setos, es exclusivamente del ocupante de la propiedad que tiene a su favor tales signos.

Artículo 417: Cuando no existen títulos, las señales que indican pared medianera, son las siguientes:

- a) Una pared de las llamadas de cerradura será medianera, cuando la albardilla presente salidas o inclinaciones hacia los dos terrenos que separa, y no lo será, cuando la albardilla se encuentra por un lado en el plomo de una de las caras del muro, y por la otra presenta algún saliente o inclinación hacia este último.
- b) Puede considerarse medianera aquella pared que presente, de trecho en trecho, elementos estructurales de trabas o piedras pasaderas, que sobresalgan de sus dos paramentos. No será pared medianera cuando esos elementos sobresalgan solo por uno de ellos, probando así que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los salientes.
- c) Una pared sobre la que carga un edificio no puede ser medianera, cuando presenta retallos, y varía de grueso solo hacia un lado, lo que prueba que pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos

Artículo 418: En las zonas donde no exista la medianería, la separación mínima de la edificación de ambos límites laterales de la Parcela será de no menos de 0.75 metros.

Artículo 419: Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones característica de cada zona y en especial la cuadra en cuestión.

Artículo 420: En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas en aquellos sectores, partes de estos o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

Artículo 421: No se permitirá la construcción con pasillos laterales salvo en los casos excepcionales en que éstos sean resueltos sin expresarse en línea de fachada, de modo que estas queden como un muro continuo a lo largo de la cuadra. En estos casos el ancho de los pasillos podrá oscilar en el rango entre 0.75 m - 1.50m.

Derecho que da la medianería.

Artículo 422: Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidades a los vecinos.

Artículo 423: Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento del ocupante de la edificación contigua.

Artículo 424: Todo ocupante puede introducir en las medianerías las cabezas de cualquier elemento, cargando con ello todo el grueso de la medianería menos una proporción al eje del muro siempre que estructuralmente sea posible. Si el vecino quiere cargar otras cabezas en el mismo punto o puntos diferentes, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medie convenio entre ambos.

Artículo 425: Todo lo prevenido en los artículos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúan encima, dos contiguas.

Artículo 426: Cualquier acción a ejecutarse sobre esta pared no ocasionará daños al vecino, de suceder será responsabilidad del que ejecutó la solución de la afectación.

Artículo 427: Cada ocupante podrá hacer uso de pared medianera con fines estructurales mediando acuerdo entre ambos.

Artículo 428: Todo lo establecido en los incisos anteriores se considera obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa en forma contigua.

Artículo 429: Se prohíbe a los propietarios de una pared medianera rozar el grueso de esta para abrir nichos que se introduzcan más allá de la mitad del muro.

Artículo 430: El arquitecto director facultativo de alguna obra que interese una pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino la autorización para los trabajos, la cual debe acres constar por escrito. En caso de negativa se nombrarán peritos arquitectos que informen si la obra está lícita. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras proyectadas y las precauciones que hayan de tomarse para la seguridad de la pared y de los edificios a las que pertenezcan, y para procurar la menor incomodidad del vecino.

Artículo 431: Si la obra ejecutada en una pared medianera por uno de sus propietarios, no obstante haberse realizado de conformidad en un todo con los peritos a los que se refiere el artículo anterior, causare daño grave al otro propietario colindante, éste puede pedir indemnización. No tendrá lugar el resarcimiento de daños cuando habiendo estado en sus manos el evitarlo, con las precauciones debidas, los padeció por negligencia.

Artículo 432: En las paredes medianeras no es permitido hacer molduras, cornisas, ni salientes hacia el lado del vecino, ni colocar canales, ni tubos bajantes para recibir las aguas de las cubiertas que les pertenezcan, aunque en su final las conduzcan a la posesión de quien ejecuta cualquiera de estas obras.

Artículo 433: Se prohíbe arrimar a una pared medianera cosa alguna que comprometa su solides, como maderas, acopios de tierra, etc.

Artículo 434: Las paredes medianeras se construirán con un grosor de 0.20 m, cuando los materiales sean bloques de cemento y hormigón, y de 0.30 m, de mampostería o ladrillos. La pared debe continuar sobre su centro, cualquiera sea la altura de los edificios a los que pertenezca.

Obligaciones que impone la medianería.

Artículo 435: En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:

- a) Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- b) Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- c) Cuando una pared es medianera solo en una parte los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero solo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.
- d) La regla anterior solo es aplicable, solo respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso debe correr exclusivamente con los gastos.

Artículo 436: Las afectaciones sobre una pared medianera serán reparadas por el causante del daño.

Artículo 437: Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

Artículo 438: Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

- a) Si la medianería existente está en buen estado el que quiera construir tendrá obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción o indemnizar, además, todos los daños que provoque a los vecinos.
- b) Si la medianería existente está en regular o mal estado los demás interesados deben contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que le corresponde, siendo a cuenta del ocupante que desee mejorarla, todo el exceso del costo y daños que ocasione a los vecinos.
- c) Si uno de los ocupantes fuera causante de la ruina de una medianera, en todo o en parte, deberá reponer, cortinas adornos etc., que los otros ocupantes tuvieran por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruye por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.

Artículo 439: El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

Casos en que procede la reparación, derribe y reconstrucción de una medianería.

Artículo 440: Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre solidez.

Artículo 441: Por regla general, una medianería necesita repararse:

- a) Cuando presente grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- b) Cuando hallándose al descubierto, en toda su extensión o en parte, le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de las caras.
- c) Cuando el remate está estropeado, si es pared de cerramento.
- d) Cuando esté desplomada o aparece con pandeo por algún lado.

Artículo 442: Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa siempre que ofrece un desplome igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura.

Artículo 443: Cada propietario que en su inmueble posea una pared medianera, puede hacer uso de ella, o realizar acciones constructivas, siempre que tenga el consentimiento del vecino.

Relaciones de vecindad.

Artículo 444: Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

Artículo 445: Cuando la copa de un árbol se extienda hacia una o más propiedades colindantes, sus respectivos dueños están en el derecho de reclamar su poda, mientras que en el caso de las raíces podrán cortarlas por sí mismos dentro de su heredad.

Artículo 446: Ningún propietario de planta superior podrá realizar cualquier tipo de afectación al vecino inferior. El afectado está en todo derecho de reclamar y exigir por la reparación de los daños.

Artículo 447: Las personas naturales o jurídicas que ejecuten una edificación, estarán obligados a construir sus cubiertas de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo y no sobre el vecino. El propietario está en la obligación de recoger las aguas de modo que no cause perjuicio al predio contiguo.

Paleta de Color

Artículo 448: No se permite en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma, tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley Gral. De la Vivienda” del 23 de diciembre de 1988.

Artículo 449: No se permitirá la pintura en exteriores independiente de locales que formen parte de una misma unidad edificatoria.

Artículo 450: No se autorizará la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

Artículo 451: Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación con interés patrimonial o emplazadas en vías principales o con visuales hacia estas, es obligatoria la solicitud de Autorizo de Obra.

Artículo 452: Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Autorización.

Artículo 453: En edificaciones multifamiliares o inmuebles similares, que formen parte de una misma unidad edificatoria, de otros elementos de fachada que no necesiten pintarse (carpinterías, balaustradas, rejas, etc) no se permitirá la aplicación de la pintura exterior en una o varias secciones independientes.

Artículo 454: Para la aplicación de pinturas de exteriores, el interesado estará en la obligación de asegurar la protección de los rótulos de las calles, de las placas con los números de las edificaciones, de las señales de tránsito, de las aceras, así como de las áreas verdes, postes, mobiliario urbano y demás

elementos urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Ornato e Higiene para la provincia de Villa Clara.

Artículo 455: El color a utilizar en el exterior de las edificaciones ubicadas en zona de centro o zonas de valor, será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Monumento; así como también las posibles combinaciones de colores de los diferentes elementos que componen las fachadas.

Artículo 456: Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color en la Oficina Provincial de Patrimonio.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

Mobiliario urbano

Artículo 457: Cada objeto que se sitúa en el espacio colectivo de las calles y plazas debe responder a una necesidad específica de las entidades representativas y debe atribuírsele una función y una misión muy bien argumentada de acuerdo a las necesidades planteadas por el público.

Artículo 458: La utilización de kioscos como mobiliario urbano debe estar avalada por la entidad Municipal a la cual se subordinan y con la aprobación del Consejo de la Administración Municipal de acuerdo a las necesidades del asentamiento.

Artículo 459: Para su solicitud a la DMPF, el inversionista debe presentar un croquis con su memoria descriptiva adjunta, donde se especifiquen los materiales a utilizar y dimensiones exactas. El área de los mismos no debe exceder de los 6.0m² y la altura mínima será de 2,10 m y la máxima de 3.0m.

Artículo 460: En todo caso cualquier intervención deberá tener un diseño agradable relacionado al área, cumpliendo con las exigencias del entorno, brindando un aspecto de no-improvisación.

Artículo 461: Se expondrá claramente cualquier tratamiento con pinturas u otros materiales ornamentales a utilizar que completen la expresión de la acción.

Artículo 462: Se deberá tratar el área exterior con elementos de jardinería, si procede.

Artículo 463: Se permiten el cercado de los mismos siempre que las condiciones del entorno lo permitan.

Artículo 464: Ninguna ubicación de elementos móviles ó fijos podrá afectar el tránsito vehicular ó peatonal y respetará la faja de protección de líneas del ferrocarril o vías principales.

Artículo 465: No se permitirá en ningún caso la afectación del ornato con el uso de materiales no adecuados.

Artículo 466: No se permitirán acciones constructivas en los establecimientos que puedan generar transformaciones de las fachadas y detrimento de los valores de la edificación.

Artículo 467: Todos los kioscos deben estar identificados lo más estéticamente posible con su nombre y un rótulo que represente la entidad ó empresa previo diseño del mismo.

Artículo 468: Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios públicos, no deben obstaculizar la libre circulación de personas, utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) y será fabricado con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 469: Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80m de la línea de fachada (salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada) y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.0m, para que no obstaculice la libre circulación de personas. Para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.5m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

Artículo 470: No se permite la colocación de teléfonos públicos en portales privados, junto a entradas principales a inmuebles, en partes de fachadas donde existan elementos decorativos, obstruyan la circulación peatonal o vehicular y en el interior de locales con horario limitado de servicio.

Elementos de iluminación.

Artículo 471: Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público del asentamiento (faroles, luminarias de poste, lámparas etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

Elementos ornamentales conmemorativos

Artículo 472: Todos los elementos ornamentales conmemorativos considerados exponentes de alto valor serán conservados. En caso de excesivo deterioro podrán sustituirse por otros de similar diseño y materiales.

Artículo 473: No se permite trasladar del sitio original monumentos ornamentales o conmemorativos.

Artículo 474: Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentarios. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

Artículo 475: La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Las adosadas a fachadas se colocarán de forma tal que no afecte los elementos decorativos o constructivos de ésta. La altura en planta baja no excederá 2.00 m.
- b) Los pedestales sobre los que se colocan tarjas, en espacios públicos, no excederá 0.60 m.

Elementos higiene pública.

Artículo 476: En corredores, vías principales, colectoras, plazas, parques, microparques y otros espacios públicos y lugares de influencia masiva de personas, se ubicarán cestos fijos, ligeros y de fácil manipulación y limpieza, fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

Artículo 477: Los contenedores de desechos sólidos tendrán un diseño uniforme y serán fabricados con metal o plástico. Deberán colocarse en lugares próximos a las intercepciones viales locales (no peatonales), siempre y cuando no obstruya el tráfico vehicular, ni impida el acceso y la visualización de los inmuebles. La capacidad de los contenedores oscilará entre 0.50 y 1.0m³.

Carteles y señalizaciones

Artículo 478: Todos los anuncios o propagandas comerciales se aprobarán por la DMPF, en correspondencia con los trámites entre esta y la Oficina de la ONAT.

Artículo 479: En ningún caso se podrá afectar el ornato, por lo que se deben adecuar a las exigencias específicas de cada zona.

Artículo 480: El modelo de autorización debe contemplar las características generales del anuncio o propaganda en cuestión.

Artículo 481: La colocación se autorizará solamente para aquellos lugares donde se haya autorizado a ejercer la actividad por cuenta propia, para anuncios e identificaciones de organismos estatales, y para vallas u otros elementos avalados por el Departamento Ideológico del PCC.

Artículo 482: Se incluyen en esta autorización placas, afiches, carteles, rótulos, tótem, vallas publicitarias y demás anuncios o elementos similares con fines de propaganda comercial o publicidad.

Artículo 483: Las dimensiones de los anuncios en el caso de personas naturales no excederán los 0.80 X 0.50 y en caso de tener anuncios estatales en el mismo sector con similares actividades, las dimensiones serán menores que las de este.

Artículo 484: Las dimensiones de los anuncios en el caso de personas jurídicas no excederán los 6.0X5.0, 30m².

Artículo 485: Se permitirá el uso de diferentes materiales siempre y cuando estos sean de carácter duradero y de aspecto agradable.

Artículo 486: Su diseño y forma puede ser variables siempre y cuando den respuesta a las exigencias urbanísticas de la zona.

Artículo 487: El mínimo de información que debe tener el anuncio o propaganda en los casos de personas naturales será el nombre o identificación, concepto por el que se otorgó la licencia, número de la licencia.

Artículo 488: No se permitirá el cartel de oferta sobredimensionado o fuera del lugar autorizado.

Artículo 489: Se prohíbe la colocación de anuncios en: lugares que obstaculicen la circulación peatonal o vehicular, zonas de uso público, alejadas de la línea de fachada en zonas urbanas, o con una disposición perpendicular a la fachada cuyo borde inferior esté por debajo de 2.20 m.

Artículo 490: La DMPF tendrá potestad para multar cualquier incumplimiento de estas regulaciones o retirar los anuncios en caso de no cumplir con lo establecido.

Artículo 491: Su colocación solamente se permitirá en terrenos de propiedad del poseedor de la licencia de cuenta propia o lugares que este haya arrendado, en el caso de los particulares y en el caso de los estatales en inmuebles donde se estén desarrollando funciones relacionadas con el objeto social específico de cada entidad.

Artículo 492: No se permitirá la colocación de carteles o anuncios en postes de redes eléctricas y telefonía.

Artículo 493: Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas, la colocación de señalizaciones; pero estos nunca afectarán la circulación peatonal ni vehicular, (en los portales y en las aceras será de 2.20 m y en las calles nunca menos de 5.00 m.)

Artículo 494: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero esta última dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada o en contacto con esta.

Artículo 495: No se permitirá la colocación de señalizaciones en detrimento de la imagen urbana del entorno ni de forma tal que ocasione barreras Arquitectónicas al paso de los peatones.

Artículo 496: No se permitirá la colocación de señalizaciones en postes de redes eléctricas y telefonía, que puedan ocasionar daños a personas o vehículos.

Artículo 497: Los elementos señalizadores: postes, carteles y otros serán diseñados y ubicados de manera que resistan los efectos destructivos de los probables desastres de la región. Por ejemplo los grandes carteles pueden ser horadados para dejar pasar los vientos o de lo contrario proveerlos de aditamentos de anclaje para la sujeción en el momento del desastre o su desmontaje.

Artículo 498: Siempre y cuando se quiera colocar, cambiar o modificar cualquier cartel o propaganda gráfica se debe hacer una solicitud a través del departamento Ideológico del Comité Provincial del Partido.

Artículo 499: Trabajar en toda la recuperación, reparación, colocación e imagen de las señales del tránsito y de las vías férreas, incluyendo la identificación de los pueblos y comunidades.

Artículo 500: La colocación de micro vallas de concreto a lo largo de la vía o entrada de asentamiento respetarán el distanciamiento estancamiento establecido así como buena imagen urbana.

Artículo 501: Periódicamente se retocarán con esfuerzo propio, por parte de las instituciones que le compete, todas las vallas, micro vallas y carteles que están mal pintadas o carezcan de pintura en los distintos lugares del municipio.

Artículo 502: Los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, tienen que cumplir con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.

Artículo 503: No se permite la colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados.

Artículo 504: Los carteles, vallas que aprobemos deberán ser las mejores y que tengan recursos y materiales duraderos, de fácil mantenimiento que puedan perdurar en el tiempo.

Artículo 505: La evaluación de la ubicación de vallas, carteles y propaganda política será la siguiente:

- a. No ubicar en carreteras donde solo le transmitimos mensajes a los que van en carros, el mayor % de nuestra población se traslada a pie, por lo tanto debe priorizarse su uso dentro de los asentamientos humanos.
- b. La propaganda gráfica debe ubicarse en lugares donde sufra menos deterioro.

Artículo 506: No se permiten las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para el Municipio.

Artículo 507: Se permite la colocación de elementos gráficos o artesanales que no afecten la imagen urbana del asentamiento, siempre teniendo en cuenta que no atenten contra la política de divulgación del Partido.

Artículo 508: La propaganda que incluye los nombres de provincias, municipios y consejos, esto le corresponde al Gobierno, es quien debe hacer estas vallas, que lo planifique en su presupuesto y que ordene un diseño homogéneo con calidad y estética.

Artículo 509: Para las personas discapacitadas sordas e hipoacúsicos, se consignan tres medidas que optimizan la señalización, de acuerdo con las necesidades específicas de las personas con discapacidad auditiva profunda o sordos, refiérase a la NC 391-3 del 2004, epígrafe 4.1

Artículo 510: Para ciegos y personas con deficiencias visuales, garantizar una adecuada técnicas para evitar y suprimir las barreras y todo tipo de obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento y garantizar buenas condiciones ambientales. Refiérase a la NC 391-3 del 2004, epígrafe 4.2

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

Tipos de intervención a nivel urbano

Artículo 511: Se permitirá la intervención a escala urbana: renovación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento o saturación, nueva urbanización y erradicación.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 512: Se permitirá la intervención a escala arquitectónico: conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación.

