



**DIRECCIÓN MUNICIPAL DE  
PLANIFICACIÓN FÍSICA**



# **REGULACIONES URBANÍSTICAS**

**PLACETAS.  
LA VILLA DE LOS LAURELES.**



# REGULACIONES URBANÍSTICAS. PLACETAS. 2014.



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN FÍSICA



PLACETAS. LA VILLA DE LOS LAURELES



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

ESPECIALISTAS: ARQ. ALEXEY GUTIERREZ MARTINEZ

ING. CIVIL INÉS MARIANA HERNÁNDEZ LÓPEZ

LIC. YENSY FERNÁNDEZ PENTÓN

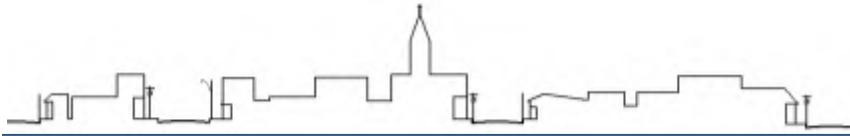
LIC. YANIA ALEMÁN RIVAS



<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>6</b>
<b>DESARROLLO</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO</b>	
Sección primera. Derrotero del asentamiento.	11
Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento.	15
Sección tercera. Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.	16
<b>CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES</b>	
Sección primera. REGULACIONES URBANÍSTICAS.	27
Sección segunda. PREMISAS CONCEPTUALES.	28
Sección tercera. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.	28
Sección cuarta. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.	29
Sección quinta. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO.	29
Sección sexta. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.	29
Sección séptima. GLOSARIO DE TÉRMINOS.	29
Sección octava. ANEXOS.	29
<b>CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.</b>	
Sección primera. MEDIO AMBIENTE.	30
Responsabilidad ambiental.	30
Equidad social.	31
Organización y ejecución de obras en terrenos aledaños a objetos hídricos.	31
Organización de los territorios 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).	32
Organización de los territorios que garanticen la protección del aire en los Asentamientos Humanos.	33
Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.	36
Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).	38
Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación (NC 93-04- 102/87).	39
Requisitos esenciales del uso de suelo.	40
La normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05,06-86).	40
Paisaje de verde urbano.	43
Aspectos higiénicos ambientales	43
Infraestructura.	45
Red vial	45
Parterres y aceras	47
Vía férrea	49
Redes de acueducto y sistemas parciales, alcantarillado y red pluvial.	50
Red eléctrica.	53
Redes telefónicas.	55
De las redes de los Cables Coaxial y Fibra Óptica.	55
Edificaciones sustentables	56
Sección segunda. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.	57

Zonas de protección.	57
Grado de protección	58
Frentes de calles de alto valor.	59
Sección tercera. USOS DE SUELO	59
Sección cuarta. ESTRUCTURA URBANA	59
SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.	59
Dimensión y forma de las manzanas.	59
Coeficiente de ocupación y utilización de la manzana.	59
Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.	59
SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.	59
Coeficiente de ocupación y utilización de la parcela.	59
Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.	60
Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.	61
Profundidad edificable.	61
Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.	61
SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	61
Primera y segunda línea de fachada	61
Franja de Jardín	61
Franja de Portal	62
Pasillos Laterales y de Fondo.	62
Retranqueos.	62
SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VIAL	63
Dimensionamientos máximo y mínimo.	63
Secciones viales.	63
Categorización de las vías.	63
Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.	63
Sección quinta. MORFOLOGÍA URBANA	66
TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA	66
Cercados	66
Jardines	67
Portales (públicos o privados)	67
Edificios con frente a una o más vías, esquinas con chaflanes.	68
Áreas libres o equipamiento	68
Alturas y puntales	69
Número de pisos máximo y mínimo	69
Salientes	70
Logias	70
Balcones y terrazas	70
Marquesinas y toldos	71
Vistas y luces	71
Garajes	74
Medianerías.	74
Derechos que da la medianería.	76
Casos que proceden la reparación, derribo y reconstrucción de una medianería.	79
Gastos de reparación y reconstrucción de las medianerías.	79
Reglas para cuando los diferentes pisos de una edificación pertenecen a varios ocupantes (edificios multifamiliares, biplantas, construcciones en azoteas, etc.)	80
Relaciones de vecindad.	81
Paleta de color	81
SOBRE EL MOBILIARIO URBANO	82
Mobiliario urbano	82
Paradas de ómnibus	82

Cabinas telefónicas	82
Bancos	82
Luminarias	83
Cestos de basura	83
Carteles	83
Señalizaciones	84
Gráfica urbana	85
<b>SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS</b>	<b>85</b>
Tipos de intervención a nivel urbano.	85
Tipos de intervención a nivel arquitectónico.	85
Acciones Constructivas	86
Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.	86
Divisiones y unificaciones	86
Construcción en áreas libres y azoteas.	87
Construcción de escaleras a plantas altas.	87
Mezanines, barbacostas, patios y patinejos.	89
Entrepisos	89
Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC Accesibilidad al medio físico).	90
Superficie Mínima de una vivienda	90
Garajes	90
Demoliciones	90
TPCP	92
<b>CAPÍTULO No4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA</b>	
Zona centro.	93
Zona residencial intermedia.	95
Zona de alto estandar.	96
Zona residencial de edificios multifamiliares.	99
Zona de producción.	102
Zona actual de desarrollo.	103
Zona de reserva inmediata.	105
Zona residencial entre la residencial intermedia y los barrios periféricos.	106
Zona residencial periférica y precaria.	107
Zona de reserva (vivienda, parque de ciudad, áreas verdes e industria).	108
<b>CAPÍTULO No5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS.</b>	
Sección primera. SOLICITUDES Y TRÁMITES.	109
Sección segunda. APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DE OBRA.	113
Sección tercera. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN.	114
Sección cuarta. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO.	115
<b>CAPÍTULO No6. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS</b>	<b>116</b>
<b>CAPÍTULO No7. GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>	<b>135</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>140</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>141</b>



## INTRODUCCIÓN

### Síntesis de los antecedentes históricos y evolución del asentamiento o zona a regular.

El primer núcleo poblacional del municipio Placetas surgió en el año 1869 alrededor de un fuerte construido por los españoles en la guerra del '68, donde se asentaron campesinos de la región o comarca.

Un grupo de propietarios de ingenios y terratenientes vieron la posibilidad por las características del lugar de crear un poblado y mandan a confeccionar un plano para fomentar el crecimiento del asentamiento, el cual queda elaborado el 28 de Septiembre de 1869 y aprobado por el gobierno español.

Conforme a este plano comienzan a construirse viviendas, edificios públicos, pequeñas industrias, comercios y parques.

El crecimiento demográfico y el auge del lugar hacen posible que el 1<sup>ro</sup> de Enero de 1879 se le conceda a Placetas el título de pueblo.

Los Placeteños preocupados por la belleza y el ornato público plantan en la Plaza de Armas o Parque Central 25 Laureles como símbolo de victoria y triunfo, es por ello que el 19 de noviembre de 1881 se le concede a Placetas el título de Villa y comienza a conocerse el territorio como "La Villa de los Laureles".

Por su ubicación geográfica, esplendor económico y crecimiento demográfico se le concede a Placetas el 24 de Abril de 1925 el título de ciudad.



Foto: Archivo Museo municipal.

Fuerte construido por los españoles en la guerra del '68.



Foto: Archivo Museo municipal.

Plano del crecimiento del asentamiento, 28 de Septiembre de 1869



Foto: Archivo Museo municipal.

La Plaza de Armas o Parque Central

**Diversas visiones de la ciudad, pueblo o poblado, o zona a regular, a través del criterio de investigadores e historiadores locales o no, otros especialistas interesados en el tema, líderes formales e informales del territorio, etc.**

José Martínez Fortún recogió en un libro titulado "Historia de Placetas" todos los hechos importantes y relevantes del pueblo, en el cual además hace un homenaje a éste y al ayuntamiento.

Los terrenos que actualmente pertenecen al término municipal de Placetas y que antes dependía de la capitanía pedánea de Guaracabulla, forman parte de la antigua y extensa jurisdicción de San Juan de los Remedios.



Foto: Archivo Museo municipal.

José Martínez Fortún

El 18 de febrero de 1846 los dueños de la Hacienda Guaracabulla solicitan permiso para que se constituya un pueblo.

En dicho libro se habla sobre la construcción de nuevos ingenios en el período comprendido entre 1858-1867.



## LINEAMIENTOS DEL PLAN GENERAL:

Para la elaboración de las Regulaciones Urbanísticas se utilizan como base los estudios del PGOU y el primer paso es realizar la propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva en cada una de sus áreas, además de definir para cada una de ellas la descripción de su uso y las regulaciones específicas requeridas según su localización y características.

Una vez determinadas las zonas que conforman la ciudad se establecen las Regulaciones Generales de Intervención Urbana, que particularmente tienen la potestad de ser aplicables para toda la ciudad.

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

Además se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y demás documentos legales vinculados al sistema de la Planificación Física.

El modelo de ordenamiento urbano de la ciudad parte de la definición del régimen urbanístico del suelo, donde se define el uso de las distintas áreas a partir del nivel de urbanización y de la vocación, uso y destino del suelo, determinado donde y bajo qué condiciones se puede urbanizar y edificar. A partir de allí se plantea la estructuración de la ciudad a fin de garantizar un mayor aprovechamiento del suelo intensificando la utilización y ocupación del mismo, en especial de las áreas centrales. Se propone además enfatizar en la forma y morfología más favorable para la imagen urbana de la ciudad, manteniendo y consolidando su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman la ciudad, y que al efecto de estas regulaciones se han denominado zonas de regulación.

La zona de más valor queda conformada por las manzanas alrededor del parque central "Casallas" donde se concentran los inmuebles con mayor valor patrimonial, la que está sometida a un régimen de máxima preservación por los altos valores que encierra. En cuanto a las zonas residenciales, ya sean intermedias o periféricas, de edificios multifamiliares, de alto estándar o precario, su uso predominante es el hábitat, característica fundamental de las mismas. En estas se evalúan las propuestas de conservación, erradicación, remodelación y reurbanización, en dependencia de las condiciones actuales, las necesidades de la ciudad, y siempre con un enfoque de riesgo. Las zonas de grandes instalaciones quedan conformadas por las agrupaciones de los servicios de salud,

educación, cultura, deporte, recreación y hasta administrativos. Las zonas de producción quedan definidas por las cuatro zonas con industrias de la ciudad, sin particularizar en las instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana, y que por lo tanto deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

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

- En las áreas residenciales la propuesta para la zona de nuevo desarrollo "La pitilla", resulta factible para el crecimiento por esfuerzo propio, con alturas permisibles de 1 y 2 niveles y diversas tipologías, reservando la zona actual de desarrollo de la vivienda "Los Chinos", (que por sus características y localización son de mayor importancia para la ciudad y la imagen urbana), para la ejecución de edificios multifamiliares, con propuestas de alturas hasta cinco niveles, en función de la jerarquización de ejes y áreas. El desarrollo será ordenado, sellando las áreas en proceso con garantía de tenencia estatal e infraestructura, antes de acometer la apertura de nuevas zonas.
- Para las viviendas existentes en áreas vulnerables, la intervención prevista es la erradicación y la misma será progresiva de acuerdo con el estado constructivo de las edificaciones, no permitiendo acciones de nueva construcción, reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia.
- Las viviendas existentes comprendidas en la calle:
  - Prolongación de 3<sup>ra</sup> del Este (1 garaje y 1 vivienda).
  - Prolongación de 4<sup>ta</sup> del Este (1 vivienda).
  - Prolongación de 6<sup>ta</sup> del Este (2 viviendas).
  - 6<sup>ta</sup> del Norte e/ 7<sup>ma</sup> y 8<sup>va</sup> del Oeste (2 vivienda).
  - 6<sup>ta</sup> A del Norte e/ 7<sup>ma</sup> y 8<sup>va</sup> del Oeste (1 vivienda).

La intervención prevista es la erradicación de las mismas no permitiéndose acciones de nueva construcción ni reposición, reconstrucción o remodelación que afiancen su permanencia.

- En la zona industrial actual, y de reserva se reforzará el control para evitar el incremento de viviendas dentro del radio de afectación de las industrias. Las viviendas existentes en la zona serán reubicadas progresivamente a partir de las solicitudes de acciones constructivas.
- La zona del Centro Histórico está estrictamente regulada en cuanto a las acciones constructivas permisibles tanto en viviendas como para cualquier otro tipo de edificación y serán siempre conciliadas entre Planificación Física y la Comisión de Patrimonio.
- Las cañadas evacuadoras que atraviesan la ciudad requieren acciones de dragado limpieza, rehabilitación y reanimación, teniendo en cuenta la carencia de un sistema general de alcantarillado, las inundaciones y los vertimientos directos de residuales al río Zaza.
- Las áreas actuales ocupadas con instalaciones de la salud, educacionales y deportivas reservarán sus potencialidades para estos fines en función de mantener su identidad y funcionalidad. Hacia los límites de las mismas se admitirá el desarrollo de viviendas y

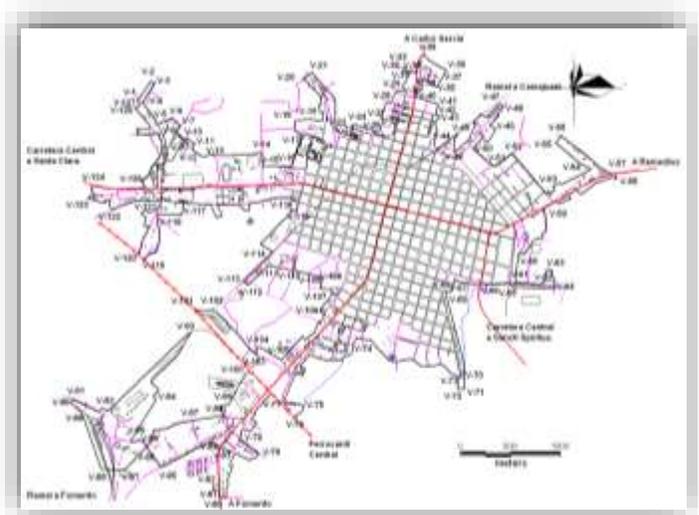
servicios complementarios que contribuyan a su animación. Se respetará las áreas reservadas para los diferentes usos: viviendas, industrias, parques de ciudad, etc.

- La localización de puntos de venta para la actividad comercial o de servicios por cuenta propia tendrá siempre carácter temporal y será evaluada casuísticamente, no pudiendo en ningún caso provocar interferencias a la circulación vehicular, ni peatonal o afectaciones a la higiene y el ornato.
- Están concebidas las acciones para la rehabilitación y protección del patrimonio cultural y natural con mayor énfasis en el Centro Histórico por su condición de Patrimonio local. En este sentido han sido previstas las más importantes: pintura y mantenimiento de los viales del centro y la jerarquización de la carretera central, las señaléticas, los inmuebles alrededor del parque central incluyendo éste último, las viviendas y los servicios a lo largo de la carretera central y el mobiliario urbano.
- Se mantiene la propuesta de continuidad de las calles 3<sup>ra</sup>, 4<sup>ta</sup> y 6<sup>ta</sup> del Este, que vinculan la zona de nuevo desarrollo y el Reparto "Los Chinos", con el Reparto "Pujol" de forma inmediata, además de las prolongaciones de las calles 6<sup>ta</sup> y 7<sup>ma</sup> del Norte hacia el Oeste y las calles 6<sup>ta</sup>, 7<sup>ma</sup>, 8<sup>va</sup>, 9<sup>na</sup>, 10<sup>ma</sup> y 11<sup>na</sup> del Oeste hacia el Norte, que vincula la zona de nuevo desarrollo "La Pitilla" con el resto de la ciudad. Las mismas deben respetar la sección de vía existente y así lograr el descongestionamiento del acceso actual y minimizar las afectaciones de la población residente en dicha zona (actual desarrollo).
- El abastecimiento a los establecimientos comerciales deberá realizarse fuera del horario de servicio de las instalaciones para evitar las interferencias a la circulación peatonal y vehicular y nunca en área de la carretera central.
- La agricultura urbana, como alternativa para garantizar la seguridad alimentaria, se incorpora al ambiente aprovechando las potencialidades que ofrecen las áreas de reserva existentes en la ciudad. 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 organopónico 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 en las márgenes del Río Zaza deben ser cuidadosamente reforestadas. Además el área de reserva hacia la parte Sureste de la Ciudad mantiene su condición para el desarrollo de parque de ciudad.

## CAPÍTULO 1. DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO

### Sección primera. Derrotero del asentamiento.

Partimos de la intersección de arroyo existente con el camino a cañada la Vieja en pase de tubos en la parte más al noroeste de la Ciudad en Barrio Copey Norte (V-1). Continuamos por el arroyo con rumbo Noreste que constituye el lindero de la finca rústica propiedad de José Pérez Rivero, bordeamos dicha finca hasta la intersección con el lindero de la UBPC Batalla Placetas que constituye el perímetro Urbano en este sector (V-2). Continuamos por el lindero de la UBPC Batalla con rumbo Sur-Este



que constituye el límite de propiedad de las viviendas y dicha entidad hasta interceptar el lindero de la finca rústica propiedad de Luis Clavelo Cabello (V-3). Bordeamos el límite de propiedad de la mencionada finca hasta interceptar la cerca que delimita las áreas deportivas con los terrenos de la CPA Stambolisky (V-4). Continuamos por el lindero antes mencionado hasta interceptar el terraplén de entrada al Centro Porcino La Moderna (V-5). En este punto giramos con rumbo Sur a través del terraplén antes mencionado hasta interceptar la cerca que delimita la Empresa de Viales y el Huerto de la Empresa Cultivos Varios (V-6). Continuamos con rumbo Este a través de la cerca que delimita el área (fondo) de la Empresa de Viales Huerto Cultivos Varios, hasta interceptar camino vecinal existente (V-7). Continuamos por el mencionado camino primeramente con rumbo Norte y posteriormente con rumbo Este hasta interceptar camino perpendicular que a los efectos de la trama urbana le corresponde la calle 13 del Oeste (V-8). Continuamos con rumbo Norte por el camino antes mencionado hasta llegar a la intersección con camino perpendicular que conduce al Centro Porcino de acuerdo a la Trama Urbana corresponde a la prolongación de la calle 4ta del Norte (V-9). En este punto continuamos con dirección al Centro Porcino hasta interceptar el camino existente al Norte (V-10). Continuamos por este camino con el mismo rumbo hasta interceptar cerca existente al Este del camino en bifurcación y entronque distancia a recorrer 230 metros aproximadamente (V-11). Continuamos por el mencionado lindero con rumbo Este con dirección al callejón de la Vigía hasta el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Oeste del mencionado Callejón, distancia a recorrer 250 metros (V-12). Se continúa con rumbo Noreste siguiendo el límite de propiedad de las viviendas situadas al Oeste del Callejón y los terrenos propiedad de la CPA A. Stambolisky hasta interceptar camino perpendicular al Callejón (V-13). Continuamos por este camino con rumbo Este superando el Callejón de la Vigía hasta interceptar el límite de propiedad de las viviendas situadas al Este del camino (V-14). Situados en este punto giramos con rumbo Sur bordeando en esta ocasión el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Este de la vía

hasta interceptar el lindero (cerca) existente que delimita los cultivos de caña con los cultivos varios y el pasto de la CPA A. Stambolisky (V-15). Continuamos por el mencionado lindero con rumbo Este avanzando una distancia de 630 metros hasta llegar a la cerca perimetral de las viviendas que conforman el barrio CPA A. Stambolisky a la altura de la calle 9na del Norte (V-16). Continuamos con rumbo Norte siguiendo el límite de propiedad de las viviendas e instalaciones de la CPA A. Stambolisky superando el taller de Reparaciones de Equipos Agrícolas, la calle 11 del Norte hasta la intersección de la carretera al CAI J. Pedro Carbó Servía con entrada a Vaquería (V-17). Continuamos por la carretera al CAI J. Pedro Carbó Servía con rumbo Norte hasta interceptar la calle que limita al sector Norte del barrio Fortún (V-18). Situados en este punto Tomamos por la calle sin nombre que bordea el barrio Fortún hasta interceptar nuevamente la Carretera al CAI J. Pedro Carbó Servía (V-19). Se continúa con rumbo Sur hasta a través del límite de las viviendas situadas al Este de la Carretera hasta la intersección con la calle 11 del norte (V-20). En este punto giramos con rumbo este siguiendo la calle 11 del Norte hasta interceptar arroyo intermitente (V-21). Continuamos con rumbo Sur siguiendo el arroyo hasta la intersección de este con la calle 6 del Norte Y línea del ferrocarril (V-22). Se continúa por vía férrea con dirección a Camajuaní superando las instalaciones de la Estación Norte Placetas hasta llegar al límite de la propiedad de la última vivienda existente entre la vía férrea y el camino de la Valette (V-23). En este punto giramos con rumbo Este siguiendo el límite de la propiedad de la última vivienda hasta interceptar el camino a la Valette (V-24). Situados en este punto giramos con rumbo Sur siguiendo el límite de propiedad de las viviendas situadas al Este de vía a la UBPC San José hasta interceptar la vía férrea cerca de la subestación eléctrica (V-25). Continuamos por la vía férrea con dirección a la zona de edificios multifamiliares hasta interceptar guardarraya Maestra que delimita la zona de desarrollo de edificios con el cultivo de caña existente de la UBPC San José (V-26). Continuamos con rumbo Noreste a través de la mencionada guardarraya, avanzamos una distancia aproximada de 350 metros hasta interceptar guardarraya existente que constituye el límite de la zona de desarrollo de edificios en parte Norte (V-27). Continuamos por la mencionada guardarraya con rumbo Sureste hasta interceptar fondo del solar de la vivienda propiedad de Lázaro Chen Álvarez (V-28). Continuamos con rumbo Norte siguiendo el límite de la propiedad de las viviendas ubicadas al Oeste de la Carretera a Zulueta y la Finca propiedad de Justo Alfonso y UBPC San José hasta interceptar la cerca que constituye el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Sur de la vía de acceso a las oficinas e instalaciones del CAI Hermanos Ameijeiras (V-29). Siguiendo el límite de propiedad de las viviendas antes mencionadas con rumbo Noreste avanzamos una distancia aproximada de 470 metros hasta interceptar arroyo intermitente (V-30). Continuamos con rumbo Norte siguiendo el arroyo existente hasta interceptar el camino (guardarraya) (V-31). Continuamos por la mencionada guardarraya con rumbo Este hasta interceptar Carretera a Zulueta en parada de Ómnibus existente (V-32). Se continúa con rumbo Sur siguiendo el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Este de la vía (Carretera a Zulueta) y la finca rústica propiedad de Alberto Díaz Moreno, Alipio Díaz Moreno y UBPC San José hasta llegar a la entrada del barrio Línea y Egido (V-33). Se continúa bordeando el mencionado barrio por guardarraya existente hasta interceptar la línea del ferrocarril (V-34). Ubicados en este punto continuamos con rumbo Sur

por la vía Férrea hasta interceptar Callejón de Tarrau (V-35). Continuamos por el Callejón de Tarrau con rumbo Este bordeando el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Norte del Callejón, avanzando una distancia de 450 metros hasta interceptar arroyo intermitente en alcantarilla (V-36). Posteriormente regresamos con rumbo Oeste con dirección a la línea del ferrocarril bordeando en esta oportunidad el límite de propiedad de las viviendas situadas al Sur del Callejón que limitan con la CPA Rafael Santana y la finca rústica propiedad de Camilo de la Paz hasta llegar a la intersección de la calle 4ta del Sur con la Vía Férrea (V-37). Continuamos por la calle 4ta del Sur hasta interceptar Carretera Central (V-38). Avanzamos por Carretera Central con rumbo Sur una distancia de 50 metros hasta interceptar puente sobre arroyo nombrado Macilla (V-39). Continuamos por el mencionado arroyo por su borde Oeste hasta su intersección con el Río Zaza en puente de hormigón (V-40). Continuamos por el Río Zaza con rumbo Oeste por su borde Sur, superando el puente blanco en Callejón del Mamey, prolongación de Paseo Martí, prolongación de la calle 3ra del Oeste hasta interceptar arroyo existente, continuamos por el mencionado arroyo con rumbo Sur-Oeste hasta interceptar ferrocarril central en puente alcantarilla (V-42). Continuamos por el ferrocarril central con rumbo Oeste hasta interceptar Carretera Fomento en puente elevado (V-43). Continuamos por Carretera a Fomento Con rumbo Sur siguiendo el límite de propiedad de las viviendas situadas al Este de la vía que conforman el Barrio Cumbre y limitan con la Empresa Pecuaria hasta interceptar la Comunidad Roberto Rodríguez (V-44). Situados en la Carretera a Fomento tomamos con rumbo Norte (con dirección a Placetas) y por el borde Oeste de la vía superando la cerca perimetral de la Granja Avícola Palmarito hasta llegar al camino vecinal que une la Carretera a Fomento con la vía de acceso a la Planta de Soldar Carriles (V-45). Continuamos por el camino vecinal antes mencionado hasta interceptar la vía de acceso a la Plante de Soldar Carriles (V-46). Continuamos por esta vía por Rumbo Sur-Este hasta interceptar el lindero de la finca rústica nombrada Villa Elena propiedad de Rafael Pino Evora (V-47). Continuamos por el lindero Norte de la mencionada finca (Camino estrecho existente) hasta interceptar el nudo ferroviario existente (V-48). Continuamos bordeando el nudo ferroviario con rumbo Noroeste (Fondo de la fábrica de traviesas) hasta interceptar el camino existente (Antiguo Ferrocarril a Santa Clara) (V-49). Continuamos por este camino con rumbo Noroeste recorriendo una distancia aproximada de 400 metros hasta la intersección de este con el camino a Jagüeyes (V-50). Ubicados en este punto continuamos por el camino a Jagüeyes con dirección a la planta de Soldar Carriles bordeando el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Norte de la vía hasta interceptar la vía férrea en el punto más cercano a la mencionada Planta (V-51). Avanzamos por la vía férrea existente con rumbo Norte hasta la intersección de esta con Ferrocarril Central (V-52). Continuamos por la vía férrea por su borde Oeste con rumbo Norte hasta llegar a la cerca que delimita el almacén Víveres con la finca rústica propiedad de Luís Dorta Concepción (V-53). Continuamos por el lindero antes mencionado y bordeando la cerca perimetral del Almacén de Víveres Acopio y Frigorífico Placetas hasta llegar a la entrada al Frigorífico en la calle 12 del Oeste (V-54). Continuamos por dicha calle con rumbo Norte bordeando el límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Oeste de la mencionada calle y la finca rústica propiedad de Luís Dorta Concepción hasta interceptar camino existente conocido como camino Viejo a La Habana (V-55). Continuamos por dicho camino por su

borde Sur con rumbo Oeste en dirección al barrio Copey Sur incluyendo las viviendas que se encuentran al Sur de la vía y la altura de la parte Sur-Este del Cementerio hasta interceptar la cerca perimetral de la Escuela Primaria Mártires del 95 (V-56). Continuamos por la cerca perimetral de la mencionada escuela primero con rumbo Sur y posteriormente con rumbo Oeste hasta interceptar camino vecinal existente (V-57). Continuamos por dicho camino con rumbo Sur por su borde Este hasta llegar al Ferrocarril Central (V-58). Continuamos por el Ferrocarril Central rumbo a Santa Clara hasta interceptar camino vecinal (V-59). Avanzamos por este camino con rumbo Norte por su borde Oeste incluyendo el límite de propiedad de las viviendas situadas al Oeste que delimitan con la finca rústica propiedad de Narciso Morales hasta llegar a entronque de caminos cercanos a Mercado Agropecuario (V-60). Continuamos por el camino conocido como camino Viejo de la Habana con rumbo Oeste hasta interceptar la cerca perimetral del Barrio conocido como La Rococera y la UBPC Batalla de Placetas (V-61). Continuamos por el límite antes mencionado hasta interceptar camino que conduce al Centro Acopio (V-62). Avanzamos con rumbo Norte por el camino antes mencionado hasta interceptar Carretera Central (V-63). Continuamos por la Carretera Central por su borde Norte hasta interceptar la guardarraya que delimita los fondos de los solares de las viviendas del barrio Copey Norte con la Empresa Forestal (V-64). Continuamos por la mencionada guardarraya por su borde Oeste con rumbo Norte hasta interceptar el camino lateral al Centro Porcino (V-65). Continuamos por este camino por su borde Sur, con rumbo Este hasta interceptar el camino a Cañada Vieja (V-66). Continuamos por este camino por su borde Oeste con rumbo Norte hasta interceptar la cerca Norte del Centro Porcino (V-67). Avanzamos por el Lindero antes mencionado con rumbo Oeste, recorriendo una distancia aproximada de 100 metros hasta interceptar el Límite de propiedad de las viviendas ubicadas al Oeste del camino a Cañada La Vieja (V-68). Continuamos con rumbo Norte siguiendo el límite de propiedad de las viviendas antes mencionadas que limitan con la Empresa Forestal hasta interceptar arroyo intermitente (V-69). Avanzamos por el arroyo con dirección al camino a Cañada La Vieja hasta interceptar el mismo en pase de tubos (V-1). Punto inicial o de partida.

## Sección Segunda. Caracterización general del asentamiento.

El municipio Placetas se encuentra ubicado al Sureste de la provincia Villa Clara a 36 Km. de la Capital Provincial. Limita al Norte con el municipio Camajuaní y parte de Remedios, al Sur y al Este con la provincia Sancti Spíritus y al Oeste con el municipio Santa Clara.

La ciudad cabecera se localiza específicamente al centro del mismo, posee una ubicación geográfica privilegiada en cuanto a la accesibilidad, ya que por ella pasa la Carretera Central, el Ferrocarril Central y aproximadamente a 12 Km de esta se encuentra la Autopista Nacional. La topografía es regular y un relieve generalmente llano.

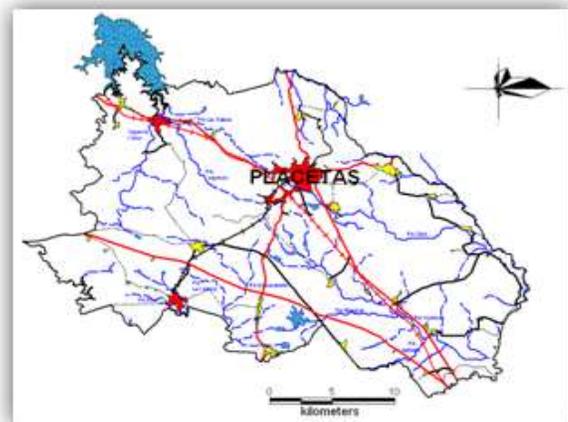
Después de ajustar el límite urbano para el censo estadístico 2012, la Ciudad cuenta con una extensión territorial de 740.7 Ha. En cuanto a su estructura político-administrativa, la misma queda conformada por cuatro Consejos Populares Mixtos: "Pujol- Los Chinos", "Vigía- Copey", "Plazoletas- Las Minas" y "Frigorífico- Cumbre".

La ciudad ha ido creciendo en los últimos años en la parte Norte, fundamentalmente hacia el Este donde se localiza el área actual de desarrollo de viviendas Pujols- Los Chinos y en menor medida hacia la parte Noroeste con la aparición de un barrio ilegal (el martillo). Se cuenta con dos estudios de Planes Parciales Pujols- Los Chinos y La Pitilla.

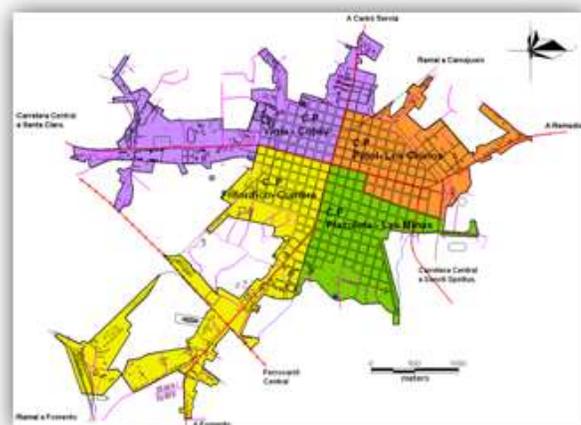
Al finalizar el año 2012 la ciudad contaba con 14666 viviendas lo que representa el 56.3 % del total del municipal, predominando el estado regular y bueno de las mismas, así como las tipologías II y III, también contaba con 39615 habitantes de estos el 23.1 % del total tiene 60 años y más, lo que significa un grado de envejecimiento poblacional 21.9, siendo el municipio Placetas el más envejecido de la provincia y el segundo a nivel nacional.



Ubicación del municipio Placetas a escala nacional



Ubicación del municipio Placetas a escala municipio



Estructura Política Administrativa Ciudad Placetas.  
4 Consejos Populares

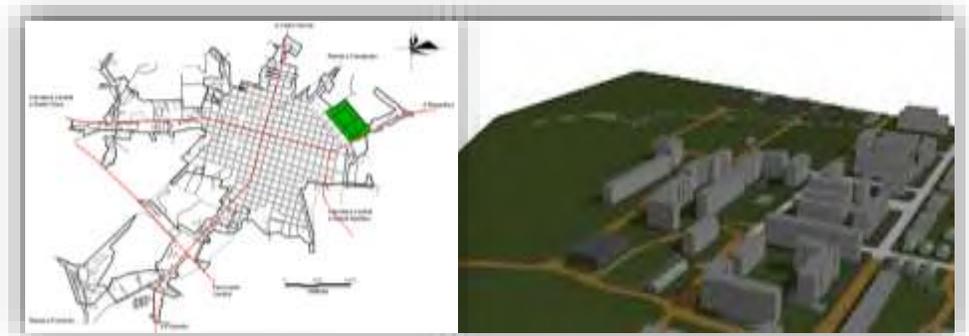
La zona centro de la ciudad donde predomina la medianería y en la zona de edificios multifamiliares es donde por sus características de ocupación del suelo existe mejor aprovechamiento de éste.