Acciones constructivas:

Artículo 513: La construcción de obras nuevas, sólo se aprueba en aquellas áreas que la Dirección Municipal de Planificación Física apruebe, mediante certificado de Microlocalización, en razón de las

obras que se inducen del uso de suelo y en correspondencia con lo aprobado en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 514: Se autorizan acciones de remodelación, ampliación (en pequeña escala), conservación, restauración y demoliciones, siempre aprobadas mediante Licencias o Autorizos de Obras, emitidas por la Dirección Municipal Planificación Física.

Artículo 515: En las edificaciones autorizadas se permite la construcción de jardines, terrazas, portales, balcones, escaleras, pasillos laterales y de fondo, según criterios de diseño aprobados por la DMPF y la zona en que proceda.

Artículo 516: Se permite la utilización de las cubiertas presentes en todas las tipologías constructivas, según criterios de diseño aprobados por la DMPF.

Artículo 517: No se permite la cesión, transferencia de áreas, cambio de uso o acciones urbanísticas y constructivas, excepto las reparaciones menores, sin la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, con la correspondiente documentación.

Artículo 518: Prohibido realizar acciones urbanísticas y constructivas, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, sin la consulta y aprobación de los organismos competentes: DMPF, Patrimonio, Consejo de Administración del Poder Popular Municipal.

Artículo 519: Queda limitada toda acción constructiva fuera del límite del área de la parcela entregada.

Artículo 520: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la IV según las características del lugar de la intervención. No se permiten nuevas construcciones con tipología constructiva V.

Artículo 521: Las edificaciones con Tipología Arquitectónica V sólo se permiten cuando tengan un destino turístico o recreativo, previa aprobación por los organismos pertinentes y cumpliendo con las regulaciones vigentes.

Artículo 522: Se prohíben todo tipo de acción constructiva de edificaciones (Nuevas Construcciones, Ampliación, Remodelación, Rehabilitación, etc.), en zonas que se prevean erradicar por existir insuficiencias de redes infraestructurales, condiciones de insalubridad del medio, zonas inundables y bajo otros factores de riesgos.

Artículo 523: Las construcciones en las zonas de nuevo desarrollo y con potencialidades de reurbanizar están condicionadas a la existencia de un proyecto, las excepciones se señalan en las regulaciones específicas de estos sectores.

Materiales de Construcción

Artículo 524: Se admiten los siguientes materiales:

- Paredes: serán de ladrillos, bloques, madera o elementos semiprefabricados y prefabricados.
 - Techos: losas de hormigón, tejas de barro francesas o criollas, elementos semiprefabricados, zinc y asbesto cemento.
 - Pisos: de granito, mosaicos, cementos o losas prefabricadas.
- a) Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física.
- b) Se prohíben las paredes de cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general. De forma casuística y en dependencia del sector en que se ubique se permite el uso de la madera (tabla de palma).

Artículo 525: Se permite la utilización de materiales recuperados siempre que no vayan en detrimento del valor arquitectónico y urbanístico de la zona.

Artículo 526: En cualquier tipo de intervención que se realice en edificaciones declaradas Monumentos, los materiales a emplear serán preferiblemente del tipo original o antiguo recuperado. Si se realizara con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas.

Artículo 527: En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

Artículo 528: No se permitirá la incorporación de materiales que afecten la imagen urbana en edificaciones a lo largo del Circuito Norte.

División y unificación de viviendas

Artículo 529: En todas las zonas se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley Gral. de la Viv." del 23 de diciembre de 1988. Siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción.

Artículo 530: En las zonas residenciales se admiten las divisiones de viviendas cuando sus dimensiones y formas de la edificación lo permitan, según lo establecido en el artículo N0.79 de la Ley

Gral. de la Viv. del 23 de diciembre de 1988 y no podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 531: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 532: La acción constructiva referida a las divisiones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25m permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).
- Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

Construcción en áreas libres y azoteas

Artículo 533: Las áreas libres otorgadas para la construcción de viviendas mediante el carácter perpetuo del derecho de superficie tiene como efecto que si lo fabricado se destruye la acción de edificar se mantiene; o sea, el superficiario o sus herederos, tienen el derecho de construir nuevamente, cumpliendo con los requerimientos vigentes.

Artículo 534: Los derechos sobre los terrenos entregados para construir viviendas (DPS) son intransferibles (a excepción de fallecimiento del superficiario, el cual es sustituido por sus herederos) e inseparables del dominio, uso y disfrute de la vivienda construida, por tanto no se permite efectuar segregación, cesión o cualquier transmisión de derecho sobre el terreno separado de la vivienda construida en el mismo.

Artículo 535: En las áreas libres o solares yermos destinados a la construcción de viviendas, tienen preferencia la construcción de viviendas dúplex, biplantas, viviendas pareadas, u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 536: Las nuevas construcciones de más de una vivienda en un mismo solar yermo o área libre deben tener en cuenta desde la fase de proyecto y hasta su ejecución constructiva:

- a) Las relaciones de convivencia
- b) La relaciones de vecindad
- c) La servidumbre de paso a través de jardines, pasillos, portales y otros.
- d) cualquier otra circunstancia que contribuya a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

Artículo 537: Cuando se entregue un solar yermo con derecho perpetuo de superficie a varios propietarios para construir viviendas dúplex, biplantas u otras de más niveles, los propietarios a los que se les haya asignado la planta baja, están obligados a ejecutar la cimentación, paredes del primer nivel y cubierta sólida, de tal forma que le permita la construcción posterior al resto de los superficiarios de las demás plantas.

Artículo 538: Todo tipo de nueva construcción en planta alta de un edificio existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá hacerse cuando el estado técnico del edificio lo admita y cuando tal proceso no afecte valores arquitectónicos y urbanos avalados esto por un profesional, arquitecto o ingeniero civil y previa aprobación por las entidades correspondientes.

Artículo 539: Las edificaciones multifamiliares de nueva construcción reservarán las plantas bajas para la ubicación de servicios, comercios y otros locales de uso público cuando en el territorio donde se localicen exista la necesidad de éstos servicios. o las condiciones urbanas del lugar lo exijan.

Artículo 540: La altura máxima y mínima de las edificaciones de nueva construcción será decidida casuísticamente como parte del proyecto urbanístico o en su lugar por la DMPF.

Artículo 541: En aquellos casos en que por las características del inmueble, o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran solo a partir de la segunda crujía de la edificación.

Artículo 542: Las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.

Construcción de escaleras a plantas altas

Artículo 543: Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones siempre que se cumplan de forma obligatoria los siguientes requisitos:

- a) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamados $\frac{1}{2}$ portal) pudiéndose construir en el interior de la edificación segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente.
- b) Las escaleras expuestas, en todos los casos, serán del tipo ornamental decorativo.
- c) En los casos que no exista portal, el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.

- d) Se permitirá la construcción de la escalera en pasillos laterales y de fondo, siempre que se respete un mínimo de 0.75 m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y de 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.
- e) Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00 m y se registran visuales a los predios colindantes, la escalera deberá ejecutarse en espacios cerrados o caja de escalera con los correspondientes vanos de luces y ventilación cumplimentando las normas técnicas establecidas al efecto.
- f) Las ampliaciones en planta alta construirán escaleras de acceso a ese nivel obligatoriamente en el interior de la edificación original no permitiéndose nunca su construcción en área exterior de la edificación.
- g) Bajo ninguna circunstancia se permitirá la construcción de escaleras en aceras o en el área donde futuramente podría construirse la misma.

Mezanines, barbacoas, patios y patinejos

Artículo 544: Se permitirá la construcción de mezzanines solamente en plantas bajas de las edificaciones, excepto en las de uso público y/o comerciales, siempre que la superficie ocupada por el mismo no exceda el 50% de la planta baja donde se localiza, retirándose al menos 3.00 m de la segunda línea de fachada y el puntal libre sea como mínimo de 2,60 m.

Artículo 545: Las barbacoas serán para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.

Artículo 546: Se localizará solamente en planta baja y partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.

Artículo 547: Se emplearán materiales resistentes del menor peso posible.

Artículo 548: La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes será de 2.30 m como mínimo.

Artículo 549: Se respetarán las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m², cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

Artículo 550: Las ventanas abiertas a los patinejos cumplirán con las disposiciones de las servidumbres de vista y luces referidas en el Capítulo III epígrafe 3.56.

Artículo 551: Se autorizan los patios interiores de ventilación y luces, así como los patinejos, en aquellos sectores donde se dificulte la iluminación y ventilación natural; fundamentalmente en parcelas compactas o semicompactas.

Artículo 552: En estos espacios se garantizará una puerta de acceso que permitan la limpieza sistemática, o una ventana de mantenimiento en los casos de poseer dimensiones mínimas.

Artículo 553: Si la ubicación de estos espacios se encuentra aledaño a una cocina, será requisito indispensable que la misma extraiga el vapor, humo o aire contaminado por otro conducto de ventilación.

Garajes.

Artículo 554: Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75 metros de ancho por 4.0-5.0 metros de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.

Artículo 555: Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

Artículo 556: La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

Artículo 557: Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

Artículo 558: Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

Artículo 559: Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

Condiciones para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes y para prevenirlas en obras nuevas

Artículo 560: La colocación de turbinas, tanques de agua y construcción de cisternas en las aceras no se permite, quien necesite de estos elementos lo ubicarán en el interior de su vivienda.

Artículo 561: Los postes de instalaciones eléctricas o telecomunicaciones y las señales verticales que sean retiradas o reubicadas, deben ser erradicados en su totalidad, sin provocar desniveles y obstáculos por demoliciones mal ejecutadas. La colocación de estos no puede coincidir con accesos a inmuebles o interrumpir la posibilidad de traslación de minusválidos en silla de ruedas; se actuará preferiblemente en el extremo libre de las aceras.

Artículo 562: Se establecerá de modo obligatorio soluciones de acuerdo con las normas establecidas, para facilitar la accesibilidad al medio físico.

Artículo 563: En todos los proyectos tanto de urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán norma cubana (NC 391-2:2004 “Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto”).)

Artículo 564: No se autoriza la colocación de elementos en aceras y portales de uso público que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.

Artículo 565: El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

Artículo 566: No se permitirán rejas y/o puertas que abran hacia las áreas de circulación pública constituyendo barreras arquitectónicas.

Artículo 567: No se permitirá la colocación de nuevos postes eléctricos y telefónicos sobre la acera de forma tal que constituyan barreras arquitectónicas.

Artículo 568: Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

Artículo 569: Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales antiresbalantes.

Artículo 570: Se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a las rampas.

Artículo 571: Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

Artículo 572: Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

Artículo 573: De ser posible, las señalizaciones se ubicarán en las paredes, en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

Artículo 574: La altura mínima de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será 2.20 m.

Artículo 575: Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, se hace necesario recurrir a la construcción de rampas, escaleras o incluso ascensores u otros aparatos o equipos elevadores o transportadores (escaleras, rampas móviles y cintas transportadoras)

Artículo 576: Siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

Demoliciones

Artículo 577: Los trabajos de demoliciones se autorizarán solamente en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de mejorar la Tipología arquitectónica del sector con nuevas edificaciones.
- c) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de los mismos a la edificación principal.
- d) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Artículo 578: La Dirección Municipal de Planificación Física podrá solicitar la paralización y posterior demolición de la obra cuando esta no cumpla los requisitos que se establecen para dicho proyecto, según lo dispuesto en la legislación vigente: Decreto ley 272: Contravenciones en materia de Ordenamiento Territorial y Urbano.

Artículo 579: Todo tipo de demolición deberá ser autorizada por la DMPF, exceptuando las construcciones temporales que no ocasionen afectaciones a colindantes.

Declaración de ruina

Artículo 580: Los inmuebles en mal estado de conservación, aparentemente, se someterán a un dictamen técnico (de oficio o a solicitud de personas naturales y jurídicas), elaborado por la autoridad

competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

Artículo 581: Se considera en estado ruinoso aquellas edificaciones en las cuales exista un supuesto daño no reparable técnicamente por medios normales, estimándose un costo de reparación por encima del 75 % del valor del edificio, considerado como nueva construcción.

Acciones Previa

Artículo 582: Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionales:

- a) Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.
- b) Los escombros producto de alguna demolición en una edificación estatal ó particular, no podrán estar en el sector por más de 72 h, hasta cumplir ese término, deberán estar delimitados con carteles de peligro e iluminados en horarios nocturnos.
- c) Protección temporal del área de derrumbe con vallas, para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00 m.
- d) Señalización de la peligrosidad del lugar.

Acciones de demolición total, parcial y liberación de agregados

Artículo 583: La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

- a) Edificios con grado de protección III amenazados de derrumbes, cuya reparación sea prácticamente imposibles o implique un costo desproporcionado en relación con su valor cultural y urbano.
- b) Edificios con grado de protección IV, en condiciones constructivas críticas o cuando su estado sea malo y su eliminación suponga la obtención de soluciones ventajosas desde el punto de vista urbano y/o económico.
- c) Obras clandestinas, estructuras ligeras y otras construcciones no clasificadas en cualquier de los cuatro grados de conservación.

Artículo 584: La demolición total de un inmueble podrá realizarse solo cuando se demuestre la peligrosidad que representa para sus ocupantes o para el normal funcionamiento del sitio en el que se ubica y luego de comprobar la imposibilidad de preservar partes o elementos de valor; también cuando sea una obligación orientada por algún inspector a partir del Decreto ley 272.

Artículo 585: La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- a) Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- b) Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- c) Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten al resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva no esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.
- d) Partes seriamente afectadas y que amenazan con derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

Artículo 586: No se permitirá ninguna demolición bien sea total o parcial, en un centro histórico urbano, sitio, construcción (con Grados de Protección I, II y III) o zona de protección inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, sin la previa aprobación de la Comisión Nacional de Monumentos o la Comisión Provincial correspondiente, según lo determine el grado de protección establecido para cada bien.

Artículo 587: En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y principalmente en las fachadas de las edificaciones, no se autorizan las demoliciones, salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
- b) Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
- c) Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.

Demoliciones de paredes medianeras

Artículo 588: Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización.

Artículo 589: Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 590: Quien quiera proceder a la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

Obras Forzosas

Artículo 591: Los edificios en mal estado, que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación Física, resultara declarado en peligro será demolido o apuntalado en breve plazo, siendo la Dirección Municipal de la Vivienda la encargada del trabajo, en el caso de las viviendas y los organismos estatales implicados si no se refiere a viviendas.

Artículo 592: En el caso de las edificaciones estatales en mal estado, declarados en peligro y que resulte un peligro para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad responsable su demolición, apuntalamiento o reconstrucción, de inmediato.

Artículo 593: Los propietarios de patios y solares que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación, ya sean personas naturales o jurídicas.

Artículo 594: Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

Artículo 595: Para la construcción o reparación de un inmueble se definirá un plazo no mayor de un año para la culminación de los trabajos, vencido el tiempo si no se ha terminado o empezado la obra será necesario renovar la Licencia.

Artículo 596: Es obligatorio el inicio de las obras a partir de la fachada.

Artículo 597: La Dirección Municipal de Planificación Física tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras, siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

Artículo 598: La Dirección Municipal de Planificación Física valorará y aprobará los chaflanes en edificaciones esquineras para facilitar la visibilidad o asegurar a los peatones.

Artículo 599: Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

CAPITULO 4 REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCION URBANA.

Las regulaciones específicas de intervención urbana están relacionadas y complementadas con las Regulaciones Generales de intervención Urbana (Capítulo 3).

ZONA CENTRO HISTORICO



Artículo 600: Derrotero: Partimos de la intersección de las calles 3ra del Oeste y 5ta Norte, desplazándose por calle 3ra Oeste rumbo Sureste asimilando las viviendas nones recorriendo 308.0 metros hasta llegar a interceptar la calle 2da Norte, de ahí desciende rumbo Suroeste desplazándose por la calle incorporando las viviendas nones hasta Central Este, se toma rumbo noroeste hasta interceptar Paseo Martí y en esta calle se desplaza 94.0 metros y asciende interceptando los patios de las viviendas con fachas con frente a las calles Paseo Martí y Carlos Loveira tomando rumbo noroeste e interceptar la calzada 26 de Julio y descender hasta la intersección de las calles 9na Norte se incorpora a esta y se desciende hasta 5ta Norte asimilando las viviendas nones hasta interceptar el punto de partida.

Artículo 601: Se caracteriza por ser una zona comercial, recreativo, administrativo y de intercambio social, polifuncional y único de jerarquía local.

El centro de servicios se localiza en la zona central y más antigua del núcleo es representativo de su morfología y tipologías urbanísticas y arquitectónicas; debido a la forma espontánea en que surgió se convirtió en un centro cerrado sin posibilidades de crecimiento encontrándose rodeado por edificaciones de viviendas servicios y administrativo. En él se concentran la mayor parte de las principales instalaciones con valor patrimonial.

Predomina la vivienda en hilera y medianera aunque existan en menor cuantía viviendas individuales, con puntales libres de 3.0 a 5.0 m con predominio de portales corridos que comienzan a partir del borde

interior de la acera con presencia o no de elementos decorativos en la fachada distribuidas en manzanas ortogonales rectangulares o cuadradas.

En esta zona se localiza el mayor porcentaje de instalaciones administrativas y de servicios estando seccionado por la vía férrea, con buen estado de las vías y secciones amplias en sus calles, no hay soluciones de acueducto ni alcantarillado.

❖ **SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.**

Artículo 602: Se respetará el ancho de acera en cada una de las calles existentes. Los contenes serán del tipo integral con una altura no menor de 0,20 m.



❖ **SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Artículo 603: Las construcciones conmemorativas y monumentos aisladas con algún grado de valor ya sea arquitectónico, histórico, artístico o ambiental en caso de ser objeto de alguna acción constructiva además de cumplir con las regulaciones de la zona deberán registrarse por lo establecido en la Ley General de la Vivienda, La Ley N° 2 y el Decreto Ley N° 55 donde se establece la consulta obligatoria a la Comisión de Monumento del nivel que corresponda, de este tipo que se localizan en la zona las siguientes:

- Museo Municipal Abel Santamaría Cuadrado, localizado en Calle 2ª del Norte entre Calle Central y Calle 1ª del Este.

Inmuebles inventariados por registro de bienes municipal y registro de monumentos.

- Iglesia Católica Avenida, localizada en Calle José Martí N° 9
- Casa Parroquial, localizada en 5ª avenida Norte
- Iglesia Presbiteriana, localizada en Calle 1ª del Este N° 1

- Logia Orfeo “AMOR FRATERNAL N° 18”, localizada en 5ª avenida norte N° 10
- Logia ONG Masónica “SUBLIME” , localizada en Calle Central norte N° 30% 1ª del Este y 3ª de Este
- Casa de cultura “Carlos Loveira Chirino” , localizada en 1ª Avenida Norte N° 8
- Comité Municipal del PCC, localizada en Calle 1ª avenida Norte N° 3
- Biblioteca Mpal José Mª de Mendive, localizada en Calle 1ª de este N° 3
- Asociación de Combatientes, localizada en Calzada 26 de Julio N° 18
- Registro Civil , localizada en Calle Central Oeste N° 22
- Asamblea Municipal de Poder Popular, localizada en Avenida Martí N° 7

❖ **SECCIÓN TERCERA. USOS DE SUELO.**

Artículo 604: Se define como uso predominante para la zona el residencial, servicios, espacios públicos y otros que puedan ser convenidos y como uso incompatible el industrial y otros que se consideren sean incompatibles con el uso residencial.

Artículo 605: No se permite el cambio de uso de cualquier local o parcela sin la previa consulta con la DMPF y el Gobierno Municipal de hacerlo si no procede el cambio no será autorizado legalmente.

Artículo 606: No se permite el cambio de uso de instalaciones de servicios tales como tiendas de productos industriales, mercados, cafeterías etc. en el centro de servicio para otro uso que no sea de prestación de servicios a la población.

Artículo 607: En la plaza, portales, microparques y esquinas comerciales, no se permite el cambio de uso comercial y social a viviendas.

Artículo 608: Las edificaciones de uso comercial o gastronómicas especialmente en la zona centro de servicios, garantizaran la visualización hacia el interior del inmueble. En horario nocturno permanecerán debidamente iluminados.

Artículo 609: No se permitirá las demoliciones parciales o totales de las edificaciones con valor sin previa consulta con la DMPF y la aprobación por la entidad de monumentos correspondiente.

Artículo 610: No se puede demoler una pared medianera sin previo consentimiento del propietario y del vecino colindante. Si éstos se rehusaren el que pretenda hacer la demolición acudirá a los tribunales para obtener la autorización competente. Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber

obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

Artículo 611: Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un término prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo presente y ofreciera peligro el empezar la demolición sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

❖ SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA.

SOBRE LA DISPOSICION DE LA MANZANA

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 612: Se respetará en todos los casos y de forma obligatoria la estructura urbana existente en esta zona por manzanas cerradas contornando retículas, con edificaciones coloniales y de otros usos.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA PARCELA

Tamaños máximos y mínimos de la parcela

Artículo 613: Las parcelas de la zona son compactas, se respetará la utilización en esta zona de la medianería.

Artículo 614: Parcelas rectangulares de dimensiones variables con tamaños máximos de 250 m² y mínimos de 80 m².

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 615: Las edificaciones de nueva construcción respetarán un mínimo del 20% de área descubierta.

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 616: Se respetarán los detalles y decoraciones de fachadas en interiores que definan un estilo arquitectónico o sean imprescindibles estéticamente (frisos, platabandas, guardapolvos, cornisas, pretilas, arcos, falsos techos, verjas y otros).

Artículo 617: Se respetará la línea de fachada alineándose las nuevas construcciones por las predominantes.



Franja de Jardín

Artículo 618: Para las nuevas construcciones no se permitirá el uso de jardín frontal ya que no es lo predominante en la zona.

Franja de Portal

Artículo 619: Será obligatorio respetar la franja de portal con una profundidad entre 2.0-3.0 m, este podrá ser corrido o medio portal, de uso público o privado según proceda en cada cuadra en cuestión.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 620: Se mantendrá una separación mínima de 0.75-1.50m en pasillos laterales y de fondo entre fachadas.

❖ SECCIÓN SEXTA. MORFOLOGÍA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 621: No se permitirán las cercas al frente que impidan los visuales al interior de la parcela, o sea se mantendrá en ellas la condición de transparencia.

Portales (públicos o privados)

Artículo 622: Procede el uso de portales tanto de uso público o privado según proceda, donde será de estricto cumplimiento lo establecido en los artículos del Capítulo 3 Regulaciones generales de Intervención Urbana.



Esquinas con chaflanes

Artículo 623: Las edificaciones a dos o más calles de diferentes categorías, podrán tomar en su totalidad de sus dos líneas de fachadas la altura y piso mayor existente en la calle más ancha.

Artículo 624: En el caso de edificios ubicados en la esquina las dos fachadas serán tratadas como principal.

Alturas.

Artículo 625: No se admitirá alteraciones de fachada y cubiertas en las edificaciones construidas en forma de tira que afecten la unidad estructural del conjunto.

Artículo 626: En las alteraciones de fachada que incluyen nuevas construcciones se tendrá en cuenta la altura existente en las edificaciones colindantes de forma tal que la altura adoptada armonice con lo edificado.

Artículo 627: Si una edificación tuviese dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, que diesen a calles con declive, la altura que deberá darse corresponderá a la máxima de la calle de mayor restricción.

Puntales

Artículo 628: Se establece para la zona el puntal alto predominante de este sector con un promedio entre 3.0-6.0m.

Número de pisos mínimos y máximos

Artículo 629: Se establecen como número de pisos para esta zona 2 plantas pudiendo llegar hasta 3 niveles según la morfología existente de la zona.

Artículo 630: Los pisos que se adicionen en edificios ya construidos deben respetar lo dispuesto en la ley general de la vivienda en cuanto a conformidad de los ocupantes. En cualquier caso deberá constar con la aprobación de la DMPF, cuidando que este debe guardar las proporciones arquitectónicas y con materiales similares a la construcción existente.



Salientes

Artículo 631: No se permitirá la eliminación parcial o total de elementos de diseño (pretilos, pilastras, recuadros puertas, ventanas rejas, etc (que sean componentes originales o no, pero que se integren armónicamente a las construcciones con valor arquitectónico del asentamiento.)

Artículo 632: Se autorizara el uso de rejas siempre que se integren a las características de la edificación y al entorno.

Artículo 633: No se permitirá establecer puestos de ventas de cualquier género (bebidas y comestibles) en los salientes sobre la vía pública.



Balcones y terrazas.

Artículo 634: En caso de ser admitido se permitirá lo siguiente:

1. En viviendas medianeras el balcón estará separado como mínimo 0.80m del límite de propiedad u eje de medianería.
2. Cuando el balcón se proyecta sobre la acera su vuelo nunca podrá exceder el ancho de la misma.
3. En las calles donde la acera sea menor de 0.90m no se admitirán balcones.
4. No se permitirá el cierre total de los balcones (Con muros de cualquier tipo) quedando expresadas como pared ciega de la fachada, solo con elementos que permitan transparencia (rejas o ventanas).

Vistas y Luces

Artículo 635: No se permitirá la adición de vanos o elementos decorativos en las fachadas y se deberá respetar la proporción y el ritmo de los vanos que provoquen alteraciones estructurales o la pérdida de su identidad arquitectónica.

Medianería

Artículo 636: Se respetará la condicional de medianería y/o paredes contiguas por ser predominante en esta zona urbanística.



Artículo 637: Cuando se decida la edificación en solares actualmente libres en área de medianería los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados.

Ritmo y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 638: No se permitirá alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad de estos.

Carpintería

Artículo 639: Cualquier variación en la carpintería en esta zona deberá realizarse con la previa autorización de los organismos correspondientes conjuntamente con patrimonio. La reposición de la misma será respetando los códigos y el diseño existente en la construcción.

Artículo 640: Se permite la utilización de carpintería metálica en sustitución de las de madera siempre y cuando se respete la dimensión y ritmo de los vanos.

Paleta de colores

Artículo 641: En la zona centro será obligatorio solicitar autorización para cambiar el color de una edificación en la DMPF, previa consulta a la Oficina municipal de patrimonio.

Artículo 642: El color a utilizar en las edificaciones ubicadas en el centro, o zonas de valor será el establecido como resultado de los estudios de colores que deberán ser efectuados por la Oficina Municipal de Patrimonio.

- a) Para aplicar las pinturas en exteriores de cualquier edificación es obligatoria la solicitud de Licencia de Obra.
- b) Se apercibirá al infractor (pintar sin permiso) para que realice el trámite de Licencia.
- c) Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario obtener previamente la aprobación de la Comisión de Monumentos.
- d) Cuando en una edificación conviven más de un propietario ya sea persona natural o jurídica no se autoriza pintar solo la parte que le corresponde sino toda la edificación.
- e) En las edificaciones con valores arquitectónicos la pintura responderá a su codificación arquitectónica y que será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Dirección Provincial de Patrimonio en el caso del Centro Histórico.

- f) El promotor de la acción está obligado a proteger los rótulos de calles y viviendas, las señales de tránsito, las aceras, así como las áreas verdes y el mobiliario urbano.
- g) No se permitirá en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería, según lo dispuesto en la Ley No.65 “Ley General de la Vivienda”

Artículo 643: Las entidades recaudadoras de divisas a la hora de pintar su establecimiento deberán asumir las edificaciones colindantes a ambos lados, en caso de existir la condición de medianería.

Artículo 644: El tratamiento de colores exteriores en el centro histórico urbano deberá hacerse a escala urbana no se podrá decidir el color de una edificación sin analizar previamente el contexto en que se encuentra ubicada y la tipología arquitectónica de la edificación.

Presencia y cierre de balcones, terrazas y miradores.

Artículo 645: Procede el uso de balcones y terrazas en lugares donde no afecten aquellos valor arquitectónico y urbanístico, donde originalmente no fue concebido, el cierre de los mismos en esta zona centro no procede.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipo de intervención a nivel urbano

Artículo 646: Se permite en este sector las siguientes intervenciones a nivel urbano: Rehabilitación, Refuncionalización, Reanimación y Completamiento.

Tipo de intervención a nivel arquitectónico

Artículo 647: Se permite en esta zona las siguientes intervenciones a nivel arquitectónico: conservación, consolidación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación y rehabilitación.

Acciones Constructivas

Artículo 648: Se permite en esta zona las siguientes acciones constructivas demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 649: Cualquier reparación, alteración, ó mantenimiento a los monumentos existentes deberán ser consultados con la delegación de Patrimonio del Municipio y ejecutadas por la delegación de comunales.

Artículo 650: La parte central del núcleo, es la zona más antigua y sus construcciones se caracterizan por ser medianeras en regular estado, paredes de madera, ladrillo y techo de hormigón y teja, presentan puntal alto, cornisa y petril decorado.

Artículo 651: Se establece como tipología constructiva la I y II.

Artículo 652: Se admitirán como materiales de construcción en esta zona los siguientes.

1. En paredes: Serán ladrillos, bloques o tabloncillo que se adapten al entorno existente en el lugar.
2. En cubierta: Losas de hormigón armado, tejas de barro, francesas y criollas.
3. En pisos: Granito Mosaico, cemento o losetas hidráulicas.
4. Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan.
5. No se permitirá en el centro urbano las paredes de madera rústica, cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general.

Artículo 653: Se admitirá la tipología arquitectónica la II.

Artículo 654: No se permitirá cambios en las características tipologías y arquitectónicas de las edificaciones con valor arquitectónico pudiendo ser remozada siempre que se respeten las siguientes regulaciones.

1. No alterar elementos de fachada.
2. No alterar balcones, pretilas y puntales.
3. No alterar o seccionar puertas y ventanas exteriores.
4. Los espacios libres (Solares yermos) se dejaran de reserva para instalaciones de servicios, previa autorización y análisis de la DMPF.
5. Respetar y considerar donde existe el portal corrido de uso colectivo que predomina generalmente en la zona.
6. No permitirán instalaciones incompatibles con el centro de servicio.

División y unificación de viviendas.

Artículo 655: La acción constructiva referida a las divisiones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- b) Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25 m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).
- c) Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

Artículo 656: Cuando las dimensiones del inmueble hagan posible la división del mismo en dos viviendas independientes pero presenten una sola puerta de acceso al exterior se valorará la posibilidad de que esta de acceso a un zaguán donde se situaran puertas independientes para cada vivienda, no afectando así el ritmo de fachada ni elementos decorativos de la misma, o si posee varias ventanas una de ellas, sin alterar sus dimensiones puede utilizarse para tal efecto.

ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA



Artículo 657: Derrotero

Artículo 658: Esta zona se identifica por una disposición en retícula fundamentalmente en manzanas rectangulares y cuadradas mayoritariamente con dimensiones variables ocupadas fundamentalmente por edificaciones de viviendas del siglo XIX y XX y tipologías arquitectónicas II y IV con alturas de 1 y 2

plantas con predominio de la medianería o viviendas en hileras, sin la presencia de jardines en la parte frontal, la sección promedio de las calles oscila entre 5.0 y 7.0 m.

❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

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

Artículo 659: Esta zona es atravesado por el arroyo El Labrador. Se cumplirá lo establecido referido a esta sección del Capítulo 3 Regulaciones Generales de Intervención Urbana.

❖ SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Artículo 660: Se regula a partir de un catálogo en el que se definen niveles de protección y grados de Intervención para los edificios. Se reconoce, sistematiza y ordena el patrimonio construido como parte de los elementos que conforman la identidad de la zona.

Artículo 661: Las construcciones conmemorativas y monumentos aisladas con algún grado de valor ya sea arquitectónico, histórico, artístico o ambiental en caso de ser objeto de alguna acción constructiva además de cumplir con las regulaciones de la zona deberán regirse por lo establecido en la Ley General de la Vivienda, La Ley N° 2 y el Decreto Ley N° 55 donde se establece la consulta obligatoria a la Comisión de Monumento del nivel que corresponda, de este tipo que se localizan en la zona las siguientes:

- Busto de José Martí Pérez: Dirección Calzada Martí.
- Tarja de José Arcadio García, Dirección: Ubicada en un Parque en calle Cuarta del Norte entre 5^{ta} y 3^{ra} del Este.
- Busto de Jesús Menéndez Larrondo Dirección: Calzada Martí (Parque de la CTC).
- Busto de las Madres Dirección: Calzada Maceo.
- Busto de Antonio Maceo Dirección: Calzada Maceo
- Busto de José de la Luz y Caballero Dirección: Calzada Maceo
- Fuerte Español Dirección: Calzada Maceo

❖ SECCIÓN TERCERA. USOS DE SUELO.

Artículo 662: Se define como uso para este sector el residencial, servicios, espacios públicos y administrativo.

Artículo 663: No se permite el uso industrial.

❖ SECCIÓN CUARTA ESTRUCTURA URBANA

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas

Artículo 664: No se permitirá modificar la dimensión y forma de las manzanas, estas serán cerradas y de forma regular y ortogonales.

Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.

Artículo 665: Se establece como el coeficiente de ocupación es 0.51 y de utilización es 0.58.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 666: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, deberán cumplir con el 30 % de área descubierta como mínimo.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 667: El coeficiente de ocupación del estará entre 33 y 34 % para las zonas donde se construya con 2 plantas de acuerdo a las disponibilidades de terreno existentes en la zona.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 668: Será obligatoria respetar el tamaño predominante del sector tipológico las parcelas tendrán dimensiones mínimas de 70 m² y máximas de 250 m².

Artículo 669: Las edificaciones de las nuevas construcciones, ampliaciones ó remodelaciones respetarán obligatoriamente un mínimo del 35% de superficie descubierta del área de las parcelas.

SOBRE ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada



Artículo 670: Las nuevas construcciones deberán respetar las alineaciones predominantes en cuanto a primera y segunda línea de fachada, además de mantener el puntal, elementos decorativos y materiales de construcción de los colindantes.

Artículo 671: No se admitirá alteraciones de fachada y cubiertas en las edificaciones construidas en forma de tiras que afecten la unidad estructural del conjunto.

Franja de jardín.

Artículo 672: Para las nuevas construcciones no se permitirá el uso de franja de jardín ya que no es lo predominante en la zona solo en aquellos casos que sea predominante en la cuadra.

Franja de portal

Artículo 673: Sera obligatorio respetar la faja de portal existente entre 2.0 y 3.0m.

Artículo 674: Cuando en una calle o cuadra predomine la presencia de portal y este no quiera ser construido se retirara la edificación hasta la segunda línea de fachada dejando libre la franja de portal.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 675: En las nuevas construcciones y remodelaciones los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 m medidas desde los linderos del terreno hasta la parte más saliente de la construcción.

Artículo 676: En caso de divisiones de vivienda los pasillos de acceso tendrán 1.00m como mínimo de ancho.

SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

Artículo 677: El ancho mínimo permitido en la sección vial es de 5.00m y el máximo de 7.00m.

Artículo 678: El ancho mínimo de las aceras será de 1.0m a ambos lados de la vía.

Artículo 679: En los casos que las aceras no se construyan de conjunto con la vía se respetará el área destinada para la misma según la sección vial.

❖ SECCIÓN QUINTA MORFOLOGÍA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 680: No se permitirá el cercado frontal de las edificaciones en esta zona cuando la edificación este contigua a la sección de la vía, solo se permitirá el cercado lateral y de fondo a partir de la segunda líneas de fachada.

Artículo 681: No se permitirán las cercas al frente que impidan los visuales al interior de la parcela, o sea se mantendrá en ellas la condición de transparencia.

Portales (público o privado).

Artículo 682: Las viviendas ubicadas en esquinas con fachadas principales a dos calles, respetará la faja de portal existente en ambas (portal en L)

Artículo 683: Podrán construirse portales corridos y medios portales de uso privado ya que estos son característicos del lugar el mismo podrá tener un ancho mínimo de 2.0 y 3.0m según el ancho predominante en la manzana.



Alturas.

Artículo 684: La altura exterior será variable fijada por la altura predominante en el lugar donde se realizará la acción constructiva.

Puntales.

Artículo 685: No se permitirá la modificación del puntal existente en una cuadra.