### **Sección tercera. Definición y descripción de las zonas de regulación que conforman el asentamiento.**

- **Zona Residencial (ZR)**

#### **ZR Edificios Multifamiliares "Los Chinos"**

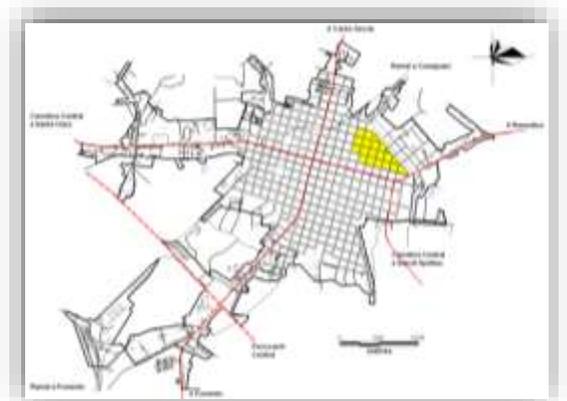
Esta zona ocupa un área de 17 Ha, se caracteriza por sus construcciones del tipo moderno con los edificios multifamiliares de diferentes tipos como son los E-14, Gran



Panel IV y VI, entre otros. La zona presenta un diseño urbanístico que responde a las tipologías constructivas de la época, los inmuebles se encuentran en buen estado técnico pero existen viales sin asfaltar, espacios públicos y áreas verdes subutilizados,

#### **ZR Alto Estándar "Reparto Pujol".**

Esta zona ocupa un área de 20 Ha, se aprecia un buen estudio urbanístico del sector donde el uso del jardín delantero y cercado le da un carácter de suburbio al estilo chalet, ya que en esta zona de la ciudad se asentaron las familias más pudientes de los últimos años de la Neo república, por lo que el diseño y las técnicas utilizadas son las mejores de aquellos años y de principios de la Revolución. Los viales existentes se encuentra en regular estado técnico y en ellos se aprecia la carencia de aceras a ambos lados del vial, también la altura de las edificaciones es diferentes pues predominan los estilos Moderno y Neocolonial. En cuanto a la infraestructura de la zona; está en buen estado, con servicio de acueducto y de iluminación pública, como en el resto de la ciudad el servicio de alcantarillas no existe y las aguas negras son conducidas a fosas particulares lo que ha provocado la contaminación del, manto freático.



## ZR de Actual Desarrollo.



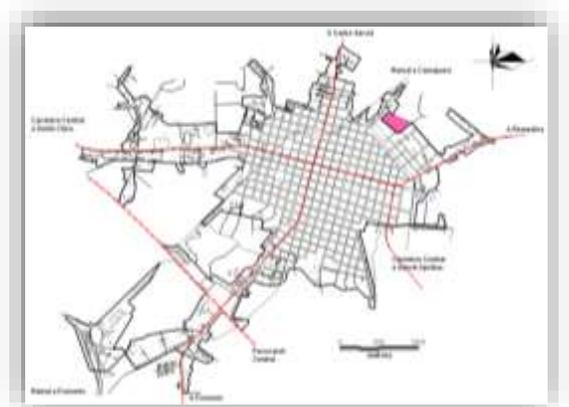
Esta área conocida como "Los Chinos", limita por el Norte con la zona de reserva inmediata de la vivienda por donde mide aproximadamente 370 m, por el Sur con los patios de las viviendas con frente a la calle Línea y canal de evacuación de las aguas pluviales en la zona, por el Este con el Reparto "Los Chinos" y la carretera a Zulueta, por el Oeste con camino al Dancing por donde mide 270 m, con un área total de 9.34 Ha.

### Zona de reserva para el desarrollo inmediato de la vivienda. Los Chinos.

Esta área se encuentra ubicada hacia la zona Noreste de la ciudad próxima al reparto Pujol y Los Chinos. Las vías deberán tener un ancho 6.00 m con aceras a ambos lados de un ancho de 1.00m cada una y parterres y las parcelas típicas son de 180 m<sup>2</sup> máximo.

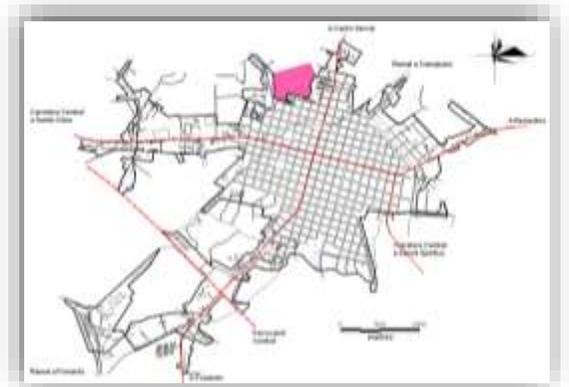
La altura mínima será de 2 niveles y la máxima de 5 niveles.

La solución de evacuación de residuales será la misma que para el resto de la zona y la de abasto de agua pozo y cisterna.



### Zona de reserva para el desarrollo inmediato de la vivienda. La Pitilla.

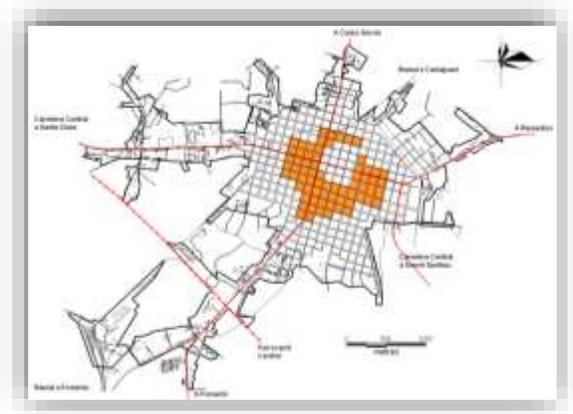
Esta área conocida como "La Pitilla", se encuentra ubicada hacia la parte Noroeste de la ciudad cerca del callejón de la Vigía. Es considerada la de mayor posibilidad por su localización alejada de todo tipo de contaminación, terreno de características topográficas que facilita la actividad constructiva, áreas con posibilidad de integración con la trama urbana, cercanía al centro de servicios de la ciudad entre otros aspectos. Área definida como urbanizable de urbanización



progresiva. Ha sido objeto de estudio para el desarrollo de la vivienda uniplanta o de dos niveles con la ubicación de 211 parcelas en 8.32 Ha según estudio previo realizado de la zona.

### Zona Residencial Intermedia.

Esta zona se caracteriza por mantener en cierta medida las características tipológicas existentes en el centro histórico; tanto Urbanísticas como arquitectónicas, pero en él se aprecia la pérdida de la regularidad, la importancia, así como un deterioro del estado técnico de sus edificaciones; pese a tener los mismos años de antigüedad, predominando en él, el tema de la vivienda. Los materiales más usados son las paredes de mampostería con cubiertas inclinadas de tejas criollas o francesas, losa de hormigón en las

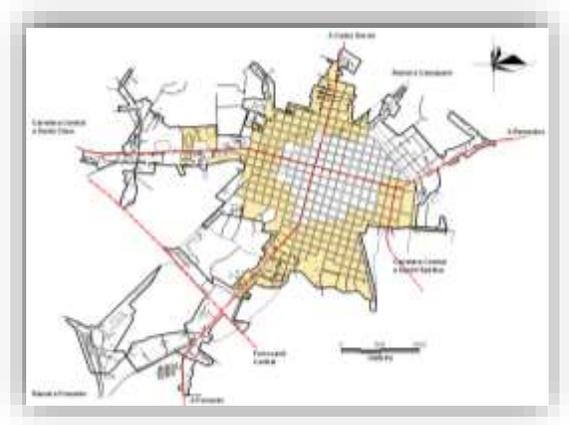


edificaciones más recientes, así como cubiertas de fibrocemento y fibroasfalto en las manzanas más apartadas del centro histórico. Se aprecia un buen estudio urbanístico del sector en cuanto a su trazado; donde se mantiene la cuadrícula ortogonal de 100 x 100 m (1 Ha), la existencia del portal de uso público y corrido se vincula con algunas edificaciones aisladas donde se pierde la medianería. En esta zona de la ciudad se asentaron las familias con menores posibilidades que la clase pudiente, por lo que los recursos invertidos en las decoraciones de las viviendas son menores, provocando que el diseño y las técnicas utilizadas no siempre sean las mejores de aquellos años.

Se puede considerar una zona ocupada; con predominio de propiedad particular sobre el suelo, lo que impide la nueva inserción de otros servicios que no sean los primarios (bodegas, consultorios, escuelas, placitas y casillas.) Los viales existentes se encuentran evaluados de buenos y regulares, en cuanto a su estado técnico y en ellos se aprecia al igual que en el centro de la ciudad la existencia de acera a ambos lados del vial. La altura de las edificaciones es diferente; pues aunque predominan los mismos estilos, la menor importancia antes citada provoca una disminución del puntal alcanzando un máximo de 5.00 m y el menor alcanza hasta los 2.50 m. En cuanto a la infraestructura de la zona; esta se caracteriza por estar evaluada como regular en cuanto a su estado técnico, así como por la falta de instalaciones de evacuación de residuales. Para solucionar estos problemas antes mencionados se utilizan las cañadas existentes y fosas particulares; si combinamos esto con el uso de pozos particulares como abasto de agua potable, se aprecia un incremento de la contaminación del manto freático en la ciudad. Las instalaciones eléctricas responden a la necesidad del servicio público y privado pero se aprecia lo incompleto del alumbrado público.

## Zona entre la residencial intermedia y los Barrios Periféricos.

Esta zona se caracteriza por mantener en cierta medida las características tipológicas existentes en el anterior, pero en él son mucho más palpables los cambios ocurridos tanto Urbanística como arquitectónicamente, ocurriendo una mayor pérdida de la regularidad, la importancia, así como un deterioro del estado técnico de sus edificaciones; pese a tener menos años de antigüedad, ya que ese sector surge con el desarrollo de la ciudad y el incremento de la población a mediados del siglo pasado.



Existe un predominio en él del tema de la vivienda. Los materiales más usados son las paredes de mampostería y de madera con cubiertas inclinadas de tejas criollas o francesas, losa de hormigón en las edificaciones más recientes, así como cubiertas de fibrocemento y fibroasfalto en las manzanas más apartadas del centro histórico.

Se aprecia un buen estudio urbanístico del sector en cuanto a su trazado; donde se mantiene la cuadrícula ortogonal de 100 x 100 m (1 ha), la existencia del portal de uso público y corrido se pierde dando paso al uso de edificaciones aisladas como la generalidad. En esta zona de la ciudad se asentaron las familias menos pudientes por lo que los recursos invertidos en las decoraciones de las viviendas son menores, provocando que el diseño y las técnicas utilizadas no siempre sean las mejores de aquellos años, así como las dimensiones de las viviendas son menores.

Se puede considerar una zona ocupada; con predominio de propiedad particular sobre el suelo, lo que impide la nueva inserción de otros servicios que no sean los primarios (bodegas, consultorios, escuelas, placitas y casillas), así como de viviendas.

Los viales existentes se encuentran evaluados de regulares y malos en cuanto a su estado técnico y en ellos ya no se aprecia como en el centro de la ciudad la existencia de acera a ambos lados del vial, sino en algunas calles de mayor importancia (carretera central, carretera de fomento etc.)

La altura de las edificaciones es diferente; pues aunque predominan los mismos estilos, la menor importancia antes citada provoca una disminución del puntal alcanzando un máximo de 4.50 m y el menor alcanza hasta los 2.50 m.

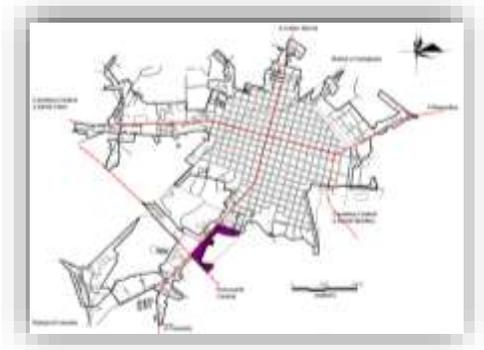
En cuanto a la infraestructura de la zona; esta se caracteriza por estar evaluada como regular en cuanto a su estado técnico, así como por la falta de instalaciones de evacuación de residuales.

Para solucionar estos problemas antes mencionados se utilizan las cañadas existentes y fosas particulares; si combinamos esto con lo incompleto del abasto de agua potable y el uso extensivo de pozos particulares, se aprecia un incremento de la contaminación del manto freático en la ciudad. Las instalaciones eléctricas responden a la necesidad del servicio público y privado pero se aprecia lo incompleto del alumbrado público.

## Residencial Periférica. (7 Barrios).

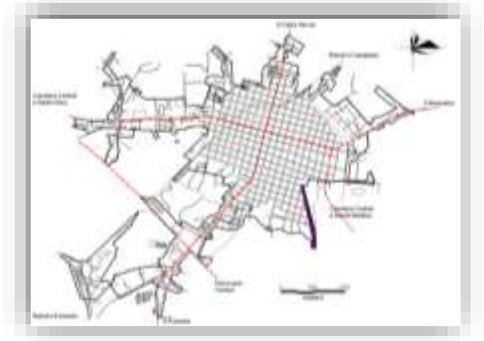
### Ceja de Peña

Se ubica hacia la parte Sur- Suroeste de la ciudad, se caracteriza por tener una topografía adecuada para la actividad constructiva. Este barrio limita al Oeste con carretera a Fomento y en su parte Sur con el FFCC. Las construcciones espontáneas y desorganizadas hacen que predominen las manzanas irregulares con viales estrechos y en mal estado. Las viviendas se caracterizan por ser individuales y de una sola planta, las tipologías predominantes son la II y III y el estado técnico es en general regular.



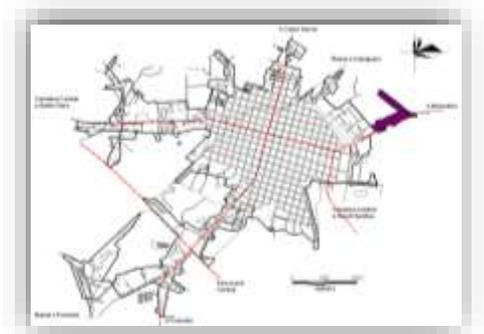
### Callejón del Mamey

Se ubica hacia la parte Sureste de la ciudad, se caracteriza por ser un vial que va cortando cuatro manzanas en forma de cuchilla y que se encuentra edificado con viviendas en su parte este de forma lineal, estas son en su mayoría aisladas y de un solo nivel, predominado las tipologías constructivas II, III, IV y el estado regular y malo de las edificaciones. Se considera un barrio ilegal con 127 viviendas y 382 habitantes.



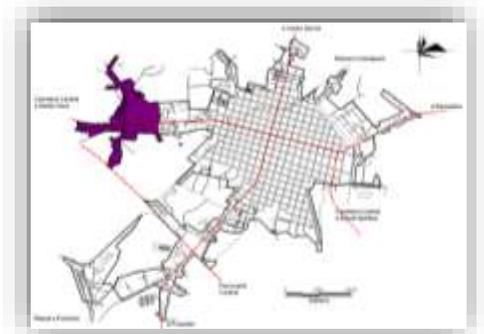
### La Vallette

Se ubica hacia la parte Noreste de la ciudad, se caracteriza por viviendas a ambos lados de la carretera que une a la ciudad con el asentamiento Hermanos Ameijeiras. Predomina la vivienda aislada de una y dos plantas, con tipología constructiva I, II, y III, en regular y bueno estado técnico.



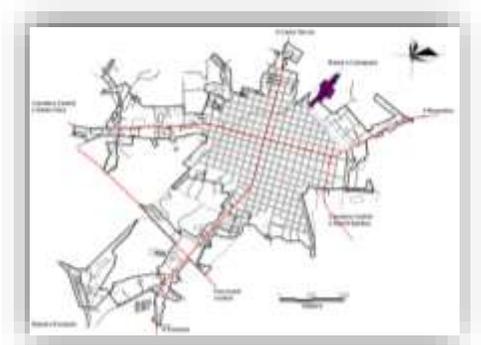
### Copey

Se localiza hacia la parte Oeste de la ciudad, y éste se ha desarrollado a ambos lados de la Carretera Central a la salida a Santa Clara. El crecimiento ha sido considerable en los últimos años hacia la parte Norte, se caracteriza por manzanas irregulares, predominado la tipología constructiva II, III, y IV. El estado técnico constructivo de éstas es de regular a malo. Los viales en su mayoría estrechos, se encuentran en mal estado.



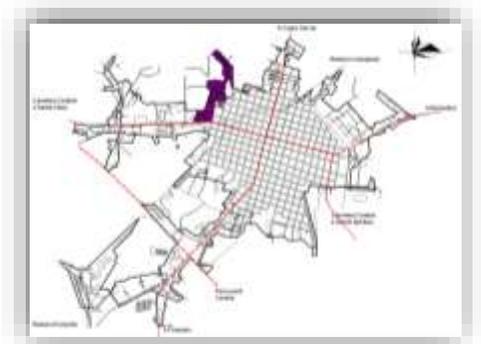
### Loma al Dancing

Se ubica hacia la parte Noreste de la ciudad, se caracteriza por viviendas a ambos lados de la prolongación de las calles 1ra del Este, hasta un antiguo Dancing lo que dio nombre a este barrio. Predomina la vivienda aislada con bastante área libre entre ellas, están edificadas en una elevación con topografía irregular, tipología constructiva II, III, IV, y de regular y mal estado técnico. El vial existente está en mal estado técnico.



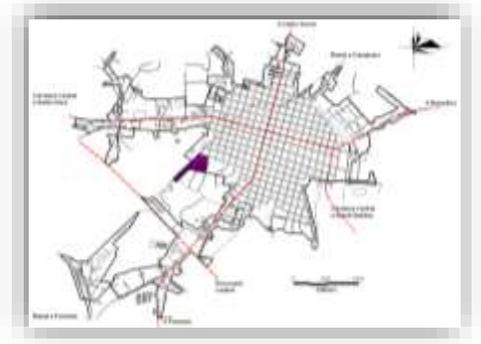
### La Pitilla

Se ubica hacia la parte Noroeste de la ciudad, en el se incluyen el callejón a la Vigía (la zona de la Pitilla – la zona de la Sub-planta) y el actual barrio ilegal el Martillo con 76 viviendas y 108 habitantes y un foco de 20 viviendas ilegales. Es el sector periférico donde mayor cantidad de viviendas ilegales se han construido en estos últimos años, cuenta con un estudio parcial el cual se comenzó a ejecutar con una micro brigada social que después desapareció lo que conllevó al uso indiscriminados del suelo, existen manzanas irregulares, falta de alineación en las fachadas, variedad de tipologías desde la I hasta la V predominio de viviendas en regular y mal estado. Por su ubicación en la zona Norte de la ciudad tiene tendencia al crecimiento.



### Padilla

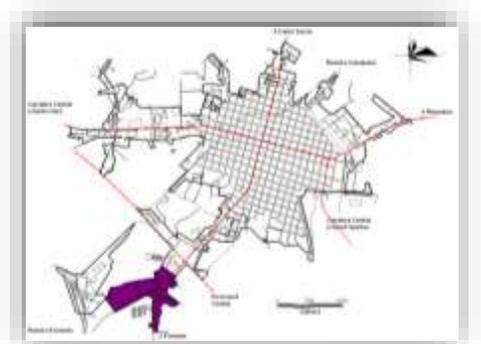
Se ubica hacia la parte Suroeste de la ciudad, parte de la calle 6ta del Sur y se prolonga por un vial paralelo a la línea del FF.CC que une la ciudad con el municipio Fomento. En este sector se refleja la falta de ordenamiento y el carácter espontáneo de la ubicación de las viviendas lo que se traduce en la falta de alineación de las fachadas, la ruptura de la cuadrícula ortogonal de la ciudad. Las viviendas se encuentran aisladas predominando una sola planta, las tipologías constructivas III y IV con un estado técnico constructivo de regular para mal.



### Residencial Precario (5 Barrios).

#### Cumbre

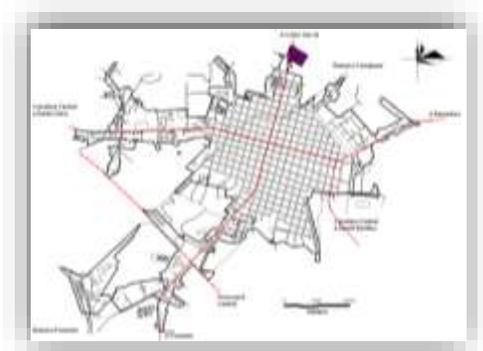
Se ubica al Suroeste de la ciudad, es uno de los barrios periféricos de mayor antigüedad, está constituido por 1483 viviendas y 4582 habitantes, se caracteriza por manzanas irregulares, viales estrechos y en mal estado,



viviendas aisladas de una planta en su mayoría, predomina el estado regular y malo y las tipologías II, III y IV. Se considera un barrio precario por contaminación atmosférica y del suelo y dentro del mismo se ubica un barrio ilegal que cuenta con 133 viviendas y 658 habitantes.

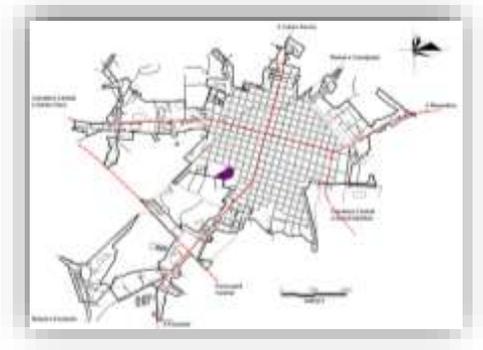
### **Fortún**

Se encuentra ubicado hacia la parte Norte de la ciudad, específicamente al Este de la carretera que une la ciudad con el asentamiento Carbó Serviá y el municipio Camajuaní muy próximo a la CPA "Alexander Stambolisky", éste ocupa un área de 3.7 Ha y cuenta con 132 viviendas y 408 habitantes, incluye un foco ilegal de 34 viviendas y 71 habitantes. La topografía es irregular y se encuentra en una zona elevada y suelo pedregoso. Las tipologías predominantes son las III, y IV. El estado actual de las edificaciones está evaluado de regular y malo en la mayoría de los casos. Los viales están estado crítico y constituye un barrio precario.



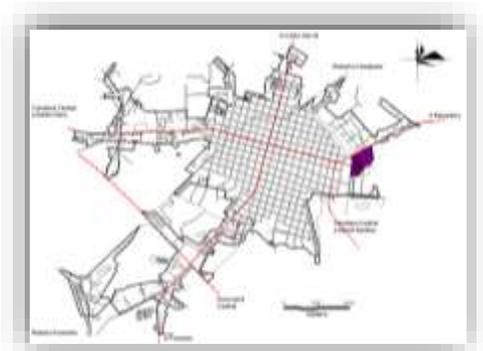
### **Callejón de Jacinto**

Constituye un barrio ilegal y es uno de los barrios más precarios, se encuentra ubicado hacia la parte Sureste de la ciudad junto al límite del cementerio Católico, está constituido por 59 viviendas y 177 habitantes, surge de forma ilegal y es uno de los barrios con condiciones más precarias pues no existe una trama vial definida, sólo la prolongación de la calle 8va del Oeste, el resto son pequeñas y estrechas calles, intransitables por vehículos que se interrumpen en la mayoría de los casos por las propias viviendas, lo que hace imposible su reordenamiento urbano. La tipología predominante es de IV y el estado técnico actual es malo.



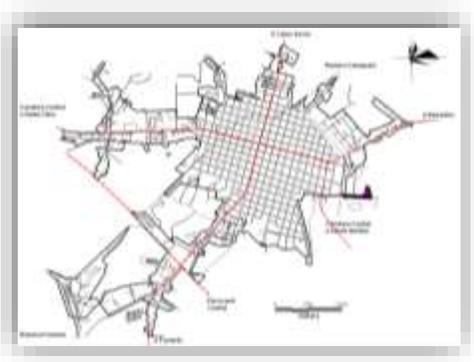
### **Línea y Egido**

Más conocido como Llega y Pon, se encuentra ubicado hacia la parte Este de la ciudad, limita con la carretera que une la misma con el asentamiento Zuluetas perteneciente el municipio Remedios. Este barrio cuenta con 209 viviendas, y 646 habitantes. Las tipologías predominantes son II, III, y IV. El estado actual de las edificaciones está evaluado de regular y malo (46.6 %) en la mayoría de los casos, con marcado desorden en cuanto a línea de fabricación, trazado y calidad de los viales. Se considera un barrio ilegal pues la mayoría de sus viviendas (178) son ilegales y también es precario pues se encuentra afectado por una laguna de oxidación.



## Callejón de Tarrau

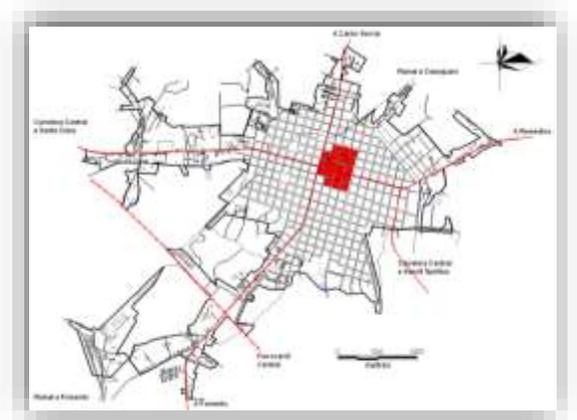
Se ubica hacia la parte Este de la ciudad y se extiende a ambos lados del camino, prolongación de la calle 4ta del Sur, hacia la periferia Este de la ciudad, este vial se encuentra en mal estado sin asfaltar. Está constituido por 128 viviendas y 385 habitantes. Se refleja la falta de ordenamiento y el carácter espontáneo de la localización de las viviendas, la falta de alineación de las fachadas, así como la ruptura de la cuadrícula que caracteriza la ciudad. Las tipologías predominantes son: la II, III y IV y prevalece el mal y buen estado técnico de las edificaciones. Se considera un barrio precario e ilegal.



- **Zona Centro (ZC)**

Se encuentra ubicada en el centro de la ciudad desde donde parten los cuatro ejes que dan nombre a las calles, en dirección a los puntos cardinales.

La zona del centro que recoge el centro Histórico y el centro de Servicios; se encuentra ubicada en el centro geométrico de la ciudad y a partir de ella se ha desarrollado el crecimiento de la misma, cumpliendo con la cuadrícula de manzanas de 100 m x 100 m o sea (1 Ha) orientadas de Este a Oeste paralelas al Paseo Martí y de Norte a Sur paralelas a la carretera Central. Algunas de las características de la zona son el uso de portales públicos de más 3 m de ancho así como aceras a ambos lados de las calles.



Generalmente la vivienda es de un solo nivel y predomina el tipo de cubierta inclinada. Las plantas arquitectónicas son de martillo en las edificaciones más antiguas y tradicional en las de los últimos años. Las edificaciones de carácter social; por su parte, han sido transformadas o han sufrido reiterados cambios de uso, por lo que sus plantas y volumetría no tienen un orden específico que las integren como un todo único. En ellas las alturas características son: en el primer nivel entre los 6-7m y, algo más bajo, el segundo entre los 5-6 m. Las redes eléctricas y viales se encuentran en buen estado y cumplen con los requerimientos de la ciudad. Los materiales más usados son la mampostería y la teja criolla, para las viviendas. Por su parte las edificaciones con fines sociales se caracterizan por el uso de mampostería y cubierta de hormigón armado en la primera y segunda crugía, mientras el resto de la edificación utiliza la teja criolla u otro elemento de cubierta inclinada. En el centro histórico se encuentra el parque central y donde se concentran las mayores dificultades de tránsito vehicular. La zona Centro ocupa un área de 26 Ha y recoge en su interior al centro de servicios e histórico. En dicha zona se encuentran industrias no afines

con el uso de suelo y contaminantes por demás como: la “Fabrica de Mosaicos” y el “Prefabricado”. Se puede considerar una zona totalmente ocupada; donde los pocos espacios libres presentan propiedad privada en el régimen de suelo, por lo que se hacen muy difíciles los trabajos de reurbanización. Además de la Carretera Central y el Paseo Martí la zona centro recoge en si a las restantes vías de mayor importancia como son 1<sup>ra</sup> y 2<sup>da</sup> avenida del Sur, la 3<sup>ra</sup> avenida del Norte y las Carreteras de Fomento y de Camajuaní (4<sup>ta</sup> del Oeste); en las uniones de estas vías se forman los nudos de circulación de mayor conflicto, tanto peatonal como vehicular. Algunas de las calles presentan parterre, lo que fortalece la vegetación de la ciudad y crea mayor cantidad de espacios de sombra para los peatones. La ciudad no cuenta con sub-centros sólo con un centro. Tiene un total de 921 parcelas, 793 viviendas, 187 servicios. El estado constructivo de las mismas es de: 491 están en buen estado técnico, 314 Regular y 38 en Mal Estado Técnico.

- **Zona de Alto Valor (ZAV)**

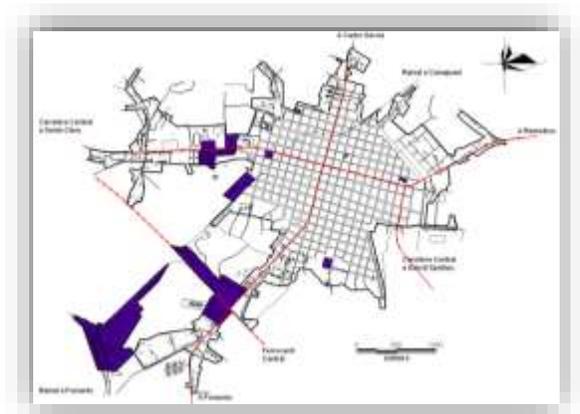
La zona que rodea al parque central es la que reserva los inmuebles de mayor valor patrimonial:

1. Iglesia Católica “San Atanasio”
2. Comedor de Educación
3. Cine “Bolívar”
4. Asamblea Municipal del Poder Popular
5. Colonia Española
6. Viviendas
7. Dirección Municipal de Educación
8. Dirección de Planificación Física
9. Local de la Banda Municipal y viviendas (una sola unidad edificatoria)
10. Registro de la propiedad
11. Hotel “Las Tullerías”
12. Artex, Panadería y local de la mixta de servicio (una sola unidad edificatoria)
13. Edificio Fernández
14. Hotel “Placetas”
15. Casa de Cultura “Gonzalo Castañón”

- **Zonas de Producción (4) (ZP)**

Esta zona se clasifica como urbanizada edificable y la calificación del suelo es de uso industrial talleres y almacenes. La ciudad cuenta con 4 zonas y 4 enclaves:

La primera zona se encuentra localizada hacia la parte Suroeste de la ciudad, se ubican en ella la



Empresa de Soldar Carriles fusionada con la de Vías y Puentes mecanizados "Cóndor". Posee una apropiada red vial así como todas las restantes instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 42.75 Ha. En ella se aprecian edificaciones del tipo prefabricado para naves industriales y del tipo tradicional. Estas edificaciones se mantienen en buen estado técnico y no representan peligro de contaminación ambiental para el resto de la ciudad las parcelas son irregulares en dependencias de las características de cada empresa al igual que las alturas de las edificaciones las cuales tienen un puntal mínimo de 3.50 m mínimo y máximo de 15m, los viales de acceso son asfaltados y con una sección vial mínima de 8 m. Se aprecia la inserción de pequeños grupos de viviendas los cuales se regularan en este sector.

La segunda se localiza hacia la parte Suroeste de la ciudad, y encontramos en ella la empresa de Vías y Puentes Placetas "Distancia", la Sub-planta eléctrica, el taller de reparación, mantenimiento de equipos de transporte de la Pasteurizadora y la Planta procesadora de Oro y Plata. Su red vial se encuentra en regular estado así como todas las restantes instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 27.30 Ha. En ella se aprecian edificaciones del tipo prefabricado para naves industriales y del tipo tradicional. Estas edificaciones se mantienen en buen estado técnico y no representan peligro de contaminación ambiental para el resto de la ciudad. Las parcelas son irregulares en dependencias de las características de cada empresa al igual que las alturas de las edificaciones las cuales tienen un puntal mínimo de 3.50m mínimo y máximo de 10 m, los viales de acceso están asfaltados, los mismos poseen una sección vial mínima de 8 m y máxima de 10 m. Se aprecia la inserción de pequeños grupos de viviendas en su interior.

La tercera se localiza hacia la parte Suroeste de la ciudad, encontramos en ella el Frigorífico Municipal, el Almacén de Víveres y el Almacén de Acopio. Sus instalaciones poseen una apropiada red vial así como todas las restantes instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 6.047 Ha. En ella se aprecian edificaciones del tipo prefabricado para naves industriales y del tipo tradicional. Estas edificaciones se mantienen en buen estado técnico y sólo el Frigorífico representa peligro de contaminación ambiental para el resto de la ciudad. Las parcelas son irregulares en dependencias de las características de cada empresa al igual que las alturas de las edificaciones las cuales tienen un puntal mínimo de 3.50m mínimo y máximo de 10 m, los viales de acceso poseen una sección vial mínima de 8 m y máxima de 10 m.

La cuarta se localiza hacia la parte Oeste de la ciudad, encontramos en ella el Taller T-13, la base de ómnibus, la base de transporte del MINAZ, y el taller de mantenimiento de viales. Sus instalaciones poseen una apropiada red vial así como todas las restantes instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento. Es una zona totalmente ocupada con un área total de 8.318 Ha. En ella se aprecian edificaciones del tipo prefabricado para naves industriales y del tipo tradicional. Estas edificaciones se mantienen en buen estado técnico y representan peligro de contaminación ambiental para el resto de la ciudad, la empresa de mantenimiento vial que libera CO<sub>2</sub> a la atmósfera durante el proceso de elaboración del

asfalto y el T-13 por ruido, las restantes instalaciones no provocan afectación, las parcelas son irregulares en dependencias de las características de cada empresa al igual que las alturas de las edificaciones las cuales tienen un puntal mínimo de 3.50m mínimo y máximo de 15m, los viales de acceso son asfaltados y con una sección vial mínima de 8 m definida por la carretera central a lo largo de la cual se ubican todas las empresas, ubicadas a 12 m de la carretera central. Se aprecia la inserción de viviendas las cuales se regularan en este sector.

Los enclaves son:

Pasteurizadora Cubanacán ubicada en 11<sup>na</sup> del Oeste esquina Carretera Central.

Fábrica de Mosaicos Julio Fusik se localiza en 2<sup>da</sup> del Oeste entre 1<sup>ra</sup> y 2<sup>da</sup> del Norte

Prefabricado se encuentra ubicado en 1<sup>ra</sup> del Norte entre 5<sup>ta</sup> y 6<sup>ta</sup> del Este.

Patio de materiales de la construcción.

- **Zonas de Grandes Instalación (ZGI)**

Se encuentra ubicado al Oeste de la ciudad, en Carretera Central Salida a Santa Clara. Cementerio Civil.

Se encuentra ubicado al Suroeste de la ciudad, próximo al barrio periférico Jacinto. Cementerio Católico.

- **Zonas de Parque y Áreas verdes (ZPAv)**

La ciudad cuenta con dos zonas:

Una se encuentra ubicada hacia la parte Oeste de la ciudad. La constituye el área del Parque Infantil Camilo Cienfuegos. Sus instalaciones poseen una adecuada red vial interna. El resto de la infraestructura técnica se está en buen estado técnico. Es una zona parcialmente ocupada con un área de 2.472 Ha y sus instalaciones se encuentran en regular estado técnico. El acceso principal a esta zona es por la Carretera Central que tiene una franja de arbustiva y césped a lo largo de la misma.

La otra se encuentra ubicada hacia la parte Sur de la ciudad. La constituye el área del jardín de comunales y limita al Sur con el afluente del río Zaza. Sus instalaciones poseen una adecuada red vial interna en regular estado técnico. Es una zona parcialmente sembrado y con un área de 3.619 Ha. El acceso principal a esta zona es por la prolongación del Paseo Martí.