Artículo 686: La altura mínima interior permisible para las construcciones es de 2,40m.

Número de pisos máximo y mínimo.

Artículo 687: Se establece como numero de pisos para la zona de dos plantas pudiendo llegar hasta 3 niveles, según la morfología existente de la zona.

Artículo 688: Los pisos que se adicionen en edificios ya construidos deben respetar lo dispuesto en la ley general de la vivienda en cuanto a conformidad de los ocupantes. En cualquier caso deberá constar con la aprobación de la DMPF.



Salientes

Artículo 689: No se permite la colocación de rejas que abran hacia la calle o aceras, convirtiéndose en barreras arquitectónicas para la circulación vehicular o peatonal.

Artículo 690: No se permitir establecer puestos de ventas de cualquier género (bebidas y comestibles) en los salientes sobre las vías públicas.

Balcones y terrazas.

Artículo 691: Los balcones y terrazas no pasan a ser la característica principal de esta zona. Sólo existe casuísticamente.

Artículo 692: Se autorizará su uso en aquellas manzanas donde predomine su uso.

Marquesinas y toldos.

Artículo 693: Se permitirá la construcción de marquesinas voladizas y toldos cuando estas sean una característica del perfil de la cuadra, en este caso las alturas y proyecciones se ajustarán a la cuadra en cuestión y nunca sobrepasarán los 60 cm de proyección.

Artículo 694: Los toldos se atenderán a iguales regulaciones.

Medianerías.

Artículo 695: Se permitirá la construcción de viviendas individuales ó pareadas, para el caso de las medianeras se cumplirá lo estipulado en los artículos del 280 al 334 del Capítulo 2 Regulaciones Generales de Intervención Territorial y Urbana.



Artículo 696: Se autorizan la construcción de garajes o carporch y estos deben estar dentro de los límites de la parcela independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 697: Deben cumplir con las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y no pueden afectar la imagen urbanística de la zona.

Garajes o carporch

Artículo 698: Se autoriza la construcción de garaje o carporch dentro del área de la parcela, independiente o formando parte de las viviendas.

Artículo 699: Deben cumplir las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y no puede afectar la imagen urbanística del sector.

Artículo 700: Las rampas de acceso a los garajes o carporch se construirán de forma tal que no se constituyan barreras arquitectónicas.

SOBRE ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipo de intervención a nivel urbano:

Artículo 701: Se permite en la zona las siguientes intervenciones: rehabilitación, refuncionalización, reanimación, completamiento, nueva urbanización y remodelación.

Tipo de intervención a nivel arquitectónico:

Artículo 702: Se permite en la zona las siguientes intervenciones: consolidación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones Constructivas:

Artículo 703: Se permite en la zona las siguientes intervenciones: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 704: Se establece como tipología constructiva la I, II, III y IV, según predomine en la cuadra, no se permitirá para las nuevas construcciones la tipología V.

Artículo 705: Se admitirán como materiales de construcción en este sector los siguientes:

En paredes: Serán ladrillos, bloques o elementos prefabricados que se adapten al entorno existente en el lugar.

En Cubierta: Losas de hormigón armado, vigas de madera o madera con tejas de barro, francesas y criollas, Fibrocemento y otro elemento prefabricado que se adapte a la tipología del lugar.

En pisos: Granito Mosaico, cemento o losetas hidráulicas. Se podrán utilizar otros materiales que por su calidad y estética lo permitan.

No se permitirá el empleo en paredes de madera rústica, cartón, yagua y desechos en general.

Artículo 706: No se permite cambios en las características tipológicas y arquitectónicas de las edificaciones con valor arquitectónico pudiendo ser remozada siempre que se respeten las siguientes regulaciones:

- No alterar elementos de fachada y puntal.
- No alterar o seccionar puertas y ventanas exteriores.
- Los espacios libres (solares yermos) se dejarán de reserva para instalaciones de servicios, previa autorización y análisis de la DMPF.
- Respetar y considerar donde existe el portal corrido de uso colectivo que predomina generalmente en la zona.

División y unificación de viviendas

Artículo 707: En todas las zonas residenciales se admiten las unificaciones de viviendas de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la Ley No.65. "Ley Gral. de la Viv." Del 23 de diciembre de 1988. Siempre que no produzcan alteraciones estructurales o de fachadas y aprobadas mediante licencia de construcción.

Artículo 708: Se admiten las divisiones de viviendas cuando sus dimensiones y formas de la edificación lo permitan. Según lo establecido en el artículo No.79 de la Ley Gral. De la Viv. Del 23 de diciembre de 1988 y no podrán crearse afectaciones estructurales en las fachadas de las edificaciones.

Artículo 709: Las divisiones y unificaciones podrán hacerse solo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones y la estabilidad estructural de las mismas.

Artículo 710: La acción constructiva referida a las divisiones deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que las dos viviendas que se obtengan tengan entradas independientes.
- b) Que cada vivienda posea habitaciones, servicio sanitario y cocina con un área mínima total de 25 m² permitiéndose una tolerancia de hasta un 10% (resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda).

c) Que cada local tenga buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 711: Procede las construcciones y/o ampliaciones en azoteas se realizarán obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustibles, previa consulta y aprobación con la DMPF o terrenos de relleno dentro de la trama urbana.

Escaleras a plantas altas.



Artículo 712: Para el caso de escaleras a plantas altas se cumplirá con las siguientes regulaciones:

- a) En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones se permitirá la construcción de escaleras en áreas de faja de portal. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal.
- b) En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, se prohíbe la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamado $\frac{1}{2}$ portal), pudiéndose construir en el interior de la edificación, segregando una parte de la edificación en planta baja en la que pueda realizarse un acceso independiente.
- c) En todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75m como mínimo a partir del borde interior de la acera.
- d) Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75m de pasillo lateral libre y 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.
- e) Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.

Las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpan la circulación.

Barbacoas.

Artículo 713: La realización de entresijos o barbacos solo se autorizaran bajo condiciones excepcionales, siempre que no provoquen fallas estructurales logrando en todos los casos mantener las dimensiones de los vanos y muros originales sin que expresen en la fachada las modificaciones interiores solo pudiera aceptarse cambios en la carpintería para lograr mejor ventilación e iluminación con soluciones que se integren a las características de las fachadas. Además los puntales mínimos serán de 2.50m.

Ritmos y proporciones entre vanos y macizos en las fachadas.

Artículo 714: Se prohíbe alterar la dimensión, forma y ritmo de los vanos durante cualquier remodelación en lugares donde predomine una uniformidad.

ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA

Esta zona esta seccionada en tres: Zona Barrio Obrero, El Jardín y Periférica.



Artículo 715: Derrotero **Zona Residencial El Jardín:** Se localiza al norte del asentamiento. Partiendo de la intersección de Paseo Martí con el límite del asentamiento, tomando rumbo noreste bordeando el límite del asentamiento hasta los límites de la caña de la CPA Jesús Menéndez, haciendo una ligera inclinación para tomar dirección Sur por todo el borde de la calle 9 hasta la intersección con la calle 8, tomando rumbo noreste por todo el extremo izquierdo de la calle 9 y continuando por todo el límite del

asentamiento, hasta el límite fondo de la vivienda #20, tomando por dicho límite rumbo Suroeste continuando rumbo Oeste y girar con rumbo Sur hasta el fondo de los límites de la vivienda # 7, continuando rumbo Sur hasta el perímetro de la vivienda # 3 siguiendo hasta los límites del asentamiento con rumbo Este hasta el límite de la vivienda # 77A, haciendo una inclinación rumbo Sur hasta interceptar la línea férrea y el camino Labrador tomando rumbo Oeste, hasta interceptar la calle 6ta Norte, bordeando la misma con rumbo Suroeste hasta la cerca que delimita las viviendas 78 y 72, continuando rumbo sureste por la cerca perimetral situada al frente de la calle 7ma del Este hasta llegar con una ligera inclinación a la calle 12 norte para tomar rumbo Suroeste hasta llegar a la calle 5ta del Este la cual continuando rumbo Noroeste hasta el Paseo Martí, tomando el extremo derecho con dirección Norte hasta interceptar el punto de partida.



Características: Viviendas individuales construidas de forma espontánea con gran números de viviendas en buen estado, pero barrios carentes de valores urbanísticos, de tipología constructivas II, III y IV. No existe la conformación de manzanas, sus calles son de trazado irregular, formando trillos peatonales. Las viviendas no siempre están alineadas, las parcelas posee dimensiones variables. Estos barrios se han desarrollado espontáneamente sin regulaciones.

Artículo 716: Derrotero **Zona Residencial Barrio Obrero:** Localizado al sur del asentamiento, partiendo del punto más al norte en la Intersección de las calles 8va Sur y Maceo, incorporándose a esta ultima rumbo sureste asimilando las viviendas impares, desplazándose 220 metros, en ese punto tomamos rumbo sur desplazándonos 230 metros, por todo el límite del asentamiento hasta campo cultivados de ahí seguimos hasta interceptar la carretera a Abel Santamaría y Línea del ferrocarril, nos incorporamos y tomamos rumbo noroeste hasta interceptar 8va Sur y desplazarnos por esta hasta el punto de partida.

Características: Predomina la vivienda individual de 1 planta con puntal de 2,50 a 2,70 m estando presentes todas las tipologías constructivas resaltando entre ellas la tipología I y II, dispuestas en manzanas cerradas de dimensiones variables.

Artículo 717: Derrotero Zona Residencial Periférica:

Características: En estas zonas a existido un crecimiento desordenado debido a su espontaneidad a lo largo fundamentalmente de los ejes de las vías en agrupaciones de viviendas o en zonas con un trazado vial incipiente con necesidad de reorganizarlas, las parcelas fundamentalmente son de 10x20m con una superficie edificada de 50 a 60 m² con predominio de las tipologías constructivas III y IV.

❖ **SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.**

Infraestructura:

Artículo 718: No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en la faja de protección de la circunvalación (15.0m) que atraviesa la zona.

Artículo 719: No se permitirá acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.



El Jardín.

❖ **SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Artículo 720: En el caso específico de la zona residencial periférica tenemos algunas construcciones conmemorativas y monumentos aisladas con algún grado de valor ya sea arquitectónico, histórico, artístico o ambiental en caso de ser objeto de alguna acción constructiva además de cumplir con las regulaciones de la zona deberán registrarse por lo establecido en la Ley General de la Vivienda, La Ley N° 2 y el Decreto Ley N° 55 donde se establece la consulta obligatoria a la Comisión de Monumento del nivel que corresponda.

Las edificaciones de este tipo que se localizan en la zona son las siguientes:

- Tarja de Jesús Menéndez Larrondo dirección: 5^{ta} del norte entre 4^{ta} del norte y 2^{da} del norte.
- Tumba de Diosdado Pérez Pimentel dirección: Calzada 26 de julio (Cementerio de la Valla).
- Panteón de los veteranos Guerra de Independencia 1895 dirección: Calzada 26 de julio (Cementerio de la Valla).
- Panteón de los Mártires Internacionalistas (A los caídos por la patria) dirección: Ampliación Calzada Maceo (Cementerio).

❖ SECCIÓN TERCERA. USOS DE SUELO.

Artículo 721: Se permite el uso del suelo residencial, servicios y de espacios públicos.

Artículo 722: No se permite el uso del suelo industrial.

Artículo 723: Es conveniente el uso comercial y administrativo.

❖ SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 724: En el caso de El Jardín, la conformación de manzanas es irregular, sus calles son de trazado irregular, formando trillos peatonales. Las viviendas no todas están alineadas en parcelas, sus dimensiones son variables. Estos barrios se han desarrollado espontáneamente sin regulaciones.

Artículo 725: En el caso del Barrio Obrero, las manzanas son cerradas de dimensiones variables.

Artículo 726: En el caso de la Zona Residencial Periférica Predomina las manzanas de dimensiones variables con viviendas individuales no medianeras ocupando parcelas ortogonales o irregulares de dimensiones variables sin urbanizar.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 727: Las áreas libres interiores de las manzanas consideradas como pasillos laterales y de fondo, patios de servicio y patios traseros, deberán cumplir con el 30 % descubierto como mínimo.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 728: Las parcelas tendrán dimensiones mínimas de 60 m² y máximas de 150 m².

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 729: Las nuevas edificaciones y/o remodelaciones de las existentes tendrán que mantener la alineación predominante en la cuadra, donde exista y de no existir ordenamiento será ordenadas las viviendas en la medida que sea reconstruidas.

Artículo 730: No se permitirán nuevas construcciones y/o remodelaciones de las existentes que no ubiquen con fachada principal de frente a la vía.

Artículo 731: No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en la faja de protección de la circunvalación (15.0m) que atraviesa la zona y deben ser reubicadas a otros lugares aquellas que se encuentren dentro de la misma y sea reconstruidas o demolidas)

Franja de jardín.



Artículo 732: Es obligatorio respetar la franja de jardín en aquellas calles que sea predominante, el ancho de la misma estará condicionado a las dimensiones de la manzana, buscando uniformidad entre las viviendas, como mínimo será entre 2.50 y 3.0m.



Franja de portal

Artículo 733: Es obligatorio respetar la franja de portal en aquellas calles que sea predominante, el ancho de la misma estará condicionado a las dimensiones de la manzana.



Pasillo lateral y de fondo

Artículo 734: Se mantendrá la separación mínima de 0.75 – 1.0m en pasillos laterales y de fondo del límite de propiedad al saliente más exterior de la fachada lateral.

Artículo 735: Los pasillos de acceso a edificaciones tendrán un ancho mínimo de 1.50 m.

Artículo 736: En caso de divisiones de viviendas los pasillos de acceso tendrán 1.00 m como mínimo de ancho.

Artículo 737: Se permite la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales ó de fondo siempre que se respete el ancho mínimo de pasillos dados anteriormente, así como el cuidado de no dejar visuales directa a las ventanas de los vecinos colindantes.

❖ SECCIÓN QUINTA MORFOLOGÍA URBANA

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 738: En esta zona procede el uso de cercados se permitirá su uso mientras que sea predominante en la manzana.

Portales

Artículo 739: Se mantendrá la línea de portales existentes en la manzana y podrán construirse portales corridos y medios portales, siempre tomando en consideración que estas sean características del lugar.

Artículo 740: Se autoriza el cierre de portales y medios portales en edificaciones que establezcan como condicional la existencia de jardín y en lugares que resulte conveniente para mejorar la alineación. En todos los casos y aunque teóricamente el portal puede ser cerrado siempre que se cumpla lo anterior, la decisión definitiva estará en dependencia de las características de la calle y cuadra vista en previa inspección técnica.

Artículo 741: Solo se permitirá el cierre de portales cuando no afecte directa ó indirectamente a colindantes, debiendo presentar la aprobación expresa de los mismos. No se permitirá el cierre con elementos macizos de portales de uso privado.

Artículo 742: Igualmente puede procederse a la autorización del cierre de portales en edificaciones formadas en manzanas en las que estas no constituyen su caracterización.

Artículo 743: Se prohíbe el cierre de portales en edificaciones gemelas, excepto cuando se produzca en ambas simultáneamente y no incumpla en el resto de los artículos planteados anteriormente.

Números de pisos máximos y mínimos.

Artículo 744: En las alteraciones de fachada que incluyen nuevas construcciones se tendrá en cuenta la altura existente en las edificaciones colindantes de forma tal que la altura adoptada armonice con lo edificado.

Puntales.

Artículo 745: Se establece el puntal para la zona entre 2.50 y 2.70m.

Artículo 746: Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetaran el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

Salientes

Artículo 747: Se autoriza el uso de rejas siempre que se integren a las características de la edificación y a la entorno y no constituyan salientes

Balcones y terrazas.

Artículo 748: Los balcones que se utilizan en las fachadas con portal al frente del terreno tendrán como sobresaliente en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25 m y las fachadas laterales no menos de 1,50 m de los linderos del terreno.

Artículo 749: Solo se permite el cierre de balcones y terrazas con elementos que permitan transparencias (rejas o ventanas).

Garajes y carporch

Artículo 750: Se admite la construcción de garajes ó carporch en parcelas particulares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas necesarias según el tipo de vehículo y pueden formar parte de la vivienda ó estar independiente, sin afectar la circulación peatonal por las aceras.

Artículo 751: No se autorizará la construcción de garajes con materiales en mal estado que afecten la imagen urbanística de la zona.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Artículo 752: Se permite la construcción de viviendas aisladas de una y dos plantas (con predominio de una planta), estructuras de muros de cargas (hasta dos crujías) y estructuras de esqueleto, cubiertas inclinadas a dos aguas o losas planas de hormigón.

Artículo 753: Edificación ubicada en profundidad no medianera, fachada principal paralela a la calle. Predominio de cubiertas inclinadas a dos aguas con un puntal mínimo de 2.40 m y 3.40 m como puntal máximo, portal independiente con caída al frente altura 2.20m, combinadas con la existencia de cubiertas planas, superficie edificada promedio 45 y 60m², cercado para delimitar áreas exteriores con gran variabilidad en los materiales, aunque se aprecia un predominio del alambre. Predomina el portal corrido de uso privado, su ancho oscila entre 1.20 y 2.0m y el jardín frontal de ancho variable.

Artículo 754: Se permite la utilización de la tipología constructiva desde la I hasta la IV.

Artículo 755: Para las nuevas construcciones, ampliaciones y reconstrucciones se aprueban los siguientes materiales

- En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados, canto, madera.
- En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas, canalones y/o asbestocemento.
- En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 756: Se permitirá el uso tanto de materiales convencionales como de nuevas tecnologías, en nuevas instalaciones.

Artículo 757: No se permiten las paredes de madera, cartón, yagua, tablas de palma y desechos en general.

Artículo 758: Se permitirá en las terminaciones de fachada el uso de enchapes, pudiendo utilizarse para ellos cerámica y piedra.

Artículo 759: Se establece la tipología arquitectónica es la V y VI.

Tipos de intervención a nivel urbano:

Artículo 760: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas: Renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, completamiento y nueva urbanización.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico:

Artículo 761: Las intervenciones urbanas en este sector estarán dadas: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción y rehabilitación.

Acciones constructivas.

Artículo 762: Se permite el uso de demolición, división, ampliación y nueva construcción.

Construcción en área libre y azoteas.

Artículo 763: Se permitirá la ampliación en azoteas de la edificación, siempre y cuando la parcela lo permita.

Ritmo y proporción de los vanos y macizos en fachadas.

Artículo 764: No se permiten modificaciones en las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que alteren el entorno.

ZONA DE BARRIOS PRECARIOS.



Existen en el asentamiento dos barrios: Vila y El Mosquito.

Artículo 765: Derrotero: El Mosquito. Se localiza al suroeste del asentamiento, aledaño a la zona de reserva destinada como área de producción. Para localizar el punto inicial partimos de la intersección de las carreteras que conduce a Santa Clara y el Callejón el Mosquito, a partir de aquí descendimos 310 metros en dirección Sur – suroeste, nos desplazamos 170 metros con rumbo oeste; en este punto ascendemos 330 metros con rumbo Norte – Noroeste hasta interceptar la Carretera Maleza, de aquí nos desplazamos 170 metros hasta interceptar el punto de partida.

Artículo 766: Derrotero: Vila. Esta zona se localiza al Sur del asentamiento. Partiendo de la intersección del límite del pueblo y el camino a Boca Ramal, tomando por el limite antes mencionado con rumbo Noreste llegando hasta la circunvalación, tomando rumbo Sur por la circunvalación hasta el camino de Vila, tomando rumbo Sureste por el límite del asentamiento hasta el límite de las viviendas 8 y 10 tomando dirección Noreste por todo el límite de las viviendas 20 y 22 hasta llegar al camino de Vila, bordeando el mismo por su lado izquierdo con rumbo Norte hasta llegar al punto de partida.

Artículo 767: Características: Barrios productos del crecimiento espontáneo y la proliferación anárquica de la vivienda; no posee servicios de acueducto ni alcantarillado, predominio de las viviendas en mal estado técnico sin la presencia de instalaciones de servicios, la tipología constructiva predominante es la IV, con paredes de tabla de palma y techo de fibrocemento, zinc, cartón u otros materiales de desechos.



❖ **SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.**

Infraestructura

Artículo 768: No se permite acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.

❖ **SECCIÓN TERCERA. USOS DE SUELO.**

Artículo 769: Se permite el uso residencial y de servicios.

Artículo 770: No se permite el uso comercial, administrativo.

❖ **SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA.**

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.



Dimensión y forma de las manzanas.

Artículo 771: Presencia de zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial insipiente, formando trillos peatonales, predominio de viviendas individuales ocupando parcelas irregulares de dimensiones variables, se identifica con las viviendas rurales o construidas espontáneamente.

SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 772: Se debe respetar la línea de fabricación y de fachada predominante en los lugares donde se realicen acciones constructivas.

Franja de jardín

Artículo 773: Es obligatorio respetar la franja de jardín en aquellas calles que sea predominante, el ancho de la misma estará condicionado a las dimensiones de la manzana, buscando uniformidad entre las viviendas, como mínimo será entre 2.50 y 3.0m.

Franja de portal

Artículo 774: Es obligatorio respetar la franja de portal en aquellas calles que sea predominante, el ancho de la misma estará condicionado a las dimensiones de la manzana.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 775: En las nuevas construcciones y remodelaciones los pasillos laterales y de fondo tendrán un ancho mínimo de 0.75 m medidas desde los linderos del terreno hasta la parte más saliente de la construcción.

❖ SECCIÓN QUINTA. MORFOLOGÍA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados y portales.

Artículo 776: En las edificaciones procede el uso de cercados.

Artículo 777: Se admite la localización de jardines con un ancho que se encuentre entre los 2.00m y los 4.00m de la línea de fabricación, cuando la manzana donde se localiza la edificación ya exista otros y no sea caracterizada por el medio portal o el portal corrido.

Artículo 778: Si la vivienda se encuentra retirada a una distancia mayor de la anteriormente regulada el jardín puede ocupar toda esta área frente a la vivienda.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Artículo 779: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Rehabilitación, renovación, redesarrollo completamiento, nueva urbanización y remodelación.

Artículo 780: Se permite en este sector las siguientes acciones arquitectónicas: Conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Artículo 781: Se permite en este sector las siguientes acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Características constructivas.

Artículo 782: Solo se permitirán acciones de reparaciones a las viviendas en mal estado que no puedan ser construidas completamente en otra zona del asentamiento de forma que se garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad y la demolición de las edificaciones existentes.

Artículo 783: Se permite el empleo de tipología constructiva III, IV y V.

Materiales de construcción

Artículo 784: Se aprueban los siguientes materiales:

- En paredes: bloques, ladrillos, elementos prefabricados y semiprefabricados, canto, madera.
- En cubierta: losa de hormigón armado, tejas cerámicas, canalones y/o asbestocemento.
- En pisos: losa hidráulica, terrazo, cemento.

Artículo 785: Predomina la tipología arquitectónica IV.

Artículo 786: Viviendas individuales no medianeras de una planta, ocupada por parcelas irregulares de dimensiones variables con o sin portal.

ZONA RESIDENCIAL EDIFICIOS MULTIFAMILIARES



Artículo 787: Derrotero: Se localiza al sureste del asentamiento; para localizar el punto inicial, partimos de la intersección de las calles 8va Norte y calle 1ra del Este, nos desplazamos por esta última calle 40.0 metros en sentido Sureste, para luego girar 90° y ascender rumbo Noreste 78.0 metros, donde localizamos el punto de partida. Comenzamos el recorrido desplazándonos, a través de la cerca que limita el fondo de las viviendas que tienen su fachada principal a la calle 3ra del Este; se incorpora a esta en dirección Sureste, para descender 35.0 metros gira 90° y continua hacia el Noreste, desplazándose 40.0 metros, nos desplazamos paralelamente a los edificios con una separación de estos de 18.0 metros. Parte perpendicularmente en sentido Suroeste para desplazarse 40.0 metros, se continúa descendiendo ahora rumbo Sur – Suroeste 110 metros para posteriormente dirigirse al Noroeste para avanzar 160 metros, en este punto toma rumbo Noroeste y se desplaza 40.0 metros, para interceptar la calle 1ra del

Este a la que se incorpora, en dirección Noroeste hasta recorrer 72.0 metros, se dirige al Noreste hasta interceptar el punto de partida.

Artículo 788: Características: Su desarrollo se inicia en la década del 70 con la construcción de 9 edificios multifamiliares de tecnología GP-IV(4 plantas) con la existencia de un Proyecto ejecutivo realizado por la EMPROY# 9, y el mismo fue violado admitiéndose construcciones de viviendas aisladas en parcelas de una planta. Las edificaciones están dispuestas en manzanas rectangulares de dimensiones variadas, con tipología constructiva I, ocupando más de un apartamento por planta, con presencia de balcones al frente, Puntal promedio entre 2,40–3.00m, escaleras retiradas hacia el interior de la fachada, no hay presencia de sótanos, ni de garajes con una superficie edificada entre 45-70 m².

❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 789: No se permitirá el vertido de basura, desperdicios ó escombros en las áreas que rodean las edificaciones multifamiliares.

Artículo 790: Las áreas delanteras, traseras y ambos laterales del edificio multifamiliar pertenecen a todos los vecinos por igual. Por lo que es un deber y obligación de todos ellos el cuidado y conservación de las mismas.

Artículo 791: No se autorizará la transformación de ningún espacio público sin la plena autorización de la DMPF.

Artículo 792: En todos los trabajos ó proyectos de ampliación del sector se deberá insertar un área para espacio público (plaza, micro parque, ó área de juegos infantiles ó deportivos).

Artículo 793: Se respetará lo establecido en la NC 27:1999, con relación al vertido de los residuales en la Laguna de Oxidación, la misma debe estar cercada y respetar el radio mínimo admisible que corresponda.

Artículo 794: No se permitirá acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial.

Artículo 795: Se mantendrán los tanques de agua en las azoteas debidamente tapadas y hermetizadas.



❖ SECCIÓN TERCERA. USO DE SUELO.

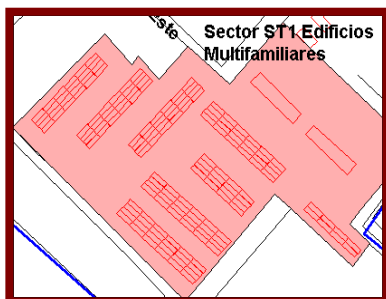
Artículo 796: Se permite como uso para este sector el residencial, comercial, parque, de servicio a la población y espacios públicos.

Artículo 797: No se permite el uso de suelo agrícola, ni industrial.

❖ SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA.

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de las manzanas.



Artículo 798: No se permite alterar las dimensiones y formas de la manzana existente, grandes manzanas, generalmente irregulares, abiertas y cerradas.

Artículo 799: Las áreas libres en el interior de las manzanas deben mantenerse como áreas tributarias de los edificios así como mantener sus

dimensiones.

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 800: El coeficiente de ocupación de la parcela es 0.29 y de utilización es 1.16.

Artículo 801: La superficie edificada es de 750 m² incluye el área del edificio con su área pública.

SOBRO LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.

Artículo 802: Las Paredes de fachadas y cargas, incluso los cimientos y tejados, deben construirse y repararse por todos los ocupantes de la edificación en proporción al valor de la parte que tenga ella.

Franja de jardín.



Artículo 803: El área anterior a la fachada frontal de los edificios multifamiliares será utilizada como faja de jardín colectivo.

❖ SECCIÓN QUINTA MORFOLOGIA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados.

Artículo 804: No se autoriza el cercado de las áreas exteriores de los edificios multifamiliares pues como ya se dijo en los artículos anteriores estos son de uso semipúblico. En casos de que el consejo de vecinos lo autorice las mismas cumplirán todas las regulaciones del tema que se refiere en este documento en las Regulaciones Generales.

Artículo 805: No se permite el cercado de los jardines con cercas mayores de 1.10 m de altura partiendo del nivel de la acera.

Artículo 806: No se permitirá el cercado de los espacios que rodean los edificios multifamiliares ni estatales con materiales de desperdicio en mal estado, tales como: tabla de palma, postes de aroma, cerca de alambre de púa, cines oxidados, cartón de bagazo, guano, entre otros.

Artículo 807: En caso de que uno de los vecinos quisiera cercar parte del área ó su totalidad tendrá que solicitar la autorización al consejo de vecinos antes de informarlo a la DMPF para su aprobación. Pero ésta puede terminar si el consejo decidiera retirarle el permiso para utilizar sus áreas aledañas con otro fin, sin que medie ningún tipo de retribución al que las utilizaba.

Puntales.

Artículo 808: Puntal promedio entre 2.40 – 3.00 m.

Balcones y terrazas.

Artículo 809: No se permitirá el cierre total de los balcones con muro de cualquier tipo quedando expresado como pared ciega en la fachada.

Rejas



Artículo 810: No se autoriza la colocación de rejas exteriores de seguridad en todo el sector, tanto en balcones, ventanas, puertas de acceso y patios, si por razones de seguridad son imprescindibles, se colocarán hacia el interior de los apartamentos.

Artículo 811: No se autoriza la colocación de rejas en los accesos a las escaleras.

Artículo 812: La actividad de cuenta propia no se autoriza en edificios multifamiliares, deberán ubicarse en las áreas comunes habilitadas, solamente se autorizarán las que no generen ruidos o afectaciones a colindantes.

Artículo 813: Las personas con necesidad de garajes, por ser propietarios de motos, automóviles y camiones, deben solicitar el uso de suelo en la DMPF para un espacio en las áreas destinadas a garajes.

Artículo 814: No se autorizará la construcción de garajes con materiales en mal estado que afecten la imagen urbanística de la zona.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Artículo 815: Predomina edificios multifamiliares de 4 plantas no medianeros, de tipología constructiva I, con presencia de balcones al frente, escaleras retiradas al interior de la fachada, se identifica con las edificaciones de estándar medio y alto construidas en la década de los 70 construidos por la Revolución con prefabricados y convencionales.

Tipos de intervención a nivel urbano.

Artículo 816: Se permite en este sector las siguientes acciones urbanísticas: Renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico.

Artículo 817: Se permiten en este sector las siguientes: Conservación.

Acciones constructivas.

Artículo 818: Se permiten en este sector las siguientes: Conservación, Consolidación, Reintegración, y Rehabilitación.

Características constructivas.

Artículo 819: Será de estricto cumplimiento lo establecido en el Reglamento General de los Edificios multifamiliares, Resolución No. 29-87. Del Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 820: Se permitirá el cambio de carpintería, (si no se cambian las dimensiones del vano) para mantener la visión de la edificación como una unidad edificatoria; y deberá ser aprobada por la DMPF ó la UMIV.

Artículo 821: Se autoriza el uso de materiales variados como son: Madera, Aluminio.

Artículo 822: Se permite la utilización de la tipología constructiva I.

Construcción en áreas libres y azoteas.

Artículo 823: No se autoriza la construcción y ampliación en azoteas de los edificios multifamiliares.

Artículo 824: No se permite la ampliación en planta baja de los edificios multifamiliares.

Artículo 825: No se permite la apertura de vanos en planta baja a las áreas de uso colectivo de los edificios multifamiliares.

Artículo 826: No se permite la modificación de los muros (paneles prefabricados) con la apertura de vanos o supresión de los mismos que puedan modificar estructural la edificación.

Escaleras



Artículo 827: No se permitirán escaleras particulares adosadas a los edificios.

Artículo 828: Las cajas de escalera y sus descansos no podrán ser cerradas a la iluminación y ventilación natural.

Artículo 829: No se autoriza la colocación de ningún tipo de obstáculo en las cajas de escalera y sus descansos.

ZONA RESIDENCIAL DE NUEVO DESARROLLO.

Las zonas de nuevo desarrollo son las siguientes:

- Z-1 Suelo urbanizable de uso inmediato (parte Sur del camino a Vila).
- Z-2 Vila (parte Norte del camino a Vila).
- Z-3 La Valla.
- Z-4 Loma de Pentón.
- Z-5 Suelo Urbanizable de Reserva. (Zona Industrial).

Artículo 830: **DERROTERO DE LOS** CUATRO

Artículo 831: Características: Zonas parcialmente urbanizadas con un trazado vial incipiente factible de regularizar. Viviendas individuales localizadas en el centro del terreno de 1 o 2 planta, manzanas rectangulares o cuadradas, ocupando parcelas de 10 x 15 metros o 10 x 20 metros, carencias de elementos decorativos con presencia de jardines, con una superficie edificada promedio de 70m². Puntales promedios entre 2.40 m y 2.50 metros.

❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 832: Será de estricto cumplimiento la NC 93.202.02 Protección al medio ambiente, Atmósfera. Para el caso de la Carpintería "La Doble Curva", en la zona de desarrollo La Valla.

Artículo 833: Se respetarán los radios de protección sanitarios de 50.0m del taller confecciones y 100.0m del Aserrío, el taller de maquinaria y Almacén de materiales para la construcción, en el caso de la zona de Vila.

Artículo 834: Dentro de los radios de protección sanitarios referidos en los artículos anteriores solo se permitirá la creación de fajas verdes protectoras.

Artículo 835: Las áreas verdes con función de protectoras estarán por árboles con combinación arbustiva dispuestos en filas o hileras.

Artículo 836: Para los diseños de las áreas verdes urbanas es de estricto cumplimiento la aplicación de lo reglamentado por la Norma Cubana 53-119:84 "Elaboración de proyectos de construcción de áreas verdes urbanas.", tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.

Desechos sólidos

Artículo 837: No se permitirá supiaderos para el depósito de residuales sólidos.



Infraestructura.

Artículo 838: No se permitirá la construcción de nuevas viviendas en la faja de protección de la circunvalación (15.0m) que atraviesa la zona de Vila.

Artículo 839: Será de estricto cumplimiento las distancias verticales y horizontales de las conductoras con otras obras, según lo establecido en la Norma cubana 53-121 de acueducto.

Artículo 840: La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

Artículo 841: La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087.

Artículo 842: Será de estricto cumplimiento la Norma cubana para la construcción del tanque séptico y la determinación del efluente final.

Artículo 843: Será de estricto cumplimiento para toda acción constructiva lo establecido en la NC 93 - 1186 "Fuentes de abasto de agua".

De la red vial

Artículo 844: El ancho de la faja de rodamiento en las vías se establecerá según la sección vial propuesta en correspondencia con la categoría de la vía.

Artículo 845: Toda acción constructiva en la red vial se ajustará a lo establecido en la Ley No 60 "Código de Vialidad y tránsito".



De la red eléctrica

Artículo 846: Será de estricto cumplimiento en Todas las acciones constructivas deben respetar las Normas cubanas de faja de protección de las líneas eléctricas. De 0-5 Kv -3.5m a ambos lados a partir del eje.

Artículo 847: En el caso de la zona de nuevo desarrollo de Loma de Pentón es atravesada por la Líneas de 33kv (alta tensión) donde se deberá respetar el radio de acción establecido por las NC de 7.50m a cada lado de la línea.

❖ **SECCIÓN TERCERA. USOS DE SUELO.**

Artículo 848: Se establece como uso para este suelo el residencial, servicio, espacios públicos y otros compatibles con el destino del suelo.

Artículo 849: No se permitirán usos incompatibles con los propuestos para este suelo.

❖ **SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA.**

SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.

Dimensión y forma de la manzana.

Artículo 850: Las manzanas serán cerradas con dimensiones cuadradas y rectangulares.

Dimensiones y características de las áreas libres interiores por manzana.

Artículo 851: Las Edificaciones de la nueva construcción, ampliaciones o remodelaciones respetaran obligatoriamente un mínimo de 30% de superficie descubiertas.

SOBRA LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.

Artículo 852: El Coeficiente de Ocupación COS tendrá el siguiente comportamiento.