## CAPÍTULO 2. CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES

### Sección primera. REGULACIONES URBANÍSTICAS.

Las Regulaciones Urbanísticas, como una de las salidas del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) de la ciudad Placetas, son el conjunto de reglas, normativas o condicionales a escala urbanística y arquitectónica, que amparadas en normas y regulaciones nacionales y sectoriales constituyen el instrumento de control urbano sobre los procesos de transformación y preservación físico-espacial, a la vez que funcionan como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU. Permiten controlar las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas de rehabilitación, transformación, nuevo crecimiento y preservación físico-espacial de las ciudades y asentamientos urbanos, a partir de las propuestas de los Planes Generales de Ordenamiento Urbano aprobados, además de garantizar la protección de recursos y valores construidos, culturales y del medio ambiente. De tal modo, los objetivos de las presentes regulaciones urbanísticas son los siguientes:

- Contar con las normativas y recomendaciones que permitan continuar el desarrollo de nuevas construcciones en la ciudad, así como encauzar la reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas en el mismo.
- Hacer cumplir rigurosamente las premisas fundamentales y la zonificación funcional establecida por el Esquema y el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad Placetas.
- Orientar la acción constructiva correspondiente, tanto la originada por el proceso inversionista de los organismos y entidades, como la que se realiza por esfuerzo propio de la población.
- Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y autorizaciones, la observancia de las restricciones y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario existente, así como propiciarlos en el nuevo.
- Preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, culturales y medioambientales del territorio en el ámbito conceptual, físico y espacial.
- Facilitar la comprensión, interpretación y aplicación del sistema normativo que implica el código regulador establecido, tanto por su composición como por su contenido y alcance.
- Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y regirán las aprobaciones y denegaciones procedentes, así como también responderán en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano que les son propios debidamente compatibilizados y consensuados; ya sean esquemas o planes generales, parciales, especiales y de detalles, de factibilidad urbanística o de localización de inversiones y según estas regulaciones sean generales, específicas o especiales.
- Garantizar que tales decisiones y determinaciones se expresarán apropiadamente en los instrumentos de control establecidos, a los efectos de su acatamiento en la elaboración posterior de los estudios económicos, ideas conceptuales y proyectos; que a su vez serán

objeto de las instancias establecidas, de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas.

Las presentes regulaciones urbanísticas responden a un período de vigencia ilimitado. Esto permitirá su revisión y ajustes periódicos, así como 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. Sus ajustes estarán estrechamente vinculados a los que se realicen a los Planes de Ordenamiento Urbano, a no ser que situaciones extremas o extraordinarias de diversa índole adelanten su revisión.

### **Sección segunda. PREMISAS CONCEPTUALES.**

A continuación se plantean los lineamientos y premisas que definen las presentes regulaciones urbanas:

1. Preservación patrimonial y medioambiental de la imagen que ha caracterizado a la ciudad desde su fundación, implícita en los inmuebles de disímiles estilos arquitectónicos como el ecléctico con influencia neogótica, art-deco, neocolonial, neoclásica, etc con la presencia de arcadas romanas o columnas y arquivadas.
2. Conservación de los valores y tipologías urbano- arquitectónicas, contenidos en la conformación de las manzanas y la delineación de las edificaciones, tales como la línea de fachada corrida con predominio del puntal alto y paredes medianeras, la estipulación de portales de uso público, paseos y plazas, y la riqueza de estilos y elementos decorativos y arquitectónicos.
3. Preservación de la función residencial con el reforzamiento del equipamiento social y la recuperación de los espacios públicos y comunitarios, expresados en el tratamiento jerarquizado de estos como centros de encuentro e intercambio social, plazas y plazuelas.
4. Mantenimiento, preservación, conservación y continuidad del trazado urbano tradicional de la cuadrícula perfecta con amplias calles y aceras, así como paseos arbolados.
5. Priorización de las actividades, funciones y uso público, así como turístico y recreativo en general.

### **Sección tercera. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.**

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

Definidas en el Capítulo No.3 del presente trabajo, fueron establecidas para toda la ciudad Placetas y agrupadas en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, uso del suelo, estructura urbana y morfología urbana.

#### **Sección cuarta. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA.**

Estas regulaciones se establecen para el capítulo No.4 y quedan determinadas para las 8 zonas dentro de la trama urbana edificada de uso residencial.

#### **Sección quinta. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTO.**

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

#### **Sección sexta. TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.**

En esta sección se muestran las tablas y gráficas necesarias utilizadas como apoyo en la confección del documento regulatorio.

#### **Sección séptima. GLOSARIO DE TÉRMINOS.**

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

#### **Sección octava. ANEXOS.**

Se anexan en el capítulo 7 los documentos más importantes, que sirven de complemento y referencia técnica y legal a lo normado en estas regulaciones urbanísticas.

## CAPÍTULO 3. REGULACIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN URBANA.

### Sección primera. MEDIO AMBIENTE.

#### **Responsabilidad ambiental.**

Es aquella que desde el punto de vista civil, penal o administrativo, recae sobre personas naturales y jurídicas por el daño ocasionado al ambiente.

**Artículo 1:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. En los trabajos de construcción que impliquen una alteración de la topografía, será responsabilidad del proyectista y el ejecutor de obra el garantizar un adecuado drenaje que impida un cambio negativo en el régimen de evacuación de las aguas pluviales, que pueda afectar la vía pública y/o los predios colindantes.
- b. Toda industria, fábrica o centro de producción eviten el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.
- c. Los almacenes, talleres o establecimientos donde se manipulen sustancias contaminantes, creen las medidas de protección necesarias, respetando las normas cubanas al efecto.

**Artículo 2:** Se prohíbe:

- a. La construcción, ampliación y remodelación de industrias, almacenes o talleres que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio en zonas residenciales y recreativas.
- b. Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en la ciudad, incluyendo las tintorerías, tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50 metros en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes.
- c. El almacenamiento de sustancias tóxicas y peligrosas dentro de los límites de las zonas residenciales.
- d. La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat dentro de los sectores residenciales.
- e. Sobre pasar los niveles de contaminación sónica permisibles para las distintas zonas de la ciudad; éstas son:
  - Zona de silencio: hospitales, sanatorios, instalaciones de descanso y/o salud mental, instituciones de investigación, museos (45 decibeles de día, de noche 35 decibeles).
  - Zonas de alta restricción de ruido: viviendas, policlínicos, parques, y edificios administrativos (50 decibeles por el día y 40 decibeles 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: zona industrial cercana a viviendas y zonas recreativas (65 decibeles por el día y 60 por la noche).

- f. El vertimiento de residuales sin tratamiento previo a cañadas evacuadoras, al río Zaza y arroyos.
- g. Toda acción que pueda alterar la corriente de las cañadas, cunetas, ríos y arroyos; producir su contaminación por vertimiento de desperdicios de cualquier tipo o sustancias tóxicas; modificar u obstruir su curso, y en general realizar cualquier actividad que no cuente con la debida autorización.
- h. En las zonas de producción, la construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales que no tengan soluciones de tratamiento a emisiones gaseosas, polvos, residuales líquido, sólido y otros contaminantes.
- i. La colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de servicentros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

### **Equidad social.**

**Artículo 3:** 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.

Los proyectos especiales de codesarrollo se refieren 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.**

**Artículo 4:** Es de estricto cumplimiento lo estipulado en la NC 23:1999, referente a las Franjas Forestales de Protección a embalses y cursos fluviales. Epígrafes siguientes.

4. Las dimensiones de las franjas forestales de las zonas de protección se establecerán mediante un estudio de las condiciones específicas de cada lugar. No obstante mientras ese estudio no se realice las franjas tendrán las dimensiones mínimas siguientes:

- En el río principal Zaza: 20 m, en ambas márgenes, medidos en proyección horizontal a partir del borde del cauce natural.

En los casos que no sea visible la ubicación del NAM en el terreno, el límite inferior de la franja protectora deberá ser replanteado, con lo que se evitará el establecimiento de los cultivos en la zona de inundación permanente.

5.1 Las franjas que rodean el cauce fluvial del río Zaza se sembrarán de árboles principalmente Bambú como planta reguladora del medio ambiente, de forma tal que la cobertura forestal garantice la mayor protección contra la erosión y el azolvamiento, excepto en los casos en que la entidad correspondiente de Recursos Hidráulicos, de

conjunto con la Institución Forestal determinen lo contrario. En estos casos se procederá a establecer o mantener una cobertura vegetal adecuada para impedir que se produzcan procesos erosivos acelerados.

5.2 En todos los casos se protegerá la vegetación natural y se realizarán los trabajos necesarios para su enriquecimiento con el empleo de especies propias de la localidad.

5.3 Las especies a plantar se seleccionarán de acuerdo a las condiciones específicas de cada región y con las siguientes características: maderas valiosas, hojas perennes de rápido crecimiento, sistema radicular profundo y que permitan un desarrollo del soto bosque, u otras que indique la Institución Forestal, previa coordinación con Recursos Hidráulicos. En las primeras líneas, o sea, en el límite del NAM, se emplearán especies tolerantes a la humedad (Bambú) y que puedan servir de alimentación y refugio a la fauna silvestre.

6.2 En las franjas forestales de las zonas de protección se prohíbe:

- Realizar actividades tales como fogatas, excavaciones, movimientos de tierra y cualquier otra que pueda destruir total o parcialmente la cubierta vegetal.

6.3 En las franjas forestales de las zonas de protección se prohíbe, sin la autorización previa del nivel correspondiente de Recursos Hidráulicos, la ejecución de cualquier tipo de instalación, construcción u otra actividad económica social.

**Artículo 5:** No se permite para el caso de edificaciones que actualmente ocupen estas áreas, acciones de reparación, reconstrucción, remodelación, reposición, ni cambios de uso. En caso de afectación, se procederá a su reubicación hacia otras zonas previstas por el Plan de Ordenamiento.

**Artículo 6:** Se prohíbe:

- a. Ejecutar cualquier tipo de obra destinada a embalsar, derivar, controlar, obstruir o drenar aguas superficiales, así como infiltrarlas en el manto subterráneo sin la previa autorización.
- b. Construir puentes, alcantarillas u otras obras que limiten la capacidad de conducción de los cauces naturales o artificiales.

**Organización de los territorios 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).**

**Artículo 7:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo estipulado en la NC 93-11/86 Fuentes de abastecimiento de agua. Calidad y protección sanitaria, epígrafe 4
- b. Lo estipulado en la NC 93-02-209/90. "Procedimientos de cálculo para la determinación de las zonas de protección sanitaria" Epígrafe 3, lo que establece para cada una de las zonas de protección

- c. Lo estipulado en la NC 93-01-210/87 sobre el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos, Epígrafes 2.3, 2.5, 2.6 y 2.9.
- d. Lo estipulado en la NC 27:1999 sobre el “Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado acápite siguientes.

4.1 Se prohíbe el vertimiento directo a la solución parcial de alcantarillado de los productos siguientes:

- Gasolina
- Benceno
- Naftaleno
- Fuel-oil
- Petróleo
- Aceites

Cualquier otro sustancia sólida, líquida o gaseosa de tipo inflamable o explosiva, en cantidad alguna.

De igual forma, se prohíbe el vertimiento de cualquier sólido, líquido o gas, tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos. Especial atención se tendrá con las sustancias limitadas por el Convenio de Basilea.

4.2 Se prohíbe el vertimiento de cualquier tipo de sustancias sólidas o viscosas como cenizas, arena, barro, hojas, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, envases de papel u otro material, y en especial sangre, estiércol, pelo, vísceras y en general desperdicios de animales resultado de su matanza en cantidades tales, que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en los canales de conducción u obstaculizar los trabajos de mantenimiento y limpieza de la red.

4.3 Son objeto de prohibición los vertidos de líquidos o vapores con temperaturas superiores a los 50° C, disolventes orgánicos, pinturas y formaldehídos, etc.

**Artículo 8:** Se prohíbe el vertimiento de residuales sin tratamiento previo al río Zaza, cañadas evacuadoras y arroyos.

### **Organización de los territorios que garanticen la protección del aire en los Asentamientos Humanos.**

**Artículo 9:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Que las autoridades responsabilizadas con la protección del medio ambiente controlen rigurosa y permanentemente las fuentes regeneradoras de agentes contaminantes, sólidos, líquidos y gaseosos, así como fuentes generadoras de malos olores mediante mediciones periódicas, evitando que se sobrepasen los niveles aceptables.

**b.** Lo estipulado en la NC 39:1999 “Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios” epígrafe 4.5, sobre el radio de protección sanitaria mínimo admisible de las siguientes instalaciones:

- Pasteurizadora Cubanacán (ECIL). (1200 metros)
- Frigorífico (1200 m).
- Granja Avícola. (1000 m).
- Laguna Estabilización para la zona de desarrollo (100 m).
- Fundiciones Particulares y Estatales. (100 m).
- Fábricas de Mosaicos Julio Fucik (100 m).
- Laguna Estabilización Comunales Placetas (100 m).
- Planta de Beneficio de Oro y Plata (1000 m).
- Empresa Microbrigada Social Servicios a la Vivienda (100 m).
- Fábrica de Prefabricado (100 m).
- Porcino Transminaz (1000 m).

**c.** Lo estipulado en la NC 39:1999 epígrafe 4.1.

**d.** Lo estipulado en la NC 133 del 2002. “Residuos Sólidos Urbanos”. Almacenamiento, Recolección y Transportación. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales, epígrafes siguientes:

6.1 Los recipientes colectivos para el almacenamiento de los residuos sólidos, serán impermeables, libres de agujeros o hendiduras que propicien la salida de todo o parte del contenido. Además, constarán de una estructura fuerte para resistir su manipulación, fáciles de llenar, vaciar, limpiar y de tapa ajustada.

6.2 Los recipientes destinados a la recolección de residuos sólidos o desperdicios para la alimentación animal, se mantendrán tapados y limpios, serán lavados y desprovistos de grasa periódicamente. Los mismos se mantendrán en casetas o locales cerrados, no accesibles a artrópodos, roedores y otros animales. En el caso de establecimientos de gran magnitud, se mantendrán refrigerados.

6.3 Los envases para sólidos se mantendrán en el interior de las viviendas y establecimientos hasta el momento de su recogida o ser vaciados en los recipientes colectivos fijos situados en la vía pública por las Administraciones Municipales. En los casos que procedan, se podrán mantener en el perímetro de la vivienda o establecimiento durante el tiempo máximo necesario establecido en cada localidad, antes del horario de recogida por los servicios municipales de recolección.

6.4 Los recipientes colectivos fijos serán higienizados periódicamente por los servicios comunales.

6.5 Los recipientes ubicados en la vía pública por las Administraciones Municipales para el almacenamiento de los residuos sólidos, no serán ubicados frente a las instituciones infantiles, centros de alimentación social y salud.

- 6.6 Los residuos sólidos, una vez depositados en los recipientes estacionados en la vía pública, no serán extraídos de los mismos hasta su traslado al sitio de disposición final.
- 6.7 Los residuos sólidos de cualquier tipo no se acumularán fuera de los recipientes destinados a este fin.
- 6.8 Los residuos no putrescibles recuperables (frascos, vidrios, metales, papeles, cartones, maderas, plásticos y otros), se almacenarán en orden y clasificados en los establecimientos y en los depósitos destinados a este fin, en los lugares adecuados donde no constituyan criaderos o guaridas de artrópodos o roedores, hasta el momento de su traslado.
- 6.9 Las gomas de vehículos de transporte, desechadas o no, serán almacenadas siempre bajo techo y cumplirán lo establecido en las Normas Cubanas sobre protección contra incendios vigentes.
- 6.10 En los establecimientos de servicios, comercio y gastronomía, terminales de transporte, parques, centros de recreación y otros, se situarán recipientes adecuados para que los usuarios y transeúntes depositen desechos tales como: papeles, envolturas, colillas de cigarrillos y otros.
- 6.12 En el caso de la clasificación en origen de los RSU estos se almacenarán en sus recipientes respectivos.
- 6.13 El traslado de los residuos sólidos por áreas comunales se realizará utilizando recipientes o embases cerrados para evitar que ocurran derrames de su contenido.
- 7.1 La recolección de residuos sólidos para su disposición final será realizada a las viviendas, establecimientos de producción, servicios, escuelas, oficinas, centros de recreación, unidades de salud pública y demás instalaciones situadas en asentamientos urbanos mayores de 500 habitantes, y en aquellos menores que se encuentren a una distancia no mayor de 5 km de otro asentamiento mayor que reciba este servicio. La recogida será diariamente o en días alternos, preferiblemente en horario nocturno.
- 7.2 Las industrias y otros centros que generen RSU que por su volumen u otras condiciones, entorpezcan el buen funcionamiento del servicio de recogida de residuos sólidos u ocasionen molestias a la población, efectuarán la recolección de los mismos por sus propios medios.
- 7.3 La recolección y transportación de los desperdicios de alimentos y de su elaboración destinados a la alimentación animal, se realizará diariamente en un horario que no interfiera con los horarios de actividades de estos centros.

7.4 Los animales domésticos muertos que se encuentren en la vía pública o solares yermos, serán recogidos y trasladados para su disposición final por los servicios comunales municipales.

7.5 La recogida de objetos voluminosos desechados por la población (saneamiento), se efectuará sistemáticamente por los servicios comunales municipales.

7.6 En los centros asistenciales (policlínicos, hospitales, laboratorios y otros), los residuos sólidos resultantes de las curaciones, diagnósticos o rehabilitación que no sean incinerados, cumplirán lo establecido en el reglamento para el manejo de los desechos peligrosos en instituciones de salud. En ningún caso serán entregados sin tratamiento a los encargados del servicio de recolección mezclados con otros desechos.

7.7 Los residuos sólidos de salas de enfermedades infecciosas de los hospitales serán incinerados en la propia institución, o serán conducidos a otras unidades de salud en envases herméticos para su incineración.

**Artículo 10:** No se permite:

- a. El vertimiento de desechos sólidos en las áreas próximas a las vías principales (Carretera Central y 4ta del Oeste), así como a otras vías de igual importancia como Paseo Martí, 1 Avenida y 2 Avenida, 3ra del Norte, no previstas para estos usos.
- b. La introducción y/o permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables, radio-activo en áreas residenciales y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población.
- c. 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.
- d. La construcción de instalaciones con peligro de desastre biológico o tecnológico de cualquier tipo (escape de gases y radioactividad, etc) dentro de la zona residencial y su ubicación en la zona industrial será bien estudiada para no afectar la población.
- e. La cría de cerdos y aves u otro animal que no sea doméstico dentro del límite o perímetro del asentamiento.

**Organización del territorio con métodos y medios de lucha contra los procesos nocivos.**

**Artículo 11:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo establecido en la NC 26: (1999) 2007 sobre “Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios”, el control por parte de las entidades correspondientes sobre el ruido producido en las áreas urbanas. Artículo siguiente:

7.13 Los niveles sonoros máximos admisible para el área aledaña a los edificios de viviendas se establecen en la tabla No 1. y los niveles para el local más desfavorable del interior de la vivienda se reflejan en la tabla No 2.

**Tabla No 1** Niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables  $L_{Aeq}$  y  $L_{10}$  (P90 de  $L_{MÁX}$ ) de la hora más desfavorable del período diurno de las 07 a las 22 h del nocturno de las 22 a las 07 h en las zonas urbanizadas aledañas a los edificios de viviendas.”

$L_{Aeq}$ [dB(AF)]	Niveles Tolerantes				Niveles Máximos Admisible	
	Áreas Urbanizadas estables		Remodelaciones		Nuevas urbanizaciones	
	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Suburbano	73	73	70	64	59	59
Comercial	75	71	70	58	67	53
Tránsito	68	58	65	55	47	47
Instalaciones mecánicas e industriales	71	66	70	60	50	50
$L_{10}$ [dB(AF)]	100		100		80	

**Tabla No 2** Niveles sonoros máximos admisibles y niveles tolerables  $L_{Aeq}$  y  $L_{10}$  (P90 de  $L_{MÁX}$ ) de la hora más desfavorable del período diurno de las 07 a las 22 h del nocturno de las 22 a las 07 h en el local de la vivienda más desfavorable por ruido.

$L_{Aeq}$ [dB(AF)]	Niveles Tolerantes				Niveles Máximos Admisible	
	Áreas Urbanizadas estables		Remodelaciones		Nuevas urbanizaciones	
	Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Suburbano	68	68	65	59	49	49
Comercial	70	66	65	53	57	43
Tránsito	63	53	60	50	37	37
Instalaciones mecánicas e industriales	66	61	65	55	40	40
$L_{10}$ [dB(AF)]	85		75		65	

**Artículo 12:** No se permite:

- a. El almacenamiento de petróleo y/o productos tóxicos en lugares no previstos para este uso.
- b. El almacenamiento a cielo abierto y la aplicación incorrecta de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.
- c. El uso de pesticidas o abonos sin la previa consulta con los organismos correspondientes.

## **Dimensiones de las áreas verdes de los asentamientos en dependencia de la cantidad de habitantes y de las condiciones climáticas y sanitarias concretas (NC 93-02-202/87).**

**Artículo 13:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo estipulado en la NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas, tanto en etapa de proyecto como en la materialización de los trabajos.
- b. Por las entidades correspondientes la limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes urbanas de una manera periódica y permanente.
- c. Evitar la implantación de especies venenosas y dañinas que ofrezcan peligros a la población o al patrimonio edificado por causa de su toxicidad, peso y crecimiento de raíces que dañen pavimentos, paredes etc.
- d. En el caso específico de la vegetación y áreas verdes: cualquier alteración o modificación, así como las acciones de tala, poda y moteo se ajustarán a lo establecido en los artículos 41, 42 y 44 del reglamento de Ornato e Higiene, previa aprobación de la Dirección Municipal de Servicios Comunes y la DMPF.
- e. La conservación y recuperación de 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 m<sup>2</sup> /habitantes estipulados por la OMS y la Metodología del Plan Especial de Áreas Verdes Urbanas.
- f. Que la poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, sea controlada por las entidades correspondientes de manera de evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).
- g. Que todo proyecto urbanístico ya sea residencial, turístico, industrial u otro deberá incluir un estudio detallado del área verde.

**Artículo 14:** No se permite:

- a. La modificación y acción indiscriminada de la población sobre las áreas verdes existentes como el caso de la tala de árboles y corte indebido de plantas arbustivas, coberturas y césped.
- b. La siembra de áreas verdes sin la requerida autorización :
  - En los espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumento Local.
  - En las intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
  - En sitios que alteren o interrumpan las visuales o perspectivas del paisaje.

**Artículo 15:** Se prohíbe:

- a. Toda acción que afecte la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad. Cualquier modificación deberá ser autorizada por las entidades correspondientes Dirección municipal de Servicios Comunes y DMPF.

- b.** Pintar, cortar, grabar o dañar en cualquier forma el arbolado y demás plantas existentes en las áreas públicas. Estos tendrán que mantenerse en su estado natural.
- c.** Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
- d.** Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas y embases con desechos sólidos (sacos y jabas plásticas, etc).
- e.** Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección de Planificación Física y la Dirección Municipal de Comunes, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.
- f.** Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal, vianda, fruta o cualquier otro destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
- g.** Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
- h.** La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Local, sin la autorización de la Comisión de Patrimonio municipal.

### **Protección del suelo en cuanto a erosión, inundación (NC 93-04- 102/87).**

**Artículo 16:** Es de estricto cumplimiento:

- a.** Lo estipulado en la NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras alteradas. Regulaciones generales para la restauración. Epígrafes siguientes:

3.2 Las tierras alteradas serán restauradas prioritariamente para uso agropecuario, siempre y cuando queden restablecidas las condiciones que lo permitan. Si la restauración de las tierras con fines de cultivos de rotación y ganaderos no resulta factible, se establecen áreas boscosas con el objetivo de aumentar el fondo forestal, sanear el medio ambiente o proteger los suelos de la erosión, así como, de ser necesario, crear zonas de descanso, áreas deportivo-recreativas de turismo y otros objetivos.

7.1. En la construcción, reconstrucción y explotación de obras lineales (carreteras, terraplenes y vías férreas, canales de drenajes, edificaciones permanentes y alojamientos temporales) serán restauradas las franjas donde se ubican, así como las áreas de préstamo.

7.2. Previo al inicio de la construcción de vías de comunicación y canales, será retirada la capa fértil del suelo, conservándose apilada temporalmente según las normas para su retirada y utilización en la restauración o relleno después de terminados los trabajos de construcción y nivelación. Las conductoras abiertas deberán protegerse con fajas forestales contra la evaporación, la erosión y el azolvamiento, empleándose fajas hidrorreguladoras previstas, con especies óptimas, incluyendo las de multipropósito.

**Artículo 17:** Se prohíbe:

- a.** Toda acción constructiva o colocación de elementos (cercas, tapias, puentes, rellenos, tuberías con diámetro reducido, etc) que obstruyan la libre circulación de las aguas

pluviales por cunetas y badenes y que modifiquen el curso de las mismas, reafirmando los problemas de inundación.

- b.** Modificar el curso de las cañadas, ríos y arroyos, así como el vertimiento de desechos que al acumularse interrumpen el paso de las aguas y refuercen los problemas de inundación.
- c.** La construcción de obras nuevas en zonas vulnerables a inundación [zonas aledañas a cañadas y otras definidas en el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU)].

### **Requisitos esenciales del uso de suelo.**

**Artículo 18:** Es de estricto cumplimiento:

- a.** Que la cantidad de puntos de venta a ubicar en cada lugar será establecida de acuerdo con sus condiciones específicas y éstos no podrán en ningún caso provocar interferencia en la circulación vehicular y peatonal, por lo que sólo serán ubicados en lugares cuya amplitud lo permita y con la previa autorización de la DMPF.
- b.** Que ninguna persona natural o jurídica podrá disponer de solares o terrenos yermos para almacenar materias primas o productos terminados, estacionar vehículos, equipos y/o darle cualquier uso, ya sea con carácter transitorio o permanente, sin la debida autorización.

**Artículo 19:** Se prohíbe:

- a.** El cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, salvo casos excepcionales donde no exista déficit de instalaciones en la zona, debidamente justificados, amparados por documentación legal de entrega del local y la aprobación del consejo de la administración municipal.
- b.** Ninguna acción relacionada con la actividad productiva (trasbordo de mercancía, depósito de materiales, etc.) alrededor del Parque Central "Casallas" que ocasione disturbios o molestias a las instalaciones administrativas y de servicios, la población residente o de paso.

### **La normativa sobre cementerios (NC 93-01-85) y vertederos (NC 93-05,06-86).**

**Artículo 20:** Es de estricto cumplimiento:

- a.** Lo estipulado en la NC 93-01-85 sobre cementerios. Epígrafes del 5 al 10.
- b.** Que si por algún motivo se desocupa un área dentro de la zona de protección sanitaria de los cementerios (100 m) se procederá a la reforestación de dicha área.
- c.** Lo establecido en la NC 134:2002 Residuos Sólidos Urbanos. Tratamiento. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales, referente al tratamiento de los residuos sólidos urbanos. Epígrafes siguientes:

5.3 Cualquier forma de tratamiento que se utilice para procesamiento de residuos sólidos, debe garantizar que su resultado no constituya un nuevo problema ambiental y sanitario.

5.4. Las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos implantarán medidas correctoras sobre el impacto visual y paisajístico durante la explotación; tales como: pantallas visuales, adecuación de la instalación al paisaje y acceso oculto a la visión directa; integrándose las medidas aplicadas al plan de rehabilitación al cierre de la instalación.

5.6. Las instalaciones de tratamiento de residuos sólidos cualquiera sea el método empleado, estarán cercados, cerrados para impedir el acceso de personas ajenas y animales, estarán señalizados con buenas vías de acceso puerta de entrada, caseta con agua para la actividad administrativa y el acceso principal.

d. Lo estipulado en la NC 133:2002, Residuos Sólidos Urbanos. Almacenamiento, Recolección y Transportación. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales. Epígrafes siguientes:

5.6. En la vía pública no se depositarán desechos provenientes de la construcción, demolición o reparación de edificios, siendo responsable de su evacuación quien lo genere.

5.7. Los materiales provenientes de los trabajos de construcción de calles aceras, obras de acueducto y alcantarillado y demás redes técnicas, sólo permanecerán en la vía pública el tiempo necesario de acuerdo a la programación de la obra.

5.8. No se permite depositar en la vía pública los desechos provenientes de la limpieza de los tragantes y registros por un tiempo mayor de 24 horas.

5.10. Las parcelas, los solares yermos, patios locales abiertos, cercados o cerrados, se mantendrán en buen estado de limpieza, libres de desecho de cualquier tipo y con correcto ordenamiento de los materiales y equipos que se encuentren en su interior.

6.5. Los recipientes ubicados en la vía pública por las administraciones Municipales para el almacenamiento de los residuales sólidos no serán ubicados frente a las instituciones infantiles, centro de alimentación social y salud.

9.2. El barrido de calles y áreas públicas se realizará diariamente. En aquellas áreas céntricas que así lo requieran se realizará diariamente las veces necesarias para mantenerlas debidamente limpias.

9.3. La limpieza de las calles, aceras y parterres, aceras públicas, se realiza por las Direcciones Municipales de Servicios Comunales

9.5. Los portales, patios, jardines y solares de las viviendas, se mantendrán limpios por sus ocupantes.

9.6. Los residuos procedentes del barrido de calles por carros recolectores, serán almacenados en recipientes adecuados, con tapas y ubicados en lugares que no afecten el ornato y la higiene, hasta su recolección y transporte al sitio de disposición final.

- e. Lo estipulado en la NC 133 del 2002 Residuos Sólidos Urbanos. Almacenamiento, Recolección y Transportación. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales. Epígrafe siguiente:

7.1 La recolección de residuos sólidos para su disposición final será realizada a las viviendas, establecimientos de producción, servicios, escuelas, oficinas, centros de recreación, unidades de salud pública y demás instalaciones situadas en asentamientos urbanos mayores de 500 habitantes, y en aquellos menores que se encuentren a una distancia no mayor de 5 km de otro asentamiento mayor que reciba este servicio. La recogida será diariamente o en días alternos, preferiblemente en horario nocturno.

- f. Lo estipulado en la NC 135: 2002 Residuos Sólidos Urbanos. Disposición Final. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales. Epígrafe siguiente:

6.3 El terreno utilizado para realizar un relleno sanitario se ubicará preferentemente a sotavento del núcleo urbano, a no menos de 500 m de éste.

- g. Que las entidades correspondientes que tienen como objeto social el diseño interior y control de los cementerios, velen porque se cumpla lo estipulado en las normas con relación a la accesibilidad y distancia entre bóvedas, osarios y tumbas.

**Artículo 21:** Se permite la realización de acciones mínimas de mantenimiento y reparación (pintura, reposición de elementos dañados de cubierta, desprendimiento de revestimiento, etc) para continuar habitando o utilizando la edificación que actualmente se localiza dentro de la zona de protección sanitaria de los cementerios (100 metros).

**Artículo 22:** No se permite:

- a. Cambios de uso, reparación, reconstrucción, remodelación ni reposición de aquellas edificaciones que por algún motivo se hayan afectado o el propietario decida mejorar o cambiar el estado o tipología constructiva de las mismas, y que actualmente se encuentran dentro del área correspondiente a la zona de protección sanitaria (100 metros a partir del muro perimetral).
- b. El vertimiento de desechos sólidos y semisólidos de cualquier tipo en áreas no previstas para este uso dentro del área urbana (microvertederos).

**Artículo 23:** Se prohíbe las nuevas construcciones o ampliaciones en la zona de protección sanitaria (100 metros a partir del muro perimetral) de los cementerios Católico y Civil.

## **Paisaje de verde urbano.**

**Artículo 24:** Es de estricto cumplimiento que las áreas dedicadas a la agricultura urbana y suburbana reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos estén debidamente protegidos y además tengan la aprobación de la DMPF.

**Artículo 25:** Se permite toda acción de revitalización urbana que refuerce el paisaje que distingue a la ciudad, su estructura y trazado, la antigüedad de su arquitectura, sus perfiles, alturas tradicionales entre otras.

**Artículo 26:** No se permite la colocación de aditamentos, elementos, etc, de ornamentación en la zona urbana ya sean temporales o permanentes, sin la correspondiente aprobación de la DMPF.

## **Aspectos higiénicos ambientales**

**Artículo 27:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a.** Que las administraciones de organismos, empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, deben mantener dichos locales limpios, libres de basuras, desechos, escombros y desperdicios de cualquier tipo; o con un buen ordenamiento de los productos, materiales, equipos u otros objetos que se encuentren en el mismo.
- b.** Los terrenos con visuales desde la vía pública en desuso y no pavimentados deberán mantenerse como áreas verdes debidamente atendidas a cargo de la dependencia que lo esté usufructuando.
- c.** Que los coches y carretones de tracción animal cumplan con las medidas higiénicas sanitarias con relación a los desechos orgánicos de los animales.
- d.** Que las entidades estatales que posean edificaciones vacías o inhabitadas, ejerzan 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 acorde a los planes para la zona en que se encuentre ubicadas.
- e.** Que las entidades estatales responsabilizadas con la limpieza y barrido de calles, plazas y espacios públicos en general cumplan con los horarios, sistemas, recorridos y frecuencias establecidos.
- f.** Que de producirse salideros con vertimientos a la vía, los particulares y entidades estatales que no posean medios para su reparación, notificarán a las entidades responsabilizadas en un plazo de 72 horas dicha afectación.
- g.** Que ante cualquier tipo de derrumbe los organismos pertinentes ejecutarán acciones inmediatas tales como:
  - Recogida, selección y traslado de escombros a vertederos oficiales y/o áreas de almacenaje en los mismos plazos que se reglamenta para la demolición.

- Protección temporal del área de derrumbe para evitar nuevos accidentes con vallas de altura no menos de 2 metros.
- Señalización de la peligrosidad del lugar.

**Artículo 28:** Se permite:

- a.** La acumulación de materiales en la vía pública sólo si se deja espacio suficiente para la circulación peatonal, vehicular y la libre circulación de las aguas por las cunetas y badenes. Debiendo cumplirse lo siguiente:
  - Dicho depósito podrá hacerse durante el tiempo de carga y descarga, operación que una vez iniciada, debe continuar en jornadas sucesivas hasta su terminación.
  - Solamente en aquellas obras en que no existe una solución posible y cuente con la autorización de la Unidad Provincial de Tránsito, podrán los ejecutores mantener los materiales depositados en la vía pública durante la realización de los trabajos en cuyo caso deberán estar convenientemente situados y protegidos.
  - Concluida las obras, los materiales y/o escombros o desechos tendrán que ser retirados.
  - Es obligación de las administraciones de unidades y empresas, inversionistas y de los vecinos que ejecuten obras de construcciones o demolición, la recogida y traslado por su cuenta de los desechos producidos, los que deben ser arrojados en los lugares expresamente destinados para la disposición final de los mismos.
- b.** La colocación de adornos, carteles, construcciones temporales, instalaciones eléctricas, etc, con motivo de celebraciones y festejos, actos o conmemoraciones nacionales o locales en espacios públicos, siempre que su ubicación y/o distribución sea aprobada por la DMPF y se retiren en un término de 24 horas con posterioridad a la culminación de las mismas por parte de las personas u organismos que lo hubiesen colocado.
- c.** La colocación de depósitos para la recolección de desechos sólidos siempre que su diseño, material utilizado y ubicación sean aprobados por la DMPF.