Para viviendas Uniplantas parcelas 10x20 ... 0.35

Para viviendas Uniplantas parcelas de 10x35... 0.2

El Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS será,

Para viviendas Uniplantas parcelas 10x20 ... 0.35

Para viviendas biplantas parcelas 10x20 0.70

Para viviendas Uniplantas Parcelas de 10x35... 0.2

Para viviendas biplantas parcelas 10x20 0.4

Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

Artículo 853: Las parcelas para las viviendas serán de hasta 150 m² como máximo, se respetara las dimensiones de 200m² en el caso de las viviendas para médicos, en la zona de Vila.

SOBRA LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Primera y segunda línea de fachada.



Artículo 854: Solo se permitirá el emplazamiento de las edificaciones con su fachada principal de frente a las vías, respetando la línea de construcción establecida.

Artículo 855: En la zona de Vila las nuevas edificaciones estarán retiradas del límite de propiedad 1.5m en las vías principales, y 1.00m en vías secundarias. Respetando la faja de jardín establecida para cada caso.

Artículo 856: Las instalaciones de Servicio de retirarán 3.0m como mínimo del límite de propiedad, distancia que coincidirá con la faja de jardín.

Artículo 857: El ancho mínimo en fachadas será de 6.0 m.

Artículo 858: Se permite el uso de rejas metálicas en los vanos, debiendo tener una estética adecuada.

Artículo 859: Las fachadas laterales de las edificaciones de esquinas, serán diseñadas como fachadas principales hacia ambas calles.

Artículo 860: Se permite el empleo de enchapes de piedra o cerámicos en las fachadas frontales de las edificaciones.

Artículo 861: Los patios de servicios no tendrán frente a las fachadas principales de las edificaciones, se retirarán hacia la fachada trasera.

Artículo 862: No se admiten la colocación o construcción de elementos salientes que puedan obstruir la circulación por vías, aceras o portales de uso público.

Artículo 863: Se permite el uso de elementos para el control climático pérgolas, toldos, sin afectar la circulación peatonal.

Franja de jardín

Artículo 864: Será de carácter obligatorio la construcción de jardín al frente de las edificaciones.

Artículo 865: Las dimensiones de las fajas de jardín serán:

Para viviendas en vías principales 2.5 m

Para viviendas en vías Secundarias..... 2.0 m

En edificaciones de Servicio..... 3.0 m como mínimo.

Artículo 866: La superficie pavimentada en la faja de jardín será de 40 % como máximo.

Franja de portal.

Artículo 867: Será de carácter obligatorio la construcción de portal.

Artículo 868: Se permitirá el uso de Portal corrido, Medio portal en L o U de uso privado, según se establezca en cada alineación de calle.

Artículo 869: En instalaciones de servicio serán de uso público.

Pasillos laterales y de fondo.

Artículo 870: Tendrá carácter obligatorio la construcción de pasillos en las fachadas laterales de las edificaciones, con un ancho mínimo de 1.50m.

❖ SECCIÓN QUINTA. MORFOLOGIA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA.

Cercados



Artículo 871: La colocación de la cerca perimetral coincidirá con el límite de propiedad.

Artículo 872: Solo se permite el cercado de las parcelas previstas para viviendas y excepcionalmente el de las instalaciones de servicio siempre y cuando esto sea indispensable por su función.

Artículo 873: La altura máxima del cercado en la fachada frontal y lateral de las parcelas para viviendas será de 1.50m hasta la segunda línea de fachada, en el resto del perímetro podrán alcanzar hasta 2.0m.

Artículo 874: En las parcelas de servicio que requieran de cercado, la cerca tendrá 0.70m como mínimo y 2.0m como máximo.

Artículo 875: El cercado de todas las parcelas deberá permitir la transparencia, admitiéndose el uso de malla eslabonada, rejas metálicas, o la combinación de estos con postes de hormigón, bloques, tubos metálicos o celosías.

Artículo 876: No se permitirá la construcción de cercas con materiales de desecho.

Portales.

Artículo 877: Será de carácter obligatorio la construcción de portal.

Artículo 878: Se permitirá el uso de Portal corrido, Medio portal en L o U de uso privado, según se establezca en cada alineación de calle.

Artículo 879: En instalaciones de servicio serán de uso público.

Número de pisos máximos y mínimos

Artículo 880: Se permite la construcción en más de un nivel para viviendas, previa conciliación con la DMPF y de hasta dos niveles para instalaciones de servicio.

Artículo 881: Se prohíbe la construcción en dos niveles en el área erosiva existente en la zona de nuevo desarrollo La Valla.

Puntales.

Artículo 882: Se admitirá como puntal mínimo 2.40 m y máximo de 3.60 m para las viviendas y máximo de 4.80 m para las instalaciones de servicios teniendo en cuenta la posibilidad de dos niveles en las instalaciones de servicio.

Balcones.

Artículo 883: Se permite la construcción de balcones en instalaciones de servicios, siempre y cuando su saliente no exceda de 3 veces el ancho.

Garajes y parqueos.

Artículo 884: Se permitirá el parqueo de uso privado en las parcelas individuales.

Artículo 885: Se permitirá el uso de garajes laterales.

Artículo 886: Las rampas de acceso a garajes no podrán interrumpir el drenaje pluvial ocupando parte del contén ni la circulación peatonal.

Artículo 887: El parqueo público se admitirá en los laterales de todas las vías que su sección vial lo permitirá.

SOBRE MOBILIARIO URBANO

Artículo 888: La colocación de elemento de mobiliario urbano se permitirá siempre que se responda a un proyecto integral, previa aprobación de la DMPF y organismos implicados.

Artículo 889: Se permitirá la colocación de vallas permanentes en las calles y/o diseño gráfico en muros, los mismos se deben responder a un proyecto integral, previa aprobación de la DMPF y organismos implicados.

Artículo 890: Será obligatorio la colocación de señalizaciones para los servicios y comercios, así como para las entidades estatales.

Artículo 891: Se admitirá la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, pero estarán dispuestas en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

Artículo 892: La colocación de las señalizaciones se hará a una altura que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular, cumplimentando lo establecido en las regulaciones urbanas sobre carteles, vallas, anuncios, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación.

Artículo 893: La colocación de señalizaciones en los espacios públicos se permitirá siempre y cuando respondan a un proyecto integral y respete lo establecido en las legislaciones vigentes a este efecto con previa consulta a la DMPF.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Tipos de intervención a nivel urbano:

Artículo 894: Se permite las siguientes intervenciones: Renovación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

Tipos de intervención a nivel arquitectónico:

Artículo 895: Se permite las siguientes intervenciones: conservación, consolidación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

Acciones constructivas:

Artículo 896: Se permite las siguientes acciones: acciones constructivas: Demolición, división, unificación, ampliación y nueva construcción.

Artículo 897: Se permite la tipología I, II y III.

Artículo 898: Se permite el uso de los siguientes materiales de construcción.

En Viviendas.

En Muros o Paredes: Ladrillos, bloques de Hormigón, elementos prefabricados o cantos.

En cubierta: Losa de Hormigón in situ o prefabricada, Tejas criollas, Asbesto Cemento o Zn.

Carpintería: Aluminio, Metal, Plástico, cristal o la combinación de estos materiales.

Pisos: Losetas Hidráulicas, Gres Cerámico, o Cemento pulido.

En Instalaciones de Servicios.

En Muros o Paredes: Ladrillos, bloques de Hormigón, elementos prefabricados o cantos.

En cubierta: Losa de Hormigón in situ o prefabricada, Tejas criollas.

Carpintería: Aluminio, Metal, Plástico, cristal o la combinación de estos materiales.

Pisos: Losetas Hidráulicas, Gres Cerámico.

Artículo 899: Tanto en viviendas como en instalaciones de servicio se valorará el empleo de nuevas tecnologías, previa consulta con la DMPF.

Barreras arquitectónicas

Artículo 900: En todos los proyectos de obras sociales y uso público será estricto cumplimiento la supresión de las barreras arquitectónicas según lo planteado en la Norma Cubana 391-1:2004 sobre "Accesibilidad de las personas al medio físico".

Z-5 Suelo Urbanizable de Reserva. Zona Industrial

Artículo 901: Derrotero:

Esta zona viene definida por un área reservada para la zona industrial de la cabecera, ubicada en la periferia del asentamiento, con acceso vial hacia la cabecera provincial.



❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 902: No se permite la instauración de procesos productivos que generen afectaciones al medio con niveles superiores a las normas, esta área es destinada para industrias, almacenes y talleres.

Artículo 903: Los residuales generales en el proceso productivo deben ser tratados antes de la disposición final.

Artículo 904: Se cumplirán de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones vigentes establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a los distanciamiento y normas de protección contra incendio, sanitarios, el tratamiento y manipulación de sustancias y productos combustibles, químicos, tóxicos, nocivos, el tratamiento y disposición final de desechos sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de esta naturaleza.

Artículo 905: Será de obligatorio cumplimiento las disposiciones de la Ley "De protección del Medio Ambiente y Uso Racional de los Recursos Naturales"; por lo que deberán poseer sistemas de indicadores para el control de residuales y la contaminación.

❖ SECCIÓN TERCERO. USOS DE SUELO.

Artículo 906: Se establece como uso del suelo para este suelo el parque, servicios y comercial.

Artículo 907: No se permite el uso del suelo residencial.

❖ SECCIÓN QUINTA. MORFOLOGÍA URBANA.

TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA

Artículo 908: En las zonas productivas, talleres y almacenes, la altura máxima de las cercas será de 2.20 m en laterales a partir de la segunda línea de fachada y fondo.

SOBRE EL MOBILIARIO URBANO.

Artículo 909: La colocación de elemento de mobiliario urbano se permitirá siempre que se responda a un proyecto integral, previa aprobación de la DMPF y organismos implicados.

Artículo 910: Se permitirá la colocación de vallas permanentes en las calles y/o diseño gráfico en muros, los mismos se deben responder a un proyecto integral, previa aprobación de la DMPF y organismos implicados.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Acciones constructivas:

Artículo 911: Se permite las siguientes acciones: acciones constructivas: Demolición, ampliación y nueva construcción.

Artículo 912: Se permite la tipología I, II y III.

Artículo 913: Se permite el uso de los siguientes materiales de construcción.

En Viviendas.

En Muros o Paredes: Ladrillos, bloques de Hormigón, elementos prefabricados o cantos.

En cubierta: Losa de Hormigón in situ o prefabricada, Tejas criollas, Asbesto Cemento o Zn.

Carpintería: Aluminio, Metal, Plástico, cristal o la combinación de estos materiales.

Pisos: Losetas Hidráulicas, Gres Cerámico, o Cemento pulido.

En Instalaciones de Servicios.

En Muros o Paredes: Ladrillos, bloques de Hormigón, elementos prefabricados o cantos.

En cubierta: Losa de Hormigón in situ o prefabricada, Tejas criollas.

Carpintería: Aluminio, Metal, Plástico, cristal o la combinación de estos materiales.

Pisos: Losetas Hidráulicas, Gres Cerámico.

Barreras arquitectónicas

Artículo 914: En todos los proyectos de obras sociales y uso público será estricto cumplimiento la supresión de las barreras arquitectónicas según lo planteado en la Norma Cubana 391-1:2004 sobre “Accesibilidad de las personas al medio físico”.

ZONA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREA VERDE.



Artículo 915: Derrotero: Se localiza al sudoeste del asentamiento cercano al stadium de pelota en ella se prohíbe el crecimiento urbano, aunque en estos momentos existen varios locales que fueron adaptados temporalmente para viviendas. El punto de partida se localiza al final del límite Este del

stadium de pelota, entrando a partir de este punto parte en dirección Sudeste para desplazarse 250.0 metros; gira 90° para tomar rumbo Sudoeste y desplazarse 105.0 metros. Parte perpendicularmente de este punto, tomando rumbo Oeste – Noroeste 50.0 metros, toma rumbo Sudoeste y se desliza 20.0 metros para salir perpendicularmente en dirección Oeste – Noroeste y deslizarse 55.0 metros; gira 90° en sentido Sudoeste, hasta interceptar la carretera que conduce al asentamiento Abel Santamaría, asciende rumbo Oeste – Noroeste 230.0 metros; en este punto se orienta al Sudeste para llegar al punto de partida.



❖ SECCIÓN PRIMERA. CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 916: No se permite el vertimiento de desechos sólidos ni líquidos en esta zona.

Artículo 917: Se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra sin la autorización de la DMPF.

Artículo 918: No se podrá disminuir el área de superficie con vegetación que se proyecte.

Artículo 919: Se desarrollará una franja de vegetación en el perímetro de las instalaciones.

Artículo 920: Se admite el estudio paisajístico de esta zona y su cambio en función de esta.

Artículo 921: La selección de especies de árboles y de vegetación se adecuará a lo establecido en las normas cubanas vigentes, admitiéndose el empleo de especies ornamentales y frutales con excepción de aquellas relacionadas con la agricultura y la silvicultura que tendrá que ser aprobado por las autoridades competentes.

❖ SECCIÓN TERCERO. USOS DE SUELO.

Artículo 922: Se establece como uso del suelo para este suelo el parque, servicios y comercial.

Artículo 923: No se permite el uso del suelo residencial, industrial ni agrícola.

❖ **SECCIÓN CUARTA. ESTRUCTURA URBANA.**

SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

Artículo 924: Las parcelas libres existentes serán reservadas en función del uso al que se destine la zona.

SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS.

Características constructivas.

Artículo 925: Se permitirán construcciones de instalaciones deportivas y recreativas y otras necesarias para este uso.

Artículo 926: Se admitirán construcciones de 1 y 2 plantas.

Materiales de construcción.

Artículo 927: No se permite el uso de materiales de desechos tales como guano, Yagua madera rústica y otros que causen impacto negativo en la imagen urbana del lugar.

CAPITULO 5 REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.

❖ SECCIÓN PRIMERA: SOLICITUDES Y TRÁMITES.

Artículo 928: Se establece un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para obtener las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo y a las acciones constructivas de las inversiones que se promuevan en los terrenos y las edificaciones en general, las redes técnicas, la red vial y el contexto urbano específico. Estos procedimientos indican los trámites a realizar, a qué organismos dirigirse y la documentación requerida, según se trate:

- a) En el caso de organismos y entidades inversionistas, todo tipo de obras nuevas, ampliaciones, remodelaciones o rehabilitaciones capitales, reconstrucciones y restauraciones, y los cambios de uso, requerirán la microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedida por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física, y posteriormente la Licencia de construcción y el Certificado de Habitable-Utilizable, emitido por esa misma instancia, según se determine en el referido documento de uso de suelo.
- b) Las licencias de obra para la construcción, conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas tanto por el sector estatal como por el privado serán tramitadas por las Direcciones Municipales de la Vivienda, previo permiso de uso de suelo y regulación urbanística, en caso que se requiera, expedido por la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.
- c) Toda acción constructiva, incluida la demolición, a ejecutar en edificaciones de Grado de Protección I y II o en la zona declarada de alto valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos. Las edificaciones que correspondan al Grado de protección III, localizadas dentro de los límites de dicha zona, serán sometidas a similar régimen de aprobación y consulta a través de la Dirección Municipal de Cultura.
- d) En el caso específico de los espacios públicos y áreas verdes, cualquier alteración o modificación, o las acciones de tala, poda y moteo, tendrán que contar con la aprobación previa de la Dirección Municipal y Provincial de Servicios Comunes.
- e) La Dirección Provincial de Servicios Comunes es también la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos de mobiliario urbano tales como conjuntos escultóricos, bustos, tarjas y otros.

Artículo 929: Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos aplicables esencialmente en materia de procedimientos, se atienen a las siguientes indicaciones:

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

- b) De no existir físicamente la separación o límite de propiedad entre dos edificaciones de viviendas, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno que corresponda a cada edificación, será competencia en su caso de la Dirección Municipal de la vivienda, definir dichos límites de propiedad.
- c) Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencias de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones, entre organismos y entidades sin la previa aprobación de la Dirección Provincial de Planificación Física.
- d) Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia en la zona, se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia, respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo.
- e) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo. (Decreto Ley 272)

Artículo 930: Los proyectos autofinanciados o rentables en la zona de intervención de alta intensidad que cumplan con las regulaciones y asignaciones correspondientes a sus desarrollos compartidos o co-desarrollos, serán beneficiadas por un “procedimiento administrativo acelerado” a través de sus inversionistas nacionales.

❖ SECCIÓN SEGUNDA: APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.

Requerimientos para tramitación de microlocalización de inversiones, actualizaciones, usos de suelo y áreas de estudio.

Artículo 931: La solicitud del Certificado de Microlocalización se presentará por el inversionista en el Departamento de Localización de Inversiones de la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF) o de la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF) según corresponda. Acompañado a la solicitud debe presentarse el Certificado de Macro localización si lo hubiere.

Artículo 932: En todos los casos se presentará la información necesaria. Dentro de los siete días hábiles posteriores a la solicitud, la DPPF o la DMPF podrán solicitar al inversionista la información adicional que se necesite, en atención a las particularidades de la inversión.

Requerimientos para la tramitación de autorizaciones y licencias de obra.

Artículo 933: Para solicitar la Licencia de Construcción o de Obra, las personas naturales o jurídicas deben presentarse en las correspondientes Direcciones Municipales o Provinciales de Planificación Física del territorio donde se llevará a cabo la acción constructiva o de modificación del uso del suelo o edificación, con los documentos señalados en el Anexo 1.

Según el tipo y características de la inversión, la solicitud de la Licencia de Construcción constará de los siguientes documentos:

- Información necesaria para cada tipo de inversión
- Copia del expediente de microlocalización emitido por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física
- certificado oficial que acredite la liberación o desafección del terreno o local donde se ha micro localizado la inversión
- si el terreno microlocalizado pertenece al Ministerio de la Agricultura o del Azúcar, acompañará los documentos establecidos por esos organismos, como son la desafección y el pago al Estado cubano de la tierra
- dos copias de los planos del proyecto ejecutivo de las memorias descriptivas correspondientes y el estudio de impacto urbanístico
- certificación de la aceptación del proyecto por el centro o Unidad Municipal de Higiene y Epidemiología del Ministerio de Salud Pública si corresponde
- certificación de la aceptación del proyecto por la Dirección de Prevención y Extinción de Incendios del MININT, si corresponde
- licencia ambiental, en los casos que corresponda
- certificación de la aceptación del proyecto por la Unidad Provincial de Tránsito del MININT, cuando la obra implique afectaciones a la vía pública
- y cualquier otro documento que por las características de la obra y su emplazamiento sea necesario presentar.