**Artículo 29:** No se permite:

- a.** El depósito de ningún tipo de material para la construcción así como de escombros en portales públicos, aceras, jardines y espacios públicos en general, salvo cuando las condiciones del inmueble por la ausencia de patio, lo requiera; donde se fijará por parte de los organismos correspondientes el lugar y tiempo de permanencia.

**Artículo 30:** Se prohíbe:

- a.** A las personas naturales o jurídicas arrojar o verter a la vía pública: aguas albañales u otros líquidos agresivos (combustibles, lubricantes, grasas, etc.), así como los que provengan de salideros y tupiciones de las redes técnicas urbanas y/o de las edificaciones.

- b.** Todo tipo de acción no contemplada que atente contra la limpieza de la ciudad.
- c.** Las conexiones ilegales (albañales, acueducto, electricidad, drenaje pluvial, etc.), tanto al sistema propio de los inmuebles estatales como a la red urbana más próxima.
- d.** El vertimiento de cualquier tipo de desecho sólido y líquido en cañadas, arroyos y al río Zaza.

## **Infraestructura.**

### **Red vial**

**Artículo 31:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a.** Lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Capítulo II, sobre cualquier acción constructiva en la red vial. Artículos 17 y 24.

Artículo 17: Para limitar la circulación en las vías debe estar aprobado por la autoridad administrativa de las vías, de conjunto con los Ministerios del Interior y del transporte.

Artículo 24: Toda obra de construcción y reconstrucción vial debe incluir un estudio de impacto ambiental.

- b.** Lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Capítulo IV, sobre cualquier acción constructiva en la red vial. Artículos 32, 35, 37.

Artículo 32: En las vías urbanas se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

Artículo 35: En las vías urbanas se establece una zona de servidumbre para la instalación de las redes técnicas, dentro de la faja de emplazamiento de la vía.

Artículo 37: 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, así como desvíos que faciliten el tránsito mientras duren los trabajos a realizar.

- c.** Lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Capítulo III, sobre cualquier acción constructiva en la red vial. Artículo 30.

Artículo 30: Para realizar obras de reparación total o parcial en la vía, instalaciones, reparaciones y mantenimientos de redes técnicas u otros que la afecten, el inversionista está obligado a:

1. Obtener de la autoridad competente la Licencia de obra.
2. Obtener el permiso o autorización del cierre total o parcial de la vía, del órgano encargado de la seguridad del tránsito.
3. Situar las señales y adoptar medidas de protección correspondiente.

El autorizado a realizar obras en la vía está obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos

- d.** Lo establecido en la Ley 109 Código de Seguridad Vial. Capítulo V, sobre cualquier acción constructiva en la red vial. Artículo 43.

Artículo 43: Queda prohibido:

- Alterar o modificar las defensas, cercas o cualquier otro componente de las vías incluyendo la calzada.
  - No restaurar las vías dañadas o alteradas para ejecutar obras autorizadas dentro del término legalmente establecido o restaurarla con mala calidad.
  - Depositar dentro de los límites la faja de emplazamiento de pertenencia de las vías, materiales que afecten su uso, conservación o su paisaje.
  - 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.
  - Conducir animales a pastar o breval en la faja de emplazamiento de la vía o permitir su presencia en ella.
  - Impedir el libre curso de las aguas que fluyan por las vías o por sus cunetas, o alteren el drenaje normal mediante zanjas, diques o por la utilización de cualquier otro medio que influya sobre el drenaje de las vías.
  - Recoger, raspar o tomar tierra dentro de la faja de emplazamiento de la vía que atente contra la seguridad u ornato de la misma.
  - Queda prohibido la instalación de kioscos, mostradores, murales, vallas, tótem y otros elementos 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.
  - Los postes siempre se colocaran a 20 cm de la acera o en límite exterior de la misma cuando no sea posible para no interrumpir la circulación peatonal.
- e.** Integrar en el diseño de nuevas vías la circulación de bicicletas y vehículos que induzcan velocidades moderadas.
- f.** Que la peatonalización de calles deberá contar con un proyecto y la aprobación de las autoridades competentes. Patrimonio Municipal y la DMPF.
- g.** Si por necesidades del desarrollo del tránsito en la ciudad se estudiase una modificación del trazado vial para cualquier zona, se requerirá antes de elaborar la propuesta de proyecto, solicitar a las instancias pertinentes la valoración del área para la toma de decisión.
- h.** Que sólo se podrá circular en carretón o coches de tracción animal por las calles o avenidas de la ciudad que la Dirección de Tránsito designe en coordinación con la Dirección de Planificación Física. Los coches y carretillas circularán en buen estado técnico e higiénico sanitario.
- i.** Que para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales se tiene que solicitar la correspondiente autorización.
- j.** Se prohíbe la utilización de parqueos, plazas, paseos y otros espacios públicos para la colocación de instalaciones o elementos designados a comercio, servicios, propagandas, etc., así como la celebración de actividades sin contar con la debida autorización.

## Parterres y aceras

**Artículo 32:** Es de obligatorio cumplimiento:

**a.** Lo estipulado en la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones. Aceras y sendas peatonales. Epígrafe 4.1. 1.

- Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.
- Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.
- Se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a las rampas.
- 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.
- La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 2 200 mm.
- En cuanto a la altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillo más adecuados, es conveniente o ideal que tales no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados. En otros casos en que la calzada y la acera no tengan diferencias de nivel, como se aconseja urbanizar en calles estrechas con aceras de menos de 1 500 mm de ancho pueden instalarse unos hitos verticales, generalmente de hierro llamados bolardos o bien unos bordillos discontinuos con el fin de separar la zona peatonal de la zona destinada a los vehículos.

**b.** Lo estipulado en la NC-391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones. Vados (rampa en aceras). Epígrafe 4.1. 3.

- Tienen una anchura de paso libre mínima de 1 200 mm.
- El paso debe ser expedito, es decir, sin obstáculo alguno.
- El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.
- La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%.
- El suelo será de distinta textura que la acera. Antes y después del vado, se dispondrán dos bandas de 1 000 mm de ancho revestidos con pavimento especial señalizador, del tipo advertencia.
- Para los vados de entrada y salida de vehículos, el conjunto del vado y las dos bandas laterales de aviso estarán revestidos con pavimento especial señalizador, excepto la rampa.

Estas no deben obstruir el drenaje pluvial, y debe ser aprobada por la DMPF y la Comisión de patrimonio Municipal para el Centro Urbano.

**c.** Lo estipulado en la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones. Epígrafe 4.1. 4.

- La rampa tiene una pendiente máxima del 6%.
- La pendiente transversal de las rampas laterales tendrá 2%.

- La anchura mínima entre pasamanos será de 900 mm en rampas de un solo tramo y de 1 800 mm en rampas de más de un tramo.
- Las barandillas de protección a ambos lados, con dos pasamanos continuos, situados a 900 mm  $\pm$  20 mm y 700  $\pm$  20 mm respectivamente del suelo y de sección circular de 50 mm como máximo
- Las rampas deben estar dotadas de un zócalo perimetral en sus laterales de 150 mm de altura o una pletina metálica de 100 mm, situada a 50 mm del suelo que impida que una silla de ruedas pueda salirse accidentalmente.
- Dispone de una banda de aviso al principio y al término, de pavimento especial señalizador de la misma anchura que la rampa, del tipo advertencia.
- La iluminación es continua de 200 luxes, sin zonas oscuras ni elementos que puedan producir deslumbramientos.
- Las rampas con más de un tramo deben cumplir los requisitos siguientes:  
 Longitud máxima de desarrollo      30 000 mm  
 Longitud máxima del tramo            6 000 mm  
 Pendiente máxima                        6%  
 Longitud del descanso                 1 200 mm
- Una rampa exterior de un solo tramo debe tener una longitud y una pendiente según se especifica en el cuadro siguiente:

Longitud de la rampa	Pendiente Máxima	Observaciones
Mayor de 1 200 mm y hasta 1500 mm	12%	Por excepción rampas en interiores
Mayor de 1 500 mm y hasta 2 000 mm	10%	Por excepción rampas en interiores
Mayor de 2 000 mm y hasta 7 000 mm	8%	Rampas en interiores y exteriores
Mayor de 7 000 mm y hasta 10 000 mm	6%	Recomendación
Mayor de 10 000 mm	5%	Recomendación

- d. Respetar el ancho de acera y de Calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- e. Lo estipulado en la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones. Epígrafe 4.1. 4. Escaleras
  - Las escaleras también deben estar dotadas con una doble barandilla a una altura de 950 mm y 700 mm respectivamente situada longitudinalmente al menos en uno de sus laterales, siendo conveniente su instalación en ambos lados e incluso en su parte central cuando exista un ancho superior a 200 mm, debiendo prolongarse en todos los casos 300 mm mas sobre el comienzo y al final de los escalones aconsejándose que la altura de cada escalón no supere los 170 mm y el ancho o huella no sea inferior a 290 mm, debiendo ser todos iguales.
  - Los materiales a emplear han de ser antirresbalantes, por tanto debe descartarse las superficies pulimentadas o esmaltadas.

**Artículo 33:** Se permite:

- a. Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.
- b. El uso de parterres en aquellas áreas de los sectores donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.

**Artículo 34:** No se permite:

- a. El ensanchamiento de las vías, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.
- b. En los parterres la colocación de bancos u otros objetos que generalmente se utilizan para delimitar su área tales como ladrillos, bloques, etc.

## Vía férrea

**Artículo 35:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo estipulado en la Resolución 280-97. Vías Férreas.
  - Se permite la construcción, ampliación y reparación de las vías por los organismos que rigen dichas acciones.
- b. Lo estipulado en la Resolución 93-98.
  - Se respetara la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15 m 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 construcción de cualquier obra que pueda afectar indirectamente la vía férrea, la faja de derecho de vía o cualquier otra obra, requiere ser coordinado con el inversionista de estas obras para su evaluación.
- c. Que cualquier variación o cambio que se pretende realizar sobre la infraestructura ferroviaria existente (activa, inactiva o desmontada) sea de previa consulta con la DMPF.

**Artículo 36:** Se permite para el caso de las edificaciones que se encuentran dentro de la faja de propiedad del ferrocarril que atraviesa la ciudad, solo trabajos de reparación y mantenimientos menores.

**Artículo 37:** No se permite:

- a. La construcción de viviendas ni la adaptación de locales a este uso dentro de la faja de propiedad de la vía férrea, ni el cambio de tecnología de los cercados perimetrales de instalaciones de viviendas que se encuentren dentro de dicha faja.
- b. El cambio de uso a vivienda u otro que no sea asociado a la actividad ferroviaria de las instalaciones existentes. (estación Norte y estación del FFCC).

## Redes de acueducto y sistemas parciales, alcantarillado y red pluvial.

**Artículo 38:** Es de obligatorio cumplimiento:

a. Lo estipulado en la NC 93-12 Instalaciones Hidro-sanitarias. Epígrafes 2 "Requisitos hidrosanitarios generales" y 4 "Requisitos sanitarios para las instalaciones a cloacas y drenes".

2.1 Para conceder una licencia de obra, las administraciones municipales exigirán que los planos de las instalaciones hidrosanitarias estén firmados por el proyectista de las misma y que hayan sido revisados y aprobados por la autoridad sanitaria correspondiente.

2.2 Los materiales, tubos, piezas y muebles sanitarios que se utilizan en las instalaciones hidrosanitarias, cumplirán con las normas de especificaciones de calidad correspondientes.

2.3 Las instalaciones hidrosanitarias proyectadas para abastecer de agua corriente a todos los muebles sanitarios, disponer las aguas residuales, así como las reformas y las modificaciones en las ya existentes, se harán de conformidad con la presente norma.

2.4 La aprobación para el uso de una instalación hidrosanitaria se realizará por la autoridad sanitaria competente, de acuerdo a lo establecido en el proyecto ejecutivo.

2.5 Para el uso de una instalación hidráulica se realizará previa limpieza y desinfección del sistema existente.

2.6 Los edificios en los cuales estén instalados muebles sanitarios, serán previstos de un sistema de abastecimiento de agua potable por conexión al sistema público de suministro de agua. Donde no exista sistema público, se instalará una fuente de agua aprobada por la autoridad sanitaria.

2.7 Se suministrará agua potable a los muebles sanitarios destinados a beber, cocinas y preparar alimentos, embotellar, enlatar y empacar, lavar útiles, vasos, cubiertos, utensilios de cocina, la higiene personal o para fines similares. El agua cumplirá con lo establecido en la NC 93-02:85 "Agua Potable. Requisitos sanitarios y muestreo". El suministro de agua no potable a los muebles sanitarios, sólo se permitirá previa aprobación de las autoridades sanitarias competentes.

2.8 No podrán utilizarse tuberías para conducir agua potable si éstas han sido utilizadas previamente en la conducción de otros fluidos u otra clase de aguas o que liberen sustancias tóxicas al sistema de agua potable del edificio.

2.9 Se prohíbe introducir elementos y sustancias químicas que produzcan toxicidad de las aguas en plantas de tratamiento de agua potable.

2.10 La conexión o acometida de un edificio al sistema público de abastecimiento de agua, se realizará con la aprobación de las autoridades municipales o provinciales de los sistemas de acueducto o alcantarillado correspondientes. Esta acometida no tendrá diámetro menor que 19 mm.

2.11 Las partes del sistema de agua potable de un edificio no podrán conectarse directamente a una tubería de drenaje, cloaca o de ventilación.

- b.** Lo establecido en la NC-53-121 de Acueducto Especificaciones de proyecto. Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras.
- Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.  
Tubería con diámetro hasta 350 mm-3 m.  
Tubería con diámetro mayor 350 mm-8m.
  - Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
  - Hasta la base del terraplén-4 m.
  - Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5m.
  - Hasta postes eléctricos de bajo voltaje y de comunicaciones-3 m.
  - Hasta tuberías de alcantarillado, petróleo y gas-2 m.
  - Hasta los troncos de árboles -3m.
- c.** Lo que establece la NC 53-121. En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado, la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 40 cm entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua pase por debajo, ésta será protegida.
- d.** Para las conductoras como para los colectores se establece una faja de protección de 2m a cada lado del borde exterior de las mismas. Dentro de esa faja es compatible las aceras, vías, caminos o carreteras, ferrocarril, redes técnicas y sembrados temporales o rotativos donde las raíces o uso de maquinarias no afecten las redes, todos los usos no mencionados son incompatibles.
- e.** Los cruces de las conductoras con las carreteras, líneas de ferrocarril, ríos, arroyos y otros, se realizarán con un ángulo de  $90^{\circ}$  aproximadamente.
- f.** 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.
- g.** Lo estipulado en la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua” y la NC 53-121 “Acueducto Especificaciones de Proyecto”. Se mantendrán los radios de protección sanitaria a las fuentes de abasto a la población.
- h.** La distancia mínima entre los conductos de alcantarillado y otras redes técnicas se ajustará a lo establecido en la RP 1087. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas normas, se congeniará con los organismos afectados con la correspondiente autorización de la DMPF.
- 0.50m 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.
- i.** En el caso de no existir ningún sistema parcial de evacuación de residuales, las aguas negras (residuales) y grises (albañales) deben canalizarse de forma soterrada hacia fosas. En ningún caso deben conducirse hacia las cañadas, ni a la vía pública.

- j.** Que en ningún caso podrá obligarse al vecino a dejar pasar por su propiedad una acometida de alcantarillado, cualquiera sea su profundidad, ni encausar las aguas hacia propiedades contiguas.
- k.** Si a pesar de todas las reglas y precauciones establecidas como consecuencia de las obras ejecutadas se dañara al vecino, deberá indemnizarse convenientemente por el que las mandó a ejecutar.
- l.** Que en todos los casos, el sistema de drenaje pluvial se dispondrá de forma tal, que las aguas no viertan a las áreas ocupadas por edificaciones contiguas.
- m.** Que la albardilla (caballete o tejadillo) de toda pared de cerramiento o de separación, se dispondrá de modo que su inclinación vaya por entero hacia el inmueble de aquel a quien pertenezca, si es contigua, y con igual inclinación hacia ambas posesiones si es medianera.
- n.** Las dimensiones de los aleros así como el grado de inclinación de las pendientes en las cubiertas se diseñarán de forma tal que las aguas pluviales no afecten las viviendas colindantes.

**Artículo 39:** Se permite:

- a.** Acciones de mantenimiento, reparación y/o sustitución de tramos de tuberías, válvulas y otros accesorios en las redes existentes, la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado (DMAA), está en la obligación de resarcir los daños que puedan ocasionar estos trabajos.
- b.** La perforación de pozos para agua en viviendas particulares, siempre que se cumpla con la separación a las fosas de 20m, establecido en la NC 93-11-86 “Fuentes de Abasto de Agua”.
- c.** Las aguas pluviales que caen sobre los tejados y azoteas de toda edificación que se construya, reedifique o se separe en forma parcial o total deben dirigirse, mediante bajantes pluviales embutidos o adosados a las paredes a los sumideros del interior de los patios o directamente al colector del drenaje pluvial público donde exista el mismo, en consecuencia queda prohibido verter por cualquier medio las aguas pluviales que se colectan en los tejados y azoteas directamente sobre la vía pública.
- d.** La construcción de pozos en las áreas de jardín o pasillos laterales en el caso de no existir esto se aprobarán en portales y aceras. Para todos los casos se debe cumplir lo siguiente:
  - Tener la aprobación de la DMPF, Higiene y Epidemiología, DM Comunales y recursos Hidráulicos..
  - En los portales públicos, semi-públicos y aceras no deberán quedar abultamientos o elementos salientes (tuberías) que obstruyan la circulación peatonal.
  - La acera después de terminada la obra deberá restaurarse con el mismo material y el mismo diseño original.
- e.** El relleno en los patios ya sea al fondo, lateral o al frente de las edificaciones siempre que no afecte la libre circulación de las aguas pluviales, en todos los casos los propietarios de

los patios a rellenar buscarán la solución de la salida de sus aguas por su propia propiedad.

**Artículo 40:** No se permite:

- a. La ejecución de nuevas zonas de viviendas que no cuenten con soluciones colectivas de abasto de agua y evacuación de residuales.
- b. En caso de las edificaciones individuales: ni obras nuevas, ni ampliaciones, ni divisiones que no posean un proyecto de evacuación de aguas residuales, ni una solución de abasto de agua individual, aprobada por la DM de Higiene y Epidemiología.
- c. Obstruir con algún elemento o acción constructiva las salidas de aguas pluviales, tragantes, desagües, cañadas, badenes, cunetas, etc. ya sea de forma temporal o permanente, así como la libre circulación de las mismas.

**Artículo 41:** Se prohíbe:

- a. La construcción de edificaciones en zonas bajas, con deficiencias en el drenaje y peligro de inundación, sin que sean tomadas las medidas pertinentes.
- b. La colocación de colectores para la recolección de aguas pluviales que viertan a las áreas ocupadas por las edificaciones contiguas.
- c. El vertimiento, por cualquier medio, de aguas de desperdicios a la vía pública. Esta agua se dirigirán también a las tuberías colectoras que debe poseer toda edificación, las que conducirán el líquido hasta la solución parcial de residual (alcantarilla o fosa según el caso).

**Red eléctrica.**

**Artículo 42:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo estipulado en la NC 94-04 Manual para líneas aéreas y soterradas hasta 34.5 kv.
  - 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.
  - Son incompatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, la siembra de árboles, la construcción de diques, presas, edificaciones y todo aquello que no esté regulado. En caso de que necesariamente sea obligatoria la ejecución de una inversión dentro de esta faja, esta solo puede ser autorizada por la Dirección de Planificación Física con el previo consentimiento de la Empresa Eléctrica.
  - "Epígrafe Cruzamientos", deben respetarse las distancias (altura) a tener en cuenta para los cruzamientos: Ferrocarriles, caminos, carreteras y campo traviesa.
  - Que las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

- b.** Que se respete la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión; definido en el Decreto 3678/ julio del 72. 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.

Distancias horizontales.

- Líneas hasta 15kv -3.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 33kv -7.5m a cada lado de la línea.
- Líneas de 110kv -15m a cada lado de la línea.
- Líneas 220 kv - 20 m a cada lado de la línea.

- c.** Que se respete la faja de protección de las subestaciones, la que estará en dependencia de las fajas de protección de cada línea eléctrica de entrada y salida según el voltaje de las mismas.
- d.** En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales a una distancia mínima de 5 m.
- e.** Que la línea eléctrica o telefónica soterrada deje siempre las entradas o registros correctamente tapadas y señalizadas.
- f.** Respetar la distancia mínima vertical de cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones.  
Las distancias verticales se determinan para la flecha a 50°.
- g.** Incorporar tecnologías más eficientes y ahorradoras para el alumbrado público de parques, microparques, paseos, avenidas, etc (tecnología LED).

**Artículo 43:** Se permite:

- a.** La sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.
- b.** En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas, la ubicación de estas será sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias.

**Artículo 44:** No se permite:

- a.** Según el artículo 14 del Decreto Ley No 177, 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 ubicaran por encima de las de comunicaciones. Para el caso de líneas eléctricas soterradas, estas se ubicaran por debajo de las de comunicaciones. En ambos casos se respetaran las distancias de separación establecidas.

**Artículo 45:** Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

## Redes telefónicas.

**Artículo 46:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a. La faja de protección del cable de fibra óptica y de otras líneas soterradas será de 2.0m a ambos lados de la línea medidos a partir de su eje.
- b. Según lo establecido en el Artículo 8 del Decreto Ley No 177. En cualquier vialidad y siempre que sea posible, el trazado de la línea telefónica debe ocupar el lado opuesto al trazado de la línea eléctrica.
- c. En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán 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 será de 28 pies.
- d. Lo establecido en el artículo 2 del Decreto Ley No 177 y por la NRCM 241-94 Líneas aéreas, soterradas y enterradas de Comunicaciones. Requisitos para su instalación y protección. Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones y eléctricas o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la DMPF.
- e. En los cruces con las redes de acueducto y alcantarillado, las líneas de comunicación soterradas y/o enterradas se ubicaran por encima cumpliendo con la separación establecida por las Normas técnicas.
- f. Lo establecido en el artículo 8 del Decreto Ley No 177. No se permitirán afectaciones a la faja de protección establecida para las líneas aéreas, que será de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

## De las redes de los Cables Coaxial y Fibra Óptica.

**Artículo 47:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. Se respete una franja de protección de 5m a ambos lados del eje de la traza.
- b. En las casetas repetidoras se requiera un área de protección de 20m x 20m dentro de la cual no se puede sembrar ningún arbolado.
- c. Cualquier ruta de postes de transmisión sea de comunicaciones o electricidad u otra inversión que se proponga su construcción cerca del trazado deberá consultarse con el inversionista del cable coaxial o con los especialistas que tengan a su cargo la explotación y/o mantenimiento del sistema.

**Artículo 48:** Se permite que sobre la traza y ambos lados puede sembrarse cualquier variedad de arbusto que sus raíces no exceda los 30mm, las plantas de altura mayores de 1m y menores de 4m podrán sembrarse a una distancia no menor de 2m del eje de la traza.

**Artículo 49:** No se permite:

- a. Arrojar escombros ni agua de desperdicio en la faja de protección de 4m 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.
- b. Utilizar explosiones o efectúen explosiones dinamiteras o de cualquier otra índole a menos de 20m del eje de traza ni a menos de 100m de la caseta repetidora.

**Artículo 50:** Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de cerca excavación, edificación u otra índole que pudiera ocasionar daños físicos al cable o entorpezca su rápido restablecimiento.

#### **Edificaciones sustentables:**

- **Terrazas y azoteas jardín.**

**Artículo 51:** Es de obligatorio cumplimiento que las terrazas y azoteas jardín sean controladas por parte de los propietarios, miembros del consejo de vecino y los organismos correspondiente; en cuanto a su crecimiento natural y así mantener una adecuada imagen.

**Artículo 52:** Se permite la incorporación de jardines con especies ornamentales de plantas arbustivas, y trepadoras, en terrazas y cubiertas planas con un diseño paisajístico agradable y la previa autorización de los organismos correspondientes DMPF, CITMA, Higiene y Epidemiología.

- **Huertos y agricultura urbana.**

**Artículo 53:** Es de estricto cumplimiento que la ubicación de cualquier instalación destinada a la agricultura urbana debe ser consultada previamente con la DMPF.

**Artículo 54:** Se permite en áreas dedicadas a las actividades de la agricultura urbana, sólo aquellas obras necesarias para la explotación de esos suelos, debidamente autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF).

**Artículo 55:** No se permite la construcción de bienechurías destinadas a viviendas dentro del límite urbano.

**Artículo 56:** Se prohíbe almacenar fertilizantes perjudiciales a la salud del hombre dentro del límite urbano, al ser esta una agricultura de conservación que incrementa el uso y la aplicación de medios biológicos y abonos orgánicos.

## Sección segunda. PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

### Zonas de protección.

**Artículo 57:** Es obligatorio cumplimiento:

- a.** Rescatar y proteger los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones y monumentos declarados dentro y fuera de la zona de valor a través de acciones de conservación o de restauración total.
- b.** Conservar Elementos y Construcciones Ornamentales Conmemorativas como:
  - Los elementos y construcciones ornamentales y/o conmemorativas pueden estar ubicados dentro de los límites de la zona de valor o fuera de ella, pueden formar parte de una edificación o constituir elementos del mobiliario urbano.
  - Aquellas construcciones o hechos históricos que su valor esté vinculado a un hecho histórico o a la vida de una personalidad relevante para la cultura, podrán ser señalizados con tarjas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobados por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la Comisión Municipal de Patrimonio.
  - La sustitución de elementos conmemorativos por otros con la misma función debido al mal estado, la falta de valores estéticos etc. del existente, requerirá la consulta con la Comisión Provincial de Patrimonio la que verificará su significado histórico y cumplirá las instancias de aprobación correspondiente.
  - Mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquel que realice en su alrededor acciones constructivas de diversas índoles.
  - Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicada originalmente a áreas verdes, parques, parterres y patios interiores, fomentando su vegetación característica tradicional, dentro de la zona de valor.
  - Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano al igual que las edificaciones.
  - Proteger adecuadamente todo elemento ornamental cuando se realicen acciones constructivas.

**Artículo 58:** No se permite:

- a.** Realizar ninguna intervención constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a monumentos o construcciones de valor histórico, arquitectónico, urbanístico, ambiental o paisajístico, así como pintura sin la consulta y aprobación de los organismos competentes (DMPF, Comisión Municipal de Patrimonio y el CAM).
- b.** La colocación de soportes o similares (para la sujeción de redes técnicas expuestas) de frente o adosados a las fachadas de edificaciones de valor histórico, arquitectónico o Urbanístico.

- c. La colocación de enchapes en partes o de forma general en las edificaciones clasificadas de valor patrimonial.

## Grado de protección

**Artículo 59:** Los inmuebles con grado de protección son los siguientes:

No	Inmuebles de valor patrimonial	Grado de Protección
1	Liceo (actual casa de Cultura Gonzalo Castañón).	I
2	Iglesia Católica San Atanasio	I
3	Farmacia Rafael	I
4	Colonia Española	III
5	Ayuntamiento (actual Asamblea del PP)	I
6	Hotel Las Tullerías	III
7	Colonia China (actual ONAT)	III
8	Parque Rafael Casallas	II
9	Busto de José Martí	I
10	Casa Natal del Capitán Antonio Santiago	III
11	Iglesia Bautista	I
12	Réplica de la casa natal de José Martí	I
13	Cine Bolívar	I
14	Cine-teatro Caridad	I
15	Banco Popular de Ahorro	I
16	Banco de Crédito y Servicios	II
17	Logia Iris	I

**Artículo 60:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Comisión Provincial y municipal de patrimonio:

**Grado de Protección I:** Conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración.

**Grado de Protección II:** Modificaciones adaptaciones controladas que conserven los valores de composición y volumetría. Podrán ser sometidas intervenciones de restauración de tipo parcial en fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten; y de mantenimiento y conservación en general.

**Grado de Protección III:** Modificaciones, adaptaciones o demoliciones (totales o parciales).

Podrán ser objeto de transformación referida a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el

### **Frentes de calles de alto valor.**

**Artículo 61:** Se consideran frentes de calles de alto valor los ubicados alrededor del nodo urbano "Parque Casallas".

**Artículo 62:** Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se deben realizar de forma integral, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas.

### **Sección tercera. USOS DE SUELO**

**Artículo 63:** Respetar los diferentes usos de suelo (calificación y clasificación) según el PGOU.

### **Sección cuarta. ESTRUCTURA URBANA SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA MANZANA.**

#### **Dimensión y forma de las manzanas.**

**Artículo 64:** Es de estricto cumplimiento respetar el trazado ortogonal y la manzana de 100\*100 metros, característico de la ciudad.

#### **Coefficiente de ocupación y utilización de la manzana.**

**Artículo 65:** Es de estricto cumplimiento respetar el índice de ocupación y de utilización de la parcela (COS; CUS) establecido para cada zona.

#### **Forma y coeficiente de ocupación de la parcela.**

**Artículo 66:** La dimensión de las parcelas y su ocupación se ajustará en correspondencia con las características predominantes en cada zona y sus regulaciones específicas.

### **SOBRE LA DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

#### **Coefficiente de ocupación y utilización de la parcela.**

**Artículo 67:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Que se respete el área máxima de la parcela prohibiéndose todo tipo de acción constructiva fuera del límite de la misma.
- b. Que se respete el índice de ocupación y de utilización del suelo (COS; CUS) establecido para cada sector tipológico.

## Tamaños máximos y mínimos y forma de las parcelas.

**Artículo 68:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Lo estipulado en el Decreto-ley No 322 "Ley General de la Vivienda", Capítulo II "De la solicitud y asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio, artículo siguientes:

Artículo 5: Para un mayor aprovechamiento del suelo se establece lo siguiente:

- a. En suelo urbanizable las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>.
- b. En suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanística de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150 m<sup>2</sup> serán entregados a más de una persona, con preferencia a la construcción de viviendas dúplex, biplantas, pareadas u otra tipología que garantice racionalidad en la ocupación y uso del suelo.

Artículo 12: Las personas a las cuales les es concedido el derecho perpetuo de superficie sobre una parcela o solar yermo para la construcción de más de una vivienda deben cumplir las obligaciones siguientes:

- a) El respeto a las regulaciones que establecen las relaciones de convivencia, de vecindad, servidumbres de paso a través de jardines, pasillos, portales y otros.
- b) Y cualquier otra circunstancia que contribuya a definir los derechos entre los futuros titulares o relacionados con el uso común del terreno.

Artículo 13: La persona o personas que reciban la planta baja están obligadas, durante el tiempo que se le establezca, a ejecutar la totalidad de la estructura de la vivienda (cimentación, paredes y cubierta sólida). De no cumplirse se cancela el Derecho Perpetuo de Superficie.

- b. Que siempre que sea posible el trazado de la parcela sea de forma rectangular.
- c. Que se respete el uso semi-compacto de la parcela. La parcela compacta debe utilizarse excepcionalmente.

## Dimensionamiento y características del espacio libre interior de la parcela.

**Artículo 69:** Se respetará la separación mínima de la edificación (no menos de 0.75 metros), de ambos límites laterales de la Parcela en aquellas zonas donde no predomine la medianería.

## **Profundidad edificable.**

**Artículo 70:** Siempre que sea posible la edificación no debe cubrir el largo y profundidad de la parcela.

## **Cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones.**

**Artículo 71:** Las cotas para establecer los planos de nivelación de las edificaciones deben estar a 0.50 metros por encima del nivel de la vía en la cual se encuentran las parcelas.

## **SOBRE LA ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

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

**Artículo 72:** La primera línea de fachada está definida por la primera línea de construcción de la edificación por su frente principal. Esta queda definida en dependencia del sector y las características particulares de la manzana.

**Artículo 73:** La segunda línea de fachada coincide con el paramento exterior de la segunda crujía en cualquier circunstancia dentro de la propia parcela.

### **Franja de Jardín**

**Artículo 74:** Se permite:

- a.** La construcción de jardines siempre que la zona lo admita.
- b.** Desarrollar jardines sobre las cisternas u otros elementos soterrados en el área de la parcela, siempre que se cumpla con todas las medidas de seguridad. Y sus techos pasarán a ser el piso del jardín.
- c.** La pavimentación de hasta el 40 % del área total en la franja de jardín, salvo en esquinas cuando existan en ellas comercios y servicios, en cuyos casos podrá pavimentarse hasta el 100 %, teniéndose en cuenta un tratamiento especial y adecuado de pavimentos y de árboles ubicados en forma de ponches. Que no interrumpan la visibilidad de las vías ni estén en contacto con la línea de electricidad.
- d.** La localización de cisternas en jardines cuyo brocal no sobresalga los 0.20 m sobre el nivel de terreno.

**Artículo 75:** No se permite:

- a.** Las construcciones de edificaciones en el área del jardín (cuando esté ubicado al frente de la edificación) y la misma provoque la pérdida de la línea de fabricación en la manzana.

**Artículo 76:** Las dimensiones de ancho y largo del Jardín dependerán de las características específicas de cada zona así como de la manzana donde se encuentre.

## **Franja de Portal**

**Artículo 77:** Se respetará:

- a.** El área del portal en ambas proyecciones en las viviendas ubicadas en esquinas.
- b.** El ancho del portal y el puntal libre promedio predominante en cada cuadra, así como la alineación de su columnata y las proporciones de la misma en los portales de nueva construcción.
- c.** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal, este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la franja de portal.
- d.** Las alineaciones predominantes en las nuevas construcciones y deberán contar con la fachada principal paralela o frente a la vía.

**Artículo 78:** Sólo se permite el cierre de portales para otro uso, en casos específicos donde no haya una línea de fabricación definida y en el caso de las viviendas retiradas de la línea de fabricación.

**Artículo 79:** No se permite:

- a.** 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.
- b.** Salientes que afecten las aceras, los portales de uso público y las vías.

## **Pasillos Laterales y de Fondo.**

**Artículo 80:** Se respetará:

- a.** El ancho mínimo de pasillo lateral de 0.75m, medido a partir del límite lateral de propiedad al borde o paramento también lateral de la edificación.
- b.** El ancho de los pasillos laterales y de fondo ya sean sanitarios, de acceso o de pasos de servidumbre, se tomará desde el borde más saliente del paramento, correspondiente hasta el límite de propiedad. Cuando el límite de propiedad lo constituya un muro medianero la distancia legal de dicha propiedad se medirá hasta el eje de dicho muro y no medirá no menos de 1.0m.

**Artículo 81:** Se permitirá la colocación de ventanas en cualquier lugar de las paredes laterales o de fondo, siempre que se respete el ancho mínimo de pasillos dados anteriormente y siempre que se cumpla lo referido a servidumbres de vistas y luces.

## **Retranqueos.**

**Artículo 82:** 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**

### **Dimensionamientos máximo y mínimo.**

**Artículo 83:** La dimensiones de las vías son las siguientes:

Máxima hasta 7.00m.

Mínima hasta 3.00m.

### **Secciones viales.**

**Artículo 84:** Es de estricto cumplimiento:

- a.** Respetar faja de protección de vías férreas de 7.50 metros a partir del eje y hacia ambos lados.
- b.** Que los contenes sean de tipo integral o simple con una altura no menor de 0.20 m y serán construidos con hormigón.
- c.** Respetar el ancho de acera y de calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.
- d.** Que todas las vías permitan el acceso de sillones de ruedas como medida para eliminar las barreras arquitectónicas, utilizándose en estos casos rampas en las cercanías de las esquinas de cada manzana.

**Artículo 85:** 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 86:** Las categorías de las vías según NC 53-80.

- a.** Como vías principales existentes en el asentamiento se encuentra la Avenida Gómez o Carretera Central y 4ta del Oeste.
- b.** Como vías secundarias todas aquellas que no se mencionan como vías principales.

### **Presencia y dimensionamiento de las aceras, parterres y contenes.**

**Artículo 87:** Será de obligatorio cumplimiento:

- a.** El uso de parterres en aquellas áreas donde éstos existan adecuándose sus dimensiones a las particularidades de cada calle o avenida.
- b.** Lo estipulado en la NC-391-2/2004 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico -Parte 2: Urbanismo y Edificaciones. Epígrafe siguiente:
  - 4.1. 4 Rampas: Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe de existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no pueden utilizarlas.
    - La rampa tiene una pendiente máxima del 6%.

- La pendiente transversal de las rampas laterales tendrá 2%.
- La anchura mínima entre pasamanos será de 900 mm en rampas de un solo tramo y de 1 800 mm en rampas de más de un tramo.
- Las barandillas de protección a ambos lados, con dos pasamanos continuos, situados a 900 mm  $\pm$  20 mm y 700  $\pm$  20 mm respectivamente del suelo y de sección circular de 50 mm como máximo.
- Las rampas deben estar dotadas de un zócalo perimetral en sus laterales de 150 mm de altura o una pletina metálica de 100 mm, situada a 50 mm del suelo. que impida que una silla de ruedas pueda salirse accidentalmente.
- Dispone de una banda de aviso al principio y al término, de pavimento especial señalizador de la misma anchura que la rampa, del tipo advertencia.
- La iluminación es continua de 200 luxes, sin zonas oscuras ni elementos que puedan producir deslumbramientos.
- Las rampas con más de un tramo deben cumplir los requisitos:
  - Longitud máxima de desarrollo      30 000 mm
  - Longitud máxima del tramo            6 000 mm
  - Pendiente máxima                        6%
  - Longitud del descanso                 1 200 mm
- Una rampa exterior de un solo tramo debe tener una longitud y una pendiente según se especifica en el cuadro siguiente:

Longitud de la rampa	Pendiente Máxima	Observaciones
Mayor de 1 200 mm y hasta 1500 mm	12%	Por excepción rampas en interiores
Mayor de 1 500 mm y hasta 2 000 mm	10%	Por excepción rampas en interiores
Mayor de 2 000 mm y hasta 7 000 mm	8%	Rampas en interiores y exteriores
Mayor de 7 000 mm y hasta 10 000 mm	6%	Recomendación
Mayor de 10 000 mm	5%	Recomendación

Las vías no pueden ensancharse, abrirse o modificarse incluyendo aceras y plazas, sin la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física la que realizará las consultas necesarias a los organismos pertinentes.

Cuando en la vía pública existan escaleras o un solo escalón de más de 30 mm debe existir una rampa como alternativa para aquellas personas que no puedan utilizarla.

- c. Lo estipulado en la NC -391-2/2004 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico -Parte 2: Urbanismo y Edificaciones. Epígrafe 4.1.1 (para el caso de las aceras).

- Deben considerarse con una longitud, que incorpore, una banda libre o peatonal de 1 400 mm (mínimo), una pendiente longitudinal que no rebase el 6% y la pendiente transversa máxima es de 2%.
- La banda de acceso tiene 100 mm mínimo de ancho.
- La banda externa podrá tener la anchura que permita la vía de la que forma parte, contando con un mínimo de 500 mm. En esta banda están situados los elementos verticales de iluminación y señalización, mobiliario urbano, jardinería y arbolado.
- En zonas de centros de ciudades las aceras y sendas peatonales tendrán una anchura mínima de 1 800 mm. De existir vidrieras a nivel de aceras en edificios públicos o estacionamientos de vehículos contra la acera y no laterales a la misma, dicha anchura se ampliará como mínimo en 500 mm.
- Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.
- Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.
- 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.
- La altura de colocación de señalizaciones, anuncios de todo tipo, toldos, u otros elementos ubicados en aceras y sendas, o que se proyecten sobre estas, será no menor que 2 200 mm.
- Se recomienda el cambio de textura en la superficie de la acera cercana a las rampas.
- En cuanto a la altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillo más adecuados, es conveniente o ideal que tales no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados. En otros casos en que la calzada y la acera no tengan diferencias de nivel, como se aconseja urbanizar en calles estrechas con aceras de menos de 1 500 mm de ancho pueden instalarse unos hitos verticales, generalmente de hierro llamados bolardos o bien unos bordillos discontinuos con el fin de separar la zona peatonal de la zona destinada a los vehículos.

Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles para evitar barreras arquitectónicas.

La altura de la acera en relación con la calzada y los tipos de bordillos adecuados, es conveniente que no superen los 100 mm de lado pudiendo utilizarse bordillos biselados.

**Artículo 88:** Según el epígrafe 4.1. 3 de la NC 391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico, parte 2 Urbanismo y edificaciones:

La longitud de la rampa es variable y depende de la altura del bordillo, con pendiente máxima del 6% y pendientes transversales del 2%. Estas no deben obstruir el drenaje pluvial, y debe ser aprobada por la DMPF y la Comisión de patrimonio Municipal para el Centro Urbano

El borde de la rampa está enrasado con la calzada o presenta un reborde o desnivel máximo de 10 mm o 20 mm si el canto está redondeado o achaflanado.

**Artículo 89:** Se respetará el ancho de acera y de Calzada en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

**Artículo 90:** En los parterres no se permitirán la colocación de bancos u otros objetos que generalmente se utilizan para delimitar su área tales como ladrillos, bloques, etc.

## **Sección quinta. MORFOLOGÍA URBANA** **TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADA**

### **Cercados**

**Artículo 91:** Es de estricto cumplimiento que:

- a.** Los cercados frontales deberán tener una transparencia de 2/3 como mínimo de su superficie.
- b.** Las rejas de cierre en balcones de edificios multifamiliares deberán ser uniformes en cuanto a diseño, color y materiales para cada edificio, lo cual deberá estar contemplado y previsto en los proyectos.
- c.** Las personas naturales o jurídicas que poseen solares no edificados tendrán que mantenerlos cercados desde la línea de fabricación oficial a una altura mínima de 1.80 metros, cuyos materiales y diseño estarán en correspondencia con el entorno.
- d.** Cuando existe un terreno no delimitado de propiedades vecinas, donde no haya una construcción que las diferencie, la cerca se hará sobre los límites de propiedad de los predios.
- e.** En áreas de completamiento, los cercados obedecerán al uso residencial, institucional, industrial y áreas de actividad múltiple. No podrán en ningún caso ser utilizados como medio publicitario de entidades públicas, privadas u organizaciones.

**Artículo 92:** Se permite:

- a.** La colocación de cercas con antepecho o no, el cual debe oscilar entre 0.6 m y 1.0 m como máximo.
- b.** La construcción de cercas en los frentes y laterales de esquina sólo con diseños y materiales que garanticen transparencia, malla eslabonada, verjas metálicas, balaustres, celosías, etc.), con una altura máxima de 1.50 m.
- c.** En laterales a partir de la segunda línea de fachada (no esquina) y fondo, la construcción de tapias o muros ciegos de 2.0 m.
- d.** En fondos y laterales entre edificaciones, utilizarse muros ciegos en toda su dimensión y altura.
- e.** El cercado al frente (en la zona donde se reconozca área de jardín), de las siguientes formas:
  - Un muro de base continuado por elementos de transparencia (maya metálica tejida, rejas, tubos u otros elementos metálicos) hasta completar una altura máxima de 1,80m.

- Un muro de base de 0.60m continuado por elementos prefabricados (balaustradas en sus diferentes diseños y estilos) hasta completar una altura máxima de 1.20m.

**Artículo 93:** En áreas de Conservación y Valor Histórico, Artístico o Arquitectónico los cercados deben:

- Respetar el carácter de la zona.
- Permitir desde el espacio público disfrutar del legado arquitectónico.
- Diseño acorde con la edificación, sus proporciones, color, textura y materiales.
- Permitir la protección de los valores.
- Controlar del libre acceso.
- Altura máxima permisible de 1.80 metros.

**Artículo 94:** Se prohíbe:

- a. La colocación de rejas que abran hacia el espacio público (aceras, portales y paseos de uso público).
- b. En el Centro Histórico eliminar o picar rejas para convertirlas en puertas o introducir modificaciones que alteren su diseño original. Para el resto de la ciudad se permitirán previa evaluación de la propuesta.

## Jardines

**Artículo 95:** La profundidad de la franja de jardín frontal para las zonas de la ciudad donde prevalece esta condición queda en dependencia de las condicionantes específicas (alineación y retranqueo constructivo existente) de cada calle, manzana o zona.

## Portales (públicos o privados)

**Artículo 96:** Se permite:

- a. El cambio de portales de una unidad edificatoria sólo cuando la morfología de la zona 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 (materiales, mano de obra etc.) o de realizar un acuerdo con las partes interesadas.
- b. La construcción de ½ portal con o sin jardín donde predomine esta condicional.
- c. El cierre de portales y medios portales en dependencia del uso del portal (semipúblicos y privados).
- d. El cierre de portales sólo cuando no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos y cuando la función para la cual se destine sea la misma o similar a la preexistente, y se avale mediante la presentación de un proyecto técnico que exprese la solución arquitectónica del cierre y muestre detalladamente el aspecto exterior de la edificación y los efectos de la modificación propuesta.

**Artículo 97:** No se permite:

- a. La colocación de elementos como mesas, perchas, kioscos, etc, para el trabajo por cuenta propia en los portales de uso público en la zona Centro de la ciudad.
- b. La colocación de elementos como mesas, perchas, kioscos, etc, para el trabajo por cuenta propia en los portales de uso público en la zona Centro de la ciudad.
- c. El cierre total o parcial de portales de uso público a privados en las zonas siguientes: a lo largo de la carretera central desde 7ma del Oeste hasta 6ta del Este (conocido como la curva), el centro histórico de la ciudad (18 manzanas) y 4ta del Oeste desde el Circulo Infantil "Sueños Martianos" hasta 7ma del Sur (cuchilla del 88).
- d. La interrupción del libre tráfico peatonal por los portales de uso público o semipúblico. Solo se permitirán los cierres temporales con la debida autorización de la DMPF.

**Artículo 98:** Los cierres de portales u otros espacios similares techados, tanto en planta baja como en otros niveles, deberán en todos los casos respetar la tipología de la edificación de que se trate; y asegurar por la transparencia, por el uso de materiales adecuados y por su disposición y diseño, la conservación de la concepción básica original y de los atributos estilísticos de la misma, así como de las características constructivas del portal o espacio a cerrar propiamente dicho.

**Artículo 99:** Los cierres en los portales se harán de columna a columna, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos urbanos y sanitarios vigentes, quedando prohibido el cierre parcial o total de portales con frente menor que el doble de su fondo o menores de 4m.

**Artículo 100:** La relación entre vanos y macizos para las áreas a cerrar no será menor en ningún caso que la existente en el resto de la edificación, ni inferior al 50% para cada uno de los parámetros a cerrar. El cierre resultante debe igualarse al resto de la edificación, unificando el diseño y la terminación.

### **Edificios con frente a una o más vías, esquinas con chaflanes.**

**Artículo 101:** Es de estricto cumplimiento que en los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales.

**Artículo 102:** No se permite la utilización del repello rústico en una altura menor a los 2m en fachadas contiguas a la acera.

### **Áreas libres o equipamiento**

**Artículo 103:** 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 104:** 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 105:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. Por razones de seguridad, salubridad y ornato, la altura y distribución de los pisos, las cornisas, balcones y salientes de pilastras y columnas de aquellas edificaciones que se inserten nuevas en la trama existente, se ajustarán a lo que ya existe y predomine en su entorno. Igual sucederá con aquellas que se reconstruyan.
- b. Para las nuevas construcciones en nuevos desarrollos se proyectará en base a lo siguiente:
  - Áreas centrales
    - Dar tratamiento de fachada diferente a la parte interior, cuerpo y parte superior de las edificaciones.
    - En vías arteriales, el puntal del primer nivel debe ser diferenciado al resto.
  - Resto de las áreas
    - Dar tratamiento de fachada diferente a la parte interior, cuerpo y parte superior de las edificaciones.
    - Puntal igual para todas las edificaciones.
- c. Todos los pisos de que conste un edificio tendrán un puntal interior mínimo de 2,70m y los basamentos, mezanines, garajes y servicios sanitarios, tendrán un puntal interior mínimo de 2,40m.
- d. Las nuevas construcciones o modificaciones de las existentes respetarán en sus dos primeros niveles y en la primera crujía de cada uno, el puntal libre promedio de las edificaciones existentes en la cuadra.

**Artículo 106:** Se permite que la altura de los portales pueda estar por debajo de la altura del resto de la vivienda o a nivel de la misma.

## Número de pisos máximo y mínimo

**Artículo 107:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. En las zonas de nuevos desarrollos y en áreas puntuales en la trama urbana, las nuevas construcciones sean de 1 o 2 niveles como mínimo, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.
- b. El número de pisos máximo y mínimo quede establecido para cada zona en específico.

**Artículo 108:** Se permite para cada zona siempre que sea posible, las ampliaciones y nuevas construcciones en 2do nivel, para lograr un mejor aprovechamiento del suelo.

## Salientes

**Artículo 109:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Los salientes absolutamente necesarios como decoraciones, que ya existen, se ajusten a las dimensiones predominantes en el entorno.
- b. El vuelo de los balcones se ajustará a las dimensiones predominantes en el entorno.
- c. Los entresijos llevarán antepecho sin vuelo y para las zonas donde ya existen, se asumen los predominantes.

**Artículo 110:** Se permite el uso de balcones debiendo ocupar solo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

**Artículo 111:** No se permite:

- a. La construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes y alteren la línea de fabricación.
- b. Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas etc. que abran hacia la calle.
- c. La colocación de puntales, caballetes, establecer barreras al paso, levantar el pavimento, hacer cortes u hoyos sin el permiso correspondientes.
- d. Los salientes que oculten las rotulaciones de calles y número de edificaciones.
- e. Salir de la alineación de las calles con ningún cuerpo avanzado. Tampoco retirarse, dejando rincones, a manos que se construya un zócalo (base o cuerpo inferior de un edificio) a la altura mínima de 1 metro.
- f. Establecer puestos de venta de cualquier género, bebidas o combustibles en los salientes sobre las vías públicas.
- g. Las puertas de tiendas, edificios para espectáculos públicos, ventanas bajas que abran hacia las calles.

## Logias

**Artículo 112:** 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 113:** Los balcones que se utilicen en las fachadas si las condicionales del sector exigen portal al frente del terreno, tendrán como sobresalientes en sus proyecciones al exterior de la línea de fachada 0,25m en las fachadas laterales distarán no menos de 1,50m de los linderos del terreno; 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 medida a partir del punto más cercano del saliente del balcón al lindero y en sentido normal a este.

**Artículo 114:** En el caso de edificaciones con fachada directa a la acera se procederá de la siguiente manera:

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

## **Marquesinas y toldos**

**Artículo 115:** Sólo se permiten:

- a.** Los toldos en las nuevas construcciones estatales que lo tengan incluido en su proyecto.
- b.** Los toldos o marquesinas de cualquier clase de establecimiento debiéndose colocarse de modo que su línea más baja esté a la altura del dintel del vano original y nunca a menos de 2.25 metros sobre la rasante de la acera; mientras que el vuelo o profundidad máximo será de 0.60m. Los mismos deberán mantenerse en buenas condiciones de limpieza y su diseño será revisado y aprobado.
- c.** En las viviendas donde radique un vendedor por cuenta propia:
  - La colocación de toldos fijos día y noche, pero tendrán que permanecer completos (tanto armazón como cubierta). Aquel que desee retirar el toldo al finalizar la venta, tendrá que retirar tanto la cubierta como el armazón sin producir afectaciones a la edificación.
  - colocarlos a la altura del dintel de la puerta y tendrán que ocupar todo el ancho del vano de la misma.

## **Vistas y luces**

**Artículo 116:** Es de estricto cumplimiento:

- a.** Para poder abrir ventanas de vistas rectas, balcones, terrazas, mirando al inmueble abierto o cerrado del vecino, es necesario que haya, desde el lindero que los separa a la pared donde aquellas se abran, una distancia intermedia de 2.20 metros. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00 metro.
- b.** Si la distancia entre la pared y el inmueble vecino es menor que la establecida en el artículo anterior, sólo es lícito abrir ventanas de luz, pero no de vistas a menos que el terreno divisorio sea calle o vía pública.
- c.** Toda azotea, terraza o balcón, graderías escaleras, desde los cuales pueda ejercerse en contorno vista recta, debe hallarse a la distancia legal 2.20 metros respecto a todas las propiedades vecinas.
- d.** Cuando la pared divisoria de dos inmuebles sea propia del propietario de las ventanas, decir sea pared contigua, para medir la distancia legal deberá contarse todo el grueso de la pared. Si el vecino compra más adelante su medianería, destruye distancia legal, pero no puede exigir la supresión de las ventanas existentes.

- e. Si el terreno que media entre dos inmuebles pertenece mancomunadamente a dos vecinos, ninguno de ellos puede abrir ventanas a no ser que exista entre ellos una distancia de 4.40 metros.
- f. La distancia legal se contará desde el paramento exterior de la pared a la abertura, si es ventana; y desde la línea exterior en que termine el saliente, si fuera balcón, terraza, azotea, gradería, escalera o cualquier construcción avanzada. Esta misma regla se aplicará, aunque en la pared divisoria los inmuebles haya balcón, o salida de cualquier grueso.
- g. Si entre dos inmuebles contiguos no hubiese línea divisoria, demarcada por pared, el que abre las vistas debe gestionar en la entidad competente el autorizo que argumente tanto su derecho como la distancia a que se abrirán.
- h. La simple luz, y la vista de costumbre o legal, se determinan por su altura con respecto al nivel de piso terminado, cuando dicha altura es igual o mayor a 1.50 metros, de manera tal que el ocupante de la habitación iluminada no puede mirar directamente hacia la propiedad del vecino.
- i. Que toda colocación de ventanas en inmuebles separados a menos de 0.75m tiene que ser conciliada y aprobada por el vecino.
- j. Si un propietario quiere abrir luces en una pared exclusivamente suya, sobre la cual ha cargado el vecino su casa por un abuso, mala inteligencia de su derecho, o censurable práctica local, no puede llevarse a cabo la obra; sino que su derecho se limita a reclamar una indemnización, a juicio de peritos, o en su defecto, hacer demoler la edificación ilegalmente construida o a adquirir la medianería.
- k. El derecho de abrir luces en los casos permitidos está sujeto a las limitaciones siguientes, reclamadas por el interés de la seguridad común:
  - Que por los rompimientos practicados para recibir las luces no pueda mirarse a la propiedad vecina.
  - Que por dichos rompimientos no pueda dañarse la propiedad contigua con lanzamientos de ninguna especie.
  - Que los rompimientos guarden la distancia o altura de 1.80 metros desde el piso interior de la habitación a contar desde el marco inferior de la ventana, aún en pisos bajos.
- l. Las ventanas de luz para iluminar o alumbrar las escaleras están sujetas a las mismas reglas. La distancia de 1.80 metros debe medirse desde el descanso al marco inferior de la luz de la ventana.

**Artículo 117:** Se permite:

- a. Abrir (Por costumbre generalmente establecida por cualquiera de los propietarios de una medianería), en cada habitación junto a las vigas horizontales, cuando su puntal está por encima del colindante, ventanas de luces; pero siempre que el dueño del predio sirviente quiera levantar su construcción, puede cerrar dichas ventanas, sin que tenga derecho de impedirselo el propietario del predio dominante.

- b.** Por convenio mutuo de los propietarios y conservándose su posición, abrirse ventanas de mayores dimensiones que las especificadas en el artículo anterior; pero, mientras no se pacte expresamente algo en contrario, los simples permisos para el establecimiento de las indicadas ventanas no dan derecho de conservarlas, ni limitan en nada el libre uso de la propiedad. *No obstante de lo anteriormente expuesto.*
- c.** Abrir una ventana de simple vista a menos distancia de la referida, siempre que se levante a su frente una pared de la altura suficiente para impedir que se registre el inmueble del vecino y también si la pared, bien sea ajena o medianera, existiese ya; pero si siendo ajena se rebaja su altura, hay que suprimir las vistas y reducirlas a simples luces.
- d.** Mediante convenio especial, los propietarios pueden renunciar, por utilidad común, a cualquiera de las servidumbres legales procedentes y asimismo establecer otras. La prescripción puede también dar o modificar derecho para las reclamaciones.
- e.** Hacer rompimientos por parte de todo propietario para luces en una pared inmediata contigua al inmueble del vecino.
- f.** Que todo ocupante de una pared medianera puede abrir luces en ella, aunque pertenezca al vecino la mitad del terreno en que se edifica. En el mismo caso se halla el que a su costa levanta a mayor altura una pared medianera.
- g.** Cuando para hacer reparaciones en una ventana de luz se construye la pared donde se halla abierta, al repararla deben observar las reglas para las luces en general.
- h.** Que cualquier propietario que sea autorizado para construir al fondo de su casa, o en niveles superiores, pueda tapar las luces que sobre él tenga el vecino, a no ser que haya consentido la servidumbre y adquirido ésta fuerza legal.
- i.** Se permiten las vistas rectas de simple vista sólo a la distancia de 2.20 metros a contar desde el paramento exterior de la pared, entran en el número de las servidumbres continuas y el disfruto de treinta años produce el derecho de conservarlas.

**Artículo 118:** No se permite que:

- a.** Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.
- b.** El acopio de madera o materiales hacinados en los corrales, patios u otros sitios y espacios libres, a una altura desde la cual puedan ejecutarse vistas, aun no considerándose éstas vistas rectas.

**Artículo 119:** Se prohíbe las aperturas de ventanas, ni ejecutarse rompimiento de ningún tipo, en la pared medianera, sin el consentimiento del dueño de la edificación contigua. Este consentimiento debe hacerse por escrito. De lo contrario, no tendrá fundamento legal, y el uso de los huecos se considerará como una mera tolerancia.

## Garajes

**Artículo 120:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrán realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.
- b. 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.
- c. Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

**Artículo 121:** Se permite:

- a. La construcción de Garajes con dimensiones de 3.50 a 3.75m de ancho por 4.0 a 5.0m de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo.
- b. La ubicación de garajes dentro del límite de propiedad de forma independiente, medianero o contiguo a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.
- c. 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.

## Medianerías.

**Artículo 122:** Por pared medianera o medianería se entiende la que separa dos propiedades contiguas y pertenece mancomunadamente a los ocupantes de ambas.

**Artículo 123:** Una pared o muro pertenece al que la construye cuando:

- El terreno en que se levanta la pared o muro linda con otro que no forma parte de él, como vía o un camino.
- Lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace el primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno, o dejando el espacio que se establezca por la dirección municipal de arquitectura y urbanismo entre su construcción y el solar del vecino.

**Artículo 124:** De lo establecido en el artículo anterior resulta de tres tipos la naturaleza del muro:

- Pared medianera es aquella construida sobre igual terreno de uno y otro vecino.
- Pared contigua es aquella que toca el límite del terreno vecino.
- Pared contigua es aquella que deja cierto espacio hasta cierto límite.

**Artículo 125:** Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

**Artículo 126:** Cuando no existen títulos, los signos exteriores que indican si hay o no pared medianera, son los siguientes:

- Una pared de las llamadas, en general, de cierre, no será medianera, cuando la albardilla (remate de los muros) se encuentre por un lado a plano del pavimento y por el otro presente alguna salida o inclinación hacia este último.
- Hay paredes de mampostería que de trecho en trecho presentan piedras de las llamadas comúnmente de trabas o pasaderas que sobresalen sólo por su paramento. En este caso la pared pertenece al ocupante del terreno hacia donde miran las piedras salientes.
- Una pared sobre la cual carga una edificación no puede ser medianera cuando presenta retallos (resalto que forma en un muro el grueso diferente de dos partes sobrepuestas) variando el grueso sólo hacia un lado, lo que prueba pertenece al dueño del terreno hacia donde miran los retallos.
- Cuando en una pared que separa dos posesiones se encuentran agujeros que han servido para recibir alguna clase de maderas, el propietario de la posesión a cuyo lado existan estas señales tiene derecho a la medianería, a menos que los agujeros o señales estén practicando en una pared que presente todos sus retallos a la otra parte, pues entonces deben considerarse como ilícitas, si no hay título que demuestre lo contrario.

**Artículo 127:** Una medianería puede serlo en todo o en parte; en general, puede ser medianera sólo en la parte de superficie que ocupa cada vecino, de no haber títulos en contrario.

**Artículo 128:** Se presume la servidumbre (derecho de una casa o heredad sobre otra) de medianería, mientras no haya un título o signo que demuestre lo contrario:

- En las paredes divisorias de las edificaciones contiguas, hasta el punto común de elevación.
- En las paredes divisorias de los jardines o corrales, sitas en asentamientos o en áreas rurales.
- En las cercas, vallas y setos vivos que dividen las fincas o propiedades rústicas.

**Artículo 129:** Hay signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería:

- Cuando en las paredes divisorias de mampostería contiguas a edificaciones existen ventanas, huecos abiertos o tablas.
- Cuando la pared divisoria está por un lado recta y a plomo e todo su parámetro, y por el otro lado aparece lo mismo en su parte superior, teniendo en el inferior reflejo o retallo.
- Cuando evidentemente resulte que una pared está construida sobre el terreno de una de las propiedades y no a eje de las dos contiguas.
- Cuando sufre las cargas de vías, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de las dos contiguas.

- Cuando la pared divisoria entre patio y jardines y otras propiedades están construidas de modo que las albardillas vierte hacia una de las propiedades.
- Cuando las ocupaciones contiguas a otras, defendidas por vayas o setos vivos, no se hayan cerradas.

**Artículo 130:** En todos los casos expresados en el artículo anterior la propiedad de las paredes, vayas o setos es exclusivamente del ocupante de la finca, o posesión que tiene a su favor tales signos exteriores.

**Artículo 131:** Las zanjas abiertas entre las propiedades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

**Artículo 132:** Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra sacada para abrir la zanja, o para su limpieza, se halla de un solo lado; en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenece exclusivamente al ocupante de la finca o heredad que tiene a su favor este signo exterior.

### **Derechos que da la medianería.**

**Artículo 133:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, deberá advertir al ocupante la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso para los trabajos, el cual debe contar por escrito en el expediente de la licencia de construcción a solicitar en la Dirección Municipal de Planificación Física, en caso de negarla este, se nombrarán peritos arquitectos que informen si la obra de que se trata es lícita. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras y precauciones a tomar para seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.
- b. Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con los dispuestos por los peritos, causara daño grave al otro vecino, los que realizaron las obras o en su defecto, los beneficiados están obligados a reparar los daños y perjuicios que ocasionarán estos derechos; pero si olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en su mano el evitarlos con las precauciones de vida, el perjudicado los padeció por negligencia.
- c. Cuando el ocupante de una edificación cuyas paredes divisorias no sean medianeras, trate de derribarlas, tiene obligación de tomar todas las medidas para no dañar las propiedades contiguas. Los expresados ocupantes deben acelerar los trabajos para no molestar con su lentitud a los vecinos y estos no pueden oponerse a la realización de las obras si estas son indispensables para la conservación de los inmuebles.
- d. Si al derribar una pared medianera las otras paredes adosadas o vinculadas tienen afectaciones estructurales, el profesional responsable de las obras avisará inmediatamente al ocupante de estas; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente a ello.

- e. Todo lo prevenido en los incisos anteriores es también obligatorio cuando una pared es medianera hasta cierta altura y luego continúa encima dos contiguas.
  - f. Las paredes medianeras generalmente se hacen de 0.60m, 0.67m a 0.65m de mampostería o ladrillo, disminuyendo después de 0.5 a 0.75m este grueso a cada lado según las alturas de la edificación y convenido de los ocupantes. La pared deberá continuar sobre su centro, disminuyendo de grueso y con los mismos materiales.
  - g. Ante la existencia de paredes medianeras hasta el primer piso que luego continúa dos contiguas, se observaran respecto a la primera, las reglas establecidas para la medianería y para las contiguas las que se establecen en los artículos siguientes.
  - h. Cuando una pared contigua, cargada sobre otra medianería se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que excede de la mitad de la medianería, su ocupante tiene la obligación de reconstruirla a su costo. En este caso la denuncia puede hacerse bajo dos conceptos:
    1. Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorba a la otra edificación.
    2. Porque el desplomo excede de la mitad del grupo de la pared.
  - i. Cuando al derribar una edificación que tiene medianería y paredes contiguas con otra, se desplomen las de este, el responsable de la demolición debe restituir los daños.
  - j. En la reparación o restauración de una medianería cuando no se le da mayor elevación, se observarán las reglas siguientes:
    - Si una pared es sólo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a sus ocupantes.
    - Si una pared es medianera cada uno de los ocupantes tiene la obligación de conservarla, repararla y aún reedificarla.
    - Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los ocupantes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a sus ocupantes.
- La regla anterior es aplicable sólo respecto a los gastos ocasionados por la vejes de la pared, o cualquiera otra causa que no sea dejadez o culpa de alguno de los ocupantes; en tal caso este debe correr exclusivamente con los gastos.
- k. Los arquitectos o peritos al hacer la tasación de los gastos de una medianería deberán tener presente el estado de la pared al verificarse el deterioro, así como fijar el tiempo que juzguen necesario para su reconstrucción.
  - l. Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera deberá hacerse a expensas de varios partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho a obligarle a la ejecución y pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que se siga por su causa.
  - m. Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.
  - n. Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocas serán:

- Si la medianería existente está en buen estado, el que quiera reconstruirla tendrá la obligación de tomar de su terreno la parte necesaria para aumentar el grueso, satisfacer todos los gastos de construcción e indemnizar, a demás todos los daños que provoque a los vecinos.
  - Si la medianería existente está en regular o mal estado, los demás interesados deberán contribuir proporcionalmente a la reconstrucción, pero sólo en la parte que les corresponda siendo de cuenta del ocupante que desea mejorarla todo el exceso del costo y daño que ocasiona a los vecinos por el mayor tiempo que se emplee en la obra.
- o.** Si uno de los ocupantes fuera el causante de las ruinas de una medianería, en todo o en parte deberá reponer cornisas, adornos, etc. Que los otros ocupantes tuviesen por su lado; pero no cuando la medianería se reconstruya por inservible o por consecuencia de un accidente fortuito.
  - p.** Cuando sólo haya que construir una parte de la medianería a la cual uno de los ocupantes hubiese dado mayor altura, aunque esta parte esté sana o quede intacta se observarán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior.
  - q.** Si se derriba para reconstruir una parte de la medianería que se realiza sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

**Artículo 134:** Se permite que:

- a.** Cada ocupante de una pared medianera puede hacer uso de ella proporcionalmente a su derecho pero sin causar perjuicios ni incomodidad a los vecinos. Cualquier acción que pueda incidir sobre este último deberá hacerse con el consentimiento escrito del ocupante de la edificación contigua.
- b.** 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, deberá reducirse cada uno a la mitad del grueso de la pared, a no ser que medio convenido entre ambos.

**Artículo 135:** No se permite:

- a.** Que ninguno de los ocupantes de la pared medianera raspe su grueso para abrir alacena, nicho, etc, aunque roce menos de la mitad del grueso.
- b.** En las paredes medianeras; hacer molduras, cornisas ni salidas hacia el lado del vecino, ni colocar canales salientes para recibir las aguas de los tejados, aunque las conduzcan a la ocupación del que ejecuta cualquiera de estas obras.
- c.** Arrimar a una pared medianera o contigua algo que comprometa o perjudique su estructura (maderos, tierra, etc).

## Casos que proceden la reparación, derribo y reconstrucción de una medianería.

**Artículo 136:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquiera causa inspire algún temor sobre su solidez.
- b. Siempre que una pared medianera aparezca en tan mal estado que no ofrezca seguridad, debe demolerse. Las señales varían según los materiales, grueso, altura, edad y uso de la pared.

**Artículo 137:** El derecho que tiene un ocupante para aumentar la altura de una medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

**Artículo 138:** Se permite por regla general, la reparación en una medianería cuando:

- 1. Presenta grietas o inchaduras por uno de sus lados.
- 2. Hallándose al descubierto en todo o en parte le falte el guarnecido (revoque, mezcla de cal y arena) por algunas de sus caras.
- 3. El remate esté estropeado si es pared de cerramiento.
- 4. Esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

## Gastos de reparación y reconstrucción de las medianerías.

**Artículo 139:** Una pared medianera que sostiene edificaciones se considera ruinosa siempre que ofrece un desplome o bombeo igual a la mitad de su grueso, cualquiera que sea su altura. Si el desplome o bombeo es sólo en la pared superior o donde pueda repararse, estando los restantes aplomos, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

**Artículo 140:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras, y la conservación de las vallas, setos vivos y zanjas y también medianeras se costearán por todos los ocupantes que tengan a su favor esta medianería en proporción al derecho de cada una. Sin embargo, todo ocupante puede dispensarse a contribuir a esta carga renunciando a la medianería salvo el caso que la pared medianera sostenga una edificación suya.
- b. Si el ocupante de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero será de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por esa vez solamente los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.
- c. Todo ocupante puede alzar la pared medianera; haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasionen la obra, aunque sean temporales serán igualmente de su cuenta las obras de conservación de la pared en la parte que se haya levantado o profundizado más de lo que estaba y la indemnización de los mayores gastos

que sean necesario hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

- d. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el ocupante que quiera levantarla tendrá que reconstruir la medianería a su costa con las mismas obligaciones planteadas en el primer punto del artículo 137.