Artículo 934: En aquellos casos en que se tramiten solicitudes de Licencias de Construcción para proyectos típicos, el inversionista deberá presentar, además del expediente del proyecto típico en cuestión, la documentación no típica que caracteriza la misma; no obstante, podrá aceptarse por la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física un solo proyecto de este tipo y la documentación no típica en cada caso, cuando medien varias solicitudes del mismo inversionista para iguales inversiones.

Artículo 935: La solicitud de Licencia de Construcción se presentará personalmente en la Dirección Municipal de Planificación Física correspondiente, considerándose oficialmente recibida a partir de la entrega completa de la información prevista en el Reglamento correspondiente y en el presente Procedimiento.

Artículo 936: La Licencia de Construcción o de Obra tiene vigencia por un año a partir de su fecha de emisión. En caso de que dentro de ese término no se haya comenzado la ejecución, la misma quedará sin validez, pudiendo ser prorrogable hasta un año más, si el inversionista así lo solicitara.

Artículo 937: Serán objeto de Licencia de Construcción o de Obra las siguientes acciones constructivas: Obras nuevas; ampliaciones; reconstrucciones; remodelaciones; divisiones; unificaciones; y los cambios de uso de edificaciones y terrenos que atendiendo a su estructura tecnológica comprendan trabajos de construcción y/o montaje, con independencia del carácter productivo o no de la misma. Se incluyen las correspondientes a viviendas y sus agrupaciones, las urbanizaciones, redes técnicas y viales. Igualmente las instalaciones temporales cuando éstas se construyan fuera del área asignada.

Artículo 938: Serán objeto de Autorización de Construcción o de Obra las siguientes construcciones: Pintura y reparación exterior, cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en una zona declarada monumento nacional o avenidas principales que determine el Órgano Local del Poder Popular; obras menores que podrían perjudicar la estética urbanística y arquitectónica; demoliciones, totales o parciales; apuntalamientos, totales o parciales; simple cambio de uso de una edificación o terreno que no requiera acción constructiva.

Requerimientos para tramitación de Certificados habitables/ utilizables.

Artículo 939: Para la tramitación de los Certificados de Utilizable de industrias, talleres y otros afines, será requisito también que el inversionista presente a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física, un documento que acredite que la instalación ha pasado satisfactoriamente las pruebas requeridas para su puesta en explotación.

Artículo 940: Cuando quede concluida la obra, el inversionista solicitará a la Dirección Municipal o Provincial de Planificación Física la Certificación de Habitable-Utilizable, que será resuelta en un plazo entre quince y treinta días a partir de la fecha en que se presente la solicitud completa y de acuerdo con la complejidad de la obra, previa comprobación de que ésta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados y las condiciones generales y particulares expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada.

Artículo 941: Para tramitar la Certificación de Habitable-Utilizable, se presentarán los documentos siguientes: Certificación expedida por el nivel correspondiente de la Dirección de Salud Pública; aval del inspector técnico o copia del documento de entrega de la obra al inversionista, acreditando la terminación de la construcción y montaje de la misma; certificado de los órganos de la defensa; y cualquier otra certificación que sea necesaria como resultado de la actividad de control que deben ejercer otros organismos especializados.

❖ SECCIÓN TERCERA: ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.

Artículo 942: Tanto en el proceso de aprobación de uso del suelo como en el de licencias de obra, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a las siguientes disposiciones establecidas:

- a) Los estudios de uso de suelo se remiten a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, CITMA, Defensa (MINFAR-MININT), Grupo de Desarrollo Integral de la Ciudad, Instituto de Planificación Física y Comisión de Monumentos, en lo fundamental.
- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes, contarán con la consulta a la Comisión Provincial de Monumentos y la Comisión para el desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas que requieren Licencia de Obra el proyecto será sometido a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también cuando se trate de una edificación de valor monumental o por estar ubicada dentro de la zona declarada de valor, será sometida a proceso de revisión por las Comisiones Provincial o Nacional de Monumentos.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de viviendas, éstas serán sometidas a la revisión de la Comisión de revisión de proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda.

❖ SECCIÓN CUARTA: CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO. (DECRETO LEY 272)

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 943: El objetivo del presente Decreto es el de establecer las conductas y las medidas aplicables en materia de Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, con los aspectos del ornato, la higiene comunal y los monumentos relacionados con esta disciplina.

Artículo 944: El régimen de medidas administrativas en materia de Ordenamiento Territorial y de Urbanismo, que por el presente Decreto se dispone, incluye a las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, que incurran en las contravenciones que por esta norma se establecen .

Artículo 945: La responsabilidad administrativa, civil o penal derivada de los actos de este tipo es exigirle independientemente de las medidas aplicables de acuerdo con este Decreto.

CAPÍTULO II

CONTRAVENCIONES Y MEDIDAS APLICABLES

De la Multa y Otras Medidas

Artículo 946: Las conductas relacionadas en el presente Capítulo se consideran contravenciones, y podrán ser objetos de las multas que en cada caso se señalan, en las que el importe primero es aplicable a las personas naturales y el segundo a las personas jurídicas. En los casos necesarios será especificada la persona de que se trate.

Artículo 947: Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser aplicables, de conjunto o con independencia a la multa, las medidas siguientes:

- a) Obligación de hacer lo que impida la continuación de la conducta infractora;
- b) Decomiso de los medios y recursos utilizados;
- c) Retirar el Certificado de Microlocalización, Área de Estudio, Licencia de Construcción o de Obra, Habitable o Autorización de Construcción o de Obra;
- d) Resarcir los daños ocasionados;
- e) Pérdida de lo construido; y
- f) Demolición.

CAPÍTULO III

DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL URBANISMO

SECCIÓN I

Sobre la violación de las Regulaciones Urbanísticas y Arquitectónicas

Artículo 948: Se consideran contravenciones de las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas, y se impondrán las medidas que en cada caso se establecen:

- a) A las personas jurídicas que amparadas en una Microlocalización, Área de Estudio determinada o Uso de Suelo violen las regulaciones urbanísticas contenidas en las mismas, 2 500 pesos, y ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado;
- b) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Licencia de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma 1 000 pesos y 2 500 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en su caso, decomiso o demolición de lo construido;

c) Al que se encuentre construyendo o haya construido amparado en una Autorización de Construcción o de Obra violando las regulaciones urbanísticas y arquitectónicas contenidas en la misma, 500 pesos y 1 300 pesos, ordenar la paralización de la obra hasta tanto no se ajuste a lo autorizado o en el caso que proceda, la demolición de lo construido no aprobado.

SECCIÓN II

De la Microlocalización de Inversiones

Artículo 949: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen, a las personas jurídicas que no teniendo Certificado de Microlocalización, Área de Estudio o la Aprobación de Uso de Suelo:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 8 000 pesos y, en su caso, demoler lo construido.

2. Con título de propiedad del terreno o azotea u otras formas de titularidad reconocida por el Estado:

- a) termine cualquier tipo de construcción, 5 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido; y
- b) inicie cualquier tipo de construcción, 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

Artículo 950: La persona jurídica que teniendo un Certificado de Microlocalización o en su caso de Área de Estudio o aprobación de Uso de Suelo vencido, inicie o se encuentre construyendo cualquier obra, se le impone una multa de 1 000 pesos y la paralización de la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

SECCIÓN III

De la Licencia de Construcción o de obra

Artículo 951: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que sin tener Licencia de Construcción o de Obra:

1. Sin título de propiedad del terreno o azotea u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 1 000 pesos y 10 000 pesos y, en su caso, el decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación de una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;

- c) Inicie la construcción de una o más viviendas, 500 pesos y 5 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 900 pesos y 9 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación de una o más obras no destinadas a viviendas, 700 pesos y 7 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie una o más obras no destinadas a viviendas, 300 pesos y 3 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido.

2. Con título de propiedad del inmueble, terreno o azotea según corresponda u otra forma de titularidad reconocida por el Estado:

- a) Termine una o más viviendas, 800 pesos y 8 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- b) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado;
- c) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más viviendas, 200 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido;
- d) Termine una o más obras no destinadas a viviendas, 600 pesos y 6 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido;
- e) Termine la ampliación, reconstrucción o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 400 pesos y 4 000 pesos y, en su caso, la demolición de lo ampliado; y
- f) Inicie la construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de una o más obras no destinadas a viviendas, 100 pesos y 1 000 pesos y, en su caso, la demolición, decomiso o pérdida de lo construido.

Artículo 952: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Licencia de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 80 pesos y 800 pesos, y se paraliza ésta hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

Artículo 953: Al que habite o utilice la obra en construcción o concluida, sin que la autoridad competente en su caso haya certificado el Habitable o Utilizable, se le impone 250 pesos y 2 500 pesos, y:

- a) Si la construcción reuniera los requisitos para habitarla o usarla, tendrá la obligación de obtener tal certificado en el plazo establecido; y
- b) De no tener los requisitos de habitabilidad o utilidad requerida, las personas que la ocuparon tendrán que abandonarla y si es un local destinado a otros fines tendrán que retirar lo que allí se haya depositado.

SECCIÓN IV

De la Autorización de Construcción o de Obra

Artículo 954: Se consideran contravenciones y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que sin la Autorización de Construcción o de Obra:

- a) Coloque en áreas públicas, casetas, kioscos, tarimas u otros elementos similares, 500 pesos y 2 500 pesos, y la obligación de retirar o, en su caso, demoler lo construido;
- b) Realice cambio de uso de un terreno o edificación que no requiera acción constructiva u ocupación temporal de espacios públicos, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- c) Ejecute construcciones que incidan en la estética urbanística y arquitectónica del entorno y colindantes, tales como cercas, rejas exteriores, cambios de ventanas o puertas, tanques de agua, casetas de facilidades temporales, parqueos interiores o exteriores a la edificación, modificación de fachada u otros de usos similares a las anteriores, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, la demolición de lo construido y la restitución a su estado original;
- d) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en obras constructivas con grado de protección por su valor patrimonial, 500 pesos y 2 500 pesos y, en su caso, restituirlo a su estado original;
- e) Pinte, repare o modifique la parte exterior de una edificación que se encuentre ubicada en una avenida o zona declarada como monumento nacional, u otra que, aunque no lo sea, tenga igual tratamiento, 400 pesos y 2 000 pesos, y en otras vías cuando se trate de edificios multifamiliares, 200 pesos y 1 000 pesos, y restituirlo a su estado original o modificarlo según se determine;
- f) Modifique cualquier componente de la vía pública o realice trabajos de reparación, ampliación y construcción de ésta o para las redes técnicas soterradas en la misma, se le impone una multa de 400 pesos y 2 000 pesos y, en su caso, restituirla a su estado original según como lo disponga la autoridad correspondiente;
- g) Ejecute o retire apuntalamientos, realice demoliciones totales o parciales en construcciones sin haberlo dispuesto la autoridad competente, 250 pesos y 1 500 pesos y, en su caso, la restitución a su estado original;
- h) Coloque en la parte exterior de inmuebles o en los espacios públicos anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y elementos de ambientación y ornamentación temporales o permanentes, 200 pesos y 1 000 pesos, o estando autorizado los mantenga en mal estado, 50 pesos y 250 pesos, y retirarlos en el plazo que se disponga. No se aplicará lo aquí regulado en los casos de fechas nacionales dispuestas por nuestra legislación y las conmemorativas de las Organizaciones Políticas y de Masas.

Artículo 955: Al que haya iniciado cualquier construcción y tenga vencida la Autorización de Construcción o de Obra, se le impone una multa de 50 pesos y 500 pesos, y se paraliza la obra hasta tanto no se obtenga la prórroga correspondiente.

CAPÍTULO IV

DE LAS VIOLACIONES COMUNES AL CAPÍTULO ANTERIOR

Artículo 956: También se consideran contravenciones respecto a las construcciones y se impondrán las multas y medidas que para cada caso se establecen al que:

- a) Como propietario, inversionista o responsabilizado no garantice el cumplimiento de la ejecución de la obra conforme a los proyectos autorizados, 500 pesos y 1 000 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se ajuste a lo establecido en el proyecto;
- b) Como proyectista o autoridad facultada responsabilizada no ejerza el control de autor, 250 pesos y 500 pesos, y paralizar la obra hasta tanto no se cumpla lo dispuesto por la autoridad competente;
- c) Se le haya ordenado demoler lo ejecutado, y no lo cumpla en el plazo indicado por la autoridad competente, se le duplicará la multa impuesta con anterioridad y se fijará un nuevo plazo para la demolición. De no cumplimentarse esta obligación, se ordenará la demolición por parte del Estado, corriendo los gastos a cargo del infractor;
- d) Incumpla una orden de paralización de una construcción, 500 pesos y 1 000 pesos, y demoler lo construido a partir de la fecha que se indicó su paralización;
- e) No permita en su vivienda, locales, áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras imprescindibles y autorizadas, que de no ejecutarse no se podría reparar el daño o perjuicio que sufre el propio inmueble, los colindantes o terceras personas, 500 pesos y 1 000 pesos, así como la obligación de permitir los trabajos;
- f) Se le indique realizar en su vivienda, locales áreas propias o inmuebles contiguos, la ejecución de obras de reparación que de no ejecutarse ocasionen daño o perjuicio a su inmueble, los colindantes o terceras personas y habiéndose dispuesto por la autoridad competente que asuma tal reparación no la ejecute, 500 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de pagar el valor del daño causado, así como el cumplimiento de lo indicado en el término establecido; y
- g) Durante la ejecución de una obra y hasta su terminación no mantenga en la misma a disposición de los inspectores o funcionarios autorizados, los documentos establecidos para su ejecución o no la identifique acorde con lo establecido, 260 pesos y 2 000 pesos y paralizar la obra hasta tanto no se muestren los documentos exigidos.

Artículo 957: Al que permita o autorice cualquier acción constructiva, parcelar o utilizar terrenos o azoteas para construir viviendas u otro tipo de construcción, sean estas áreas de su propiedad, las tenga en administración o las posea en usufructo, sin la autorización correspondiente de la autoridad competente, se le impone una multa de 2 000 pesos y la restitución del bien a su estado original.

Artículo 958: Al que haya terminado de construir o se encuentre construyendo, amparado en una Licencia de Construcción o de Obra o no la tenga y no pueda demostrar que los equipos y materiales empleados en la obra de construcción son de procedencia lícita, se procederá al decomiso de estos materiales e instrumentos, y si procede la demolición o pérdida de lo construido.

Artículo 959: Al constructor que ejecute o se encuentre ejecutando una obra sin que ésta se encuentre debidamente legalizada se le impone una multa de 1 000 pesos y 2 000 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta, con independencia de la sanción impuesta a otro supuesto infractor identificado en su caso como tal.

CAPÍTULO V

DE LAS INFRACCIONES CONTRA EL ORNATO PÚBLICO. LA HIGIENE COMUNAL Y LOS MONUMENTOS NACIONALES Y LOCALES

SECCIÓN I

Del Ornato Público

Artículo 960: Contravienen las regulaciones del Ornato Público, y se impondrán las multas y las medidas que para cada caso se establecen al que:

- Tale árboles ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sin la autorización correspondiente, 250 pesos y 1000 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Siembre sin autorización árboles o arbustos ubicados en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulaciones urbanísticas, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de restituir el área a su estado inicial
- Poda de árboles en jardines, parterres, parques u otros espacios públicos sujetos a regulación sin la autorización correspondiente, o daño de cualquier forma los mismos, 50 pesos y 250 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Maltrate, dañe, manche, dibuje o raspe teléfonos públicos, cabinas telefónicas, buzones de correos, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Maltrate o dañe de cualquier forma, en los parques y en otras áreas públicas, sus asientos, bancos, fuentes ornamentales, bustos, tarjas, estatuas, luminarias y juegos infantiles, y su mobiliario urbano en general, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Afecte por cualquier forma o medio, paredes, muros, fachadas, aceras, puertas, ventanas o cualquier parte exterior de las edificaciones, cines, teatros, hoteles, elevadores u otros locales abiertos al público, 100 pesos y 200 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados
- Mantenga un vehículo abandonado, en la vía, solar yermo u otros sitios públicos, 100 pesos y 1 000 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato

- Ejecute la reparación continuada de vehículos automotores en una vía pública principal, 150 pesos y 350 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- En ocasión de conducir un vehículo automotor, ciclo o de tracción animal, transite o permanezca sobre el césped o cualquier otro tipo de área verde, 50 pesos. En este caso sólo será aplicable a la persona natural y la obligación inmediata de abstenerse de continuar con dicha conducta
- Sin permiso utilice las áreas verdes públicas no autorizadas para organizar juegos o estacionar animales, 50 pesos y 100 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- Maltrate o destruya las rejas protectoras del césped y árboles o cualquier área verde, 100 pesos y 600 pesos, y la obligación de abstenerse de continuar con dicha conducta
- Transite por el césped, arranque flores o dañe las plantas de las áreas verdes públicas o de los jardines de cualquier edificación, 10 pesos y 100 pesos, y la obligación de resarcir los daños ocasionados cuando proceda, así como de abstenerse de continuar con dicha conducta
- Mantenga sin protección adecuada materiales de la construcción para evitar su arrastre por las aguas pluviales, 50 pesos y 200 pesos, y la obligación de protegerlos
- Obstruya o dificulte de cualquier forma la circulación por aceras, paseos y portales de libre tránsito con vallas, objetos, materiales, follajes u otros elementos, 100 pesos y 300 pesos, y la obligación de retirarlo de inmediato.

CAPITULO 7 GLOSARIO DE TERMINOS.

Acera: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

Acera ponchada: Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones, en cuyo pavimento ensanchado se perfora espacios para la colocación de árboles, a fin de incrementar la superficie de dicha circulación sobre el área original del parterre.