### **Reglas para cuando los diferentes pisos de una edificación pertenecen a varios ocupantes (edificios multifamiliares, biplantas, construcciones en azoteas, etc.)**

**Artículo 141:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Las paredes de fachada y carga, incluso los cimientos y tejados, deben construirse y repararse por todos los ocupantes de la edificación en proporción al valor de la parte que tengan en ella.
- b. El ocupante de cada inmueble contribuye y atiende a la conservación de su piso; el cielo raso se construye y conserva por el ocupante del inmueble inferior y el suelo del último piso por los respectivos de la buhardilla si las hubiera.
- c. Si la fachada o un muro de carga necesita reparación en un solo punto deben contribuir a ello todos los ocupantes en razón del valor de su parte o piso, así como también al retoque exterior de las paredes, pues las obras interiores corresponden a cada ocupante en su parte, pero si el derribo de una fachada o muro de carga es ocasionado exclusivamente por uno de sus ocupantes, él solo debe hacer la reparación.
- d. Ninguno de los ocupantes debe ejecutar obra alguna en fachadas o fondos, sin consentimiento de los demás, a no ser que exijan razones de seguridad u ornato, que en cuyo caso puede disponerlo la dirección municipal de la vivienda para conocer de la cuestión.
- e. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio general y obras comunes a todos, se costeará a prorrata por todos los ocupantes.
- f. La escalera que desde el portal conduce al primer piso, se construirá y conservará a prorrata entre todos los ocupantes, excepto el del piso; bajo; la que desde el primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los ocupantes de los bajos y primero, y así sucesivamente; pero si por causa extraordinaria el ocupante de uno de los pisos superiores deteriora los techos, tiene obligación de reparar el daño que haya causado.
- g. Si en el patio hay objetos de uso común, como cisterna, pozo, etc. cada ocupante puede usarlos sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos las reparaciones que en dichos objetos se necesiten.
- h. Cuando la edificación común haya de reconstruirse será bajo proyecto aprobado por todos los ocupantes, y por la dirección municipal de arquitectura y urbanismo.

**Artículo 142:** Se respetará:

- a. La forma predominante de asociación de las edificaciones y se conservarán según las característica de cada zona.

**b.** En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones, la condicional de medianería y/o paredes contiguas en aquellas zonas, partes de ellas o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

**Artículo 143:** No se permite:

- a.** Abrir ventanas en paredes contiguas, medianeras que pudieran limitar en el futuro la ampliación de las viviendas aún con el consentimiento de los vecinos.
- b.** 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 0.75m - 1.50m.
- c.** Limitar el desarrollo de una futura construcción por la existencia de ventanas en las paredes contiguas.

### **Relaciones de vecindad.**

**Artículo 144:** Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento del resto.

**Artículo 145:** 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 146:** 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 147:** 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 148:** Es de obligatorio cumplimiento que al aplicar la pintura exterior en las edificaciones, no podrán ser afectados los rótulos de las calles y placas con los números de las edificaciones.

**Artículo 149:** Se permite el estudio de color diferente para exteriores en un mismo edificio, los cuales serán evaluados casuísticamente de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización.

**Artículo 150:** No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., sin la debida autorización.

**Artículo 151:** Se prohíbe:

- a. En el caso de los edificios multifamiliares, ser pintados individualmente en el exterior por sus vecinos, tanto muros como elementos de carpintería y herrería.
- b. La aplicación de pintura sobre contenes, postes y troncos de árboles.
- c. Aplicar pintura sobre materiales constructivos y elementos decorativos expuestos en la fachada tales como: enchapes de piedra, granito, terrazo, cerámica, mármol, bronce y otros, los que sólo deben ser objeto de limpieza y mantenimiento adecuado.

## **SOBRE EL MOBILIARIO URBANO**

### **Mobiliario urbano**

**Artículo 152:** Se permite:

- a. La colocación de elementos de mobiliario urbano (bancos, tachos de basura, señalizaciones etc.) siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de la instancia correspondiente.
- b. La colocación de toldos en las edificaciones con la debida aprobación de las entidades correspondientes y siempre y cuando lo admita la zona.

### **Paradas de ómnibus**

**Artículo 153:** Se prohíbe la instalación de paradas de ómnibus, cabinas telefónicas y depósitos de basura en las fachadas o frentes de construcciones declaradas monumentos.

### **Cabinas telefónicas**

**Artículo 154:** Es de obligatorio cumplimiento que la colocación de nuevas cabinas telefónicas y y/o la reubicación de la existente (si se requiere), sea convenida entre ETECSA y la DMPF

### **Bancos**

**Artículo 155:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Que la ubicación de bancos se realice teniendo en cuenta las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales, sombra etc.
- b. Disponer de agrupaciones de bancos y asientos que favorezcan la conversación.

## Luminarias

**Artículo 156:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a. Iluminar de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.
- b. Reforzar la iluminación de pasos peatonales, cruces, desniveles.
- c. Utilizar luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.
- d. Instalar los fustes de las luminarias sobre pedestales estables de hormigón con el fin de aislarlos de la humedad y protegerlos de golpes.

## Cestos de basura

**Artículo 157:** Es de estricto cumplimiento:

- a. Ubicar los cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, flujo peatonal de forma tal que no interfieran en la circulación.
- b. Que la fijación de los cestos de basura sea firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

## Carteles

**Artículo 158:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a. Consultar a los especialistas que tenemos en cada municipio y la DMPF, a la hora de proponer acciones en sitios históricos, plazas martianas, lugares con valor patrimonial. De igual manera proceder con la propaganda gráfica, no desarrollar iniciativas, aisladas sin ser revisadas por los equipos especializados.
- b. 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.
- c. Se retoquen periódicamente (por 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.
- d. Que los murales de los centros de trabajo, estudio y comunidades, cumplan con los requisitos de estética, contenido, lugar de ubicación e información actualizada.
- e. Que los carteles, Vallas aprobados deben ser de recursos y materiales duraderos, de fácil mantenimiento que puedan perdurar en el tiempo.
- f. La evaluación de la ubicación de vallas, carteles y propaganda política por parte de las entidades correspondientes. La misma debe comprender lo siguiente:
  - Deben ser ubicados dentro de los asentamientos, donde el flujo peatonal sea mayor.
  - La propaganda gráfica debe ubicarse en lugares donde sufra menos deterioro.
  - No se permiten las estructuras de vallas en aquellos lugares que no sean de interés para

el Municipio.

- 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.
- El diseño de la propaganda que incluye los nombres de provincias, municipios y consejos, debe ser homogéneo, con calidad y estética, y corresponde al Gobierno su ejecución.
- Se debe incluir el factor económico y la planificación en sostenimiento de toda la actividad de propaganda gráfica ya sea política o de otro tipo.
- Para la pintura en fachadas exteriores, tapias, paredes, cercas, cualquier tipo de pintura, cartel o propaganda gráfica tiene que ser aprobado por la esfera Ideológica del Comité Municipal del Partido y los equipos de especialistas que deben trabajar esto, en los municipios.

**Artículo 159:** Se permite hacer una propaganda creativa, actualizada, que transmita e informe desde su primera mirada y lectura, que sea atractiva, con predominio de valores patrióticos y cubanía.

**Artículo 160:** No se permite:

- a. El exceso de información escrita ubicada en lugares inadecuados, carentes de estética, higiene y en muchos casos en estado de abandono y desactualización.
- b. La colocación de vallas, micro vallas, carteles, señalizaciones con falta de estética, contenido en sus textos y mala ubicación.
- c. La colocación de micro vallas de concreto a la entrada del municipio.
- d. La colocación de vallas que arbitrariamente se ubican en la vía pública al exterior de entidades, muros, incluso, lumínicos deteriorados.

**Artículo 161:** 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.

## Señalizaciones

**Artículo 162:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a. La colocación de señalizaciones tanto para los servicios como para el comercio y las entidades administrativas, pero estos nunca afectarán la circulación peatonal ni vehicular, (la altura de colocación en los portales y en las aceras será de 2.20m y en las calles nunca menos de 5.00m).
- b. La colocación de señalizaciones para las actividades por cuenta propia.
- c. La aprobación por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física para la colocación de señalizaciones a lo cual se presentará la documentación establecida.

- d. Que la señalización se tramite de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.
- e. La numeración de los edificios para una mejor ubicación en búsqueda de direcciones.
- f. En el caso de las señalizaciones para actividades de trabajo por cuenta propia, que la dimensión máxima sea de 0.50m X 0.80m y se ajuste al modelo pre diseñado por la DMPF.
- g. Que la altura de colocación de las señalizaciones sea tal que no obstaculice el tránsito peatonal y/o vehicular.
- h. Identificar los espacios públicos mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.
- i. Utilizar colores contrastantes y tamaños adecuados que faciliten su visualización.
- j. Identificar calles y avenidas en sus extremos, preferentemente adosadas a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.
- k. Que los materiales a utilizar sean duraderos y se encuentren en buen estado técnico.
- l. Pintar las líneas de separación de los dos sentidos de circulación en las vías principales (Carretera Central, 4ta del Oeste, Paseo Martí, carretera a Zulueta), así como las señalizaciones necesarias para los peatones.

**Artículo 163:** Se permite la colocación de dos señalizaciones una hacia la vía y otra de carácter peatonal hacia el portal, dispuesta en forma paralela a la segunda línea de fachada y en contacto con esta.

### **Gráfica urbana**

**Artículo 164:** Se permite el diseño gráfico en muros así como la inserción de obras artísticas de carácter urbano siempre y cuando la selección de las áreas para su creación sea aprobada por las instancias de correspondientes.

## **SOBRE LOS ASPECTOS TÉCNICO-CONSTRUCTIVOS**

### **Tipos de intervención a nivel urbano.**

**Artículo 165:** Los tipos de intervención que se permiten a nivel urbano son: Renovación, erradicación, rehabilitación, remodelación, refuncionalización, reanimación, redesarrollo, completamiento y nueva urbanización.

**Artículo 166:** Se respetarán las establecidas para cada zona en específico.

### **Tipos de intervención a nivel arquitectónico.**

**Artículo 167:** Los tipos de intervención a nivel arquitectónico que se permiten son: conservación, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, integración, adaptación o adecuación, rehabilitación.

## Acciones Constructivas

**Artículo 168:** Es de estricto cumplimiento para el caso de las viviendas dispersas que las obras nuevas sean convenidas.

**Artículo 169:** Se permite:

- a. Las cuatro tipologías constructivas I, II, III, IV de acuerdo al sector, zona o grupo y la tipología constructiva V convenida.
- b. Las acciones constructivas referidas en cada zona definida.
- c. Los materiales de construcción correspondiente a cada tipología de acuerdo a la zona en donde se encuentre.

**Artículo 170:** No se permite las construcciones de viviendas e instalaciones estatales con tipología V cuando estas se visualicen desde la autopista nacional o carretera central, ya sea en asentamientos urbanos, rurales concentrados o dispersos en toda su longitud de estos ejes viales importantes.

## Intervenciones en edificios con grado de protección patrimonial.

### Divisiones y unificaciones

**Artículo 171:** Es de estricto cumplimiento que 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<sup>2</sup> 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.

**Artículo 172:** Se permite:

- a. Ejecutar divisiones y unificaciones sólo cuando tal proceso no afecte los valores arquitectónicos de las edificaciones, y la estabilidad estructural de las mismas.
- b. En toda zona residencial las unificaciones y divisiones de viviendas de acuerdo con lo establecido en los artículos 72 y 79 respectivamente de la Ley No.65. "Ley Gral. de la Vivienda del 23 de diciembre de 1988. Siempre que no produzcan alteraciones estructurales.

**Artículo 173:** No se permite las divisiones de viviendas que por sus características internas no cumplan los requisitos de habitabilidad, más de 25m<sup>2</sup> por vivienda, ventiladas, iluminadas además de no afectar su tipología y su enclave en el entorno.

## **Construcción en áreas libres y azoteas.**

**Artículo 174:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a.** Todo tipo de de ampliación y/u obra nueva en planta alta de una edificación existente, así como la construcción de entresijos y remodelaciones solo podrá ejecutarse, con la presentación de un aval emitido por un arquitecto o ingeniero civil que certifique que el estado técnico de la edificación así como su cimentación, admitirá la carga a incorporar con la nueva construcción. Este documento quedará archivado con el expediente de la licencia de construcción emitido por la DMPF.
- b.** La altura máxima y mínima de las ampliaciones y/u obras nuevas serán decididas como parte del proyecto urbanístico o en su lugar por la DMPF.
- c.** 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.
- d.** En el caso de las edificios de apartamentos o multifamiliares (de administración municipal) las nuevas construcciones y ampliaciones en azoteas por particulares, requerirán de la autorización de los restantes vecinos y de la unidad de edificios multifamiliares, en el caso de las de administración propia se requerirá sólo del permiso de los restantes inquilinos.
- e.** En edificaciones de varios apartamentos, las nuevas construcciones y ampliaciones en azotea permitirán el libre acceso a la misma de los restantes vecinos en cuanto a las áreas comunes y además el uso de la nueva cubierta para la colocación de antenas de TV, tanques de agua, etc.

**Artículo 175:** Se permite:

- a.** 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 sólo a partir de la segunda crujía de la edificación y se deben de realizar obligatoriamente con materiales duraderos, de calidad y no combustible, tales como ladrillos, bloques, hormigón armado etc.
- b.** Las construcciones en azoteas siempre que no afecten los valores estéticos de las edificaciones y el entorno urbano, el estado técnico de la edificación y las características del inmueble.

**Artículo 176:** No se permite las ampliaciones hacia aleros, pasillos laterales de fondo e interiores, patios interiores y patinejos así como hacia balcones y terrazas que obstaculicen la ventilación e iluminación de los inmuebles.

## **Construcción de escaleras a plantas altas.**

**Artículo 177:** Es de obligatorio cumplimiento:

- a. Si la distancia entre la construcción y el límite de propiedad lateral es menor de 2.00m 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.
- b. Que las escaleras no se ubicarán en aceras o espacios públicos donde interrumpen la circulación.
- c. Si el portal es de uso público la escalera se colocará hacia el interior de las viviendas, nunca en el portal.
- d. Que las escaleras o casetas de acceso a las azoteas o cubiertas de edificaciones no se expresarán en fachadas y de hacerlo por las características de la edificación, serán diseñadas como todo integro de la misma, sin violar lo regulado en cuanto a la altura máxima y mínima permitida en cada sector.
- e. Que en todos los casos el arranque de la escalera tendrá que respetar un descanso de 0.75 m como mínimo a partir del borde interior de la acera.
- f. Que el diseño de la escalera deberá cumplir con los parámetros estéticos y tener la aprobación de la DMPF.
- g. Que el arranque de las escaleras ubicadas al lado de las edificaciones se colocará a partir de la segunda línea de fachada y permitirá el acceso peatonal al patio de la edificación por un pasillo no menor de 0.75m.

**Artículo 178:** Se permite

- a. La construcción de escalinata de acceso en faja de jardín únicamente cuando por desniveles topográficos el nivel de piso del portal así lo requiera con un ancho mínimo de 1.20m.
- b. La construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00m como mínimo si es pasillo de tránsito.
- c. En casos especiales donde no procedan los artículos anteriores, las siguientes soluciones en dependencia de la zona donde se ubica dicha edificación.
  - Escaleras en forma de L siempre que la misma quede dentro del límite de propiedad de la parcela (área de jardín).
  - Escalera recta desde la línea de propiedad.
  - Escalera de tipo caracol dentro del límite de propiedad hacia un extremo de la edificación, siempre y cuando no afecte a otros.
- d. En el caso de nuevas edificaciones en planta alta y divisiones, la construcción de escaleras en áreas de faja de portal tanto si existe como si no existe jardín. En todos los casos el espacio a utilizar para el desarrollo de la escalera deberá dejar un 50% de la faja original del portal.

**Artículo 179:** No se permite:

- a. En el caso en que el 50% de la faja de portal esté construido, la construcción de escaleras en el resto del área libre (los llamado ½ 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.** La construcción de escaleras expresadas al frente de la edificación. Con este fin se construirán cajas de escaleras y las mismas se ubicaran en la línea de fachada.
- c.** La construcción de escaleras en los portales de las edificaciones que interrumpan la circulación peatonal.

### **Mezanines, barbacoas, patios y patinejos.**

**Artículo 180:** Es de estricto cumplimiento que:

- a.** Las barbacoas sean para uso doméstico o residencial, excepto en las edificaciones que presenten mal estado técnico, donde la carga de uso afecte a esta.
- b.** Se empleen materiales resistentes del menor peso posible.
- c.** Se localizará solamente en planta baja y a partir de la tercera crujía en las plantas de edificaciones existentes.
- d.** La altura o puntal libre de ambos niveles resultantes para una barbacoa será de 2.30 m como mínimo.
- e.** Los patios y patinejos deberán contar con adecuada ventilación e iluminación natural.
- f.** Se respete las dimensiones de los patinejos existentes, estableciéndose para casos de modificación y nueva construcción una superficie de 2.00 m<sup>2</sup>, cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 0.80 m.

**Artículo 181:** Se permite la construcción de mezanines 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.

### **Entrepisos**

**Artículo 182:** Se permite la construcción de entrepisos siempre y cuando:

- Se construya en todos los casos a partir de la segunda crujía.
- En los casos del Centro Histórico se necesitara una autorización de Patrimonio y de la DMPF.
- Los locales que se obtengan por este concepto, tendrán buen nivel de iluminación natural y ventilación cruzada. En caso de que esta última no pueda lograrse, el entrepiso, cubrirá como máximo las dos terceras partes del área del local, retirándose del muro con fenestración.
- La carpintería existente no resultará interrumpida a menos que coincida con el marco que separa la luceta o el medio punto de la puerta y ventana.
- La fachada del portal podrá mostrar dos niveles pero la carpintería de ambos será acorde a las características del sector y las manzanas.

**Artículo 183:** Para que un entrepiso sea autorizado deberá ser proyectado de materiales no combustibles con un puntal mínimo de 2.40 m, no provocar afectaciones a la fachada exterior y evaluar técnicamente que la estructura existente lo admite o en su defecto, acompañarse de los cálculos que permitirán su construcción.

### **Condicionales para suprimir barreras arquitectónicas en obras existentes, y para prevenirlas en obras nuevas (NC Accesibilidad al medio físico).**

**Artículo 184:** ES de estricto cumplimiento que:

- a. En todos los proyectos se tenga en cuenta la no existencia de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán norma cubana (NC-391-1-2004) para la accesibilidad de las personas al medio físico.
- b. Se preservará las aceras y portales de uso público de la colocación de elementos que obstaculicen la libre circulación o que puedan ocasionar accidentes.
- c. La ubicación de los elementos de mobiliario urbano no obstaculizarán las áreas de pasos peatonales creando barreras que impidan la circulación.
- d. Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones, etc. se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.
- e. Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima y se construirán con materiales anti-resbalables.

### **Superficie Mínima de una vivienda**

**Artículo 185:** La superficie mínima de una vivienda no puede ser menor de 25m<sup>2</sup>.

### **Garajes**

**Artículo 186:** Es de estricto cumplimiento:

- a. El control del ruido y el uso de materiales tóxicos como pinturas, aceites, petróleo, grasas, etc, en los garajes que también se utilicen con fines de talleres, evitando afectar a los vecinos colindantes.
- b. Que las rampas de accesos y entrada en general a garajes (cuando exista jardín), se construirán respetando la condicional de que sólo podrá pavimentarse el 40% del área del jardín.
- c. Cuando el acceso del automóvil al Garaje sea por un portal de uso público o semipúblico y la acera, el propietario tiene la obligación de crear las rampas móviles que no interrumpen la circulación.
- d. Que las portadas de los garajes no pueden mantenerse abiertas si estas interrumpen la circulación vehicular o peatonal.
- e. Que las nuevas edificaciones destinadas a viviendas multifamiliares, que se construyan en áreas vinculadas a vías de primer orden o zonas con centralidad deben prever de forma obligatoria la construcción de garajes integrado a la edificación.

- f.** Que sobre los cobertizos, entradas y estacionamientos cubiertos (carporch) de autos, motocicletas, bicicletas y vehículos en general se establecen las condicionales urbanísticas siguientes:
- Se utilizarán materiales ligeros y estructuras desmontables, principalmente de carpintería metálica, aluminio, tubos de acero galvanizado, cabillas lisas y otros similares, las cubiertas serán de latón, aluminio pintado o no, o decorados, techos de lonas, materiales sintéticos, plásticos y otros; se prohíbe el empleo de materiales de desecho y el guano podrá ser utilizado según la zona.
  - En viviendas unifamiliares y edificaciones multifamiliares delimitadas por jardines frontal y pasillos laterales, los carporch se ubicarán en áreas libres o desocupadas que permitan ubicar esta función.
  - En los Sectores Tipológicos donde se encuentran insertadas áreas residenciales de viviendas del tipo de edificaciones multifamiliares de bloques de apartamentos, estas instalaciones se localizarán para uno o varios edificios y no para autos o vehículos aislados, especialmente dedicadas a estos fines.
  - En ambos casos no se permite la pavimentación de áreas de jardín o de su conversión para este tipo de instalaciones o la colocación desordenada en los patios de fondo de dichas edificaciones.
  - En todos los casos esto se realizará previa consulta en la DMPF tanto en lo relacionado al diseño, materiales, localización de éstos, hasta el permiso, autorización o licencia de construcción según sea el caso.

**Artículo 187:** Se permite:

- a.** La construcción de garajes en todas las zonas siempre y cuando los mismos mantengan las características urbanísticas, arquitectónicas y morfológicas de las zonas (Puntales, Portales, Materiales, Línea de fabricación, etc.).
- b.** La utilización del portal de uso público como acceso del Automóvil al Garaje, siempre que sea de uso temporal.
- c.** El cambio de uso para los garajes existentes en viviendas unifamiliares.

**Artículo 188:** No se permite el parqueo de automóviles en los jardines si esto no es característico de la zona.

## **Demoliciones**

**Artículo 189:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a.** Las acciones de demolición a efectuar deben ser sometidas a consulta siempre a la DMPF y la DPPF, la comisión de patrimonio municipal y provincial de patrimonio en dependencia del tipo de instalación y la zona donde se encuentre para su aprobación.
- b.** La DMPF, 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.

**Artículo 190:** No se permite:

- a.** Las demoliciones en las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial y en las fachadas de las edificaciones con valores patrimoniales, salvo en los siguientes casos:
- Cuando resulte imposible consolidar las partes afectadas y una vez que de las mismas se hayan tomado muestras y/o documentación fotográfica.
  - Cuando se trate de añadidos sin valor y se requiera liberar de las mismas a la edificación principal.
  - Cuando la totalidad del área a demoler presente un estado crítico y además produzca afectación al resto del edificio.
- b.** La permanencia en la zona por más de 72 horas de los escombros productos de la demolición en una edificación estatal o particular

## **TPCP**

**Artículo 191:** En el caso del trabajo por cuenta propia no requiere de regulaciones específicas, este debe acogerse a lo aprobado en este sentido, en el lugar que se puede localizar, y respetará todos los requerimientos de expresión para integrarse a la tipología urbana arquitectónica predominante, así como todas las regulaciones necesarias de la zona en que se encuentre.

## CAPÍTULO No4. REGULACIONES ESPECÍFICAS DE INTERVENCIÓN URBANA

### ZONA CENTRO

#### Caracterización general

**Artículo 192:** La zona Centro Urbano está conformada por dos zonas principales: el centro histórico con valor patrimonial y el centro de servicios. La misma ocupa un área de 25 Ha. La primera (C. Histórico), está determinada por las primeras 18 manzanas del núcleo urbano original por sus grandes valores arquitectónicos y urbanísticos.

Se caracteriza por el predominio de actividades comerciales y de servicios, además de ofertas gastronómicas culturales y educacionales entre otras, que lo definen a su vez como la zona de centro de la ciudad. Su trazado vial, la conformación de sus manzanas (concentrada), la disposición de las parcelas, la alineación de las edificaciones, el predominio de medianerías, alturas y puntales, así como otros elementos definen tanto su topología urbanística como arquitectónica del tipo II.

La segunda (C. Servicios), por las 7 restantes.

#### Régimen de uso

**Artículo 193:** El PGOU determinó para ésta zona permitir el uso residencial, comercial, parques, servicios y administración, prohibiéndose la actividad de industrias y agricultura.

#### Intervenciones constructivas

**Artículo 194:** Se permite en la zona las siguientes intervenciones constructivas:

<b>A nivel urbano</b>	<b>A nivel arquitectónico</b>	<b>A nivel constructivo</b>
Reanimación	Conservación	Ampliación
Renovación	Consolidación	Nueva construcción
Remodelación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	División
Refuncionalización	Adaptación o adecuación	Demolición
Rehabilitación	Integración	
	Rehabilitación	

#### Regulaciones urbanísticas

**Artículo 195:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 196:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. La aplicación de pintura exterior requiera permiso otorgado por la DMPF. En este sentido los salientes serán de blanco y la pared de color pastel según orientaciones que se aprobarán en la referida autorización de Pintura.
- b. Tendrán que contar con un estudio de color para el exterior de acuerdo con las características arquitectónicas del inmueble y su localización, tanto para todo el Centro Histórico como en aquellas edificaciones de valor arquitectónico o cultural fuera del mismo lote constructivo.
- c. Los viales deben conservar su función por categoría vial.
- d. Las aceras mantengan el ancho en un rango de 0.90m a 2.0m.
- e. Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles o aceras deberá contar con la aprobación de la DMPF, la Comisión de Patrimonio municipal y la Dirección municipal de comunales.
- f. Las tres primeras crujías en planta baja contiguas a portales de uso público en parcelas libres y/o edificaciones que se sometan a intervenciones de rehabilitación, serán destinadas obligatoriamente a actividades comerciales, sociales y otras, pudiéndose dedicar el resto de dicha edificación a vivienda.
- g. Respetar el 79% de ocupación del suelo y el CUS de 1.06.
- h. Las nuevas intervenciones en fachadas o alteraciones de las existentes guardarán un ritmo lógico entre muros y vanos con un predominio de la esbeltez en la fenestración y en las puertas.
- i. El portal sea de uso público.
- j. La proporción de los vanos de mantendrá en un 60 % de la altura total, con la posibilidad de incluir antepecho manteniendo un ritmo entre los vanos y los muros existentes.
- k. Cualquier variación en la carpintería en esta zona será con la previa autorización de los organismos correspondientes conjuntamente con patrimonio.

**Artículo 197:** Se permite:

- a. La tipología I y II, en el caso de la tipología III sólo se permitirá siempre que los elementos de cubierta, tejas de asbesto cemento, queden enmascaradas y no se expresen a las vías.
- b. Modificar las tipologías de los vanos en cuanto a materiales y diseño en dependencia de las características específicas de las edificaciones colindante y de la manzana.

**Artículo 198:** No se permite:

- a. El cambio de pavimentación de portales de uso público, de forma aislada, cuando formen parte de una misma unidad edificatoria.
- b. El cambio de pavimento del portal de uso público en una unidad edificatoria, cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.
- c. El cierre de balcones, terrazas y miradores.

**Artículo 199:** Se prohíbe:

- a. Toda acción referida a cambio de uso en planta baja que convierta un local en vivienda, reservándose los mismos para funciones sociales.
- b. En las parcelas libres la construcción de viviendas unifamiliares o de una sola planta.
- c. El cierre de portales públicos y/o privados.
- d. La construcción de car-porch, cobertizos, entradas y estacionamientos cubiertos, de autos, motocicletas, bicicletas.

## ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIA

### Caracterización general

**Artículo 200:** La zona residencial intermedia se encuentra alrededor de la zona Centro. Ocupadas por viviendas individuales medianeras, pareadas o aisladas con 1 y 2 plantas, de tipología constructiva I (paredes de mampostería y cubierta de placa u hormigón armado) y II (paredes de mampostería y cubierta de: tejas de barro criollas o francesas, metálicas, de fibrocemento, canalón y de elementos prefabricados autoportantes).

### Régimen de uso

**Artículo 201:** El PGOU definió para esta zona permitir el uso Residencial, Comercial, Parques y Servicios. Administración y agricultura de forma convenida y prohibir la actividad de industrias.

### Intervenciones constructivas

**Artículo 202:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

A nivel urbano	A nivel arquitectónico	A nivel constructivo
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Rehabilitación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	División
Remodelación	Adaptación o adecuación	Demolición
	Integración	
	Rehabilitación	

### Regulaciones urbanísticas

**Artículo 203:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 204:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Se respete el 74% de ocupación del suelo y el CUS de 0.8.
- b. En todos los trabajos o proyectos de ampliación de la zona se deberá insertar un área para su uso como espacio público.
- c. La presencia de jardín y portal (medio o corrido) y sus dimensiones, estén condicionadas a lo predominante en la cuadra.

**Artículo 205:** Se permite:

- a. La colocación de aceras de hormigón u otro elemento duradero a ambos lados de la vía.
- b. Para el caso de la carpintería, el uso de materiales como madera, cristal y aluminio.
- c. El cambio de carpintería en viviendas aisladas. En casos de edificaciones históricas o de valor patrimonial se necesitará la aprobación de patrimonio.
- d. El cercado del área del jardín.
- e. La tipología constructiva I, II y III.

**Artículo 206:** Se prohíbe:

- a. Modificar lo establecido para esta zona.
- b. La edificación o cierre de los portales existentes en el entorno de paseos, parques los cuales se mantendrán para el uso público exclusivamente.

## **ZONA DE ALTO ESTANDAR**

### **Caracterización general**

**Artículo 207:** Se localiza hacia la zona Noreste de la ciudad. Limita al norte, una parte con la zona de actual desarrollo y por otra con la zona residencial entre la intermedia y los barrios periféricos, por el Sur por el Oeste con la zona residencial intermedia y la zona residencial entre la intermedia y los barrios periféricos. Esta zona ocupa un área de 20 ha,

### **Régimen de uso**

**Artículo 208:** El PGOU definió para esta zona permitir el uso residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura de forma convenida y prohibir la actividad de industria.

El uso residencial actualmente se encuentra combinado con dos instalaciones de producción: una de materiales de la construcción y otra de calzado siendo ambas incompatibles con el uso propuesto para esta zona.

## Intervenciones constructivas

**Artículo 209:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

A nivel urbano	A nivel arquitectónico	A nivel constructivo
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Renovación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	Demolición
	Adaptación o adecuación	División
	Rehabilitación	

## Regulaciones urbanísticas

**Artículo 210:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 211:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Las propuestas de prolongación de las vías de infraestructura técnica que conectan esta zona con la de los Chinos, así como otras infraestructuras sean reservadas, permitiendo sobre ellas usos temporales sólo de áreas verdes sin construcciones de ningún tipo que puedan comprometer su utilización prevista.
- b. Para las nuevas construcciones en altos, se mantendrán las características estéticas-formales y materiales a emplear, en correspondencia con la vivienda en planta baja.
- c. Las proporciones de los espacios de portal y jardín estén en correspondencia con las características predominantes en la zona, lo cual será revisado para su aprobación.
- d. Las dimensiones específicas de los jardines estarán en dependencia de la que predomine en la cuadra.
- e. Los portales serán medios o corridos y su profundidad estarán en dependencia de los que predomine en la cuadra.
- f. Las ampliaciones de viviendas se integrarán a la construcción original y no podrán afectar urbanísticamente la imagen de conjunto de la zona, ni exceder los índices de ocupación que la caracterizan, lo cual será revisado para su aprobación por la DMPF.
- g. Las solicitudes de divisiones serán analizadas casuísticamente por la DMPF.
- h. Se respete el 40% de ocupación del suelo y el CUS de 0.35.
- i. Las aguas albañales se canalizarán a través de las soluciones de residuales independiente para cada edificación individual.

**Artículo 212:** Se permite:

- a. La tipología constructiva I: paredes de mampostería y cubierta de placa (sistema tradicional), sistemas prefabricados cuya expresión formal pueda armonizar con el entorno, lo cual exigirá revisión previa de los proyectos por la Dirección de Planificación

Física para su aprobación, la tipología II y en el caso de la tipología III siempre que los elementos de cubierta, tejas de asbesto cemento, planchas metálicas y canalones de asbesto cemento queden enmascarado y no se expresen a las vías.

- b.** Las obras de mantenimiento, reparación, rehabilitación, ampliaciones, remodelación y obra nueva condicionadas a las regulaciones de la zona.
- c.** Soluciones de carpintería con madera, cristal, aluminio, plástico o la combinación de estos materiales, cuyo diseño y dimensiones estarán en correspondencia con el proyecto integral de la edificación y las características urbano-arquitectónico de la zona.
- d.** Alturas hasta tres plantas.
- e.** Una altura mínima exterior de 2.80m y las cubiertas serán planas o inclinadas de hormigón armado fundidas in situ o prefabricadas, siendo permisibles las soluciones decorativas con tejas, las cuales serán revisadas para su aprobación por la DMPF.
- f.** Las escaleras solo se podrán colocar laterales y solo después de la primera línea de fachada.
- g.** El cierre de portales solo de forma parcial, siempre y cuando no afecte la tipología del inmueble.
- h.** La ejecución de aceras y las dimensiones de las mismas variarán según la cuadra o zona en que se encuentren y donde no existan, se completarán con las mismas dimensiones.
- i.** Para las edificaciones existentes el cambio de carpintería en mal estado siempre que cubran el vano en toda su área y el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación y su entorno, así como ajustarse a la función del local.
- j.** Previa evaluación, se podrá fragmentar la carpintería en altura y ancho, con el mismo material (madera), siempre que se respete el ancho y alto del vano original.
- k.** Un ancho mínimo de la sección vial de 10m y un máximo de 13m medidos de contén a contén.
- l.** Por la característica de esta zona de no predominar los portales públicos ni medianería, la ubicación de las nuevas construcciones y ampliaciones dentro de la parcela, siempre que se respete la condición del jardín al frente.
- m.** En el área correspondiente al jardín, la construcción de escalinatas de acceso al inmueble en aquellos casos en que la topografía del terreno así lo requiera, debido al desnivel que exista entre esta y la rasante de la acera al frente.
- n.** La localización en jardines, de cisternas cuyo brocal no sobresalga más de 0,20m sobre el nivel del terreno.
- o.** El cierre parcial de los balcones, terrazas y miradores.

**Artículo 213:** No se permite la construcción de parterres por no ser esta una característica de la zona.

**Artículo 214:** Se prohíbe:

- a.** El empleo de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros como materiales para cubiertas en instalaciones con visuales desde la vía pública.

- b. La ubicación de culatas y paredes ciegas frente a la vía, a menos que por razones muy excepcionales así se determine y apruebe.
- c. Alterar la imagen urbana de la zona. Se respetará la estructura urbana sobre la base de la cuadrícula de la manzana con sus dimensiones, el trazado y la sección vial original.
- d. Todo tipo de vertimiento hacia la cañada evacuadora ubicada en el canal ubicado en el reparto Pujol. Y la zona de desarrollo actual de la vivienda.

## ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

### Caracterización general

**Artículo 215:** Se encuentra ubicada hacia la parte Noreste de la ciudad, limita por el Norte con el canal circundante proyectado para la evacuación de las aguas provenientes de la zona Norte, por el Sur con la zona de actual desarrollo de la vivienda, por el Este con la carretera a Zulueta y por el Oeste con la zona de actual desarrollo de la vivienda. Esta zona ocupa un área de 17 Ha.

### Régimen de uso

**Artículo 216:** El PGOU definió para esta zona mantener la función residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura de forma convenida y prohibida la actividad de industria.

### Intervenciones constructivas

**Artículo 217:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

A nivel urbano	A nivel arquitectónico	A nivel constructivo
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Renovación	Liberación	
Completamiento o saturación	Reintegración	
	Adaptación o adecuación	
	Rehabilitación	

### Regulaciones urbanísticas

**Artículo 218:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 219:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Se mantenga el ancho de las aceras en un rango entre los 0.90m y los 2.00 m.
- b. Se mantenga el ancho de los parterres en un mínimo de 0.90m y 1.20m como máximo.

- c. Se respete el 5 % Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.2.
- d. Las áreas delantera, trasera 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.
- e. El área del frente de los edificios multifamiliares generalmente sea utilizada como jardín colectivo, los laterales y el fondo para tender las ropas.
- f. La altura promedio de los edificios debe de estar entre 4 y 5 niveles.
- g. El puntal mínimo será de 2.70 m y el máximo según lo permita el sistema constructivo a emplear en la edificación.
- h. Los elementos comunes o limitados (se definen en el artículo 88 Capítulo IV de la Ley general de la vivienda # 65), se mantendrá en condominio y no podrán ser objeto de acción de división de la comunidad, según lo establecido en el artículo 91 de la mencionada Ley.
- i. Las salidas a la azotea, los tanques de agua u otras obras de infraestructura que se coloquen en las cubiertas de los edificios multifamiliares deberán ser estudiados en su diseño como el resto de la edificación de no ser posible su retiro de las visuales públicas (retranqueo).
- j. Todas las cajas de escaleras serán de uso público en las edificaciones multifamiliares y como tal en ellas se cumplirán todo lo regulado anteriormente para este tema.
- k. Las cajas de escaleras y sus descansos no pueden ser cerrados a la iluminación y ventilación natural.
- l. Si por proyecto está contemplado la colocación de rejas en los edificios multifamiliares, estas deben ser uniforme para todo el inmueble y su diseño debe ser aprobado por la DMPF.
- m. En las cajas de escaleras las rejas de las puertas de entrada a los apartamentos no podrán impedir la circulación del resto de los vecinos por las áreas públicas y deben estar aprobada por todos los que se sirven del paso de escalera. También se permitirán las rejas que abran hacia el interior de la vivienda o las de correderas paralelas a la pared.
- n. En todos los trabajos o proyectos de ampliación de la zona se deberá insertar un área para su uso como espacio Público (Plaza, Micro parque o área de juegos infantiles o deportivos).

**Artículo 220:** Se permite:

- a. La colocación de aceras de hormigón u otro material duradero en todo el perímetro del edificio, según corresponda al proyecto urbanístico.
- b. La construcción de parterres en todos los viales del sector y se respetará su ancho en las nuevas proyecciones de vías aun sin terminar.
- c. En el área del parterre colocar los postes de alumbrado y de electricidad.
- d. Solo en casos de que el consejo de vecinos así lo autorice que uno de ellos se dedique (él solo) al cuidado y protección del mismo; pero nunca tendrá propiedad sobre ellas, por lo que en caso de que el consejo nuevamente reunido decidiera eliminar esta autorización,

las mismas pasarían inmediatamente al cuidado de toda la comunidad. Sin retribución al que anteriormente las cuidaba.

- e. La tipología I, II y III.
- f. El acceso a las azoteas de los edificios multifamiliares a todos los vecinos, y funcionarios estatales que así lo necesiten.
- g. La construcción de garajes sólo cuando este sea un acuerdo comunitario y se apruebe el área a utilizar por parte de la DMPF, para este uso.
- h. El cambio de carpintería, (si no se cambian las dimensiones del vano) y deberá ser aprobada por la DMPF o la UMIV.
- i. Para la carpintería, el uso de materiales variados como son: Madera, vidrio, aluminio, etc.
- j. En los edificios del tipo Gran Panel IV y VI, la sustitución de las Puertas que dan al balcón delantero, por otra, de otro tipo de material, sin modificar las dimensiones del vano.

**Artículo 221:** No se permite:

- a. El vertimiento de basura, desperdicios o escombros en las áreas que rodean las edificaciones multifamiliares. Con este fin se construirán supiaderos, pequeños vertederos cerrados o se utilizarán los tanques y carritos de comunales, contando con la autorización de esta entidad estatal.
- b. Por particulares la delimitación de áreas inmediatas a la edificación según lo dispuesto en el artículo 91 capítulo IV de la Ley General de la Vivienda (Ley 65).
- c. La colocación de repellos rústicos, enchapes o adornos de otro tipo en las fachadas de las edificaciones multifamiliares que impidan su visión como una unidad edificatoria única.
- d. Cambios en el puntal de las edificaciones multifamiliares. En las edificaciones estatales el cambio será debidamente aprobado por la DMPF.
- e. El cierre total de los balcones con elementos macizos, ni carpintería de madera o aluminio, bloques, celosía o cristales.
- f. La construcción de entresijos en las edificaciones multifamiliares.
- g. Modificaciones que afecten la estructura del edificio.
- h. La ampliación en azoteas de los edificios multifamiliares.
- i. La utilización del área de jardín como garaje o parqueo permanente de vehículos.
- j. La construcción de garajes con materiales que afecten la imagen urbana del sector, como el guano y la tabla de palma, los cinc, cartón de bagazo, entre otros.
- k. El cambio de uso de parte de una edificación multifamiliar a garaje.
- l. El parqueo de vehículos en el área de la acera pública de forma permanente.
- m. La colocación de ningún tipo de obstáculos en las cajas de escaleras y sus descansos.
- n. La colocación de rejas en balcones a menos que estén contempladas en los proyectos como parte del diseño de los inmuebles.
- o. La transformación de ningún espacio Público sin la Previa autorización de la DMPF.

**Artículo 222:** Se prohíbe:

- a. La construcción de cuartos de desahogo, corrales para puercos y aves, establos para caballos u otro tipo de uso por iniciativas particulares o de la comunidad en las áreas libres de los edificios.
- b. Cualquier alteración en las fachadas, patios de servicios y no se podrá hacer modificaciones en extensión por iniciativa de particulares o de la comunidad.
- c. Cualquier tipo alteración del proyecto urbanístico existente para esta zona, sólo se aprobará la inserción de nuevos proyectos que se adapten a las funciones actuales.
- d. La colocación de escaleras particulares adosadas a los edificios.

## **ZONA DE PRODUCCIÓN**

**Artículo 223:** La ciudad cuenta con 4 zonas (ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4) y 4 enclaves

### **ZP-1**

#### **Caracterización general**

**Artículo 224:** Se encuentra ubicado hacia la parte Suroeste de la ciudad, se ubican en ella la Empresa de Soldar Carriles y la de Vías y Puentes mecanizados "Cóndor". Posee una apropiada red vial así como todas las restantes instalaciones de infraestructura necesarias para su funcionamiento. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 42.75 Ha.

### **ZP-2**

#### **Caracterización general**

**Artículo 225:** Se encuentra ubicado hacia la parte Suroeste de la ciudad, y encontramos en ella la empresa de Vías y Puentes Placetas, la Subplanta eléctrica, el taller de reparación, mantenimiento de equipos de transporte de la Pasteurizadora y la Planta procesadora de Oro. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 27.30 Ha.

### **ZP-3**

#### **Caracterización general**

**Artículo 226:** Se encuentra ubicado hacia la parte Suroeste de la ciudad, encontramos en ella el Frigorífico Municipal, el Almacén de Víveres y el Almacén de Acopio. Es una zona parcialmente ocupada con un área total de 6.047 Ha.

### **ZP-4**

#### **Caracterización general**

**Artículo 227:** Se encuentra ubicado hacia la parte Oeste de la ciudad, encontramos en ella el Taller T-13, la base de ómnibus, la base de transporte del MINAZ, y el taller de mantenimiento de viales. Es una zona totalmente ocupada con un área total de 8.318 Ha.

## **Régimen de uso**

**Artículo 228:** El PGOU definió para esta zona permitir la función administrativa e industrial. Parques, agricultura y servicios, convenida y prohibir la función residencial y comercial.

## Intervenciones constructivas

**Artículo 229:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

A nivel urbano	A nivel arquitectónico	A nivel constructivo
Reanimación	Conservación	Ampliación (limitada a su área)
Renovación	Consolidación	Demolición
Refuncionalización	Liberación	
	Reintegración	
	Adaptación o adecuación	
	Rehabilitación	

## Regulaciones urbanísticas

**Artículo 230:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 231:** Es de estricto cumplimiento que en 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.

**Artículo 232:** Se permite:

- a. Acciones de mantenimiento, reparación, y/o sustitución de tuberías, válvulas, en la red existente.
- b. Las tipologías I, II, III en esta zona.

## ZONA ACTUAL DE DESARROLLO

### Caracterización general

**Artículo 233:** Se encuentra ubicada hacia la parte Noreste de la ciudad, por el Norte una parte limita con terreno estatal (zona de reserva inmediata para el desarrollo inmediato de la vivienda) y otra parte, por el extremo Sur del Barrio de edificios multifamiliares "Los chinos", por el Sur con la cañada evacuadora que recibe actualmente el nombre de Canal Norte, por el Este, una parte con la zona de Edificios Multifamiliares y la otra con la carretera a Zulueta, por el Oeste con el camino al Dancing.

## Régimen de uso

**Artículo 234:** El PGOU definió para esta zona permitir la función residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura convenido y prohibida la actividad de industria.

## Intervenciones constructivas

**Artículo 235:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

<b>a nivel urbano</b>	<b>a nivel arquitectónico</b>	<b>a nivel constructivo</b>
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Rehabilitación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	División
Nueva urbanización	Adaptación o adecuación	Demolición
	Integración	

## Regulaciones urbanísticas

**Artículo 236:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 237:** Es de obligatorio cumplimiento que:

- a. Se respete el ancho de las vías propuesto para esta zona.
- b. Las aguas albañales se canalicen a través de las soluciones de residuales independiente para cada edificación individual.
- c. Respetar el 13 % de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.13.
- d. Se respete siempre el trazado ortogonal y la manzana de 100\*100m, pero utilizando un vial intermedio para utilizar el suelo al máximo.
- e. Los elementos de cierre como rejas sean de un diseño uniforme para todos los apartamentos por igual.
- f. En las áreas destinadas al descanso se plantarán árboles de tronco libre alto, copa extendida y espesa con el fin de garantizar la sombra y la ventilación. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 6 y 9.
- g. En las áreas de juegos infantiles estarán sembradas por césped resistente al pisoteo y su proporción será de 70% de área verde y 30% de superficie pavimentada. No se utilizaran especies venenosas, ni tóxicas que perjudiquen la salud de los niños. Según NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas epígrafe 7.

**h.** La DMPF, 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.

**Artículo 238:** Se permite:

- a.** La colocación de aceras de hormigón u otro elemento duradero a ambos lados de la vía.
- b.** Por la característica de este sector de no predominar los portales públicos ni medianería, la ubicación de las nuevas construcciones y ampliaciones dentro de la parcela, siempre que se respete la condición del jardín al frente.
- c.** En casos excepcionales, la construcción de viviendas pareadas, no siendo esto una características de la zona.
- d.** Las tipologías constructivas I, II y III.
- e.** Para el caso de la carpintería el uso de materiales como madera, cristal, y aluminio.
- f.** El cierre de los balcones, terrazas y miradores en las viviendas unifamiliares, no siendo así en el caso de los edificios multifamiliares de esta zona, a menos que estén concebidos por el proyecto inicial.
- g.** El cercado del área de Jardín.

**Artículo 239:** No se permite:

- a.** Modificar lo establecido en el estudio para esta zona.
- b.** Para el caso de los edificios multifamiliares de la zona, el cercado de las áreas exteriores.

**Artículo 240:** Se prohíbe todo tipo de vertimiento hacia la cañada evacuadora que actualmente recibe el nombre de Canal Norte ubicado entre el Reparto Pujol y la Zona de desarrollo actual de la vivienda.

## **ZONA DE RESERVA INMEDIATA**

**Artículo 241:** Existen dos zonas de reserva inmediata para el desarrollo de la vivienda: Una hacia la parte Noreste de la ciudad "Los Chinos" y la otra hacia la parte Noroeste de la misma "La Pitilla", que en su momento se hará el nombramiento oficial de dichas zonas.

### **Caracterización general**

**Artículo 242:** La zona de reserva inmediata "Los Chinos" limita por el Norte con el canal circundante proyectado para la evacuación de las aguas provenientes de la zona Norte, por el Sur con la actual zona de desarrollo de la vivienda "Los Chinos", por el Este una parte con la zona de edificios multifamiliares "Los Chinos" y la otra con terreno estatal y por el Oeste con Camino Al Dancing.

**Artículo 243:** La zona de reserva inmediata "La Pitilla" limita por el Norte con el canal circundante proyectado para la evacuación de las aguas provenientes de la zona Norte, por el Sur y por el Este con la trama urbana de la ciudad, y por el Oeste con el Camino a la Vigía.

### Régimen de uso

**Artículo 244:** El PGOU definió para esta zona permitir la función residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura convenido y prohibida la actividad de industria.

## ZONA RESIDENCIAL ENTRE LA RESIDENCIAL INTERMEDIA Y LOS BARRIOS PERIFÉRICOS.

### Caracterización general

**Artículo 245:** Se aprecia un buen estudio urbanístico del sector en cuanto a su trazado; donde se mantiene la cuadrícula ortogonal de 100 x 100 m (1 ha), la existencia del portal de uso público y corrido se pierde dando paso al uso de edificaciones aisladas como la generalidad. Se puede considerar una zona ocupada; con predominio de propiedad particular sobre el suelo, lo que impide la nueva inserción de otros servicios que no sean los primarios (bodegas, consultorios, escuelas, placitas y casillas), así como de viviendas.

### Régimen de uso

**Artículo 246:** El PGOU definió para esta zona permitir la función residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura convenido y prohibida la actividad de industria.

### Intervenciones constructivas

**Artículo 247:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

<b>A nivel urbano</b>	<b>A nivel arquitectónico</b>	<b>A nivel constructivo</b>
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Rehabilitación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	División
Renovación	Adaptación o adecuación	Demolición
	Integración	
	Rehabilitación	

## Regulaciones urbanísticas

**Artículo 248:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 249:** Es de estricto cumplimiento que:

- a. Las aguas albañales se canalicen a través de las soluciones de residuales independiente para cada edificación individual.
- b. Respetar el 21 % de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.3.

**Artículo 250:** Se permite:

- a. La colocación de aceras de hormigón u otro elemento duradero a ambos lados de la vía, con un ancho mínimo de 1 m.
- b. La tipología constructiva I, II, III y IV.
- c. El cierre de los balcones, terrazas y miradores.

## ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA Y PRECARIA.

### Caracterización general

**Artículo 251:** La zona residencial periférica se encuentra conformada por 12 zonas o barrios, estos son:

Copey, La Pitilla, Camino al Dancing, Mamey, Ceja de Peña, Los Padillas, La Valette, Línea y Egido, Fortún, Tarrau, Cumbre y Jacinto.

**Artículo 252:** Del total de 12 barrios periféricos, 5 son precarios:

Línea y Egido, Fortún, Tarrau, Cumbre y Jacinto.

### Régimen de uso

**Artículo 253:** El PGOU definió para esta zona permitir la función residencial, comercial, parques y servicios. Administración y agricultura convenido y prohibida la actividad de industria.

### Intervenciones constructivas

**Artículo 254:** Se permite las siguientes acciones constructivas en la zona:

<b>A nivel urbano</b>	<b>A nivel arquitectónico</b>	<b>A nivel constructivo</b>
Reanimación	Conservación	Ampliación
Refuncionalización	Consolidación	Nueva construcción
Rehabilitación	Liberación	Unificación
Completamiento o saturación	Reintegración	División
Renovación	Adaptación o adecuación	Demolición
	Integración	
	Rehabilitación	

## **Regulaciones urbanísticas**

**Artículo 255:** Se cumplen las regulaciones generales referentes a cada zona de regulación determinada.

**Artículo 256:** Es de estricto cumplimiento que:

- a.** Las aguas albañales se canalicen a través de las soluciones de residuales independiente para cada edificación individual.
- b.** Respetar el 50 % de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.0.

## **ZONA DE RESERVA (vivienda, parque de ciudad, áreas verdes e industria).**

**Artículo 257:** Es de estricto cumplimiento que para acometer cualquier intervención o acción sobre dichas zonas se precise un mínimo de urbanización (infraestructura vial, acueducto y alcantarillado, electricidad y comunicaciones).

**Artículo 258:** Sólo se permite acciones temporales (cultivos rotativos, decreto Ley 300, TPCP, etc) con la debida aprobación de la DMPF.

## CAPÍTULO No5. REGULACIONES DE PROCEDIMIENTOS

**Artículo 259:** Se prohíbe terminantemente a personas naturales y/o jurídicas, hechos acciones que sin estar precisados en el presente documento, afecten o atenten contra el control, cuidado y conservación de las áreas verdes, la vía pública, las redes técnicas, las edificaciones y sus exteriores, así como el uso del suelo o la limpieza de la ciudad.

### Sección primera. SOLICITUDES Y TRÁMITES

**Artículo 260:** Sólo la Dirección de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado para dirigir la transformación y el desarrollo de la ciudad, podrá determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

**Artículo 261:** Toda persona natural o jurídica para poder realizar cualquier acción constructiva o urbanística (incluidas las áreas verdes, redes de infraestructura técnica, colocación de rejas y carteles, rampas de acceso, aplicación de pintura, carpinterías, garajes y estacionamientos), ya sea de nueva ejecución, remodelación, modificación, reconstrucción, ampliación, conservación, rehabilitación, restauración, reparación, demolición, cambio de uso, división y unificación; tendrá que solicitar y tramitar:

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

**Artículo 262:** Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda a continuación:

- Para el caso de las viviendas, en la Dirección de Vivienda.
- Para organismos y entidades estatales inversionistas, en la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 263:** Las licencias de construcción para viviendas serán tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 264:** Toda acción constructiva dentro del Centro Histórico Urbano declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad y su área de protección, así como en las edificaciones y ambientes declarados Monumento Nacional o Local, deberá contar con la aprobación de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.

**Artículo 265:** Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 266:** Se prohíbe la cesión, cambio de uso o transferencia de áreas, instalaciones y locales (sean libres o no) sin la previa compatibilización y/o autorización de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 267:** La entrega de locales de servicios a la población o entidades estatales con el fin de ser adaptados para viviendas deberá ser evaluada previamente por la Comisión de Locales y la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 268:** Cualquier alteración o modificación en el caso específico de las áreas verdes y espacios públicos, tendrá que contar con la previa autorización de la Dirección Municipal o Provincial de Servicios Comunes, según proceda. En el caso de las vías será necesaria además la consulta previa a la Unidad Provincial de Tránsito.

**Artículo 269:** Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 270:** Se prohíbe el cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de las direcciones provinciales de Planificación Física y Tránsito.

**Artículo 271:** La Dirección de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

**Artículo 272:** Se prohíbe la construcción o colocación de elementos de ambientación permanentes, tales como bustos, tarjas, monumentos, fuentes, obeliscos, arcos de triunfo u otros, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 273:** Toda acción constructiva a desarrollar en calzadas y aceras (pavimentación, corte o perforación), ya sea de mantenimiento vial o de redes, así como la nueva instalación de estas últimas, no podrá ejecutarse sin la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito, exceptuando los casos de emergencia por accidentes, desastres naturales u otras causas, sin que ello libere al organismo ejecutor de la responsabilidad de informar a las entidades correspondientes.

**Artículo 274:** Se prohíbe la extracción de todo tipo de suelo natural, rocoso, mineral y otros, sin el certificado de Microlocalización y la Licencia de Construcción otorgados por la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 275:** Los proyectos de almacenes destinados a combustible u otros materiales inflamables, explosivos o tóxicos tendrán que ser revisados y aprobados por la APCI y el CPHE, previa entrega de la Licencia de Construcción.

**Artículo 276:** Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Física, previa ejecución.

**Artículo 277:** Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán a través del modelo establecido a la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 278:** La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 279:** Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección de Planificación Física se deberá presentar:

- Persona natural: certificado de trabajador por cuenta propia y justificación que merite la ubicación del anuncio.
- Persona jurídica de carácter estatal: carta de la dirección empresarial o entidad en cuestión que justifique la necesidad, objetivo, características y ubicación.
- Persona jurídica de carácter privado: certificación que acredite la autorización de la firma, características y ubicación.

**Artículo 280:** Sólo se autorizarán áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección de Planificación Física. Los mismos deberán cumplir de forma rigurosa las normas sanitarias y urbanísticas, así como las medidas de protección en la utilización de productos químicos y tratamientos de residuales.

**Artículo 281:** A continuación se mencionan las instrucciones relacionadas con la actividad agrícola y el Decreto Ley 259:

- El proceso de solicitud de entrega de tierras tendrá que tramitarse directamente por el MINAGRI con la Dirección de Planificación Física, a fin de establecer un procedimiento legal y de consulta a organismos claves.
- En este sentido para las solicitudes se deberá entregar un modelo (elaborado por el MINAGRI) que recoja la información necesaria de cada solicitante, para la correcta evaluación de cada caso, en el cual se recomienda incluir:
  - Nombre completo del solicitante.
  - Número de identidad.
  - Dirección particular oficial actual (contra carnet de identidad).
  - Dirección completa y precisa del área que solicita, incluyendo el Consejo Popular.
  - Área total solicitada.
  - Uso propuesto: Tipo de cultivos (especificar si son permanentes o temporales).
  - Si es para la cría de animales se aclarará el tipo de animal y la cantidad.

Necesidad de instalaciones.

- Las solicitudes de áreas para cría de animales vendrán acompañadas de los datos del tipo y cantidad de animales y serán consultadas con el CITMA y el CPHE respectivamente.
- Todas las instalaciones complementarias de la actividad agrícola (corrales, naves, pozos, etc.), serán solicitadas y tramitadas independientes de la entrega de tierras.
- La solicitud de construcción de viviendas será solicitada por el MINAGRI a través de la Dirección de Vivienda, independiente del resto de las instalaciones y de la tierra. Para esto se seguirá el procedimiento normal vigente, pudiendo ser aprobadas o no de acuerdo con su localización y deberán en todos los casos respetar las regulaciones que sean establecidas y el Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbano.

**Artículo 282:** Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos se atienen a las siguientes indicaciones:

- El Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Privada del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidad de terrenos y edificaciones.
- La Dirección Municipal de la Vivienda es quien puede definir los límites de propiedad en los casos donde no exista físicamente la separación entre dos edificaciones, así como tampoco haya título de propiedad u otros documentos legales que demuestren la dimensión del terreno.
- Todo lo concerniente a las actividades del trabajo por cuenta propia respecto al ordenamiento territorial y al urbanismo se regirá por la legislación vigente emitida sobre esta materia.
- Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

**Artículo 283:** Los inspectores o funcionarios de Planificación Física tienen el derecho de examinar los trabajos en ejecución de cualquier construcción. En caso de detectar violaciones de las regulaciones, condicionales o del proyecto, están facultados para multar y paralizar la obra de inmediato.

**Artículo 284:** Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 285:** Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso

constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

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

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

**Artículo 287:** Las restantes tramitaciones sobre el uso del suelo, tales como áreas de estudio, ampliaciones, actualizaciones y cambios de uso, tendrán un año de validez a partir de la aprobación original. Al efecto cumplirán trámites específicos según lo establecido para éstas, ya fuere en la Dirección Provincial o Municipal de Planificación Física.

### **Requerimientos para tramitación de autorización y licencia de obra.**

**Artículo 288:** Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, tanto a nivel provincial o municipal, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades.
- Aprobación del proyecto emitida por el grupo técnico provincial de revisión de proyectos de la Dirección de Planificación Física y por las distintas entidades y comisiones de

consulta como el Departamento de Higiene y Epidemiología de la Dirección Provincial o Municipal de Salud, la Agencia de Protección Contra Incendios (APCI), el Registro Provincial de Asociaciones para el caso de instituciones religiosas y sociales, la Licencia Ambiental emitida por el CITMA, y la respectiva compatibilización con la defensa, además de la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

**Artículo 289:** Las personas naturales o jurídicas que posean Licencia de Construcción tienen que iniciar la ejecución de la obra conforme al tiempo establecido (un año) y respetar el proyecto aprobado, así como las regulaciones y condicionales determinadas. Cualquier modificación tendrá que ser conciliada con la Dirección de Planificación Física.

**Artículo 290:** Tanto la Licencia de Construcción, el proyecto aprobado y demás documentación deberán mantenerse en el lugar de la ejecución durante todo el proceso constructivo, quedando el responsable en la obligación de exhibirla a cualquier inspector o funcionario competente autorizado que así lo solicite.

**Artículo 291:** Deberá reflejarse en la solicitud de la licencia junto al sistema de evacuación de residuales adoptado, su localización y funcionamiento.

### **Requerimientos para tramitación de certificados de habitable/utilizable.**

**Artículo 292:** Una vez concluida la obra, el responsable tiene que reportar su terminación en un término de treinta días y solicitar la certificación de habitable o utilizable según proceda: en la Dirección de Planificación Física para las inversiones estatales, y en la Dirección de Vivienda para el caso específico de las viviendas; para lo cual se requiere:

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

### **Sección tercera. ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN**

**Artículo 293:** Tanto en el proceso de aprobación de uso de suelo como en el de licencia de construcción, se requerirán consultas y aprobaciones de instituciones y comisiones o grupos de trabajo y de expertos, conforme a la ubicación de la obra y características de la actividad a desarrollar:

a) Los estudios de microlocalización se remitirán a la consulta de Recursos Hidráulicos, Higiene y Epidemiología, Organización Básica Eléctrica, Defensa (MINFAR-MININT), el CITMA y la APCI en lo fundamental.

- b) La incorporación de nuevos elementos ornamentales conmemorativos o vinculados a hechos o personalidades relevantes contarán con la consulta a la Comisión Provincial o Municipal de Monumentos y la Comisión para el Desarrollo de la Escultura Monumental y Ambiental (CODEMA).
- c) Para todas las acciones constructivas, los proyectos serán sometidos a revisión por parte de la Comisión Municipal o Provincial de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina del Conservador de la Ciudad y la Comisión de Monumentos según proceda.
- d) Para el caso específico de los conjuntos residenciales y las edificaciones de vivienda, éstas se someterán a revisión por la Comisión de Revisión de Proyectos de la Unidad Provincial Inversionista de la Vivienda (UPIV).
- e) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA.

#### **Sección cuarta. CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO**

**Artículo 294:** Los aspectos relacionados con las contravenciones, cuantías de multas, entidades facultadas para imponerlas, entre otras consideraciones y procedimientos aparecen en Decreto 272 de Contravenciones en materia del Ordenamiento Territorial y Urbanismo, aplicable a tal fin.

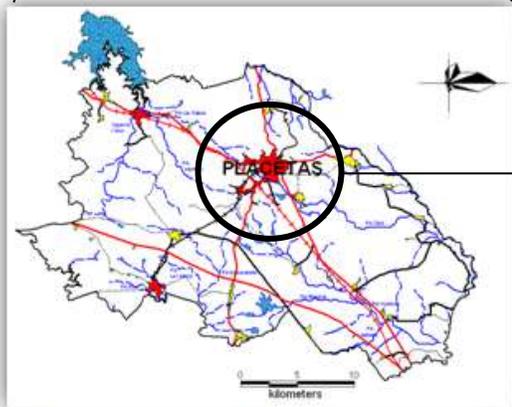
**Artículo 295:** Además, a continuación se menciona todo el soporte jurídico que respalda al sistema de la Planificación Física:

- Acuerdo No. 3435 del 29 de enero de 1999 del CECM, en su anexo No. 1, donde se establece que las Direcciones Provinciales y Municipales de Planificación Física de la Administración Local son las encargadas de dirigir, regular, realizar y controlar el Ordenamiento Territorial y el Urbanismo, en cumplimiento de la Política del Estado y del Gobierno y de las decisiones que adopten las respectivas Asambleas del Poder Popular y sus Consejos de la Administración.
- Resolución 149 del 26 de enero 2005, donde se establece el Objeto Social, Atribuciones y Funciones de la Unidad Presupuestada Planificación Física.
- Resolución No. 91/06 del MEP, donde se abordan las indicaciones sobre el Proceso Inversionista.
- Resolución Conjunta No. 1/04 del IPF-INV del 27 de mayo del 2004.
- Decreto 272 de Contravenciones del Ordenamiento Territorial y Urbanismo.
- Acuerdo No. 181-XI /2005 de la Asamblea Municipal del Poder Popular de Cienfuegos, iniciativa y normativa local que aborda el Reglamento sobre el Ordenamiento Urbano Territorial que complementa las Regulaciones Urbanas.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.