Accesoria: Habitación con puerta a la calle o a pasillos interiores que en ocasiones formaba parte de la planta baja de los inmuebles coloniales. Por excepción se comunicaba internamente con los mismos. Las accesorias fueron, más tarde, incorporadas a las “cuarterías” como solución más jerarquizada de vivienda y posteriormente mayor intensidad de uso inmobiliario, en proyectos y diseños apropiados a tal fin.

Acción constructiva: Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

Acción urbanística: Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en sectores o zonas de las vías públicas y el contexto urbano.

Alineación: Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

Altura en número de plantas: Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones.

Ampliación: Toda nueva construcción añadida en bajos o altos a la edificación original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

Ancho de calle: Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

Antepecho: Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

Área construida: Sumatoria del área construida en cada uno de los niveles de un inmueble. Para cada nivel se considera el 100 % del área cubierta y cerrada con cuatro paredes; el 50 % del área en terrazas voladas y el 75 % del área en terrazas con tres paredes perimetrales.

Área libre de parcela: Es la superficie descubierta que no es edificada y que generalmente oscila entre el 15 y el 50 %, de acuerdo a las tipologías urbanística y arquitectónica de que se trate.

Área ocupada: Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

Áreas protegidas: Son los territorios que por los valores del medio natural requieren de especial protección por las autoridades y entidades competentes.

Área verde: Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas,

posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

Autorización: Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no está comprendido en la licencia de construcción o de obra.

Balcones: Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

Barrera arquitectónica: Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación de las personas discapacitadas.

Basamento: En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

Calificación del suelo: Utilización genérica a la que el Plan de ordenamiento territorial y urbano destina un área determinada del territorio.

Calle: Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad.

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

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

Ciudadela: Casa originalmente unifamiliar que, mediante un proceso de subdivisión especulativa, es transformada y ocupada por múltiples familias que comparten algunas de sus áreas y servicios comunes.

Coeficiente de ocupación: Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada en planta entre el área total.

Coeficiente de utilización: Es el coeficiente resultante de dividir la sumatoria de cada una de las plantas construidas entre la superficie total.

Completamiento: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Conservación: Trabajos de mantenimiento o reparación para proteger la edificación del desgaste y prolongar su vida útil.

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

Cuadra: Espacio urbano o frente de calle comprendido en cada manzana entre los respectivos bordes de otros dos frentes sucesivos de calle.

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

Cuartería: Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

Cuarto o habitación: En una vivienda unifamiliar o en un apartamento, el local originalmente destinado a dormitorio. En ciudadelas y cuarterías, el local utilizado como vivienda.

Cuerpos salientes: Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

Demolición: Eliminación física, parcial o total, de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente..

Diseño ambiental en función de la prevención del delito: Aplicación del comportamiento y la ciencia social al diseño morfológico en razón de minimizar la percepción del delito, cuyos mayores aportes son:

- a) Ventanas mirando hacia la calle, controladores espontáneos de la misma.
- b) Incrementar la transparencia hacia el espacio público desde el privado, que está delimitado por muros, verjas y separaciones de verde.
- c) Adecuada iluminación.
- d) Proveer una visión directa y clara hacia los sectores peatonales.

Diseño de microclimas: Se proporcionará con elementos naturales y arquitectónicos para aprovechar las brisas frescas en la disminución de la incidencia solar y las temperaturas en los espacios de patio y jardín. La importancia de las brisas predominantes, las cuales influyeron

sobre la orientación de la trama original, será tomada en consideración buscando facilitar su entrada a los espacios habitables.

División: Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

Edificaciones auxiliares: Aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, cuartos de desahogo.

Edificaciones sustentables: Se logran a partir de la introducción de elementos arquitectónicos, ventilación cruzada, energías alternativas diseño de microclimas, terrazas y azoteas jardín, huertos y agricultura urbana.

Elementos arquitectónicos: tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables.

Energías alternativas: proporcionando e incentivando métodos alternativos para generar energía se minimiza la carga sobre la infraestructura existente y la dependencia e importación de materias primas. Para esto se deberá requerir que las nuevas edificaciones autofinanciadas y rentables en la zona de intervención de intensidad alta sean sustentables; obteniendo energía propia con métodos sensibles al medio ambiente como la energía solar o fotovoltaica, con generadores para el consumo propio. La plusvalía de energía generada será asignada a usos representativos, recreativos, sociales y/o a la infraestructura cercana, por los organismos correspondientes y éstos determinarán las compensaciones apropiadas por concepto de ahorro para así recuperar la inversión inicial asociada con la incorporación adicional de tecnología avanzada.

Edificio alto: Se considera edificio alto al que posee más de cinco plantas, con más de 15,00 metros de altura.

Edificio bajo: Se considera edificio bajo al que posee hasta cinco plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura.

Equidad social: Cuando el medio ambiente construido satisface las necesidades básicas de la población y refleja la diversidad compositiva de la sociedad dentro del marco de igualdad de la misma.

Equipamiento de ciudad o metropolitano: Instalaciones de servicios de frecuencia de uso esporádica que satisfacen las necesidades de la población de toda la ciudad e incluso de la población flotante y del turismo.

Equipamiento de nivel distrital o municipal: Instalaciones de servicios generales con frecuencia de uso periódico. Incluye reparadoras de calzado, equipos electrodomésticos y otros; barberías y

peluquerías; servicios de salud; talleres de costura; oficinas de correos; agencias bancarias; e instalaciones gastronómicas.

Equipamiento primario: Instalaciones de servicio generalmente vinculadas a sectores residenciales o barrios por la frecuencia diaria de su utilización. Incluye las unidades de comercio minorista, instalaciones escolares y áreas libres para el uso recreativo o deportivo.

Erradicación: Demolición total de la estructura física de una zona. Acción urbanística aplicable en una zona residencial ocupada por viviendas u otras edificaciones constructivamente deficientes, provisionales e irreparables, o que cuentan con problemas de infraestructura, de redes técnicas y carencias de servicios o están afectadas por su vulnerabilidad. Por tales razones o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan General de Ordenamiento determina que sea erradicada y reurbanizada totalmente, o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

Escalas de intervención: Diferenciación del nivel de acción constructiva o urbanística aplicable respectivamente a las edificaciones y al contexto urbano, según se trate.

Espacio abierto: Espacio urbano al aire libre y exento de edificaciones, que puede tener una o varias funciones, ser de uso público o privado y que está destinado fundamentalmente al peatón.

Espacio público: Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

Espacio semipúblico: Es el espacio privado definido y separado del espacio público por el límite de propiedad de manera interrelacionada, tal como sucede en las franjas de jardín y portal. Tiene carácter de uso restringido por parte de quien ostente su titularidad o usufructo.

Especiales: Funciones cuyo dominio público queda supeditado a la decisión de las autoridades competentes en cada caso.

Fachada mínima: Dimensionamiento mínimo que han de tener las parcelas para que sean edificables.

Facilidades temporales: Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

Fondo edificable: Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

Frente de calle: Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción

en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

Grado de protección: Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos en I, II y III grados.

Glorieta o pabellón: Generalmente de forma redondeada que se sitúan en jardín o patio y habitualmente se cubre con plantas trepadoras.

Hito: Mojón o montículo piramidal de base cuadrada o rectangular para la señalización e identificación individual de las vías, dos a dos, colocado diagonalmente en las esquinas de las calles. En urbanismo se usa también este término para designar aquellas edificaciones o elementos naturales que se destacan como acentos en las ciudades o en partes de éstas.

Intensidad de intervención urbana: Grado de actuación aplicable a la calificación o destino de uso de suelo y de las acciones constructivas, según el carácter y el tipo de las intervenciones en el contexto urbano.

Intercambio: Lugar de la vía donde se encuentran dos o más vías a distintos niveles con los ramales de enlace necesarios para comunicarlas entre sí.

Jardín: Espacio situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad que forma parte del área libre de la parcela.

Licencia de Obra: Constituye el documento técnico administrativo que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de micro localización.

Límite de propiedad: Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

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

Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

Local auxiliar (en viviendas): Locales destinados a servicios o circulación interior, tales como cocina, servicio sanitario, clóset o alacena, pasillos cubiertos, portal, terraza, patios de servicio cubiertos y balcón.

Local habitable (principal): Se destina a las funciones principales de la vivienda, básicamente a estar, comer y dormir, así como los locales de uso prolongado como cuartos de estudio, juego o trabajo. Serán cubiertos y cerrados y tendrán ventilación e iluminación naturales. Cuando la ventilación e iluminación naturales se obtenga a través de un patio interior sus dimensiones deberán permitir la colocación de los vanos de ventilación e iluminación naturales, de forma que se garantice la función y no se ejerzan vistas rectas sobre las viviendas colindantes.

Logias: Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

Luces: Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

Manzana: Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas.

Medianería: Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las separan. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Medioambiente: Conjunto de circunstancias ecológicas, culturales y antrópicas en que se desenvuelve la ciudadanía en el contexto urbano.

Microlocalización: Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

Mobiliario urbano: Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, ancos, apeaderos, jardineras, cestos, señalizaciones, etc.

Monumentos: Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

Morfología (tipología) urbanística: Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

Nueva construcción: obra nueva, nueva edificación.

Nueva edificación: Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

Nueva urbanización: Acondicionamiento o preparación de una porción de terreno para su uso urbano, dotándola de la infraestructura técnica y los servicios necesarios.

Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

Obra Nueva: Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o azotea.

Organopónico: Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

Parcela mínima edificable: Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

Parcela urbana: Porción pequeña de terreno, en este caso urbano. Por lo general son los espacios que integran la manzana.

Paredes contiguas: Una de las formas que adquieren las paredes medianeras. Pueden estar unidas o con una separación determinada que incluya el “derecho de arrimo”, que es una pared de carga para soportar estructuras de la edificación adyacente.

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

Pasaje: Volumen o espacio abierto que corta transversalmente la edificación, ocupando parte de la planta baja de la misma y de destina al paso y acceso público.

Patios de luces y ventilación o patinejos: Pequeños espacios cerrados con paredes o galerías y descubiertos o semidescubiertos en el interior de las edificaciones, y que cumple funciones de ventilación, confort térmico y mejora de las condiciones de iluminación.

Pasillo laterales y de fondo: Espacios sanitarios de protección y circulación, entre el límite o lindero de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie libre de la parcela.

Parada de bolsillo: Término alegórico relativo a los espacios públicos y paralelos a la faja de circulación de la vía, destinados a facilitar la parada de los vehículos del transporte público y junto a los cuales se establecen los apeaderos de pasajeros.

Parcela: Porción de superficie horizontal de un terreno, deslindada en una unidad poligonal cerrada.

Parcela compacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

Parcela semicompacta: Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

Paredes contiguas: Es la que toca el límite del terreno vecino o que deja cierto espacio hasta cierto límite. Es una de las formas que adquieren las medianerías o las paredes medianeras. Las paredes contiguas o inmediatas pertenecen a cada edificación y pueden ser de contacto, cuando están unidas, o tener separación determinada o solamente existía una, incluida la pared contigua también denominada “derecho de arrimo”.

Parqueos: Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

Parterre: Área verde comprendida entre el borde de la calzada de la vía y la acera (parterre exterior) o entre dos franjas de acera o pavimentos adyacentes a la vía y también entre la acera y el límite de propiedad (parterre interior o contra parterre).

Pasaje: Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

Pasillos laterales y de fondo: Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior excepto el frente, que forman parte de la superficie descubierta.

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

Pérgola: Elemento arquitectónico estructural conformado por un corredor franqueado por columnas que soporta vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado y otras transversales que unen ambos lados y sujetan un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.

Planificación física: Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

Planta baja: La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

Planta sótano: Aquella situada debajo de la planta baja.

Portal (libre de uso o tránsito) público: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

Portal privado: Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

Pórtico: Construcción de diferentes dimensiones formada por varias columnas o pilares y techos de hormigón, tela, zinc, canales metálicos, tejas u otros similares, destinados para realizar diversas actividades. Galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada o de patio.

Profundidad edificable: Es la profundidad de la edificación desde la línea de fachada anterior hasta la línea de fachada posterior.

Puntal: Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

Ranchón: Construcción ligera formada por varias columnas o pilares que sostienen un techo, que se instala en espacios abiertos de, madera y con cubierta de guano.

Rasante: Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

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

Reconstrucción: Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación con alto grado de deterioro o inhabitable, para sustituir o construir de nuevo alguno de sus elementos componente, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la carta de Atenas y el consenso internacional, por lo que solo se utiliza en casos excepcionales)

Rehabilitación: A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona, a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos. A escala arquitectónica es el conjunto de acciones que permite rescatar una edificación desde el punto de vista físico y de sus valores e incorporarlo a la vida contemporánea.

Remodelación: Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales (a escala arquitectónica). Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas (a escala urbana).

Renovación: Es la acción planificada del medio urbanizado a escala urbana

Reposición: Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

Responsabilidad ambiental: Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

Restauración: Obras de construcción calificadas sobre de edificaciones de valor monumental que recuperan las condiciones originales de la edificación.

Restricciones urbanísticas: Son las limitaciones que se establecen desde el punto de vista urbano al uso de suelo a las inversiones estatales y particulares.

Retranqueo de la edificación: Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

Salientes sobre la vía: Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros de carácter decorativo, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) son regulados.

Saturación: Relleno y completamiento de los espacios libres de la trama urbana con condiciones adecuadas.

Separaciones: Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

Servidumbre de vistas y luces: Son los gravámenes o limitaciones impuestas por uno inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas.

Seto de arbustivas: Sembrado lineal de tal especie de área verde, perimetral y contiguo al límite de propiedad, cuya altura no exceda de 1,20 metros.

Sistema de áreas verdes: Conjunto de espacios, que se articulan e interactúan entre sí y con el resto del territorio urbano, en los cuales la vegetación constituye el elemento significativo de su composición, en sus diferentes tipos y especies: árboles, arbustos y césped; constituyendo un aspecto básico de los espacios abiertos en las ciudades.”

Solar yermo urbano: Toda porción de terreno donde no existe edificación o existiendo sea de poca significación, trazada como tal en un asentamiento poblacional. No se considerará solar yermo el terreno anexo a otro edificio que integre una unidad física inmobiliaria y como tal se encuentre inscripto en el registro de propiedad.

Sótanos y semisótanos: Son las plantas que en su totalidad o en más de un 50% de su superficie construida tiene su nivel de techo por debajo de la planta caja de la edificación y por encima de la rasante de la acera entre 0.50 y 1.30 m.

Superficie descubierta: Área de la parcela urbana que no es edificada y que ocupa un mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

Supresión de barreras arquitectónicas: Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.

Terrazas: Son espacios cubiertos o descubiertos, generalmente de nivel superior al del terreno, limitados por muros o balaustradas, que forman parte de una edificación.

Terrazas y azoteas jardín: Son utilizadas en áreas de mayor densidad donde no existan jardines traseros. Deben tomarse precauciones para no violar los derechos de vecinos colindantes y ser debidamente tenidos en cuenta en el diseño estructural del edificio.

Tipología arquitectónica: Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

Tipología constructiva: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

Tipología habitacional: Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta sus características espaciales generales; entre las más manejadas se encuentran las casas apartamentos, cuarterías, etc.

Tipología urbana: Estudios de tipos o modelos urbanos en virtud de su trama, características físicas, ambientales, históricas y socioeconómicas.

Trampas de grasa: Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

Tratamiento de residuales: Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

Unificación: Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de este y se encuentre y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

Urbanismo: Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

Urbanización: Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

Uso de suelo: Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

Uso privado: Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

Uso provisional: Espacio de tiempo pasajero y condicionado dentro de un intervalo de espera que define la duración.

Uso público: Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

Uso temporal: Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

Uso transitorio: Espacio de tiempo circunstancialmente breve o momentáneo, o sea de poca duración.

Valor arquitectónico-urbanístico: Se refiere a los componentes o partes de las edificaciones y del contexto urbano, su espacialidad interna y externa, y a los rasgos que los definen dentro de cierta tendencia estética y expresiva según su memoria, debidamente cualificadas en tal sentido.

Valor artístico: Se refiere a reconocidos elementos plásticos de elementos decorativos o de mobiliario aplicado.

Valor histórico: Se asocia a la presencia de personalidades, o a la ocurrencia de hechos o acciones de relevancia para la historia de la ciudad o del país.

Vano: Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

Ventilación cruzada: donde las edificaciones nuevas proveerán en cada espacio habitable de una o más ventanas operables con una superficie mínima de un metro y medio cuadrado por habitación, para permitir ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas de ventilación artificial.

Vía pública: La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

Vistas: Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

Vistas oblicuas: Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

Vistas rectas: Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00 metros.

Vivienda: Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

Vivienda adecuada: Aquella vivienda que cumple con los requisitos mínimos establecidos respecto a superficie útil, número de locales, requisitos higiénico-sanitarios, características técnico-constructivas y de seguridad e independencia. Para ser considerada como tal, la vivienda debe tener como mínimo 25,00 metros cuadrados, con una deducción de un 10 % menor cuando este tipo de vivienda sea el resultado de una rehabilitación.

Vivienda multifamiliar: Conjunto de viviendas con equipamiento completo, que comparten la planta o nivel de un edificio único, generalmente de tres o más niveles. A partir del espacio público, se presenta un acceso común con escaleras y elevadores que conecta con pasillos de comunicación repetidos en cada nivel, también de uso compartido.

Vivienda unifamiliar: Vivienda en inmueble diseñado para ser ocupado por una familia única, con equipamiento completo y acceso directo e independiente de la calle. Generalmente ocupa un nivel completo de la parcela, y en ocasiones alcanza dos o tres niveles con dos o tres viviendas o no. Se consideran también viviendas unifamiliares, aquéllas adosadas o pareadas –casas gemelas que integran un inmueble único, siempre que cumplan la primera condición citada.

Vuelos de edificación: El ancho de los balcones no podrá en ningún caso exceder el ancho de la acera.

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

Zapata: Cimentación corrida que soporta cargas estructurales uniformemente distribuidas, o sirve de apoyo a elementos aislados y para delimitación o contención.

Zócalo: Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

Zona de alto valor: Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o

por sus características técnico- constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.