Región Central de la Isla de Cuba

Base Mapinfo



Ubicación del municipio Placetas a escala municipio

Base Mapinfo

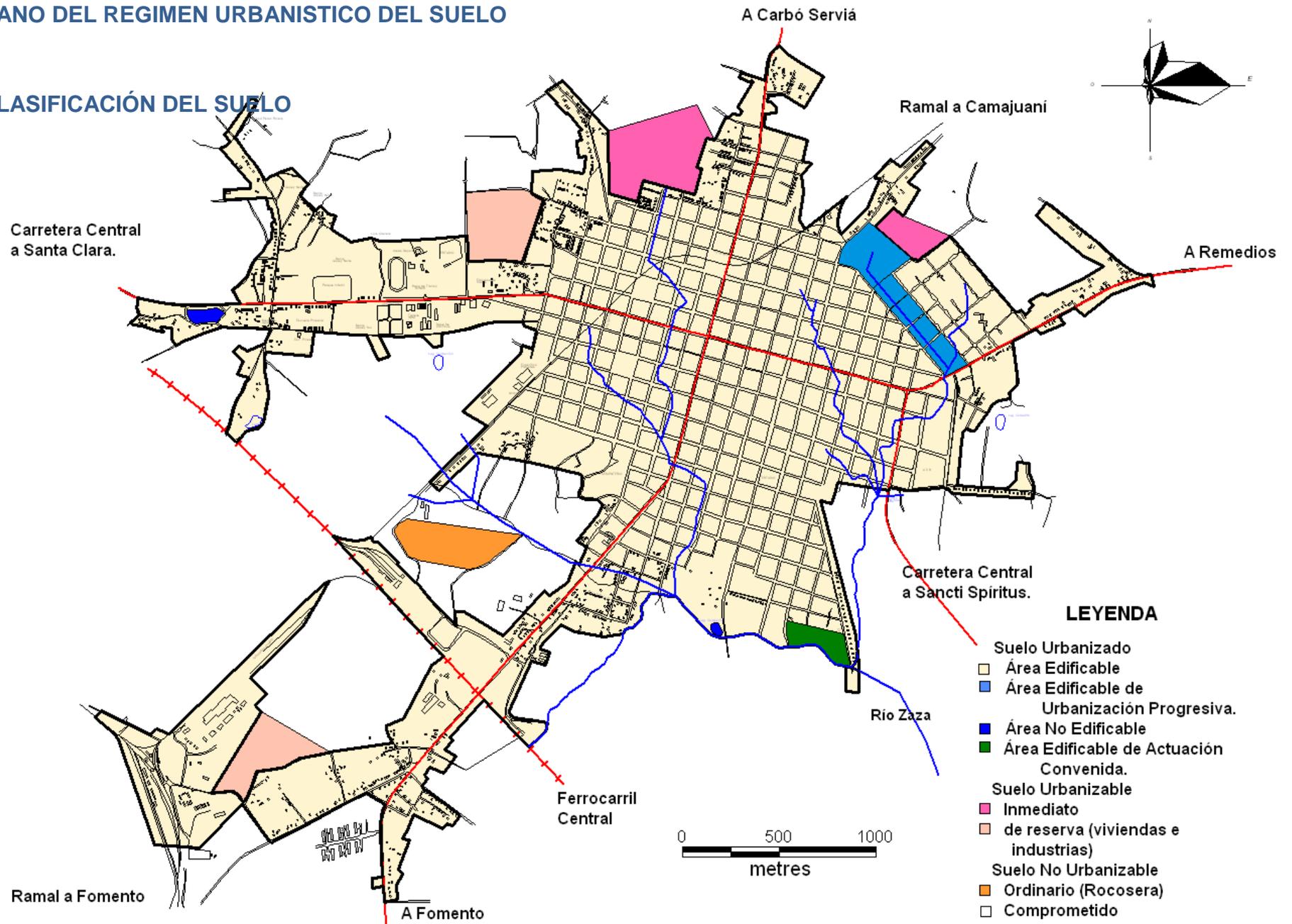


Ciudad Placetas

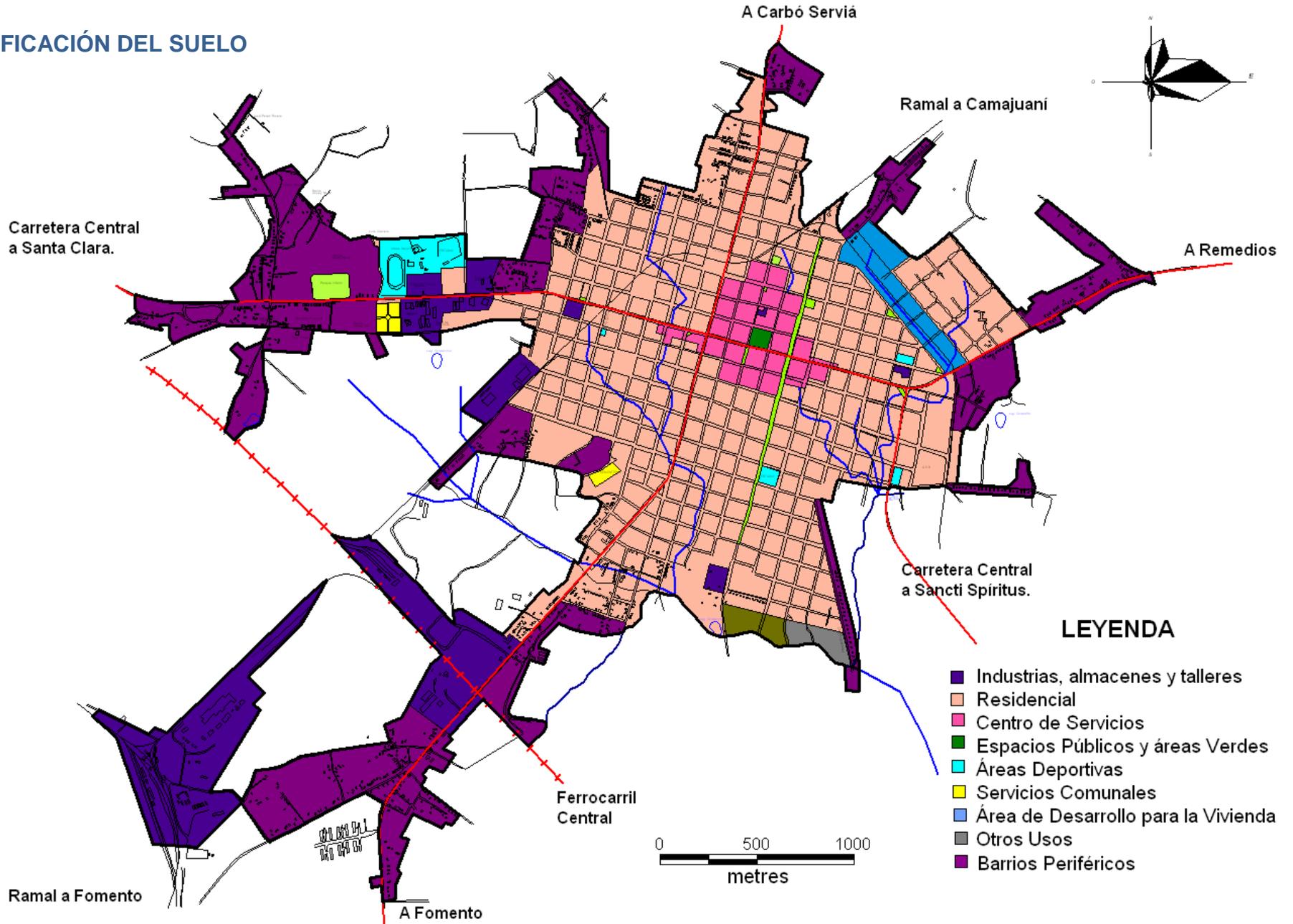
Base Mapinfo

# PLANO DEL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO



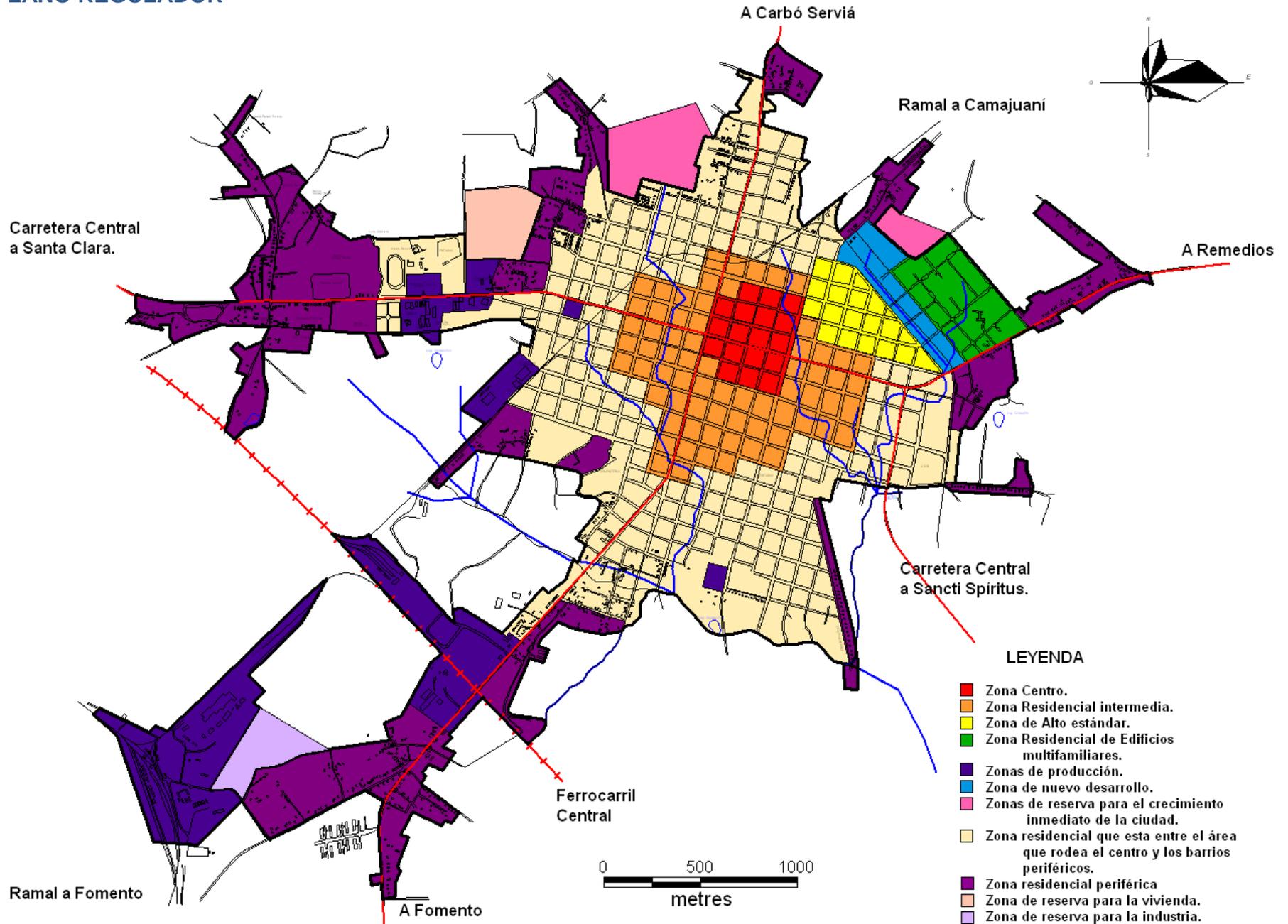
# CALIFICACIÓN DEL SUELO



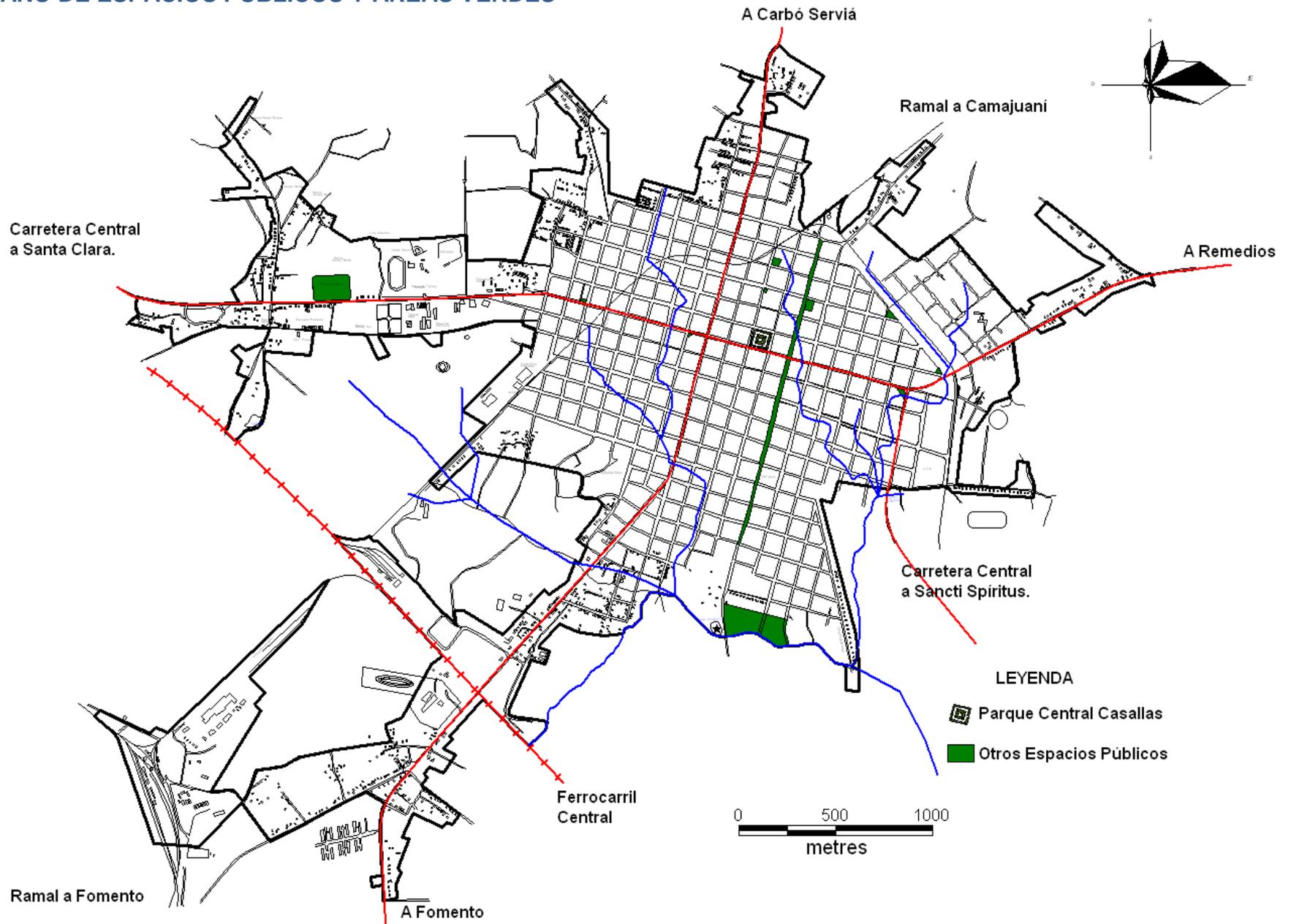
## LEYENDA

- Industrias, almacenes y talleres
- Residencial
- Centro de Servicios
- Espacios Públicos y áreas Verdes
- Áreas Deportivas
- Servicios Comunes
- Área de Desarrollo para la Vivienda
- Otros Usos
- Barrios Periféricos

# PLANO REGULADOR



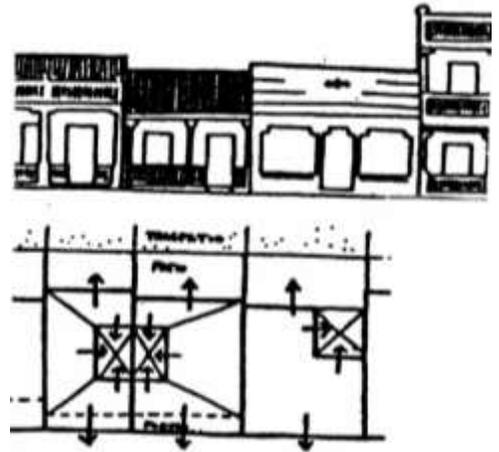
# PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES



## TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

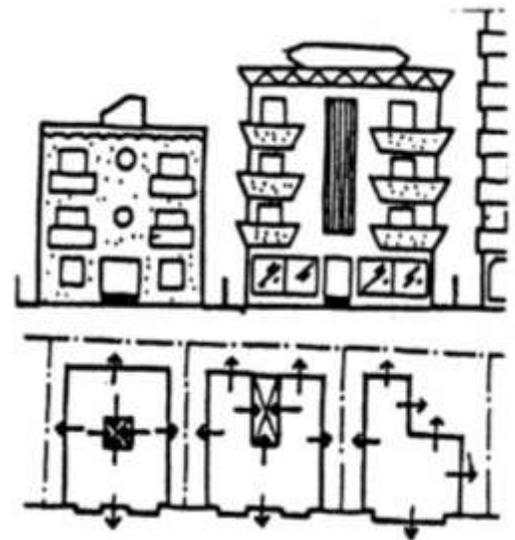
### Tipología II:

Viviendas individuales medianeras en edificaciones de 1 a 3 plantas, de tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas de dimensiones variables. Predominio de portales y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales libres promedio entre 3 y 5 metros, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas e interiores. Fenestración de locales hacia el exterior (fachada, patio y patios interiores). Superficie edificada promedio superior a 60 m<sup>2</sup>. Se identifica con las viviendas de estándar medio, construidas hasta la década del 30 en los barrios y repartos de los bordes de las zonas centrales y en las zonas centrales de las ciudades intermedias.



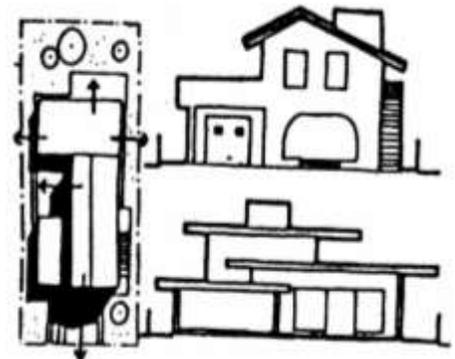
### Tipología III:

Edificios multifamiliares de 3 y más plantas no medianeros, de tipología constructiva 1, ocupando más de 1 apartamento por planta y con presencia o no de balcones al frente, servicios en planta baja, portales públicos o privados y elementos decorativos en fachadas e interiores. Puntales promedio entre 2,40 y 3,00 metros. Escaleras y elevadores retirados o no hacia el interior de la fachada y fenestración hacia la fachada patinejos y pasillos. Pueden tener sótanos y semisótanos. Superficie edificada promedio entre 45 y 70 m<sup>2</sup>. Pueden tener garajes en planta baja o en sótanos. Se identifican con las edificaciones de estándar medio y alto construidas en las décadas de los 40 y 50 y los construidos por la Revolución, prefabricados y convencionales.



### Tipología IV:

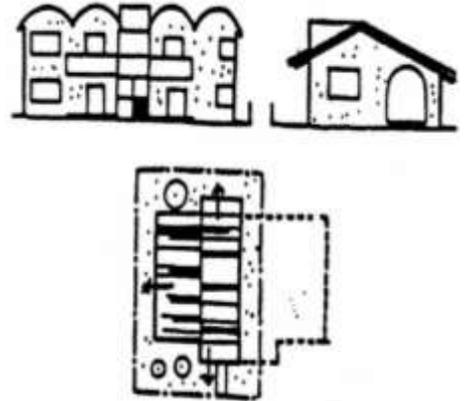
Viviendas individuales no medianeras de 1 y 2 plantas. Tipología constructiva 1 y 2, ocupando parcelas ortogonales de dimensiones variables. Predominio de portales. Escaleras interiores y exteriores frontales o laterales. Puntales libres con promedio de 2.70 y 3.00 metros, con o sin elementos decorativos hacia fachadas e interiores. Presencia de garajes con acceso frontal o lateral. Fenestración de todos sus locales hacia fachadas exteriores. Superficie edificada superior a 70 m<sup>2</sup>. Se



identifica con las viviendas de estándar medio y alto, construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas.

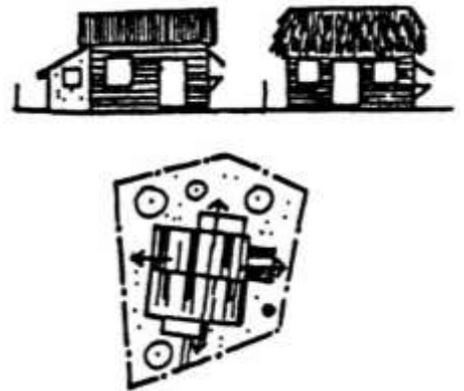
### Tipología V:

Viviendas no medianeras individuales o pareadas. De tipología constructiva 1 y 2. De 1 y 2 plantas, ocupando parcelas ortogonales con o sin portales. Puntales promedio entre 2,40 y 2,60 metros. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 45 y 60 m<sup>2</sup>, con escaleras interiores, frontales y laterales. Se identifica con las viviendas de bajo a medio estándar construidas antes de la Revolución en urbanizaciones periféricas y las que se construyen hoy de bajo consumo y esfuerzo propio.



### Tipología VI:

Viviendas individuales no medianeras de 1 planta. Tipología constructiva 3 y 4 ocupando parcelas irregulares de dimensiones variables, con o si portales. Carencia de elementos decorativos. Fenestración de sus locales hacia el exterior. Superficie edificada promedio entre 30 y 50 m<sup>2</sup>. Se identifica con las viviendas rurales y las construidas espontáneamente en las periferias urbanas.



## ESTRUCTURA DE LA MANZANA

### Morfología de la manzana.

Manzanas cuadradas de 100 m \* 100 m, sólo en sectores excepcionales como son las zonas de nuevo desarrollo ND-I Los Chinos, que por la falta de control de ejecución por parte de los organismos correspondientes y las indisciplinas sociales, forman manzanas irregulares de diferentes dimensiones, así como otras irregularidades en puntos específicos e intersecciones viales no ortogonales. Esta retícula ortogonal está orientada hacia los ejes cardinales con excepción del Reparto de edificios multifamiliares "Los chinos" y la Zona de Nuevo desarrollo ND-I del mismo nombre, que la manzanas giran a 45 grados al noroeste. Las dimensiones generales cumplen con 2.0.m de acera, 8.0.m de las calles secundarias y 10 a 12 m en las vías principales.

### Ocupación de la parcela.

En la parcelación original cada manzana se subdivide en 10 lotes. Este modelo ofrece cuatro frentes de fachada hacia dos lados opuestos de la manzana y en los dos restantes dos costados y un frente de fachada.

#### Edificaciones comunes

Sin mostrar la homogeneidad de sus primas del área de más compacidad de la ciudad éstas suelen acomodarse en la parcela dejando pasillos perimetrales o jardines. Variando entre una y dos plantas las podemos encontrar de estilos diversos o enmarcadas en una determinada época.



#### Edificios multifamiliares

Ubicados en la periferia, hacia la zona Noreste de la ciudad, en núcleos generalmente desenganchados de la trama existente, con pobres o no resueltos espacios públicos, podemos encontrar estos edificios residenciales. Con alturas entre cuatro y cinco niveles, de formas marcadamente simétricas y con muy poca variedad en cuanto a su diseño.



### Tipología constructiva II

---

#### Viviendas individuales medianeras

Predominio de portales y balcones al frente. Escaleras retiradas hacia el interior de la fachada. Puntales libres promedio entre 3 y 5 metros, con presencia o no de elementos decorativos en fachadas e interiores. Fenestración de locales hacia el exterior (fachada, patio y patios interiores). Superficie edificada promedio superior a 60 m<sup>2</sup>. Se identifica con las viviendas de estándar medio, construidas hasta la década del 30 en los barrios y repartos de los bordes de las zonas centrales y en las zonas centrales de las ciudades intermedias.



---

### Tipología constructiva III

---

- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos, macizos de barro, bloques de hormigón y adobe.
- Techos de bóvedas de ladrillos de suelo cemento, tejas y canalones de asbesto cemento.

---

### Tipología constructiva IV

---



- Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento con fibra vegetal o residuos, tapial y embarrado.
- Techos de planchas metálicas con soportería de madera, elementos de cubierta de cemento y fibras vegetales.



## ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

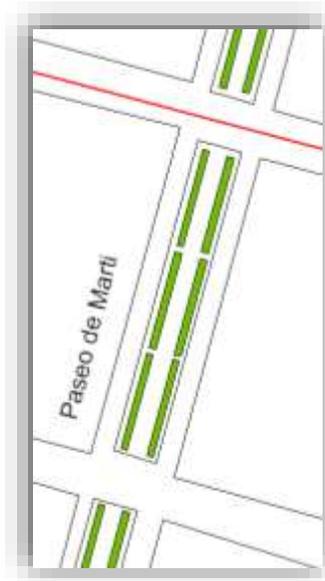
### Parque urbano:

Ocupando el espacio de una manzana (1 Ha), con presencia de árboles, césped y mobiliario urbano, éstos suelen estar ornamentados con esculturas y placas conmemorativas generalmente. Siendo áreas de intercambio social, su espacio interior se define a partir de recorridos con pequeñas estancias intercaladas, generalmente dispuestas de modo simétrico.



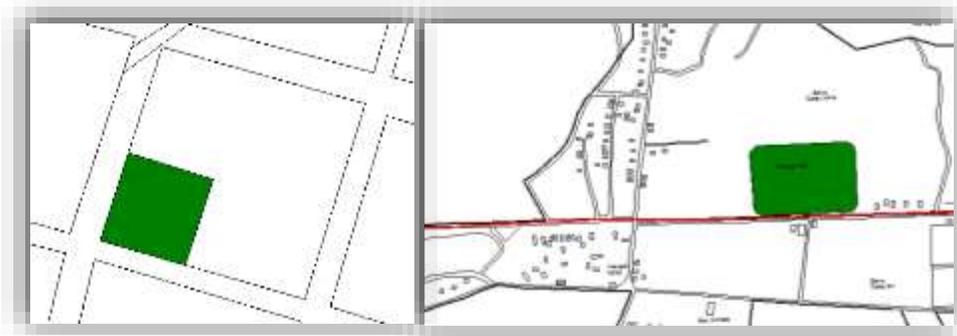
### Paseo arbolado:

En la ciudad encontramos el Paseo Martí, con sus 1.4 kilómetros de largo. Su espacio se define a partir de una amplia acera flanqueada por árboles y mobiliario urbano, la calle con dos carriles a cada lado pero de un solo sentido y como límite lateral las fachadas continuas con las ininterrumpidas galerías porticadas que definen su recta perspectiva.



### Parques infantiles:

En la ciudad encontramos dos parques infantiles uno en el consejo popular Pujol-Los Chinos otro en el consejo popular Vigía-Copey.



## **Vías públicas**

Las vías en la ciudad son de amplias secciones. Hacia la zona centro estas presentan aceras inmediatas a la vía con dimensiones entre 0.90m y 2.0 m

## RESUMEN DE REGULACIONES GRÁFICAS.

### VÍAS PÚBLICAS

La red vial conforma eficazmente la estructura urbana existente y sus elementos componentes repiten la acera.

#### VÍAS PRINCIPALES



#### VÍAS MENORES Y CALLES COLECTORAS

#### BOULEVARD



#### ACERAS

#### PARTERRES



Los usos o funciones a que se destinan o están destinadas las parcelas de terrenos y las Edificaciones, califican el uso del suelo según la categoría establecida al respecto en cada una de las cuatro Zonas de Intensidad de intervención urbana; ya fuere prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio, para proporcionarle a las mismas su más apropiada representatividad y caracterización.

### RESIDENCIAL



### ALOJAMIENTO



### ADMINISTRACIÓN



### COMERCIO



### GASTRONOMÍA



### SALUD



### EDUCACIÓN



### DEPORTE



### CULTURA



## USOS Y FUNCIONES

Los usos o funciones a que se destinan o están destinadas las parcelas de terrenos y las Edificaciones, califican el uso del suelo según la categoría establecida al respecto en cada una de las cuatro Zonas de Intensidad de intervención urbana; ya fuere prohibido, restringido, permisible, preferente u obligatorio, para proporcionarle a las mismas su más apropiada representatividad y caracterización.

### PRODUCCIÓN



### RELIGIOSO



### SERVICIOS BÁSICOS



### MOBILIARIO URBANO



### SEÑALIZACIONES



Los componentes urbanísticos y también arquitectónicos de la alineación constructiva paralela a la calle, de las edificaciones, se corresponden con los principios de la ocupación de las mismas. Se caracteriza por la presencia obligatoria de jardín frontal; portal; pasillos laterales y de fondo; así como también dos líneas de fachada: la primera determinada por la del portal y la segunda por la de la construcción restante.

---

### FRANJA DE JARDÍN

---

---

### FRANJA DE PORTAL

---



---

### PASILLOS LATERALES Y DE FONDO

---



Se identifican como tipos y elementos de fachada, a determinados componentes muy significativos en la imagen arquitectónica de cada edificación y también de su respectiva expresión urbanística, tales como: cercados; basamentos; sótanos y semisótanos; terrazas y salientes; balcones; alturas y puntales; y las marquesinas y toldos.

### CERCADOS



### BALCONES



### LOGIAS

### TERRAZAS

### MARQUESINAS

### TOLDOS



Las tipologías arquitectónicas presentes en la ciudad pueden considerarse ilustrativamente en su concepción general, sin detallarlas dentro de la diversidad morfológica existente en cada una de ellas, con las siguientes definiciones: casas unifamiliares individuales y pareadas o en medianería; edificaciones comunes; edificios multifamiliares y edificios altos configurados como pantallas o torres.

---

### CASAS UNIFAMILIARES EN ESQUINA

---



---

### CASAS UNIFAMILIARES PAREADAS

---



---

### EDIFICACIONES COMUNES

---



Las tipologías arquitectónicas presentes en la ciudad pueden considerarse ilustrativamente en su concepción general, sin detallarlas dentro de la diversidad morfológica existente en cada una de ellas, con las siguientes definiciones: casas unifamiliares individuales y pareadas o en medianería; edificaciones comunes; edificios multifamiliares y edificios altos configurados como pantallas o torres.

---

### EDIFICIOS MULTIFAMILIARES

---



Reperto "Los Chinos"



Edificios Pastorita. Reparto "Pujol"

---

## ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Los espacios públicos y áreas verdes están identificados acorde con sus características Funcionales y morfológicas, de manera de sintetizar así su tipología arquitectónica y urbanística en: parques urbanos; plazas; paseos arbolados; calles y avenidas; parques recreativos e infantiles; espacios abiertos naturales. El espacio semipúblico tiene a su vez una connotación tributaria a partir de su titularidad privada o particular.

### PARQUES URBANOS



### MICROPARQUES



### PASEO ARBOLADO "MARTÍ"



### PARQUES INFANTILES



## CAPÍTULO No7. GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Artículo 296:** A los efectos de estas regulaciones, se asumen las siguientes definiciones para cada uno de los términos estipulados:

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

***Ampliación:*** Toda nueva construcción a la vivienda original que forma parte integrante de ella y se encuentra unida a ésta por una puerta, pasillo o escalera o cualquier otra solución constructiva.

***Conservación:*** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a una vivienda o edificio multifamiliar para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

***Construcción:*** Toda nueva edificación destinada a la resistencia de una o más familias.

***Reconstrucción:*** Acción constructiva que se ejerce a una vivienda o edificio multifamiliar con alto grado de deterioro o inhabitable para sustituir o construir de nuevo algunos de sus elementos componentes, total o parcialmente, con el fin de recuperar su valor de uso y reincorporar al fondo útil de viviendas (rehabilitación).

***Remodelación:*** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una vivienda o edificio multifamiliar que altere su trazado, aspecto original y le introduzca cambios estructurales.

**Acción urbanística:** Son las acciones o formas de intervención urbanística en sectores o zonas residenciales y no en edificaciones aisladas, por esfuerzo propio de la población y la iniciativa estatal o de los organismos y entidades u organizaciones.

Estas son las siguientes:

***Conservación:*** Acción en zona residencial que posee condiciones ambientales buenas y cuenta con facilidades viales, infraestructurales y de servicios adecuados cuya estructura urbana debe ser mantenida.

***Rehabilitación:*** Se ejerce en zonas residenciales que requieren la reparación y reconstrucción parcial de la vialidad, la infraestructura urbana.

***Reconstrucción:*** Es la forma de intervención donde predomina la reconstrucción total y dispersa de la vivienda, el completamiento y reconstrucción de la vialidad, las redes hidrotécnicas y los servicios.

***Remodelación:*** Se realiza en zonas que suponen una transformación integral para lograr un ambiente superior, incluido la demolición de algunas viviendas.

***Redesarrollo:*** (Reurbanización): Es la renovación total de áreas o sectores de erradicación, incluida no solo la función residencial, sino también las redes técnicas e infraestructura.

***Erradicación:*** Acción en una zona residencial ocupada por vivienda constructivamente deficientes, provisionales o irreparables; o que cuenta con problemas de infraestructura; de redes técnicas; carencia de servicios; que por tales razones, o por otras restricciones urbanísticas específicas, el Plan Director determine que sean erradicadas y reurbanizadas totalmente; o en otros casos dedicadas a áreas verdes, zonas de protección y otros usos.

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

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

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

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

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

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

**Autorización:** Permiso oficial para realizar los trabajos que por sus características no está comprometido en la licencia de construcción.

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

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

**Cercados:** De cercar, cerca, valla o muro circundante, empleado para delimitar las parcelas de terreno. En áreas urbanas, los cercados pueden ser de barras de acero, mallas eslabonadas y muretes de hormigón, ladrillos o bloques.

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

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

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

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

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

**División (desglose):** Los propietarios de una vivienda tendrá derechos a dividirla en los casos excepcionales en que las dimensiones y forma de la edificación lo permitan. Las dimensiones y requisitos se adecuarán a las regulaciones e la construcción RC1107 de diciembre de 1986 "Vivienda por esfuerzo propio en los núcleos urbanos. Requisitos de proyecto"; y otros de las normas y la legislación vigente.

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

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

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

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

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

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

**Microlocalización:** Es el documento oficial expedido por la Dirección Provincial de Planificación Física y Arquitectura para la localización de inversiones de los organismos y entidades.

**Mobiliario urbano:** Es el conjunto de elementos utilitarios situados en los espacios públicos y en la vía pública, tales como: luminarias, farolas, bancos, apeaderos, puentes, jardineras, cestos, señalizaciones; y que en áreas determinadas (centro, zonas históricas, etc.) pueden tener un diseño específico y de alta calidad así como materiales apropiados

**Monumentos:** Todo centro histórico urbano, y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado por su significación cultural, histórica o social para el país y que como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley No. 2 de 4 de Agosto de 1977, Ley de Monumentos Nacionales y Locales.

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

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

alguna, o que existiendo fuesen de poca significación, podrá considerársele como solares yermos urbanos.

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

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

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

**Pasillos laterales y de fondo:** Espacios sanitarios, de protección y circulación, entre el límite, lindero o cercado de la parcela de terreno y los bordes o paredes de la edificación interior, y forman parte de la superficie descubierta.

**Portal libre de uso público:** Zaguán, pórtico o espacio conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías de comunicaciones, y que permiten un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia.

**Portal privado:** Zaguán pórtico o espacio conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de las edificaciones.

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

**Salientes sobre la vía:** Son los elementos, partes u objetos de las edificaciones que se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros y otros, cuyas dimensiones y alturas sobre la vía pública (incluida la acera) deben ser regulados.

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

**Servidumbre de vistas y de luces:** Son los gravámenes o limitaciones impuestas por unos inmuebles a otros, por razones de evitar vistas rectas, de costado u oblicuas, separación entre ventanas colindantes, apertura de vanos en paredes medianeras y otros aspectos.

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

**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.

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

**Trampas de grasa:** Dispositivos que se colocan en las instalaciones de producción industrial, agropecuarias y otras, para recoger los residuos de lubricantes minerales, o compuestos orgánicos (glicérido, lipoideos y otros), a fin de evitar la contaminación ambiental.

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos con el fin de proteger en medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos; tales como la reutilización de sustancias; el enterramiento sanitario; la elevación de torres y chimeneas; la construcción de trampas de grasas, lagunas de oxidación y plantas de tratamiento complejas; empleo de agentes y sustancias químicas o medios biológicos para neutralizar o hacer inocuos los productos nocivos; entre otros.

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

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

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

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

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

**Servidumbre:** Es una obligación impuesta sobre un inmueble a beneficio de otra perteneciente a distintos dueños.

-*Predio dominante* es el inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre.

-*Predio sirviente* es el que sufre la servidumbre.

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

**Zona de Alto Valor:** Es el espacio territorial de un Centro histórico Urbano, un sitio urbano, o áreas, inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos; o por sus características, técnico- constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica, y otras, requieren de un tratamiento especial diferenciado del resto, con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa y que son diferenciadas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.



1. Regulaciones Territoriales y urbanísticas. Año 2011.
2. NC 23:1999, referente a las Franjas Forestales de Protección a embalses y cursos fluviales.
3. NC 93-11/86 Fuentes de abastecimiento de agua. Calidad y protección sanitaria.
4. NC 93-02-209/90. "Procedimientos de cálculo para la determinación de las zonas de protección sanitaria".
5. NC 93-01-210/87 sobre el vertimiento de combustibles, lubricantes y otros derivados residuales en todo el territorio, incluyendo ríos y arroyos.
6. NC 27:1999 sobre el "Vertimiento de aguas residuales a las aguas terrestres y al alcantarillado.
7. NC. NC 39:1999 "Calidad del aire. Requisitos higiénicos sanitarios"
8. NC 133 del 2002. "Residuos Sólidos Urbanos". Almacenamiento, Recolección y Transportación. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales.
9. NC 26: (1999) 2007 sobre "Ruidos en zonas habitables. Requisitos higiénicos sanitarios".
10. NC 53-119-1984 de Áreas Verdes Urbanas.
11. Reglamento de Ornato e Higiene.
12. NC 93-04- 102/87.
13. NC 30:1999 Calidad del suelo. Tierras alteradas. Regulaciones generales para la restauración.
14. NC 93-01-85 normativa sobre cementerios
15. NC 93-05,06-86. normativa sobre vertederos
16. NC 93-01-85 sobre cementerios.
17. NC 134:2002 Residuos Sólidos Urbanos. Tratamiento. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales.
18. NC 133:2002, Residuos Sólidos Urbanos. Almacenamiento, Recolección y Transportación. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales
19. NC 135: 2002 Residuos Sólidos Urbanos. Disposición Final. Requisitos Higiénicos Sanitarios y Ambientales.
20. NC 391-2/2004 Accesibilidad de las personas al medio físico.
21. NC 53-119/1984 Áreas Verdes Urbanas.
22. Ley 109 Código de Seguridad Vial.
23. Resolución 280-97. Vías Férreas.
24. Resolución 8/96 del Instituto Nacional de la Vivienda.
25. Ley No.65. "Ley Gral. de la Vivienda del 23 de diciembre de 1988.

## ANEXOS

### • Listado de obras de conservación que no requieren autorización ni licencia de obra.

- Estucar, azulejar o enchapar interiores y mesetas existentes.
- Reparar o sustituir recubrimientos de morteros o enlucidos en interiores y exteriores.
- Sustituir o reparar enchapes de muros y antepechos.
- Reparar grietas en elementos no estructurales.
- Reparar o sustituir parcialmente los recubrimientos del acero de hormigones armados.
- Sustituir o reparar paredes divisorias interiores.
- Reparar paredes exteriores de madera.
- Construir, sustituir o reparar pisos.
- Sustituir parcialmente las cubiertas ligeras, con igual material.
- Reparar parcialmente las soldaduras de techo.
- Sustituir servicios sanitarios, lavados fregaderos, mesetas de cocina y lavaderos que no impliquen modificaciones en las hidráulicas existentes.
- Sustituir y reparar tuberías de drenaje pluvial cuando estas estén expuestas.
- Eliminar filtraciones, tupiciones y salideros siempre que la afectación causada no haya afectado un elemento estructural.
- Sustituir tanques de agua sin que modifiquen las instalaciones hidráulicas existentes ni los elementos que lo sostienen.
- Reparar fosas, cisternas y tanques de agua cuando no sea necesario modificar su acero de refuerzo o la sección de sus elementos competentes.
- Sustituir o repara falso techo.
- Reparar o sustituir escaleras de madera o metálica en interiores.
- Sustituir o reparar barandas y pasos de escaleras.
- Sustituir o reparar instalaciones eléctricas.
- Reparar parcialmente la carpintería exterior siempre que garantice el cumplimiento de las regulaciones urbanas.

### • Decreto 272

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** 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 2.-** 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 3.-** 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 4.1.-** 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.

2. 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 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 5.-** 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 6.-** 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 7.-** 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 8.-** 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 9.-** 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 10.-** 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 11.-** 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, restituirlo 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; y
- 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 12.-** 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 13.-** 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 14.-** 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 15.-** 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 16.-** 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.

La estructura del documento de las regulaciones urbanísticas se muestra en el siguiente esquema: