

# **REGULACIONES URBANAS REMEDIOS**



**Dirección Municipal de  
Planificación Física. Remedios  
2014**

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	7
<b>ANTECEDENTE HISTÓRICOS</b>	8
<b>DESARROLLO</b>	10
<b>RELACIONES CON LA ESCALA SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO</b>	12
<b>CAPÍTULO 1 DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO</b>	13
<b>CAPÍTULO 2 CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES</b>	15
2.1 Regulaciones Urbanísticas	15
2.2 Premisas conceptuales	16
2.3 Regulaciones generales de intervención urbana	18
2.4 Regulaciones específicas de intervención urbana	18
2.5 Regulaciones de procedimiento	18
2.6 Tablas y normas gráficas	18
2.7 Glosario de términos	18
2.8 Anexos	19
<b>CAPÍTULO 3 REGULACIONES GENERALES</b>	<b>20</b>
<b>3.1 Medio Ambiente</b>	20
3.1.1 Responsabilidad ambiental	20
3.1.2 Suelos de uso agropecuarios	22
3.1.3 Disposición final de los desechos.	25
3.1.4 Cementerio	26
<b>3.2 Protección y preservación patrimonial.</b>	27
<b>3.3 Uso de suelo</b>	29
<b>3.4 Estructura urbana</b>	31
3.4.1 Disposición de la edificación en la manzana	31
3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela	33
3.4.2.1 Vistas y luces	35
3.4.2.2 Medianerías	36
3.4.2.3 Servidumbre de paso	42
3.4.2.4 Relación de vecindad.	42
3.4.3 Alineación de las edificaciones.	43
3.4.3.1 Franjas de jardín	43
3.4.3.2 Franjas de portal	44
3.4.3.3 Retranqueo	44
3.4.4 Infraestructura vial	44
3.4.4.1 Transporte y tránsito	47
3.4.5 Otras infraestructuras técnicas	47
3.4.5.1 De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.	47

3.4.5.2 De las redes eléctricas	50
3.4.5.3 De las redes de comunicación	52
3.4.5.4 Barreras arquitectónicas	53
<b>3.5 Morfología</b>	<b>54</b>
3.5.1 Tipos y elementos de fachada.	54
3.5.1.1 Cercados	54
3.5.1.2 Jardines	55
3.5.1.3 Portales	56
3.5.1.4 Alturas y puntales	56
3.5.1.5 Número de pisos máximo y mínimo	57
3.5.1.6 Balcones y Salientes	57
3.5.1.7 Pinturas	58
3.5.1.8 Marquesinas y toldos	58
3.5.1.9 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.	59
3.5.1.10 Color.	59
3.5.1.11 Enchapes.	59
3.5.1.12 Quicios	60
3.5.1.13 Fenestración	60
3.5.1.14 Requerimientos para la colocación de aires acondicionados	60
<b>3.6 Mobiliario urbano</b>	<b>61</b>
3.6.1 Ocupación del espacio público	65
3.6.2 Componentes de espacio público	66
3.6.2.1 Plazas y plazuelas	66
3.6.2.2 Aceras	66
3.6.2.3 Calles	67
3.6.2.4 Áreas verdes	67
3.6.2.5 Pavimentos	69
<b>3.7 Aspectos técnicos constructivos</b>	<b>69</b>
3.7.1 Características Constructivas.	69
3.7.2 Tipología Constructiva	71
3.7.3 Materiales de construcción.	71
3.7.4 Redes hidro-sanitarias	71
3.7.5 Espacios y elementos interiores	71
3.7.5.1 Garajes	71
3.7.5.2 Ubicación y características de las escaleras.	72
3.7.5.3 Facilidades temporales	73
3.7.5.4 Tipos de cubierta	73
3.7.5.5 Características estéticas y de estilo	74
<b>3.8 Aspectos higiénicos-ambientales</b>	<b>74</b>
3. 8.1 Demoliciones	75
3.8.2 Obras forzosas	78
<b>3.9 Intervenciones constructivas</b>	<b>79</b>
3.9.1 Tipos de intervención a nivel urbano.	79
3.9.2 Acciones constructivas	79
3.9.3 Ciudadelas o cuarterías	83

3.9.4 Construcciones en azoteas.	83
<b>3.10 Carteles y señalizaciones</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO 4. REGULACIONES ESPECÍFICAS</b>	<b>89</b>
<b>1 ZONA DE CENTRO HISTÓRICO.</b>	<b>89</b>
<b>4.1 Medio ambiente</b>	<b>90</b>
<b>4.2 Protección y preservación patrimonial</b>	<b>91</b>
<b>4.3 Uso de suelo</b>	<b>91</b>
<b>4.4 Estructura urbana</b>	<b>93</b>
4.4.1 Disposición de la edificación en la manzana	93
4.4.2 Áreas libres interiores de manzanas	94
4.4.3 Parcelas libres	94
4.4.4 Disposición de la edificación en la parcela	94
4.4.5 Medianería	95
4.4.6 Alineación de las edificaciones.	95
4.4.7 Infraestructura vial	96
4.4.8 Otras infraestructuras técnicas	97
4.4.8.1 De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.	97
4.4.8.2 De las de comunicación	97
4.4.8.3 De las redes eléctricas	97
<b>4.5 Morfología</b>	<b>97</b>
4.5.1 Tipos y elementos de fachada	97
4.5.1.1 Cercados	97
4.5.1.2 Portales	98
4.5.1.3 Edificios con frente a una o más vías, esquinas o chaflanes	98
4.5.1.4 Edificios con frente a parques, áreas libres o equipamiento	98
4.5.1.5 Alturas	99
4.5.1.6 Puntales	99
4.5.1.7 Número de pisos máximo y mínimo	100
4.5.1.8 Balcones y Salientes	101
4.5.1.9 Loggías y terrazas	102
4.5.1.10 Carpintería y herrería	103
4.5.1.11 Pinturas	104
4.5.1.12 Enchapes	105
<b>4.6 Mobiliario urbano</b>	<b>106</b>
<b>4.7 Aspectos técnicos constructivos</b>	<b>106</b>
4.7.1 Características Constructivas.	106
4.7.1.2 Entrepisos	107
4.7.1.3 Galerías	108
4.7.1.4 Patios	109
4.7.1.5 Vanos	109

4.7.1.6 Zaguanes	110
4.7.1.7 Arcos	110
4.7.1.8 Elementos decorativos y artísticos	110
4.7.1.9 Pisos y pavimentos	111
4.7.1.10 Techos y falsos techos	112
4.7.1.11 Tipos de cubierta	113
4.7.1.12 Acciones sobre cubiertas	113
4.7.2 Características estéticas y de estilo	116
4.7.2.1 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.	117
4.7.2.2 Fenestración	118
4.7.2.3 Cornisas y aleros	118
4.7.2.4 Pórticos	118
4.7.2.5 Escaleras	118
4.7.3 Materiales de construcción	119
<b>4.8 Intervenciones constructivas</b>	<b>122</b>
4.8.1 Tipos de intervención a nivel urbano	122
4.8.2 Acciones Constructivas.	123
4.8.2.1 Nueva Construcción	123
4.8.2.2 Remodelación.	124
4.8.2.3 Ampliación	124
4.8.2.4 Conservación	126
4.8.2.5 Restauración.	126
4.8.2.6 Hallazgos arqueológicos	127
<b>2 ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO.</b>	<b>128</b>
4.1 Medio ambiente	130
4.3 Uso de suelo	130
4.2 Protección y preservación patrimonial	130
4.4 Estructura urbana	131
4.5 Morfología	131
4.7 Aspectos técnicos constructivos	130
<b>3 ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA.</b>	<b>134</b>
4.1 Medio ambiente	135
4.3 Uso de suelo	135
4.4 Estructura urbana	135
4.5 Morfología	136
4.7 Aspectos técnicos constructivos	136
<b>4 ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.</b>	<b>138</b>
4.1 Medio ambiente	139
4.3 Uso de suelo	139
4.4 Estructura urbana	139
4.5 Morfología	140
4.7 Aspectos técnicos constructivos	142
<b>5 ZONA DE NUEVO DESARROLLO</b>	<b>145</b>
4.1 Medio ambiente	146

4.3	Uso de suelo	146
4.4	Estructura urbana	146
4.5	Morfología	146
4.7	Aspectos técnicos constructivos	147
<b>6</b>	<b>ZONA DE PRODUCCIÓN.</b>	<b>149</b>
4.1	Medio ambiente	150
4.3	Uso de suelo	150
4.4	Estructura	151
4.5	Morfología	151
4.7	Aspectos técnicos constructivos	152
<b>7</b>	<b>ZONA DE GRANDES INSTALACIONES.</b>	<b>153</b>
4.3	Uso de suelo	154
4.4	Estructura urbana	154
4.5	Morfología	154
4.7	Aspectos técnicos constructivos	155
<b>8</b>	<b>ZONA DE ÁREAS VERDES.</b>	<b>156</b>
4.3	Uso de suelo	156
4.5	Morfología	157
4.7	Aspectos técnicos constructivos	157
<b>CAPÍTULO 5. PROCEDIMIENTOS</b>		<b>159</b>
5.1	Disposiciones generales	159
5.2	Solicitudes y trámites	160
5.3	Aprobación de uso de suelo, autorizaciones y licencias de obra	165
5.3.1	Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones	165
5.3.2	Cambios de uso de locales	166
5.3.3	Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de construcción	166
5.3.4	Requisitos para tramitación del certificado de habitable/utilizable	167
5.4	Entidades y comisiones o grupos de consulta y aprobación	167
5.5	Contravenciones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo	168
<b>CAPÍTULO 6 TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS</b>		<b>170</b>
<b>Anexo 1</b>	Intervenciones a escala urbana	233
<b>Anexo 2</b>	Intervenciones a escala arquitectónica	234
<b>Anexo 3</b>	Intervenciones a escala constructiva	235
<b>Anexo 4</b>	Tipologías constructivas	236
<b>Anexo 5</b>	Grados de protección	237
<b>Anexo 6</b>	Listado de edificaciones con grados de protección	239
<b>CAPÍTULO 7 GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>		<b>255</b>

## INTRODUCCIÓN

El documento que a continuación se presenta, constituye la actualización de las regulaciones aprobadas en el año 2011, motivado por la constante evolución, crecimiento y desarrollo a que se encuentra sujeta la ciudad, adicionando a ello los cambios socioeconómicos y las nuevas estrategias del país, así como las transformaciones que se han puesto de manifiesto en la actualización del Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Remedios, documento que sirve como punto de partida para la actualización de las regulaciones.

Para este trabajo se tomó como criterio básico que: Las Regulaciones urbanísticas son el conjunto de disposiciones técnicas y el instrumento jurídico-administrativo de carácter territorial, urbano y arquitectónico, para el ordenamiento, planeamiento, control territorial y urbano cuyos fines fundamentales son: orientar la acción constructiva estatal o ciudadana y la preservación de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y ambientales, así como la imagen urbana que caracteriza a nuestras urbanizaciones; contribuyendo fundamentalmente a la preservación de la identidad cultural expresada en forma de ciudad.

Por tanto las regulaciones, constituyen una salida del Planeamiento, que posibilitan tanto su implementación como el control de los procesos de transformación y preservación físico espacial del territorio y contribuyen de manera directa al control y buen funcionamiento de la ciudad para preservar sus valores históricos, culturales y tradicionales, económicos y ambientales, además de satisfacer las necesidades de la población.

Por ello las **REGULACIONES URBANÍSTICAS PARA LA CIUDAD DE REMEDIOS** se han elaborado con el objetivo de disponer de un instrumento legal capaz de implementar y controlar el ordenamiento a todas las escalas, permitir el control del territorio, mejorar la imagen urbano-arquitectónica de la ciudad y regular aquellos aspectos que mayor incidencia tienen en la disciplina urbana por parte de la población y del sector estatal, permitiendo la implementación del planeamiento, la transformación y la preservación de la imagen de ciudad.

## **ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

El origen de la fundación de San Juan de los Remedios se pierde en la nebulosa de los tiempos, alrededor de 1515, casi a la par de las VII Primeras Villas conocidas en el primer cuarto del siglo XVI. Lo que sí se sabe ciertamente que Vasco Porcallo de Figueroa, rico y voluntarioso conquistador fue el fundador de Remedios; y que su primitivo asiento ocurrió en áreas del cacicazgo de Sabana o Sabaneque que fue el primero de los tres que tuvo. Su permanencia fue efímera, dada las adversidades del terreno bajo y pantanoso.

Con motivo de las depredaciones de piratas y corsarios, se trasladaron sus moradores largos años después y se situaron tierra adentro, muy próximo a la costa y al poblado indio de Carahate, (hoy Texico). Es muy probable que el lugar que actualmente ocupa haya sido la última y definitiva mudanza, teniendo que padecer en él, el ataque de El Olonés primero, y el incendio de la población después por los vecinos que la abandonaron para fundar a Santa Clara, disputa que entablaron con los que tozudamente, quedaron sin hacer el éxodo.

Recibió tres nombres Santa Cruz de la Sabana del Cayo, Santa Cruz de la Sabana y San Juan de los Remedios de la Sabana del Cayo. A partir de 1578 se le otorga a éste último asentamiento el título de Villa.

Es imposible tratar las distintas fases históricas de una ciudad a las puertas de cumplir sus quinientos años de fundación como lo es la ciudad de Remedios, cuya génesis y desarrollo como conglomerado social a través de los tiempos se hayan cuajadas de hechos singulares y extraordinarios; imposible también describir el emporio de su proverbial riqueza primigenia y ya de suya pretéfica grandeza, registradas en anales de la historia con la sangre de sus héroes, el idealismo de sus nobles y cultos varones y la hidalga y devota comprensión de sus moradores.

Es una ciudad organizada a partir de una Plaza: la llamada Plaza Isabel II; de forma radial e irregular marcada por el crecimiento espontáneo de la población. En sus calles se organizan de forma compacta edificios de uso social y vivienda con predominio de la edificación uniplanta medianera y de elevados puntales de arquitectura colonial, barroca y ecléctica. Desarrollándose como centro fundamental de toda la vida social de la villa



conformada en aquel entonces por una serie de edificaciones de uso predominantemente social como: las sociedades de instrucción y recreo; farmacias, comercios intensos y variados, cafeterías, hoteles y el ayuntamiento; que por demás constituyó siempre el escenario principal para las fiestas populares.

La ciudad de Remedios, con su centro Histórico declarado Monumento Nacional en el año 1979; su historia y su gente, es el reflejo de la evolución histórica y de muchos años de tradiciones que han perdurado hasta nuestros días.

Hoy, las pequeñas plazuelas se insertan en el conjunto de la Plaza Isabel II, la denominada Plaza de la Libertad y la Plaza de las Madres, conforman un sistema hermoso y singular que alberga además las dos iglesias fundamentales de la villa: La Parroquial Mayor y la de la Virgen del Buen Viaje.

De modo general, Remedios ha mantenido a lo largo de su evolución histórica, y por ende su desarrollo urbanístico, una unidad constructiva y arquitectónica como símbolo del decursar histórico de un País.

## **DESARROLLO**

En la elaboración de estas Regulaciones Urbanística se partió del Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU), donde se realizó la propuesta de zonificación de la ciudad de acuerdo al régimen de uso o actividad predominante actual y/o perspectiva de cada área.

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

Luego de haberse definido las zonas, se realizó el derrotero de cada una de ellas, partiendo de una caracterización de forma general y se estableció el régimen de uso para definir las Regulaciones Específicas de acuerdo a las tipologías urbanísticas y arquitectónicas predominantes, así como la acción constructiva que puede ejecutarse y la función o uso de suelo que predomine; todo ello a partir de la expresión escrita y gráfica en cada capítulo.

En este documento se definen también regulaciones para los procedimientos de solicitudes, autorizos y otros documentos legales vinculados al sistema de trabajo de Planificación Física.

Tomando como punto de partida el modelo de estructuración urbana de la ciudad, donde se expresan las características físicas y las posibilidades para su desarrollo a corto, mediano y largo plazo, se definió el régimen urbanístico del suelo, el uso de las distintas áreas a partir del nivel de urbanización y de su vocación, garantizando un mayor aprovechamiento del suelo, el mantenimiento y la consolidación de su estructura actual, a partir de la cual se determinaron las zonas que identifican y conforman la ciudad, denominadas en estas regulaciones como zonas de regulación.

Dentro de las zonas de regulación se identificaron las siguientes:

La zona del Centro Histórico Urbano, jerarquizado como el centro urbano y cultural de la ciudad, en ella se concentra las acciones encaminadas a la máxima protección de sus

valores patrimoniales, donde se localizan los inmuebles con alto valor arquitectónico, histórico, urbano y ambiental.

Las zonas residenciales que se clasificaron como intermedia, residenciales de nuevo desarrollo, de edificios multifamiliares y periférico, donde se potenciará el uso predominante del hábitat, y se proponen acciones a escala urbana de: remodelación, renovación, rehabilitación y completamiento.

Las zonas de producción quedan definidas por las dos zonas industriales de la ciudad y aquellas instalaciones productivas localizadas de manera dispersa dentro de la trama urbana que deben subordinarse a las regulaciones específicas de la zona en que se localicen.

Las zonas de grandes instalaciones que agrupará la infraestructura de servicios de salud, deporte, recreación, infraestructura del transporte y administrativos, localizadas en la periferia urbana, ocupando grandes espacios abiertos.

La zona de áreas verdes propuestas para la recreación, el esparcimiento y como fajas de protección en vías férreas y urbanas.

## **RELACIONES CON LA ESCALA SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO**

El Plan General de Ordenamiento Urbano propone la conformación, trazado, zonificación y localización del conjunto de elementos de carácter urbano cuya integración permite el desarrollo y funcionamiento desde el punto de vista social, económico y medio ambiental, definiendo la estructura física de la ciudad de manera general; éste debe constituir un instrumento en la política gubernamental el cual permita incidir en el desarrollo armónico de la ciudad, así como en la toma de decisiones, por constituir un Plan Regulador de regímenes, destinos y usos. Siendo la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano una función que realiza el Sistema de Planificación Física para proporcionar una herramienta capaz de resolver situaciones espaciales conflictivas y de prevenir posibles problemas futuros en materia de usos de suelo, estructura físico espacial y morfología.

Las regulaciones por tanto están estrechamente relacionadas con los usos, estructuras y morfología propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano, las cuales se encuentran fundamentadas en Normas y Regulaciones de carácter nacional. Su fin es mejorar la calidad de vida de la población en la ciudad, desde el punto de vista material y social, impulsar el desarrollo económico, utilizar y potenciar adecuadamente los recursos locales basados en políticas medio- ambientales sostenibles.

El suelo como recurso finito, requiere de un uso racional mediante políticas por lo que es necesario preservarlo ante actividades que puedan limitar o destruir su potencialidad. Constituyendo el Plan General de Ordenamiento Urbano el instrumento de planeamiento físico adecuado para conducir y regular su ocupación. Clasificándose el mismo según su régimen urbanístico en: suelo no urbanizable, suelo urbanizado y suelo urbanizable; esta clasificación se complementa con la calificación, a través de la cual para la ciudad de Remedios se definió:

- En los suelos urbanizados y urbanizables los usos referidos a viviendas, zonas productivas, de servicios, espacios públicos y áreas verdes.
- En los dos regímenes se delimitan unidades y sectores de planeamiento en función de establecer las Regulaciones necesarias que requieren cada uno de acuerdo a sus características y a las propuestas del Plan.

## **CAPÍTULO 1.**

### **DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO**

La ciudad de Remedios; se encuentra ubicada al noreste de la provincia de Villa Clara y a 46km de la cabecera provincial Santa Clara, en el extremo norte del municipio, cuenta actualmente con una extensión territorial de 258.1ha y una población de 19 214 habitantes (Censo 2012 ONEI). Se caracteriza por un relieve de llanura, con presencia de manifestaciones del carso de llanura, los suelos que la bordean son fersialíticos pardo rojizo típicos, ferralíticos rojos típicos y concesionarios y pardos sin carbonatos típicos, siendo suelos fértiles de buen drenaje y ligeramente plásticos.

La existencia de la ciudad de Remedios se remonta a una fecha tan lejana como el año 1515, en que los conquistadores españoles visitaron el lugar y dejaron condiciones creadas para un primer asentamiento, que a través del tiempo sería la **Octava Villa** fundada en Cuba por el entonces vastísimo reino de España. A partir de esa fecha se van creando las condiciones que caracterizan al lugar y sus pobladores, quienes por diferentes circunstancias entre ellas los ataques de corsarios y piratas hubieron de trasladar el núcleo poblacional en dos ocasiones.

Las condiciones de desarrollo que van creando sus moradores y la estabilidad agrícola, hacen que exista como un asentamiento codiciado por su cercanía al mar como puerto propicio para el comercio; alcanzando la villa un desarrollo similar al del resto de las fundadas por los españoles, lo que implica un *status* o permanencia como definitivo asiento poblacional. Durante el siglo XVII se destaca la economía, por el desarrollo ganadero y la mercedación de tierras, manifestándose ya en el siglo XVIII un discreto desarrollo de la industria azucarera que se consolida en el siglo XIX, en correspondencia con este despegue económico la *Villa* se transforma y amplía su radio hasta los límites actuales.

La ciudad de acuerdo a su morfología urbana está conformada por; un núcleo central o ciudad tradicional que presenta un trazado circular característico de las primeras villas fundadas en el país, desarrolladas desde su centro y hasta los Egidos coincidiendo con las zonas más antiguas, hacia el suroeste se ha desarrollado la viviendas en edificios multifamiliares conformando el Reparto “26 de Diciembre” caracterizado por la vivienda en

varios niveles, hacia el este se desarrolló la vivienda moderna en 1 solo nivel en lo que se conoce como el “Reperto Orestes Acosta”, hacia el norte se ha desarrollado la vivienda de forma espontánea e ilegal conocidas como “Cordón Corcho” y “Finca Salvador” ; a ambos lados de las vías a Jinaguayabo y Texico también se ha desarrollado la vivienda principalmente de tipología III.

## **CAPÍTULO 2.**

### **CARACTERIZACIÓN DE LAS REGULACIONES**

#### **2.1 Regulaciones Urbanísticas.**

Las regulaciones urbanísticas, constituyen un conjunto de disposiciones jurídico-administrativas sobre el ordenamiento territorial, urbano y arquitectónico, que como salida del planeamiento, posibilitan tanto su implementación como el control de los procesos de transformación y preservación físico-espacial, por lo que su contenido está directamente relacionado con los valores, usos, estructura y morfología propuestos para el Plan de manejo, articulados con los niveles de planeamiento superior de la ciudad.

El contenido de las Regulaciones esta directamente relacionado con los usos, estructura y morfologías propuestos por el Plan General de Ordenamiento Urbano (PGOU) como una salida de dicho plan y se encuentra fundamentada y amparada en normas y regulaciones de carácter nacional, constituyendo el instrumento de control territorial sobre los procesos de transformación, preservación físico-espacial y funciona como soporte legal en la materialización del planeamiento a través de los procesos de proyecto, gestión y control del PGOU.

Por tanto la actividad constructiva tanto para personas naturales como jurídicas debe estar regida por el cumplimiento estricto de las Regulaciones aprobadas.

Definiéndose como objetivos de éstas regulaciones los siguientes:

- a) Cumplimentar las acciones en cada una de las zonas propuestas en el Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Remedios.
- b) Contar con las normas y recomendaciones que permitan nuevas construcciones en la ciudad y dirigir las acciones de reconstrucción, remodelación, mantenimiento y otras acciones constructivas.
- c) Orientar las acciones constructivas, tanto a personas naturales como jurídicas que se originan en el proceso inversionista.
- d) Exigir, a través de la microlocalización de inversiones, las licencias de obra y las autorizaciones, la observancia y el cumplimiento de las regulaciones y condicionales urbanísticas, arquitectónicas y otras del fondo inmobiliario.

- e) 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.
- f) Establecer que las decisiones y determinaciones sobre cada proyecto arquitectónico y urbanístico serán reguladoras y se regirán por las aprobaciones y denegaciones procedentes, respondiendo en todos los casos a los estudios de planeamiento urbano 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.
- g) Garantizar que las decisiones y determinaciones tomadas, 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; las que a su vez serán objeto de revisiones programadas para su discusión y adecuación oportunas por las instancias establecidas.

Las presentes regulaciones mantendrán su vigencia por un período de cinco años. Aunque podrán ser objeto de revisión o actualización si así se quiere por las autoridades competentes.

## **2.2 Premisas Conceptuales.**

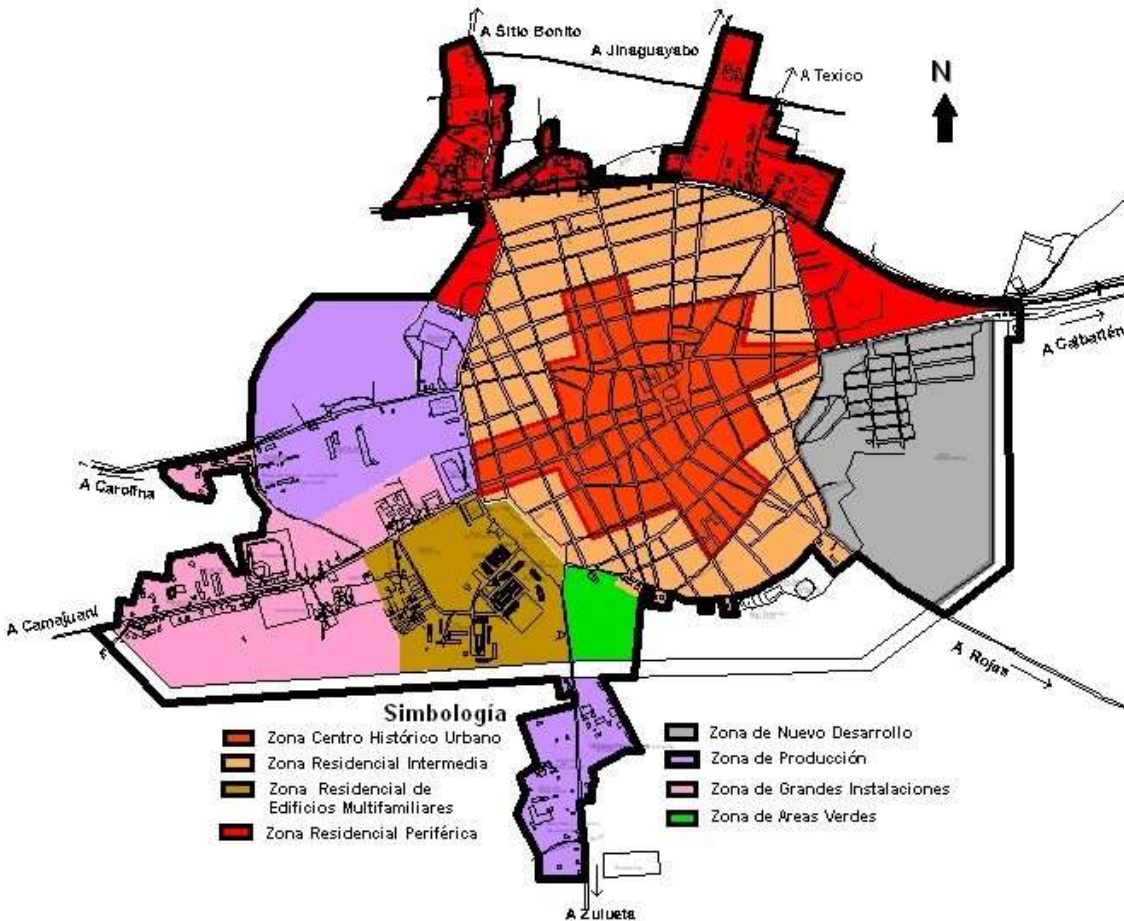
El proceso de actualización de estas regulaciones impone definir las premisas conceptuales que fueron asumidas, las cuales constituyen una guía para el proceso posterior de trabajo de su aplicación. Las premisas identificadas se resumen en:

- La preservación patrimonial y medioambiental de la imagen de la ciudad, expresada en:
  - Protección del Sistema de Plazas, Plazuelas y Espacios Públicos.
  - La presencia del verde, tanto en espacios públicos como áreas verdes.
  - Conservación de la medianería como expresión urbana.
- Preservar tipologías y caracteres expresivos de su arquitectura.
- Conservar la franja de portales de uso público alrededor de la Plaza Central.



- Desarrollar y reafirmar el papel jerárquico del Centro Histórico Urbano como centro cultural en la ciudad y como polo gravitacional por excelencia del turismo.
- Garantizar la integración de las diferentes zonas funcionales de la ciudad.
- Desarrollar un nuevo sistema de espacios públicos que parta de los existentes y que se introduzca en la periferia urbana reforzando los ejes conectores entre ellos.
- Restituir la capacidad habitacional de la ciudad a partir de un mejoramiento integral de la calidad de vida.

En el proceso de actualización de las regulaciones, según el uso de suelo, resultaron para la ciudad de Remedios las siguientes zonas:



1. Zona de Centro Histórico Urbano. (ZCHU)
2. Zona Residencial Intermedio. (ZRI)
3. Zona Residencial Periférica. (ZRP)
4. Zona Residencial de Edificios Multifamiliares. (ZREM)
5. Zona de Nuevo Desarrollo (ZND)
6. Zona de Producción. (ZP)
7. Zona de Grandes Instalaciones. (ZGI)
8. Zona de Áreas Verdes. (ZAV)

### **2.3 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, se agruparon en las siguientes temáticas: calidad del medio ambiente, protección y preservación patrimonial, estructura de la manzana, disposición de la edificación en la parcela, alineación de las edificaciones, tipos y elementos de fachada, relaciones de vecindad, aspectos técnicos constructivos, aspectos estéticos y de estilo, uso del suelo, aspectos higiénico-ambientales, demoliciones, intervenciones constructivas, carteles y señalizaciones, mobiliario urbano y vías públicas e infraestructura técnica.

### **2.4 Regulaciones Específicas de Intervención Urbana.**

Estas regulaciones específicas quedan determinadas para cada una de las zonas que se establecieron dentro de la trama urbana edificada.

### **2.5 Regulaciones de Procedimientos.**

En cuanto a los procedimientos, se establecen un conjunto de disposiciones indicativas sobre el modo de encauzar oficialmente las gestiones para la obtención de las aprobaciones correspondientes a los usos de suelo, áreas verdes, espacios públicos y las acciones constructivas en general de las edificaciones, redes técnicas, red vial y el contexto urbano específico, entre los que se encuentran los estudios 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.

### **2.6 Tablas**

Se sintetizan los elementos regulados como complemento de las regulaciones, para una mejor comprensión de las mismas.

### **2.7 Anexos.**

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

## **2.8 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.

## **CAPÍTULO 3.**

### **REGULACIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1:** Las regulaciones generales se complementan con las regulaciones específicas que se enuncian en el Capítulo 4 para cada una de las zonas .

#### **3.1 MEDIO AMBIENTE**

##### **3.1.1 Responsabilidad Ambiental.**

**ARTÍCULO 2:** La permanencia de edificaciones dedicadas al almacenaje de productos explosivos, tóxicos, inflamables y radio activos en áreas residenciales será reubicada y su localización en la zona industrial será bien estudiada para no afectar a la población circundante.

**ARTÍCULO 3:** En las zonas determinadas como residenciales y donde se desarrolle la actividad turística y recreativa, no se insertarán nuevas instalaciones contaminantes, ni la ampliación o remodelación de industrias, almacenes o talleres existentes que impliquen algún grado de peligrosidad o contaminación al medio y su ubicación será hacia la zona industrial, prevista por el Plan General de Ordenamiento Urbano.

**ARTÍCULO 4:** La ubicación de actividades productivas que generen contaminación atmosférica, sónica o de otra índole, así como otras actividades incompatibles con las funciones del hábitat, se localizaran fuera de las zonas determinadas como residenciales.

**ARTÍCULO 5:** Se respetarán los radios de protección sanitaria mínimo admisible según el tipo de instalación de que se trate y la zona donde ésta se localice.

**ARTÍCULO 6:** Las chimeneas de establecimientos existentes actualmente en la ciudad tendrán que elevarse por sobre los edificios que se hallen en un radio de 50.00m en función de las características de la emisión y de las restricciones sobre el uso de las edificaciones circundantes

**ARTÍCULO 7:** Los recipientes o depósitos transitorios para el almacenamiento de los residuales sólidos, no serán ubicados frente a las instituciones infantiles, centros de alimentación social y salud.

**ARTÍCULO 8:** En las zonas o establecimientos que existan colectores para desechos sólidos, éstos se mantendrán limpios y se les practicará una desinfección periódica.

**ARTÍCULO 9:** En los centros asistenciales (policlínicos, hospitales, laboratorios), los residuos sólidos resultantes de las curaciones, diagnósticos o rehabilitación que no sean incinerados, cumplirán lo establecido 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.

**ARTÍCULO 10:** Los niveles sonoros máximos tolerables de la hora más desfavorable del período diurno comprendido entre las 07h a las 22h y del nocturno de las 22h a las 07h, para las diferentes zonas de la ciudad son:

- En áreas urbanizadas estables aledañas a los edificios de viviendas el nivel tolerable de ruido comercial en horarios diurno será 75dB y por la noche 71dB y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 70dB y por la noche 66dB.
- En áreas urbanizadas estables aledañas a los edificios de viviendas el nivel tolerable de ruido de tránsito diurno será de 68dB de día y 58dB de noche y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 63dB y por la noche 53dB.
- En áreas urbanizadas estables aledañas a los edificios de viviendas el nivel tolerable de ruido en instalaciones mecánicas e industriales será 71dB de día y 66dB de noche y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 66dB y por la noche 61dB.

**ARTÍCULO 11:** Los niveles sonoros máximos admisibles de la hora más desfavorable del período diurno de las 07h a las 22 h y del nocturno de las 22h a las 07h, para las diferentes zonas de la ciudad son:

- En nuevas urbanizaciones el nivel admisible de ruido comercial en horarios diurno será 67dB y por la noche 53dB y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 57dB y por la noche 43dB.
- En nuevas urbanizaciones el nivel admisible de ruido de tránsito diurno será de 47dB de día y 47dB de noche y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 37dB y por la noche 37dB.

- En nuevas urbanizaciones el nivel admisible de ruido en instalaciones mecánicas e industriales será 50dB de día y 50dB de noche y en el interior de las viviendas será en horarios diurno será 40dB y por la noche 40dB.

**ARTÍCULO 12:** Toda industria, fábrica o centro de producción está en la obligación de evitar el vertimiento de residuales (líquidos, sólidos y gaseosos) contaminantes al medio.

**ARTÍCULO 13:** Las acciones de construcción, ampliación y remodelación de instalaciones industriales tendrán implícitas las soluciones de tratamiento a emisiones de gases, polvos, residuales líquidos, sólidos y otros contaminantes para su aprobación.

**ARTÍCULO 14:** Es obligatorio la colocación de trampas de grasa en las instalaciones sanitarias de los servi-centros, talleres, comedores u otros que viertan grasa en sus residuales.

**ARTÍCULO 15:** Las aguas albañales se canalizarán de forma soterrada hacia el sistema de alcantarillado en las zonas que lo posean, o hacia las soluciones particulares de fosas individuales; nunca hacia la red pluvial, ni directamente a la calle.

**ARTÍCULO 16:** La red de alcantarillado y la red pluvial no se interconectarán.

**ARTÍCULO 17:** En el área urbana el vertimiento de desechos sólidos se realizará sólo en las áreas previstas para este fin.

### **3.1.2 Suelos de uso agropecuario**

**ARTÍCULO 18:** Se permite dentro del límite urbano la práctica de la agricultura urbana a través de: organopónicos, huertos u otros, sobre áreas no contaminadas, ni afectadas por fajas de protección de infraestructuras (líneas eléctricas, vías férreas y carreteras), previamente aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física, con el compromiso de su afectación cuando se decida la ejecución de inversiones que procedan urbanísticamente de acuerdo con el PGOU aprobado.

**ARTÍCULO 19:** El área dentro del límite urbano que se utilice con fines agrícolas sobre suelo urbanizado o urbanizable, tendrán carácter provisional y se empleará sólo para cultivos de ciclo corto, su uso estará sujeto hasta que se solicite la ubicación de una inversión de cualquier tipo, de acuerdo a lo previsto y aprobado en el PGOU para esa área.



**ARTÍCULO 20:** Sólo se permitirán organopónicos y la entrega de tierras por el Decreto Ley 300, en áreas no comprometidas con inversiones propuestas a corto plazo y debidamente autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física, previo compromiso de su afectación en el momento que se determine por el proceso inversionista.

**ARTÍCULO 21:** En las áreas de jardín donde esta sea una característica de la zona, en los espacios previstos para parques, servicios, construcción y ampliación de nuevas viviendas en la zona de edificios multifamiliares no se entregarán para uso agrícola.

**ARTÍCULO 22:** En las áreas libres de las Zonas Industriales y fuera del radio de contaminación de las industrias existentes, sólo se permitirán de forma temporal cultivos de ciclo corto y cría de animales (ganado menor y aves), las que se retirarán una vez que se determine la ejecución de nuevas inversiones y su puesta en funcionamiento.

**ARTÍCULO 23:** No se aprobará la entrega de tierras para el uso agrícola en áreas previstas a desarrollar por el sector turístico o recreativo.

**ARTÍCULO 24:** A los usufructuarios del Decreto Ley 300, dentro del límite urbano no se les autorizará la construcción de facilidades habitacionales.

**ARTÍCULO 25:** La solución de abasto de agua en las áreas destinadas a la agricultura urbana será mediante pozos, previa consulta con la Dirección Municipal de Acueducto y

Alcantarillado, nunca se utilizará el agua potable de las redes de acueducto de la ciudad para el riego.

**ARTÍCULO 26:** La ejecución de soluciones de residuales que puedan ser necesarias para cualquier modalidad de la Agricultura Urbana o para los usufructuarios del Decreto Ley 300 será solicitada como inversión según los procedimientos legalmente establecidos.

**ARTÍCULO 27:** Sólo se permitirá la cría de cualquier tipo de ganado bovino, porcino y caprino, así como aves de corral y animales de tiro y monta de acuerdo con las especificaciones del Decreto 110, tanto por el estado como por el sector privado; en dependencia de la zona que se trate y siempre con autorización de la Dirección Municipal de Higiene y Epidemiología, Medicina Veterinaria, CITMA y la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado.

**ARTÍCULO 28:** Será requisito indispensable que las áreas dedicadas a la agricultura urbana como: organopónicos, puntos de ventas y vallas de identificación, estén debidamente protegidos y reciban mantenimiento sistemático, muestren buena apariencia, utilicen materiales de calidad para cercas y otros elementos.

**ARTÍCULO 29:** En las áreas autorizadas para la actividad agrícola con carácter temporal se permitirán cercados ligeros que podrán ser con barrotes de madera y alambre, enmascarados con plantas trepadoras que tengan floración con el objetivo de minimizar afectaciones y visuales desagradables.

**ARTÍCULO 30:** La ejecución de cualquier instalación dentro del área dedicada a la agricultura urbana o entregada por el Decreto Ley 300, será tramitada oficialmente y cumplirá con los procedimientos establecidos.

### **3.1.3 Disposición final de los desechos.**

**ARTÍCULO 31:** El vertimiento de desechos sólidos se realizará solamente en las áreas previstas para este uso dentro del área urbana



**ARTÍCULO 32:** Los solares yermos, patios, locales abiertos o cerrados permanecerán limpios.

**ARTÍCULO 33:** En los espacios públicos no se realizará quema de desperdicios y desechos.

**ARTÍCULO 34:** Las instalaciones que realicen incineración de basura, estarán ubicadas a sotavento en la ciudad, teniendo en cuenta el radio mínimo admisible de protección sanitaria y la altura mínima de la chimenea para la expulsión de gases y partículas a la atmósfera. El radio de protección se definirá para cada caso según lo que establece la NC 39: 1999.

**ARTÍCULO 35:** Los desechos provenientes de la construcción, las demoliciones o reparaciones no se acumularán en la vía pública, siendo responsable de su recogida quien lo genere.

**ARTÍCULO 36:** Los materiales provenientes de construcción o reconstrucción de calles, aceras, conductoras de acueducto y alcantarillado, sólo permanecerán en la vía pública el tiempo necesario que duren los trabajos.

**ARTÍCULO 37:** La Dirección de Servicios Comunes es la facultada para ordenar el retiro inmediato de los escombros, así como emitir prorrogas en casos excepcionales.

**ARTÍCULO 38:** Los recipientes ubicados en la vía pública para el almacenaje de residuales sólidos no se ubicarán frente a instalaciones infantiles, de salud, ni centros donde se elaboren alimentos.

**ARTÍCULO 39:** La recolección de desechos sólidos para su disposición final será realizada a viviendas, instalaciones de producción, servicios, escuelas, oficinas, centros de recreación, salud y demás instalaciones de la ciudad. La recogida será diaria o en días alternos, preferentemente en horario nocturno.

**ARTÍCULO 40:** La Dirección de Servicios Comunales debe garantizar la limpieza y barrido de las calles, plazas, portales y espacios públicos, que se efectuará con frecuencia diaria, en horario diurno.

**ARTÍCULO 41:** Los desechos sólidos de salas de enfermedades infecciosas del hospital, serán incinerados en la propia institución, no serán recogidos por los Servicios Comunales.

**ARTÍCULO 42:** Los desechos sólidos de los centros asistenciales de salud que no sean incinerados, se empaquetarán y sellarán en sobres impermeables para su recolección por los servicios comunales. En ningún caso serán mezclados con otros desechos.

### 3.1.4 Cementerio

**ARTÍCULO 43:** En la zona de protección sanitaria del cementerio, que comprende una faja de 100m de ancho a partir de su límite de propiedad, sólo se permitirá arbolado y vegetación.



**ARTÍCULO 44:** Sólo se permiten acciones mínimas de mantenimiento para continuar habitando o utilizando las edificaciones que actualmente se localicen en la zona de protección sanitaria.

**ARTÍCULO 45:** Aquellos espacios dentro de la faja de protección sanitaria que por algún motivo se desocupen, seguidamente se procederá a su reforestación.

### **3.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.**

**ARTÍCULO 46:** Las construcciones inscriptas en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales no podrán ser alteradas mediante la creación de entresuelos, barbacoas, casetas en azoteas y balcones, construcción de cercas y vallados, cambios de dimensiones en los vanos de fachadas o de interiores, aberturas de nuevas puertas de acceso, transformaciones de ventanas en puertas de entrada, sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente. Todo cambio en la construcción deberá contar con la aprobación previa y la supervisión de la Comisión Provincial de Monumentos o de la Comisión Nacional si así lo requiere, según el grado de protección y la importancia del inmueble, establecido para cada bien.

**ARTÍCULO 47:** La persona natural o jurídica propietaria o poseedora de bienes inmuebles colindantes a una construcción o sitio inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, que pretenda realizar obras de excavación, demolición, cimentación o construcción, que puedan afectar el aspecto o la integridad del monumento, deberá obtener la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos o de la Comisión Provincial de Monumentos, o de la Comisión Nacional si fuera el caso, según corresponda por el grado establecido para cada bien, definido en el Decreto 55. Reglamento para la Ejecución de la “*Ley de Los Monumentos Nacionales y Locales*”. En su Capítulo X. “Del control de las construcciones y uso de suelo.”

**ARTÍCULO 48:** Toda acción urbanística y constructiva, cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, contará con la aprobación de los organismos competente, según corresponda y con la aprobación previa y la supervisión de la de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, la Comisión Provincial de Monumentos o de la Comisión Nacional si fuera el caso según el grado de protección establecido para cada bien.

**ARTÍCULO 49:** Las obras de artes plásticas o cualquier elemento de las artes decorativas que formen parte integrante de un bien inscripto en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, no podrán ser motivo de ningún tipo de trabajo de conservación o restauración sin la previa autorización de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, la Comisión Provincial de Monumentos o de la Comisión Nacional si fuera el

caso, en coordinación con el Registro Nacional de Bienes Culturales, oído el criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura. La Comisión Provincial y/o Nacional de Monumentos dirigirá y supervisará la ejecución de los trabajos de conservación o restauración, según corresponda.

**ARTÍCULO 50:** Las obras que se realicen en las vías públicas del Centro Histórico Urbano y sitios inscriptos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales deben tener la previa aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos si fuera el caso. Para el uso de materiales específico en el lugar, tales como pavimento de losa de piedra, adoquines de granito, cantos rodados, contenes de granito y otros, deben conservarse durante los trabajos y restituirse, con la colocación debida una vez concluidas las mismas

**ARTÍCULO 51:** En dependencia del grado de protección de las edificaciones, sólo se permitirán las siguientes acciones constructivas, previa consulta y aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, la Comisión Provincial o Nacional de Monumentos si fuera preciso :

- Grado de Protección I: Se permitirán las intervenciones de conservación (mantenimiento y consolidación) y de restauración, así como otras según sea el caso en dependencia de su estado constructivo, quedando sujetas estas otras obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Villa Clara.
- Grado de Protección II: Se permitirán modificaciones o adaptaciones controladas, conservando sus valores de composición y volumetría. Serán sometidas a restauración de tipo parcial de fachadas, primeras crujías y otras partes que lo ameriten y de mantenimiento y conservación en general, quedando sujetas estas obras a la aprobación de la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos según corresponda y a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Villa Clara.
- Grado de protección III: A partir de los cuales se establece la existencia de un conjunto delimitable de valor ambiental, serán objeto de acciones de transformación referidas a la rehabilitación, remodelación y otras según sea el caso, siempre que dichas intervenciones respeten adecuadamente lo establecido para tal grado de

protección, según disponen la Comisión Nacional o Provincial de Monumentos y la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos de Villa Clara.

- Grado de protección IV: Constituyen junto con los solares yermos, el potencial de transformación-evolución más importante de la zona que se trate, por lo que podrán según sea el caso y se decida, integrarse a través de proyectos al entorno, se permiten transformaciones, modificaciones o demoliciones sin afectar la imagen e integridad del entorno.

**ARTÍCULO 52:** La conservación y mantenimiento de las edificaciones del Centro Histórico Urbano, sus usos y funciones actuales según proceda y las restricciones pertinentes a las reconstrucciones, ampliaciones y nuevas instalaciones en éste, ya que ha sido declarado Monumento Nacional por sus valores históricos, arquitectónico, urbanístico, cultural y/o ambiental, serán objeto de aplicación del procedimiento establecido para cada caso, cumplimentando además, de forma obligatoria, las regulaciones y condicionales urbanísticas de ocupación, alineaciones, alturas y otras que le sean aplicables.

**ARTÍCULO 53:** Las intervenciones en los frentes de calles de alto valor, se harán de forma integral en todo el zócalo urbano, integrando linealmente los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de límites de propiedad y de las líneas de las fachadas.



### 3.3 USO DE SUELO

**ARTÍCULO 54:** La diversidad de usos se conservará y potenciará en todas las acciones.

**ARTÍCULO 55:** Los usos preferentes, estarán en correspondencia a la función predominante, denominándose como:

- Los permisibles aquellos que se integren de manera armónica a la dinámica social y económica de la ciudad, fundamentalmente en relación con la función residencial y los servicios al hábitat.
- Los restringidos aquellos que indican un carácter restrictivo y de entorno y/o con la tipología de determinada edificación.

**ARTÍCULO 56:** Los usos que resulten perjudiciales para el entorno habitado como por ejemplo: depósitos de materiales combustibles y explosivos, talleres automotores, industrias y/o talleres generadores de polvo, ruido, emanaciones tóxicas, vibraciones, o dedicados a almacenar gran cantidad de productos, no se permitirán.

**ARTÍCULO 57:** El cambio de uso de locales de servicios sociales para su conversión en viviendas, se realizará solamente en casos excepcionales en que 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.

**ARTÍCULO 58:** En las plazas, microparques, áreas deportivas y en locales con funciones comerciales, se prohíbe el cambio de uso a viviendas, siendo la Dirección Municipal de Planificación Física, la responsable del análisis casuístico de ser necesaria.

**ARTÍCULO 59:** Se prohíbe la nueva construcción, rehabilitación, remodelación, ampliación y división de viviendas en zonas vulnerables, industriales, fajas de protección de cementerios, líneas eléctricas y vías férreas; áreas protegidas, zonas propuestas para el turismo; servicios sociales (comerciales, culturales, educacionales y de salud); juegos infantiles, parques, áreas e instalaciones deportivas.

**ARTÍCULO 60:** Sólo se permitirán acciones de mantenimiento a las viviendas y edificaciones existentes en zonas vulnerables, hasta tanto se acometan las acciones de reubicación de las mismas.

**ARTÍCULO 61:** Las construcciones utilizadas como facilidades temporales y aquellos medios auxiliares empleados durante el proceso de ejecución de una obra, serán retirados inmediatamente después de terminados los trabajos, siendo responsabilidad de la persona

natural o jurídica al frente de la misma la responsable para que no se destinen a otros usos o permanezca en el lugar sin autorización.

**ARTÍCULO 62:** Los solares o terrenos yermos no se podrán utilizar por ninguna persona natural o jurídica 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 63:** La ubicación de puntos de ventas estará en correspondencia con la zona donde se ubiquen y en ningún caso podrán provocar interferencia en la circulación vehicular, ni peatonal, por lo que sólo serán ubicados en lugares cuya amplitud lo permita.

**ARTÍCULO 64:** Los terrenos entregados con Microlocalización deberán estar debidamente atendidos por el inversionista o usufructuario.

### **3.4 ESTRUCTURA URBANA**

#### **3.4.1 Disposición de la edificación en la manzana**

**ARTÍCULO 65:** Toda intervención dentro del límite urbano, ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico, respetará y se adecuará a la conformación morfológica definida en el trazado urbano para cada zona, conservando la morfología de las manzanas, referidas a:

- Manzanas cerradas: trama de retícula semirregular, parcelas de forma y dimensiones variables, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular; correspondiendo con el área original de la ciudad, de forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores y en la zona de nuevo desarrollo de viviendas por esfuerzo propio se caracterizan por manzanas y/o parcelas regulares
- Manzanas abiertas: se corresponde con la zona de edificios multifamiliares, con una ubicación que respondió a definiciones de proyectos típicos que en determinado momento asumió la ciudad, aunque no se ajustan a la disposición típica de la manzana original.

- Manzanas semicerradas; se corresponde con las zonas parcialmente urbanizadas, con un trazado vial incipiente factible de regularizar, caracterizado por parcelas irregulares de dimensiones variables.

**ARTÍCULO 66:** Se conservará la forma predominante de asociación de las edificaciones en la manzana, característica de cada zona y en especial de la manzana de que se trate.

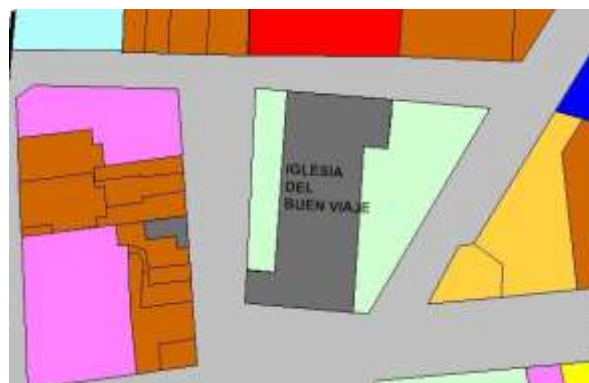
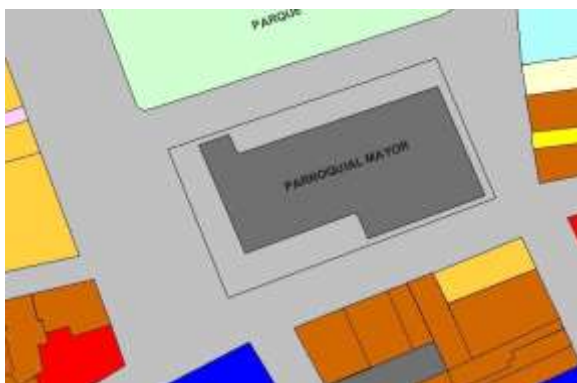
**ARTÍCULO 67:** Para construir o ampliarse en el interior de una manzana, deberá contarse con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Dirección de Salud y Prevención y Extinción de Incendios.

**ARTÍCULO 68:** El COS se mantendrá alrededor del 50 y el 65% de la superficie de la manzana, o sea con un indicador de 0.5 a 0.65.

**ARTÍCULO 69:** En los interiores de manzanas, del 25% al 33% de cada parcela, (en las manzanas que conforman la trama original de la ciudad), correspondiendo con la tercera parte del área de la manzana quedará libre como área interior. La misma deberá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de las áreas verdes de uso público.

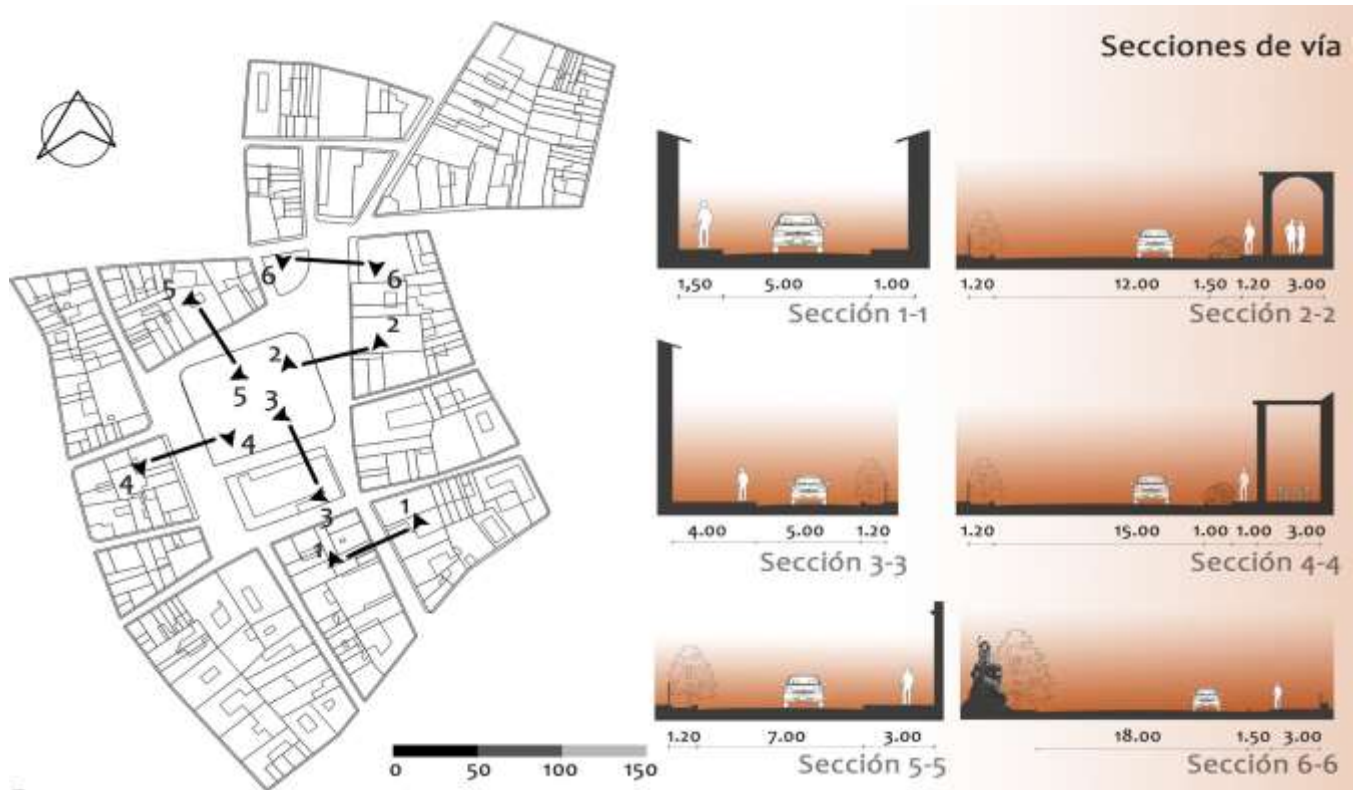
**ARTÍCULO 70:** En la zona de edificios multifamiliares; el 45% de la macro-manzana, quedará libre como área interior de uso semipúblico. Podrá estar ocupada por vegetación en compensación con las limitaciones de la ciudad para la incorporación de áreas verdes de uso público, áreas para juegos infantiles o espacios recreativos para jóvenes.

**ARTÍCULO 71:** Se conservarán las manzanas de lote único por haber sido ocupadas originalmente de esta forma como: la Iglesia Mayor y la Iglesia del Buen Viaje





**ARTÍCULO 72:** Se mantendrá el carácter regular e irregular de las retículas ortogonales, de formas compactas y dimensiones variables. En tal sentido deben respetarse las secciones viales, características de la ciudad.



**ARTÍCULO 73:** Se respetará íntegramente en las manzanas que existan espacios públicos y plazas la configuración y conformación de los mismos.

### 3.4.2 Disposición de la edificación en la parcela

**ARTÍCULO 74:** El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de la edificación oscilará entre el 50 y el 75% del área de la parcela, con un (50%~25 %) de superficie descubierta.

**ARTÍCULO 75:** El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de la edificación se mantendrá entre el 75% y el 85%, del área de la parcela.

**ARTÍCULO 76:** La ubicación de las edificaciones en las parcelas estará condicionada por las características de las edificaciones del entorno inmediato y la zona de regulación.

**ARTÍCULO 77:** La ubicación de nuevas edificaciones se corresponderá de igual forma con el trazado de las vías en la zona, logrando un óptimo aprovechamiento del suelo de acuerdo con la tipología urbanística a utilizar y sus características, lo cual será revisado para su aprobación.

**ARTÍCULO 78:** Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona y se mantendrán limpias, en caso de que se le otorgue algún uso que no sea el previsto por el PGOU para la zona éste será de carácter temporal.

**ARTÍCULO 79:** En las zonas donde no existan aceras resulta obligatorio respetar la faja de terreno para su futura construcción.

**ARTÍCULO 80:** Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y el tipo de agrupación de éstas en ella., orientadas con su lado menor hacia la vía principal.

**ARTÍCULO 81:** Las nuevas parcelas a entregar en suelo urbanizable tendrán una dimensión entre los 80m<sup>2</sup> y 150m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 82:** En el suelo urbanizado las dimensiones de las parcelas estarán en dependencia de la tipología urbanísticas de la zona, variando en cuanto a forma y dimensiones. En los casos en que las parcelas y solares yermos disponibles sobrepasen los 150m<sup>2</sup> serán entregados a más de una persona para construir viviendas dúplex, biplantas, pareadas, u otra tipología que garantice la racionalidad en la ocupación y el uso del suelo.

**ARTÍCULO 83:** La incorporación de jardín al frente, se autorizará siempre que sea característico de la zona o que la edificación original lo hubiese poseído.

**ARTÍCULO 84:** La autorización para construir ranchones, pérgolas, pórticos y glorietas, estará en dependencia de la zona que se trate y siempre que cumpla con las siguientes características:

- Las dimensiones del terreno permitan que se construyan en el interior de las parcelas (patios o traspatios).
- No tendrán visuales directas hacia las calles o avenidas.
- En las cubiertas no se utilizará el guano u otro material similar, se podrán construir con materiales ligeros como: zinc, tejas criollas u francesas, tejas de asbesto cemento.
- No se afectarán a colindantes.
- No se construirán en el límite de propiedades o parcelas.

**ARTÍCULO 85:** El nivel de piso terminado de las nuevas construcciones estará, por encima del nivel de la calle existente o propuesta.

#### **3.4.2.1 Vistas y luces**

**ARTÍCULO 86:** No puede abrirse ventana, ni ejecutarse rompimiento de ninguna especie, 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.

**ARTÍCULO 87:** 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 2.20m. En las vistas oblicuas dicha distancia no puede ser menor de 1.00m.

**ARTÍCULO 88:** 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.

**ARTÍCULO 89:** Se garantizará la no visibilidad directa entre ventanas que ofrezcan visuales hacia el mismo pasillo o pasaje lo que se logrará mediante el desplazamiento de las mismas entre sí a 1 vez y 1/3 del ancho del pasillo que separa las edificaciones.

**ARTÍCULO 90:** Se pueden abrir ventanas de simple vista y más bien de luces a menor distancia de la referida, siempre que la altura de antepecho se encuentre a 2,10m del nivel de piso o local en que se preste su servicio, o siempre que se levante a su frente una pared de 2,10m de altura según proceda, que es suficiente para impedir que se registre la heredad del vecino.

**ARTÍCULO 91:** Cuando se pretenda abrir ventanas con vistas directas en planta alta y no exista la distancia requerida estas se construirán a una altura mínima de 1.80m del nivel de piso terminado.

**ARTÍCULO 92:** El derecho de abrir luces en casos permitidos está sujeto a:

- No puede mirarse la ocupación vecina.
- No puede dañarse la ocupación vecina con lanzamientos de ninguna índole.
- Las ventanas de luz podrán ser de cristal, celosías, rejillas o persianas fijas.
- Cualquier ocupante que se autorice a construir en el fondo de su casa puede tapar las luces que sobre él tenga el vecino a no ser que se haya consentido la servidumbre y adquirido esta fuerza legal.

**ARTÍCULO 93:** Cuando una pared separe la propiedad privada de una edificación propiedad estatal de cualquier tipo, no es permitido abrir en aquellas ventanas ni aberturas de ninguna especie, sin la autorización de la autoridad competente.

**ARTÍCULO 94:** Toda colocación de ventana en inmuebles separados a menos de 0.75m tiene que ser conciliada y aprobada por el vecino.

### **3.4.2.2 Medianerías**

**ARTÍCULO 95:** La medianería puede serlo en todo o en parte de la superficie que ocupa cada vecino de no existir un título que demuestre lo contrario.

**ARTÍCULO 96:** En las edificaciones de nueva construcción y en reconstrucciones se respetará la condicional de medianería en aquellas zonas, partes de estas o cuadras en que predomine esta condicional urbanística.

**ARTÍCULO 97:** 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 el, como una vía o un camino.
- Cuando lindando el terreno del que construye con el de otro vecino, hace él primero su tapia o cierre en el borde o límite de su terreno o dejando el espacio que se establezca por la DMPF entre su construcción y el solar del vecino.

**ARTÍCULO 98:** De lo establecido en el Artículo anterior resultan los tres tipos de paredes siguientes:

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

**ARTÍCULO 99:** Las señales que indican ser una pared medianera no tienen fuerza alguna cuando existen títulos que prueben lo contrario.

**ARTÍCULO 100:** Cada propietario 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 éste último deberá hacerse con el consentimiento escrito del ocupante de la edificación contigua.

**ARTÍCULO 101:** 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 medie convenio entre ambos.

**ARTÍCULO 102:** No es permitido a ninguno de los propietarios de la pared medianera, abrir en ella alacena, nicho, etcétera, aunque sea menos de la mitad del grueso.

**ARTÍCULO 103:** El arquitecto o ingeniero que dirija alguna obra en pared medianera, debe advertir al dueño la obligación que tiene de pedir al vecino el permiso de construir o

solicitar en la entidad competente los trabajos a ejecutar, cuyo consentimiento debe constar por escrito en el expediente de la licencia de obra en la Dirección Municipal de Planificación Física. En caso de negarla éste, se nombrarán peritos que informen si la obra de que se trata es de las lícitas. Los peritos deben manifestar el modo de hacer las obras y precauciones a tomar para la seguridad de la pared y menos incomodidad del vecino.

**ARTÍCULO 104:** Si la obra ejecutada en una pared medianera por un vecino y conforme en todo con lo dispuesto por los peritos, causa 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 ocasionaron al ejecutar estos derechos; pero sin olvidar el principio de que no hay lugar a resarcimiento de daños cuando habiendo estado en manos de él evitarlos con las precauciones debidas, el perjudicado los padeció por negligencia.

**ARTÍCULO 105:** En las paredes medianeras no es permitido 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 ejecutara cualquiera de estas obras.

**ARTÍCULO 106:** Tampoco es admitido arrimar a una pared medianera o contigua algo que pueda perjudicar su solidez, como madera, tierra, agua u otros elementos.

**ARTÍCULO 107:** En la reparación o restauración de una medianería cuando se le da mayor elevación, se observarán las siguientes reglas:

- Cuando una pared es solo contigua, los gastos de reparación pertenecen exclusivamente a su ocupante.
- Si una pared es medianera, cada uno de los ocupantes tiene obligación de conservarla, repararla y aun reedificarla.
- Cuando una pared es medianera solo en una parte, los gastos de reparación o reconstrucción se distribuirán entre los componentes en proporción a la superficie que cada uno disfrute; pero sólo los gastos de la parte medianera, los restantes pertenecen a su ocupante.

- La regla anterior sólo es aplicable, respecto a los gastos ocasionados por la vejez de la pared, o cualquier otra causa que no sea dejadez o culpa de algunos de los ocupantes; en tal caso los gastos debe correr exclusivamente por éste.

**ARTÍCULO 108:** Toda pared medianera debe reconstruirse siempre como estaba antes, a menos que tuviera menor grueso que el de costumbre.

**ARTÍCULO 109:** Cuando algún ocupante quiera construir la medianería con más grueso que el que tiene, o materiales más costosos, los derechos y obligaciones recíprocos serán:

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

**ARTÍCULO 110:** El derecho que tiene cada ocupante para aumentar la altura de la medianería se extiende también a darle mayor profundidad subterránea, siempre que adopte las precauciones para que las obras que se emprendan no causen perjuicios a nadie.

**ARTÍCULO 111:** Cuando el propietario de una edificación cuyas paredes divisorias, sean medianeras o no, trate de derribarlas, tiene la obligación de avisar a los dueños de las contiguas y solicitar de estos la autorización para verificar a su cargo los apuntalamientos que sean indicados por la Dirección Municipal de Planificación Física, tomando las precauciones necesarias para su seguridad. Los expresados dueños no deben de retardar

con su decisión al que trate de construir, ni tampoco este último molestar a aquellos con la lentitud en la reedificación.

**ARTÍCULO 112:** Si al derribar una pared medianera, las otras paredes adosadas o vinculadas a ella, tienen afectaciones estructurales, la persona responsable de la obra avisará inmediatamente al ocupante de ésta; el que derriba es responsable del daño al haber contribuido directamente con ello. Sin embargo, si al derribar la pared medianera hiciese la contigua algún movimiento, el responsable de la obra actuará de igual forma que lo expresado anteriormente pero sin ser responsable del daño, por no contribuir directamente a ello.

**ARTÍCULO 113:** Cuando una pared contigua se halle desplomada hacia la parte del vecino, de modo que exceda 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:

- a) Porque la pared se introduce en terreno ajeno y estorbe a la nueva edificación.
- b) Porque el desplome excede de la mitad del grueso de la pared.

**ARTÍCULO 114:** Cuando la reparación o reconstrucción de una pared medianera debe hacerse a expensas de varios partícipes de ella, si alguno opone resistencia o demora, el resto tiene derecho de obligarle a la ejecución y el pago proporcional de la obra, siendo aquel responsable de los perjuicios que sigan por su causa.

**ARTÍCULO 115:** Cuando solo haya que reconstruir 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.

**ARTÍCULO 116:** Si se derriba para reconstruir una parte de la medianería sin necesidad de afectar al vecino, puede ejecutarse la obra sin nueva indemnización, a menos que recargue la medianería más que antes.

**ARTÍCULO 117:** Toda pared medianera debe repararse cuando por cualquier causa inspire algún temor sobre su solidez.



**ARTÍCULO 118:** Una medianería necesita repararse:

- Cuando se presentan grietas o hendiduras por uno de sus lados.
- Cuando hallándose al descubierto en todo o en parte, le falte el repello (revoque, mezcla de cal y arena) por alguna de sus caras.
- Cuando el caballete de los muros esté estropeado, si es pared de cerramiento.
- Cuando esté desplomada o aparece con bombeo por algún lado.

**ARTÍCULO 119:** 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 120:** Una pared medianera, que sostiene edificaciones, se considera ruinoso 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 solo en la parte superior, o donde pueda repararse, estando lo restante a plomo, no hay necesidad de derribar toda la medianería.

**ARTÍCULO 121:** Si el propietario de una edificación que se apoya en una pared medianera quiere derribarla, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán a 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.

**ARTÍCULO 122:** El propietario de un solar contiguo a una pared divisoria podrá adquirir la medianería en toda la extensión o en parte de la que tenga la parcela de su propiedad, obteniendo previamente el consentimiento del dueño o dueños, y pagando a estos la mitad del valor de la porción que adquiera de la parte medianera y la mitad del valor del terreno sobre el que está construida.

**ARTÍCULO 123:** Todo propietario puede levantar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas o indemnizando los perjuicios que ocasione la obra, aunque sean temporales.

**ARTÍCULO 124:** Serán igualmente a 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 necesarios hacer para la conservación de la pared medianera por razón de la mayor altura y profundidad que se le haya dado.

### **3.4.2.3 Servidumbre de paso**

**ARTÍCULO 125:** De aprobarse la construcción ó ampliación en el interior de una manzana cumplirá con la condición de preveer una servidumbre de paso o acceso independiente, con un ancho mínimo de 0.75m, debiendo constar ante notario la aprobación y/o acuerdo entre los propietarios de la servidumbre de paso. Cuando la ubicación de pasillos laterales entre edificaciones sea aprobada, mantendrán un ancho mínimo de 0.75m y no se excederán de 1.75m de ancho.

**ARTÍCULO 126:** El propietario de una edificación sin salida a la vía pública tiene el derecho a acceder por la propiedad que promovió la servidumbre vecina.

**ARTÍCULO 127:** La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante a la vía pública.

**ARTÍCULO 128:** La servidumbre sólo puede construirse cuando la misma no tenga otra salida posible que sobre la propiedad particular donde se pretenda establecer y no se crearán nuevas servidumbres de paso de no ser absolutamente necesarias.

**ARTÍCULO 129:** Si fuera indispensable para construir o reparar algún edificio, pasar materiales por predios ajenos o colocar andamios u otros objetos para la obra, los propietarios están en la obligación de consentir recibiendo la correspondiente indemnización por los perjuicios ocasionados.

**ARTÍCULO 130:** Los patios enclavados entre otros donde no es posible darle salida por la misma propiedad a las aguas pluviales podrán establecerse servidumbres de desagüe por los patios contiguos, previa aprobación de los vecinos.

### **3.4.2.4 Relación de vecindad.**

**ARTÍCULO 131:** Ningún ocupante puede efectuar obra alguna en fachadas o fondos comunes, sin el consentimiento de los colindantes.

**ARTÍCULO 132:** 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 133:** 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 134:** 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. En las nuevas construcciones y remodelaciones, (siempre que no impere el régimen de medianería), los pasillos laterales y de fondo, tendrán un ancho mínimo de 0.75m en edificaciones de 1 hasta 3 plantas (10m de altura).

### **3.4.3 Alineación de las edificaciones.**

**ARTÍCULO 135:** La alineación de las edificaciones estará dada por la línea de fachada predominante en las manzanas. En las nuevas zonas de desarrollo, aún sin urbanizar, se adecuarán o condicionarán según las características tipológicas en correspondencia con el entorno.

**ARTÍCULO 136:** No se admitirán desplazamientos de la línea de fachada original, ni de unas edificaciones respecto a otras.

**ARTÍCULO 137:** Ante la reconstrucción u otras acciones constructivas sobre un inmueble se conservará la alineación de fachadas, portales y jardines según las características morfológicas de cada zona y la predominante en la cuadra en que esté ubicada la construcción que se vaya a intervenir o a ejecutar.

**ARTÍCULO 138:** Las edificaciones se mantendrán alineadas a la vía, independientemente de su sinuosidad.

#### **3.4.3.1 Franjas de jardín**

**ARTÍCULO 139:** Deben conservarse las franjas de jardín existentes en la ciudad, para las zonas de nuevo desarrollo se preverá ésta en los nuevos proyectos de urbanización.

### **3.4.3.2 Franjas de portal**

**ARTÍCULO 140:** La franja de portal de uso público constituye una condicional en el área de la Plaza Isabel II, debiendo mantenerse esta condicional.

**ARTÍCULO 141:** En las zonas de nuevo desarrollo de viviendas, se proyectarán en las nuevas edificaciones franja de portal.

### **3.4.3.3 Retranqueo**

**ARTÍCULO 142:** La línea de fachada o construcción en planta baja no se retirará sobre la alineación predominante en cada zona.

### **3.4.4 Infraestructura vial**

**ARTÍCULO 143:** Se preservará una faja de protección de 30.0m a ambos lados del eje de la Circunvalante.

**ARTÍCULO 144:** En las vías se establece una faja de emplazamiento, dentro de la cual no puede haber ningún tipo de edificación u obstáculo que la afecte.

**ARTÍCULO 145:** 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.

**ARTÍCULO 146:** No se permitirán acciones constructivas que impidan la prolongación de la red vial existente.

**ARTÍCULO 147:** El autorizado a realizar obras en la vía esta obligado a restablecerla a su estado original y cumplir los requerimientos técnicos y de calidad establecidos una vez terminados los trabajos.

**ARTÍCULO 148:** El cerrado de una calle tendrá la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y de la PNR, fundamentado en motivos de interés general como: actividades políticas culturales, deportivas, festivas, recreativas o constructivas.

**ARTÍCULO 149:** No se permitirá verter o mantener escombros, materiales, objetos en desuso de cualquier tipo en la vía, solares yermos u otros espacios públicos, o así mismo en frente a edificaciones, pasillos, azoteas y otras áreas tributarias.

**ARTÍCULO 150:** Para realizar cualquier actividad comercial en la vía pública, aún en días excepcionales se tiene que solicitar la correspondiente autorización.

**ARTÍCULO 151:** Toda persona natural o jurídica que realice cualquier tipo de corte a la vía pública, previa autorización deberá responsabilizarse dentro del término que se le fije a restituir el área afectada con hormigón o asfalto.

**ARTÍCULO 152:** Toda persona natural o jurídica que por cualquier causa se encuentre realizando acciones sobre la vía, es responsable de mantener señalizado e iluminado el lugar.

**ARTÍCULO 153:** Serán responsabilidad de la Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado y la Dirección de Servicios Comunes, las reparaciones de salideros y tupiciones en la vía pública que afecten el ornato e higiene, debiendo recoger el producto de la limpieza que se realice en las redes (tragantes, registros, etc.), inmediatamente después de terminado el trabajo en un tiempo no mayor de 24 horas.

**ARTÍCULO 154:** Los ejecutantes de aquellas labores de manipulación de mercancía, carga y descarga en general, que por sus características deban ser realizadas en la vía pública, no provocarán afectaciones ni deterioro de las aceras, contenes y demás elementos, en caso de que así fuere están obligados a su inmediata reparación.

**ARTÍCULO 155:** En los casos en que sea necesario la colocación de facilidades temporales, equipos, medios auxiliares y otros en la vía, el inversionista o ejecutor de la obra, contará con la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física especificándose las regulaciones que deben cumplirse y la obligación de retirar cualquier elemento inmediatamente después de concluida la obra.

**ARTÍCULO 156:** Las aguas de desperdicios o albañales no podrán verterse a la vía pública.

**ARTÍCULO 157:** Se prohíbe la colocación de canteros, jardineras, bancos, vallas, murales, anuncios y otros elementos en la vía pública, que modifiquen sus funciones o se conviertan en riesgo u obstáculo a la circulación de peatones o disminuyan la visibilidad entre éstos y el tránsito de vehículos.

**ARTÍCULO 158:** Se prohíbe colocar en balcones, macetas u objetos que puedan caer hacia la vía pública.

**ARTÍCULO 159:** Se prohíbe cualquier acción que afecte el buen estado, conservación y aspecto de los elementos de la vía pública.

**ARTÍCULO 160:** Se respetará la faja de derecho de vía (o faja de propiedad) definido a una distancia de 15m 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.

**ARTÍCULO 161:** No se permitirá la construcción de viviendas, la adaptación de locales para este uso, ni construcción o adaptación de locales para otros usos que no estén en función de la explotación de la vía férrea dentro de la faja de propiedad de la misma.

**ARTÍCULO 162:** Para el caso en que existan edificaciones que por su ubicación no cumplan con la condición anterior, se permitirán sólo acciones mínimas de mantenimiento que permitan su habitabilidad o utilización. Cuando las condiciones técnico-constructivas de las instalaciones no permitan su habitabilidad o utilización, serán trasladadas a otras zonas previstas según el uso de que se trate.

**ARTÍCULO 163:** 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 esas obras anteriormente para su evaluación.

#### **3.4.4.1 Transporte y tránsito**

**ARTÍCULO 164:** Se incentivará el uso de bici-taxis, bicicletas y equipos ligeros dentro de la ciudad para disminuir el impacto nocivo de combustibles y ruido al medio ambiente.

**ARTÍCULO 165:** Los vehículos de gran porte transitarán por las calles: Avenida Solidaridad, Capitán Orestes Acosta, Avenida Marcelo Salado, José Martí, Avenida Céspedes, Avenida de Los Mártires, Avenida Liberación, Avenida Heriberto Duquesne, Egido Sur y la circunvalación. Solamente podrán cruzar el interior de la ciudad los vehículos destinados al abastecimiento de las instalaciones de servicio, limpieza de calles y recogida de desechos de agua y gas licuado.

**ARTÍCULO 166:** Solamente se permite el parqueo en las vías adyacentes a la Plaza Isabel II, previo proyecto presentado y de común acuerdo aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y el MINIT, solamente para vehículos ligeros y ómnibus de turismo.

**ARTÍCULO 167:** El abastecimiento a las instalaciones comerciales y de alojamiento que se encuentran en la Plaza Isabel II se realizará por las vías adyacentes a dichos establecimientos, no se permite el parqueo de ómnibus, camiones ni vehículos en las fachadas de dichos inmuebles .

#### **3.4.5 Otras infraestructuras técnicas**

##### **3.4.5.1 De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.**

**ARTÍCULO 168:** Se permite la construcción, reconstrucción, reparación y mantenimiento de las redes de infraestructura técnica por los organismos rectores de éstas. Dichas acciones se realizarán autorizadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y previo acuerdo con las entidades que se vean afectados por las mismas.

**ARTÍCULO 169:** Se prohíben las conexiones ilegales de albañales, de acueducto, alumbrado, gas, drenaje pluvial, tanto al sistema propio de los inmuebles como a la red urbana más próxima.

**ARTÍCULO 170:** Las personas naturales o jurídicas no podrán conectarse clandestinamente a las descargas albañales procedentes de inmuebles, a la red pluvial de la vía pública o los bajantes pluviales del propio inmueble, así como incorporar los bajantes pluviales a la red de alcantarillado.

**ARTÍCULO 171:** Todo nuevo proyecto de construcción, ampliación y rehabilitación de zonas de viviendas tendrá incluidas las soluciones colectivas de abasto agua y evacuación de residuales líquidos.

**ARTÍCULO 172:** Toda nueva instalación de producción deberá incluir la solución de residuales, la cual tendrá que ubicarse dentro de los límites de la misma y sin visuales desde las vías, de no ser posible serán enmascaradas y se construirán antes de la puesta en marcha de la instalación.

**ARTÍCULO 173:** Sobre las redes técnicas: de abastos de agua, drenaje, alcantarillado, conductoras de comunicación y otros, no se construirá ningún tipo de edificación.

**ARTÍCULO 174:** No se permite la construcción de letrinas dentro de la ciudad.

**ARTÍCULO 175:** En zonas ya edificadas dentro de la trama urbana con excepción de las zonas de nuevo desarrollo, donde no existe alcantarillado se podrán utilizar soluciones de tratamiento individual como: fosa maura, tanque séptico y pozo absorbente, debiendo estar a una distancia mínima de 5.00m de la vivienda y a 15.00m de fuentes de abasto de agua si ésta existiera.

**ARTÍCULO 176:** Se prohíbe la construcción de cisternas y pozos para agua en aceras y la vía pública.

**ARTÍCULO 177:** Las cisternas se construyan en los espacios exteriores comunes de las manzanas de ser posible, no sobrepasaran los 0.30m sobre el nivel del terreno. En el caso de ubicarse en patios traseros o laterales (dentro de los límites de propiedad) podrán sobresalir del nivel del terreno según las necesidades del usuario. En este sentido la tapa o entrada nunca deberá estar a menos de 0.30m del terreno.



**ARTÍCULO 178:** Se permite 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.

**ARTÍCULO 179:** Se respetará la distancia horizontal de las conductoras con otras obras,

- Hasta la línea conductora o cimientos de los edificios.
  - Tubería con diámetro hasta 350mm-3 m.
  - Tubería con diámetro mayor 350mm-8 m.
- Hasta los cimientos de puentes y túneles-2 m.
- Hasta la base del terraplén-4 m.
- Hasta postes eléctricos de alto voltaje-5 m.
- 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.

**ARTÍCULO 180:** En los casos de cruces de las conductoras de abasto de agua con las tuberías de alcantarillado (aguas negras), la tubería de agua potable pasará por encima, a una distancia vertical mínima de 0,40m entre las paredes de ambos conductos y en caso que la distancia resulte menor o la tubería de agua potable pase por debajo esta será protegida, encamisando con otra de mayor diámetro o construyendo “in situ” esta protección con hormigón hidráulico en una longitud a ambos lados del punto de cruce de acuerdo a lo siguiente:

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

**ARTÍCULO 181:** La red de acueducto se colocará a un lateral de la vía, contraria al tendido eléctrico y a una separación de 1.20m del borde exterior de la acera.

**ARTÍCULO 182:** En las fajas de protección de la redes de infraestructura, no se permite la siembra de árboles cuyas raíces y ramas puedan dañar u obstruir las tuberías del sistema.

### 3.4.5.2 De las redes eléctricas

**ARTÍCULO 183:** La siembra de pastos, cultivos rotativos y frutos menores son usos compatibles dentro de la faja de protección de las líneas eléctricas, así como el cruce de caminos, calles, carreteras y líneas de ferrocarril.

**ARTÍCULO 184:** Los bancos de transformadores que estén instalados o que se instalen a nivel del terreno cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Tendrá una cerca o malla metálica superior a 1.50m de altura.
- b) Tendrá su señalización de peligro, según lo establecido en la NC 19-04-11/79 Sistema de Normas de protección e higiene del trabajo. Colores y señales de seguridad.
- c) Se prohibirá el paso de animales y personas.
- d) El área cercada de los transformadores contará con una franja no menor de 3.00m a su alrededor incombustibilizada o mineralizada.
- e) Se prohibirá el almacenamiento en el interior del área.

**ARTÍCULO 185:** Se respetará la franja de seguridad establecida para las líneas eléctricas de acuerdo a su voltaje de transmisión. En caso de que en las zonas ya edificadas no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la DMPF la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

Distancias horizontales.

- a) Líneas hasta 15kv -3.50m a cada lado de la línea.
- b) Líneas de 33kv -7.50m a cada lado de la línea.
- c) Líneas de 110kv -150m a cada lado de la línea.
- d) Líneas 220 kv — 20m a cada lado de la línea.

**ARTÍCULO 186:** En el caso de la inserción de nuevas líneas en las zonas ya edificadas donde no se puedan garantizar estas dimensiones, la Empresa Eléctrica deberá coordinar con la Dirección Municipal de Planificación Física (DMPF), la autorización correspondiente para la colocación de las mismas.

**ARTÍCULO 187:** En todas las subestaciones eléctricas y bancos de transformadores serán necesarias las cercas perimetrales en una distancia mínima de 5.00m.

**ARTÍCULO 188:** Se respetará 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.

**ARTÍCULO 189:** En caso de existir instalaciones eléctricas soterradas éstas irán sobre las instalaciones hidráulicas y sanitarias

**ARTÍCULO 190:** Se favorecerá la sustitución paulatina de las instalaciones aéreas, por otras soluciones que no afecten la imagen urbana.

**ARTÍCULO 191:** No se permitirá el uso conjunto de estructuras que soportan las líneas eléctricas aéreas que operen a 13.2kv 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 192:** Se prohíbe el uso de iluminación pública que provoque deslumbramiento o contaminación luminosa.

**ARTÍCULO 193:** Para el cruzamiento entre las líneas aéreas eléctricas y de comunicaciones se cumplirá la distancia mínima vertical de:

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

**ARTÍCULO 194:** Para las líneas aéreas y soterradas, hasta 34.5 k y las líneas aéreas de 34.5 kv y menores cumplirán las distancias mínimas a las edificaciones.

N°	DESCRIPCIÓN	DISTANCIAS MINIMAS ( m)		
		Hasta kv	13,8	34,5 kv
1	Distancia horizontal desde el conductor mas cercano hasta la pared de la edificación	2.44		3.00
2	Distancia horizontal desde el conductor más cercano a balcones	2.44		3.00
3	Distancia horizontal desde el eje del poste a la pared mas cercana de la edificación	3.70		4.40
4	Distancia horizontal desde el eje del poste al punto más cercano del balcón	1.80		2.25
5	Distancia vertical desde el conductor más cercano a balcones, por encima o por debajo de estos.	2.44		3.00

### 3.4.5.3 De las redes de comunicación

**ARTÍCULO 195:** Se respetará la faja de protección establecida para las líneas aéreas, de 1.50m a ambos lados medidos a partir de su eje.

**ARTÍCULO 196:** 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

**ARTÍCULO 197:** En los cruces con carreteras, calles o caminos las líneas aéreas telefónicas se trazarán a una altura de 18pies medidos a partir del nivel de las mismas. En el caso específico de cruce con la vía férrea, esta altura será de 28pies.

**ARTÍCULO 198:** Para la construcción de nuevas líneas aéreas, soterradas o enterradas de comunicaciones o la modificación o relocalización de las existentes se deberá solicitar y obtener la autorización previa de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 199:** 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

**ARTÍCULO 200:** No se colocarán soportes, o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico

#### **3.4.5.4 Barreras arquitectónicas**

**ARTÍCULO 201:** En todos los proyectos tanto urbanos como arquitectónicos, se tendrá en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas desde la concepción inicial, por lo que cumplirán NC 391-:2004 *“Eliminación de Barreras Arquitectónicas. Especificaciones de Proyecto”*.

**ARTÍCULO 202:** En los portales de uso público y aceras se permitirá la libre circulación, a partir de no colocar elementos que constituyen barreras arquitectónicas como: macetas de plantas ornamentales, aires acondicionados, cabinas telefónicas u otros.

**ARTÍCULO 203:** El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

**ARTÍCULO 204:** Las rejas y/o puertas no abrirán hacia las áreas de circulación pública impidiendo con ello que constituyan barreras arquitectónicas.

**ARTÍCULO 205:** Los nuevos postes eléctricos y telefónicos no se colocarán sobre las aceras para que no constituyan barreras arquitectónicas.

**ARTÍCULO 206:** Los elementos como cestos de basura, cabinas telefónicas, buzones y otros, se ubicarán de forma tal que puedan ser utilizados por minusválidos.

**ARTÍCULO 207:** Las rampas de acceso tendrán la pendiente mínima establecidas por normas y se construirán con materiales antiresbalables.

**ARTÍCULO 208:** Las señalizaciones de ser posible se ubicarán en las paredes en franjas protegidas para evitar tropiezos con los postes u otros elementos del mobiliario urbano.

**ARTÍCULO 209:** 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, no será menor de 2. 20m.

**ARTÍCULO 210:** Para salvar diferencias de nivel de alguna importancia, si es necesario recurrir a la construcción de rampas y escaleras; siempre que sea posible, se construirán conjuntamente las dos soluciones, escalera y rampa.

**ARTÍCULO 211:** Se prohíbe la ubicación de rejillas (tapas de registros y alcantarillas) que sobresalgan o queden por debajo del piso, de ser imprescindible se pondrán de forma tal que las ranuras queden perpendicular a la circulación.

**ARTÍCULO 212:** Se prohíbe la exposición de raíces, espinas o frutos de árboles que puedan caer en la vía pública.

### **3.5 MORFOLOGÍA**

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

##### **3.5.1.1 Cercados**

**ARTÍCULO 213:** La ubicación de las cercas se hará en el límite de propiedad del terreno a proteger.

**ARTÍCULO 214:** Sólo se permitirán cercados en aquellas zonas donde este elemento sea característico y de acuerdo a las formas predominantes de alineación y morfología urbana.

**ARTÍCULO 215:** Las cercas pueden o no contar con antepecho, según la zona donde se ubique, el cual debe oscilar entre 0.60m y 1.00m como máximo.

**ARTÍCULO 216:** La construcción de cercas se realizará con materiales adecuados que no afecten el ornato.

**ARTÍCULO 217:** Las cercas y en general todo tipo de cierre que se establezca hacia la calle se colocará sin obstruir en ningún caso las visuales o circulación a los predios colindantes.

**ARTÍCULO 218:** Para el cercado de instalaciones y áreas que requieran de protección con carácter provisional, se emplearán materiales desmontables y no desechables, manteniendo las regulaciones establecidas en cuanto a la altura. De producirse alguna afectación con la colocación del cercado se deberán reparar los daños causados.

**ARTÍCULO 219:** Las cercas que se construyan para protección de eventos de corta duración facilidades temporales y protección de trabajos de construcción con un tiempo de permanencia previsto hasta 2 años como máximo serán construidas con materiales resistentes y ligeros, que impidan visuales molestas con una altura de 2.10m, garantizando la protección de personas y vehículos, debiendo restituirse el área a su estado anterior luego de transcurrido el tiempo que se especifique en el texto de la licencia.

**ARTÍCULO 220:** Se prohíbe la construcción de cercas que limiten con la vía pública hechas con materiales punzantes, cortantes u otros tipos dañinos a personas, vehículos o animales domésticos.

### **3.5.1.2 Jardines**

**ARTÍCULO 221:** Se respetará la condicional de jardín en las zonas donde este exista. El ancho mínimo será según el ancho predominante en la calle o la manzana.

**ARTÍCULO 222:** La inserción de jardines en las zonas donde esta no sea una característica predominante, será analizada de forma casuística y sólo autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 223:** En las nuevas urbanizaciones, se ejecutarán proyectos que contemplen la proyección de jardines.

### **3.5.1.3 Portales**

**ARTÍCULO 224:** La construcción de portales tanto de uso público como privado, sólo se autorizará, en aquellas zonas en que esta condición sea predominante y que se corresponda con las características, condiciones y tipologías específicas predominantes de la manzana o zona de que se trate.

**ARTÍCULO 225:** Es obligatorio respetar la franja de portal público, así como construirla en aquellos lugares donde se presenten estas características, tanto si es contiguo a la acera como si existe jardín frontal. La dimensión dependerá del ancho predominante en la cuadra.

**ARTÍCULO 226:** Cuando en una calle o cuadra en que predomine la condicional de portal y este no quiera ser construido, deberá retirarse la edificación dejando libre la faja de portal.

**ARTÍCULO 227:** El cierre de portales de uso público con elementos permanentes para la actividad por cuenta propia, no es permitido.

**ARTÍCULO 228:** Sólo se permitirá el cierre de portales, que no sean de uso público, cuando no afecte directa o indirectamente a colindantes, debiendo presentarse la aprobación expresa de los mismos.

### **3.5.1.4 Alturas y puntales**

**ARTÍCULO 229:** La altura de las edificaciones se corresponderá con la predominante en el perfil de la calle en general y de la cuadra en particular, dependiendo de la zona a la que pertenecen.



**ARTÍCULO 230:** Se admite un puntal mínimo de 2.40m, adecuándose a las características de cada calle y zona de que se trate. Para las cubiertas a dos aguas el puntal máximo será de 3.60m.

**ARTÍCULO 231:** No se permitirán entrepisos con altura menor de 2.40m de puntal.

### 3.5.1.5 Número de pisos máximo y mínimo

**ARTÍCULO 232:** El número de pisos máximo y mínimo quedará establecido en cada zona por específico.



### 3.5.1.6 Balcones y Salientes

**ARTÍCULO 233:** No se permitirá la construcción de elementos estructurales (vigas, columnas) que constituyan salientes, alteren la línea de fabricación y que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**ARTÍCULO 234:** No se admitirán elementos salientes o perpendiculares a la fachada por debajo de los 2.50m de altura.

**ARTÍCULO 235:** En las zonas donde sea permitida la construcción de balcones, estos ocuparán sólo el 70% del ancho de la acera y a una altura mínima del nivel de piso terminado de la acera de 2.40m.

**ARTÍCULO 236:** Las puertas de tiendas, edificios públicos, garajes, viviendas y rejas, no abrirán hacia la calle, ni interferirán en la circulación peatonal y las vidrieras en ningún caso podrán sobresalir más de 0.50m del nivel de pared.

**ARTÍCULO 237:** Se prohíben las ampliaciones hacia los aleros.

### 3.5.1.7 Pinturas

**ARTÍCULO 238:** 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 239:** No podrán ser pintados elementos del mobiliario urbano como señales de tránsito, jardineras, carteles, etc., sin la debida autorización.

### 3.5.1.8 Marquesinas y toldos

**ARTÍCULO 240:** La construcción de marquesinas y la colocación de toldos se autorizarán en correspondencia con la zona en que se proponga la ubicación.

**ARTÍCULO 241:** El uso de marquesinas cumplirá las siguientes condiciones:

- Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- Cuando se proyecta sobre la acera, su saliente tendrá el ancho de ésta reducido en 0.20m.
- En todos los casos, la altura del plano sobre el cual se encuentre una marquesina sobre el nivel del piso, no será menor de 2.50m.
- Cuando se proyecte sobre la acera su estructura podrá ser libre o sustentada por tensores superiores, sin apoyos verticales.
- Sobre las marquesinas no se construirá, ni colocarán equipos u otros elementos.
- El desagüe de las marquesinas se canalizará a la vía pública a través de conductos por debajo de la acera.

**ARTÍCULO 242:** En el caso de los toldos éstos cumplirán con lo siguiente:

- Para enfatizar la entrada principal del inmueble.
- Si se proyectan sobre la acera, su saliente máximo será el ancho de ésta menos 0,20m y no podrá tener apoyos sobre la acera.
- Los toldos que se coloquen en la fachada de los edificios, podrán ser confeccionados con los siguientes materiales: en los soportes puede utilizarse madera, metálicos y plásticos con terminación; el resto de los materiales que conforman la estructura puede ser: lona, plásticos, metálicos, siempre que sean ligeros y en todos los casos pintados. Y de buen aspecto.

- Según su forma, podrán ser planos, semipiramidales y semiesféricos y según su posición, verticales, inclinados y horizontales, pero siempre su altura mínima será 2,50m del nivel de piso terminado.
- Se utilizarán elementos fáciles de montar y desmontar.
- En la colocación del toldo no se pueden afectar elementos componentes de la fachada.

### **3.5.1.9 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.**

**ARTÍCULO 243:** En correspondencia con la zona que se trate, se mantendrán los interiores o exteriores de las construcciones en cuanto a fachadas, balcones, ritmos y dimensiones de ventanas, que no alteren el entorno.

### **3.5.1.10 Color.**

**ARTÍCULO 244:** Se prohíbe la aplicación de pintura sobre cualquier fachada o elemento de ésta en estado de deterioro, sin antes proceder a su reparación.

**ARTÍCULO 245:** Se prohíbe en las edificaciones multifamiliares la pintura independiente de una sección de la misma tanto en lo correspondiente a los muros, como en la carpintería y herrería.

**ARTÍCULO 246:** Es obligatoria la pintura de todas las fachadas del edificio de una misma unidad edificatoria (principal, laterales y medianeras a vista) con los mismos criterios de color.

### **3.5.1.11 Enchapes.**

**ARTÍCULO 247:** Sólo se podrá utilizar enchapes en fachadas, en las edificaciones que no clasifiquen como de valor patrimonial, arquitectónico, histórico y ambiental; previa consulta y aprobación con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 248:** El diseño responderá a una solución arquitectónica y artística que contribuya a la cualificación del entorno, en ningún caso a su afectación visual y los materiales a utilizar estarán en correspondencia con la zona donde se va a utilizar.

### **3.5.1.12 Quicios**

**ARTÍCULO 249:** Se permitirá solamente la construcción de nuevos quicios cuando no se pueda salvar el desnivel hacia el interior del inmueble, teniendo en cuenta:

- No crear barreras arquitectónicas en las aceras.
- No enchapar las contrahuellas y costados del quicio. Dándole una terminación con repello fino.

### **3.5.1.13 Fenestración**

**ARTÍCULO 250:** Se podrá utilizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cumpla los requisitos de acuerdo a la zona en que se ubica, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos de ser necesario.

**ARTÍCULO 251:** La nueva carpintería a colocar tiene que cumplir con los requisitos siguientes:

- En edificaciones unifamiliares:
  - a. Se podrán modificar las proporciones de los vanos de puertas y ventanas teniendo los primeros un ancho mínimo de 1.00m y una altura mínima de 2.10 m.
- En edificaciones multifamiliares:
  - a. Se deberá cubrir el vano en toda el área si se produce la modificación parcialmente; pudiéndose modificar los vanos existentes si se produce una remodelación general de la edificación.
  - b. Que el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación.
- En edificaciones no residenciales el diseño se debe ajustar a la función del local en cuestión.
- En las edificaciones de valor monumental y/o patrimonial, la nueva carpintería responderá y repetirá el diseño de las restantes originales, sin modificarse en edificaciones con grados de protección I, II y en algunos con grado III.

### **3.5.1.14 Requerimientos para la colocación de aires acondicionados**

**ARTÍCULO 252:** En las zonas donde la primera línea de fachada se encuentra contigua a la acera no se permitirá la colocación de aires acondicionados en las fachadas principales.

Sólo en casos excepcionales, previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 253:** La colocación de los aires acondicionados no podrá efectuarse a una altura menor de 1.80m, con excepción de aquellos inmuebles que permitan su colocación a alturas inferiores y que no constituyan barreras arquitectónicas o urbanísticas. Previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, para el caso de las edificaciones del CHU.

**ARTÍCULO 254:** Se permite la colocación de las salidas de aires acondicionados hacia los pasillos laterales de las edificaciones, siempre que no obstruyan la circulación, ni constituyan una barrera arquitectónica.

### **3.6 MOBILIARIO URBANO**

**ARTÍCULO 255:** Se permitirá la colocación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos para áreas exteriores, luminarias de vías y calles peatonales, cabinas telefónicas, elementos de señalización, tótems, rotulación, apeaderos de ómnibus, parqueos de bicicletas, canastos de desechos menores, tachos de basuras y otros, para lo cual se requiere de diseños normalizados y apropiados a las características de cada una de las zonas de regulación en general, siempre que respondan a un proyecto integral y previa aprobación de las instancias correspondiente.

**ARTÍCULO 256:** El mobiliario urbano, las escaleras u otros elementos, se colocarán de forma tal que en ningún caso constituyan un impedimento para el peatón, de manera que no invadan la zona de libre circulación de las aceras o las sendas peatonales.

**ARTÍCULO 257:** Se permitirá 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 correspondientes.

**ARTÍCULO 258:** Se permite la ubicación de cestos de basura en los lugares de circulación y concentración de personas, siempre que se evite obstaculizar las áreas de pasos peatonales.

**ARTÍCULO 259:** La fijación de los cestos de basura será firme en el suelo o adosada en muros a una altura que facilite su uso por niños, adultos y minusválidos.

**ARTÍCULO 260:** No se colocarán señalizaciones u otros elementos que obstaculicen la circulación de vehículos y peatones.

**ARTÍCULO 261:** Pueden colocarse en espacios públicos, rejas u otros elementos para la delimitación de las áreas verdes con excepción de malla eslabonada; así como elementos ornamentales conmemorativos, a manera de protección. Dichos elementos no sobrepasarán la altura de 0.60m.

**ARTÍCULO 262:** Los elementos de descanso que se coloquen en los espacios público, no deben obstaculizar la libre circulación de personas; utilizando diseños (tradicionales o contemporáneos) ergonómicos y compatibles con el contexto urbano y serán fabricados con materiales resistentes a la intemperie y al vandalismo.

**ARTÍCULO 263:** La ubicación de bancos se realizará teniendo en cuenta los espacios dedicados a esos fines, las características del entorno y las preferencias de los usuarios, la existencia de elementos que proporcionen confort urbano, disfrute de ratos de ocio y espera, buenas visuales y sombra.

**ARTÍCULO 264:** Se conservarán los elementos existentes en el sistema de alumbrado público (faroles, luminarias de poste, lampares etc.) aquellos que se coloquen por reemplazo o como parte de un nuevo diseño urbano, deberán colocarse a una altura mínima de 2.20m y respetar los parámetros de luminosidad establecidos en las normas, de modo que se garantice el confort ambiental-lumínico y se evite deslumbramiento y falta de uniformidad.

**ARTÍCULO 265:** Los nuevos elementos de iluminación del sistema de alumbrado público, utilizarán diseños (tradicionales o contemporáneos) compatibles con el contexto y deben ser resistentes al intemperismo y al vandalismo.

**ARTÍCULO 266:** Se utilizarán luminarias que proyecten la luz hacia abajo y que no produzcan efectos luminosos molestos.

**ARTÍCULO 267:** Se iluminarán de manera uniforme calles, parques, espacios públicos en general evitando zonas de claros y oscuros.

**ARTÍCULO 268:** Se permite la iluminación especial en edificios monumentales y de realce en elementos ornamentales y conmemorativos. El alumbrado responderá a un proyecto integral.

**ARTÍCULO 269:** La ubicación de tarjas cumplirá las siguientes condiciones:

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

**ARTÍCULO 270:** Se permitirá la construcción de nuevos elementos, como bustos sobre pedestales, esculturas y conjuntos monumentales, cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la **CODEMA**. La ubicación no obstaculizará la circulación peatonal ni vehicular.

**ARTÍCULO 271:** Aquellas construcciones o sitios históricos o que estén vinculados a un hecho relevante para la cultura, podrán ser señalizadas con tarjas cuyo diseño, texto y ubicación deberán ser aprobadas por la Comisión Provincial de Monumentos previa presentación a la **CODEMA**.

**ARTÍCULO 272:** Es obligatorio mantener y proteger todo elemento ornamental conmemorativo por aquellas personas que realicen a su alrededor acciones constructivas de diversa índole, responsabilizándose al que las ejecute.

**ARTÍCULO 273:** Las acciones de limpieza, mantenimiento, conservación, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al sistema de control urbano al

igual que las edificaciones, por lo que requerirá el autorizo o licencia de construcción, según corresponda.

**ARTÍCULO 274:** Próximo a los monumentos conmemorativos quedan prohibidas construcciones que obstaculicen las visuales hacia el mismo.

**ARTÍCULO 275:** Las acciones de limpieza, mantenimiento, restauración y otros a los elementos ornamentales quedan sometidos al control urbano al igual que las edificaciones y son responsabilidad de la Unidad Presupuestada de Servicios Comunales con la asesoría metodológica de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos

**ARTÍCULO 276:** La colocación de cabinas telefónicas y buzones se hará de forma tal que no interfieran la circulación ni la visibilidad.

**ARTÍCULO 277:** En los espacios públicos se permitirá la colocación temporal de kioscos desmontables para la venta de productos culturales, turísticos y otros servicios, dentro del proyecto integral coherente, sólo en días festivos.

**ARTÍCULO 278:** Los buzones de correos se colocarán sobre soportes y muros de fachada y sobresaldrán hasta 0.25m. Para garantizar su accesibilidad la abertura quedará a 1.50m de altura.

**ARTÍCULO 279:** Los teléfonos públicos podrán ser colocados a una distancia de 0.80m de la línea de fachada, salvo en portales de uso públicos, donde está permitida la colocación sobre el muro de la segunda línea de fachada y a una distancia de la esquina igual o mayor de 2.00m, para que no obstaculice la libre circulación de personas y para garantizar su accesibilidad deberán situarse a 1.50m de altura, teniendo en cuenta la altura del dispositivo de monedas o tarjetas.

**ARTÍCULO 280:** Para la colocación de teléfonos de uso público será preferente su ubicación en lugares de uso público permanentemente abiertos (portales, estaciones de policía, policlínicas, y otros).



**ARTÍCULO 281:** La ubicación de las paradas de ómnibus responderá al ordenamiento vial propuesto y estará en dependencia de las características de las calles. Pueden encontrarse en aceras, plazas o en parques. Cuando estén en aceras, el ancho permitirá su ubicación, se utilizarán elementos de identificación adosados a pared o en soportes siempre que no obstaculicen la libre circulación peatonal ni las visuales y estarán debidamente iluminadas.

**ARTÍCULO 282:** Las casetas que se ubiquen para la protección de las personas deben tener un diseño adecuado para la zona de que se trate.

**ARTÍCULO 283:** En las áreas de jardines de uso particular, ni en áreas de uso público no se autorizarán kioscos con carácter permanente.

### **3.6.1 Ocupación del espacio público**

**ARTÍCULO 284:** Se permite el desarrollo de actividades festivas, recreativas o de otra naturaleza en los espacios públicos. Todos los elementos decorativos y accesorios auxiliares colocados con motivo de la celebración de los festejos o actos conmemorativos deberán ser retirados en un término de 72 horas como máximo, con posterioridad a la fecha de que se trate, por cuenta de los organismos e instituciones que lo colocaron.

**ARTÍCULO 285:** Se prohíbe la ocupación periódica del espacio público con cualquier instalación móvil que comercialice productos agropecuarios o de otro tipo.

**ARTÍCULO 286:** Se permitirá la ocupación ocasional del espacio público (plazas, plazuelas, parqueos o vías) con ferias que comercialicen productos culturales, souvenirs y alimentos ligeros. La Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Dirección Municipal de Planificación Física, determinarán el espacio público y establecerán el período de ocupación, así como la venta de otros productos no contemplados en este artículo.

## **3.6.2 Componentes de espacio público**

### **3.6.2.1 Plazas y plazuelas**

**ARTÍCULO 287:** Se prohíbe la ocupación de plazas y plazuelas con construcciones sólidas techadas.

**ARTÍCULO 288:** Cualquier intervención en espacios públicos como: plazas, plazuelas y parques debe contar con un proyecto urbanístico integral que considere el tratamiento del espacio en sí mismo, la vegetación y el mobiliario, las vías de circulación vehicular y peatonal; su pavimentación, la eliminación de barreras arquitectónicas, así como las edificaciones que conforman el entorno.

**ARTÍCULO 289:** En caso de nuevas inserciones e intervenciones se colocará el nombre del arquitecto y el equipo que realizó el mismo.

### **3.6.2.2 Aceras**

**ARTÍCULO 290:** Las aceras estarán provistas de pequeñas rampas o bordes rebajados en zonas próximas a parqueos, edificios públicos y cruces de calles.

**ARTÍCULO 291:** Las aceras deben estar siempre exentas de objetos, vehículos y obstáculos que dificulten el tránsito peatonal.

**ARTÍCULO 292:** En las aceras donde el espacio de circulación sea inferior a 1.00m, no se permite construir badenes, rampas de acceso que obstaculicen el libre paso de las aguas pluviales, para estos casos la solución será con cuñas de madera o metálicas a colocar exclusivamente en el acto de entrada o salida de vehículos.

**ARTÍCULO 293:** Se permitirán en aceras de más de 1.20m la construcción de rampas cortas para la entrada y salida de vehículos a garajes, cocheras y para la supresión de barreras arquitectónicas.

**ARTÍCULO 294:** En la ejecución de rampas de acceso vehicular; sólo se autoriza la colocación de elementos de madera o metal que puedan ser retirados, sin la afectación de aceras y contenes.

**ARTÍCULO 295:** No se modificarán o alterarán la morfología de las aceras, salvo casos excepcionales sujetos a proyectos detallados.

**ARTÍCULO 296:** Se respetará el ancho de aceras y de avenidas en cada una de las calles existentes, incluso en su prolongación.

**ARTÍCULO 297:** Sólo se permite la circulación por las aceras de sillones de ruedas y coches de niños.

### **3.6.2.3 Calles**

**ARTÍCULO 298:** Se permite prolongar las calles existentes que permitan la vinculación entre la zona histórica y otras zonas de la ciudad, siempre que no deformen la conformación de las manzanas.

### **3.6.2.4 Áreas verdes**

**ARTÍCULO 299:** En todos los proyectos urbanísticos, ya sean residencial, turísticos, industrial u otro, se incluirá el área verde como un componente de la estructura urbana y se respetará el % de áreas verdes por habitantes indicado por Naciones Unidas de 7-9 m<sup>2</sup>/habitantes como mínimo.

**ARTÍCULO 300:** Se mantendrá la vegetación y áreas verdes existentes en la ciudad; cualquier modificación deberá ser autorizada.

**ARTÍCULO 301:** Sólo se autoriza la erradicación de las áreas verdes siempre y cuando el fin de su uso esté en función de la comunidad, previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de Comunales, el CITMA y la Dirección Municipal de Planificación Física. Si las áreas verdes a erradicar están compuestas por árboles, esta acción estará autorizada además por el Servicio Estatal Forestal.

**ARTÍCULO 302:** Es responsabilidad de la Dirección Municipal de Comunales mantener las plazas, parterres de calles y avenidas forestadas, así como su limpieza, conservación y mantenimiento.

**ARTÍCULO 303:** La poda que se realiza periódicamente en las áreas verdes situadas bajo el trazado de las líneas de electricidad y telefónicas, deberá ser controlada por las entidades correspondientes para evitar daños innecesarios (cortes y podas indebidas).

**ARTÍCULO 304:** Se conservarán y recuperarán todas las superficies dedicadas originalmente a áreas verdes, parques, jardines, parterres y patios interiores fomentando su vegetación característica.



**ARTÍCULO 305:** Se requiere de autorización para la siembra de áreas verdes:

- En espacios públicos, áreas de uso estatal y en los inmediatos a edificaciones o conjuntos considerados Monumento Nacional o Local.
- En intersecciones de calles y otros lugares que obstruyan la visibilidad de los conductores.
- En sitios que alteren o interrumpen las visuales o perspectivas del paisaje

**ARTÍCULO 306:** Se prohíbe:

1. 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.
2. Mantener jardines, solares yermos u otras áreas, tanto públicas como privadas en condiciones de descuido.
3. Utilizar los árboles o cualquier otro tipo de área verde para colgar carteles, afiches, vallas, adornos, así como instalaciones eléctricas.
4. Afectar áreas verdes mediante la ejecución de zanjas o excavaciones sin la previa consulta y autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y la

Dirección Municipal de Comunales, donde se fijarán las regulaciones para la reposición de la vegetación dañada.

5. Sembrar cualquier tipo de hortaliza, vegetal, vianda, fruta o cualquier otro destinados al consumo en los espacios públicos urbanos.
6. Utilizar las áreas verdes públicas con fines de alimentación animal.
7. La modificación de las áreas verdes existentes en las zonas históricas o inmediatas a cualquier Monumento Nacional o Local, sin en el permiso de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios históricos.

**ARTÍCULO 307:** No se autorizará 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 y que dañen pavimentos, paredes y otros.

**ARTÍCULO 308:** No se sembrarán árboles con raíces que levanten los pavimentos y vías.

### **3.6.2.5 Pavimentos**

**ARTÍCULO 309:** Aquellos pavimentos que son originales no se permiten su alteración o modificación.

**ARTÍCULO 310:** Los pavimentos se ejecutarán con materiales duraderos, antiresbalables sin desniveles que provoquen accidentes y dificulten la circulación.

**ARTÍCULO 311:** En los nuevos pavimentos se utilizarán texturas y colores en el pavimento como elementos que resalten funciones, áreas o zonas.

## **3.7 Aspectos técnicos constructivos**

### **3.7.1 Características Constructivas.**

**ARTÍCULO 312:** Se permite el empleo de cualquier tecnología cuya terminación garantice un acabado similar al de las tecnologías tradicionales.

**ARTÍCULO 313:** No se admite el empleo de panelería ligera en exteriores.

**ARTÍCULO 314:** Las nuevas inserciones de puntos móviles, kioscos estatales, contenedores u otros de construcción ligera serán aprobadas con carácter temporal.

**ARTÍCULO 315:** En las edificaciones existentes, sometidas a rehabilitación y en nuevas construcciones, los tanques de abastecimiento de agua así como las instalaciones deberán quedar enmascarados de ubicarse en áreas exteriores y dentro de los límites de su propiedad.

**ARTÍCULO 316:** Las ampliaciones hacia balcones, aleros, terrazas, así como hacia los pasillos laterales y de fondo, pasillos interiores, y patinejos, se analizarán de forma casuística y en correspondencia con la zona en que se ubique, respondiendo a las regulaciones planteadas para éstas.

**ARTÍCULO 317:** Se podrá autorizar para las edificaciones existentes el cambio de carpintería, siempre que la nueva a colocar cubra el vano en toda el área, el diseño se integre al resto de la carpintería de la propia edificación, al entorno en que se ubique y a la función del local, previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos si se tratase de una edificación con valor patrimonial.

**ARTÍCULO 318:** Se permitirá el reforzamiento estructural de cualquier edificación siempre que la solución se adapte a sus características particulares y no desvalorice la arquitectura original del inmueble.

**ARTÍCULO 319:** En las edificaciones se permitirán los cambios en la distribución interior para su adaptación a los nuevos requerimientos funcionales siempre y cuando no se afecte la imagen urbana y el índice de ocupación de suelo establecido para la zona funcional.

**ARTÍCULO 320:** Las cisternas se construirán totalmente soterradas bajo el edificio o dentro de los límites de propiedad del inmueble.

### **3.7.2 Tipología Constructiva**

**ARTÍCULO 321:** Se permite la utilización de la tipología constructiva I, II, III y IV, según las características de la zona de intervención, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

### **3.7.3 Materiales de construcción.**

**ARTÍCULO 322:** Los materiales de construcción y la tecnología constructiva en cada caso estarán en correspondencia con las características constructivas de cada edificación, con los existentes en el entorno y la zona en que se ubiquen.

**ARTÍCULO 323:** Las instalaciones eléctricas serán empotradas en muros. De ser expuestas se ocultarán mediante solución de canaleta metálica o plástica

**ARTÍCULO 324:** Las instalaciones sanitarias serán empotradas, las hidráulicas podrán ser empotradas o expuestas al igual que el drenaje pluvial.

**ARTÍCULO 325:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas, en ningún caso podrán realizarse con materiales combustibles y ligeros que no garanticen durabilidad, seguridad y buen aspecto exterior, sólo se aprobará siempre que se analice la zona donde se pretendan realizar los trabajos previa consulta y aprobación de la DMPF.

### **3.7.4 Redes hidro-sanitarias**

**ARTÍCULO 326:** Las aguas residuales de las edificaciones tienen que obligatoriamente ser conectadas al sistema de tratamiento, se dirigirán a las tuberías colectoras de las mismas, que conducirán el líquido hasta el alcantarillado público o fosa, según sea el caso.

### **3.7.5 Espacios y elementos interiores**

#### **3.7.5.1 Garajes**

**ARTÍCULO 327:** Sólo se permitirán garajes con dimensiones de 3.50-3.75m de ancho por 4.0- 5.0m de profundidad o largo, lo cual será evaluado en cada caso de acuerdo al tipo de vehículo y la zona que se trate.

**ARTÍCULO 328:** Los garajes ubicados dentro del límite de propiedad podrán ser independientes, medianeros o contiguos a la vivienda, formando parte de la misma y respetando su línea de fachada, puntal y tipología constructiva.

**ARTÍCULO 329:** La construcción de garajes en áreas fuera de los límites de propiedad sólo se podrá realizar previa autorización (de carácter temporal), siempre que el diseño y ubicación esté acorde con las normas y regulaciones urbano-arquitectónicas de la zona.

**ARTÍCULO 330:** Los materiales de construcción en cada caso serán regulados de acuerdo con la zona donde se ubiquen.

**ARTÍCULO 331:** Las puertas de garajes en ningún caso podrán abrir hacia los espacios públicos. En los casos donde la ubicación del garaje esté muy próxima a la vía pública, la puerta tendrá que ser obligatoriamente pivotante o abatible hacia arriba.

**ARTÍCULO 332:** Sólo se permitirá, previo análisis, el cambio de uso de garajes como ampliaciones o divisiones de viviendas, siempre que sus condiciones y características lo permitan, y se encuentren adosados a las edificaciones dentro de los límites de propiedad.

### **3.7.5.2 Ubicación y características de las escaleras.**

**ARTÍCULO 333:** Se permitirá la construcción de escaleras para el acceso a plantas superiores de las edificaciones, siempre que se cumpla de forma obligatoria los siguientes requisitos:

- Se prohíben la construcción de las escaleras en las aceras y vías, las mismas se construirán hacia el interior del edificio o de la línea de fabricación hacia adentro.
- Solamente se podrán construir escaleras dentro del límite de propiedad, nunca en el espacio público, ni áreas pertenecientes a colindantes.
- Se prohíben las visuales hacia colindantes, es obligatoria la ejecución de muro medianero, ciego y estructuralmente resistente.
- Se permitirá la construcción de escaleras en pasillos laterales y de fondo siempre que se respete un mínimo de 0.75m de pasillo lateral libre si se trata de pasillo sanitario y 1.00m como mínimo si el pasillo es de tránsito.



- El arranque de la escalera en los laterales será a partir de la línea de fachada, nunca a partir del límite del área de jardín si este existiera.
- La escalera no se construirá en la fachada de la edificación, ni en el área de portal.
- Las escaleras se podrán construir utilizando los siguientes materiales: hormigón, madera y metálicas, siempre que el proyecto esté acorde a las normas de diseño para la construcción.

**ARTÍCULO 334:** Se podrán construir escaleras que lleguen al límite de propiedad si se levanta pared de materiales no transparentes, estructuralmente resistentes que impida las visuales; a no ser que exista aprobación del vecino.

**ARTÍCULO 335:** Se permite la ejecución de escaleras cargando hasta el eje del muro medianero siempre que exista convenio mutuo entre los implicados.

### **3.7.5.3 Facilidades temporales**

**ARTÍCULO 336:** Se prohíbe la ocupación del espacio público para crear facilidades temporales (elevadores, grúas viajeras o fijas, almacenes de materiales, pañoles y otros). En casos excepcionales se otorgará autorización que especifique el área de la vía pública, tiempo y condiciones de ocupación del espacio, para no interrumpir de forma total la circulación peatonal y vehicular.

### **3.7.5.4 Tipos de cubierta**

**ARTÍCULO 337:** En obras nuevas se permitirán cubiertas planas y/o inclinadas, en casos excepcionales cubiertas de superficies curvas, previo análisis de la zona en que se ubique y contando con la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 338:** El empleo o no de fibrocemento, zinc, y otros elementos ligeros para cubiertas, será regulado de acuerdo con la zona donde se ubique la edificación.

**ARTÍCULO 339:** Se prohíbe la construcción de palomares en azoteas.

### **3.7.5.5 Características estéticas y de estilo**

**ARTÍCULO 340:** Por la importancia que representa la fachada en la calidad de la imagen urbana, se establece:

- a) Que los propietarios u ocupantes de los edificios mantendrán en buen estado las fachadas.
- b) Obligatoriedad de conservar fachadas valiosas que forman parte de un edificio ruinoso, incorporándola al nuevo diseño.

**ARTÍCULO 341:** No se admite la colocación de tanques de agua u otros objetos que ofrezcan algún tipo de peligro en fachadas, balcones, terrazas y otras áreas ubicadas hacia la vía pública.

**ARTÍCULO 342:** Todo local que permanezca cerrado durante la mayor parte del tiempo, por la naturaleza de la actividad a que esté destinado o por no encontrarse en uso, deberá mantenerse exteriormente en condiciones estéticas tales que: no atente contra el ornato y debe ser identificado mediante un rótulo que especifique el organismo, empresa o institución a que pertenece, así como el nivel de dirección a que se encuentre directamente subordinado.

**ARTÍCULO 343:** Toda acción constructiva que altere la conformación externa de los edificios deberá ser consultada y aprobada.

### **3.8 ASPECTOS HIGIÉNICOS-AMBIENTALES**

**ARTÍCULO 344:** Queda prohibida 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.

**ARTÍCULO 345:** Las administraciones de organismos empresas e instituciones que posean locales cerrados hacia cuyo interior se proyecten vistas desde los espacios públicos, están en la obligación de mantenerlos 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.

**ARTÍCULO 346:** 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.

**ARTÍCULO 347:** La acumulación de materiales en la vía pública sólo se permitirá dejando espacio suficiente para la circulación peatonal y vehicular. 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.
- Concluidas 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.

**ARTÍCULO 348:** Queda prohibido todo tipo de acción no contemplado que atente contra la limpieza de la ciudad.

**ARTÍCULO 349:** En la vía pública no se depositarán desechos provenientes de la construcción, demolición o reparación de edificios, es responsabilidad de su evacuación quien lo genere.

### **3. 8.1 Demoliciones**

**ARTÍCULO 350:** Todo local (en uso o no) estatal, privado o en usufructo, deberá mantenerse en condiciones constructivas que no ofrezcan peligro tanto a personas como a la integridad de las áreas y edificios colindantes

**ARTÍCULO 351:** No se admitirán acciones de demolición de unidades edificatorias, en caso de edificaciones con afectación notable de pérdida de estabilidad o fallo estructural que permitan su recuperación, las que serán apuntaladas y desocupadas. En estos casos es obligatoria la elaboración de un proyecto de recuperación, remodelación y/o rehabilitación integral de la edificación.

**ARTÍCULO 352:** Los edificios en mal estado de conservación se someterán a un dictamen técnico de oficio o a solicitud de personas naturales o jurídicas, elaborado por la autoridad competente. Dicho dictamen constituye el primer paso para abrir un expediente de estado ruinoso a la edificación.

**ARTÍCULO 353:** En caso de proceder la demolición de un edificio debe contar con un proyecto para la demolición y garantizar la no afectación a edificaciones colindantes.

**ARTÍCULO 354:** En edificios apuntalados no se permitirán acciones de demolición individual o aislada.

**ARTÍCULO 355:** La demolición total procederá con previa aprobación, cuando se trate de:

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

**ARTÍCULO 356:** Antes de proceder a la demolición parcial o total de una edificación, se tomarán medidas que eviten afectaciones a colindantes, vías pública y al propio edificio (mediante obras de preservación, falsas obras, apuntalamientos y protección). Se cumplirán además las siguientes condicionantes:

- a. Los escombros generados durante la demolición deberán ser desplazados por medios que no ofrezcan peligros ni afectación al medio ambiente.

- b. El acopio de los escombros se realizará en contenedores ubicados en el área de la demolición y se retirarán en un periodo no mayor de 72 horas.
- c. Protección temporal del área de derrumbe con vallas para evitar la ocurrencia de nuevos accidentes, de altura no menor de 2.00m.
- d. Señalización de la peligrosidad del lugar.

**ARTÍCULO 357:** La demolición total o parcial de agregados en las edificaciones será permitida cuando estos ofrezcan un peligro de derrumbe o en casos de que con dicha demolición se consiga un mejoramiento significativo de las cualidades funcionales o estéticas del inmueble. La demolición puede incluir:

- Cubiertas en patios que se pretendan abrir.
- Otros añadidos que agraden la tipología o causan daño estructural a la edificación.
- Plantas completas en estado de deterioro constructivo tal que afecten el resto del inmueble o aquellas donde la calidad constructiva esté de acuerdo con la del inmueble del cual forme parte.
- Partes seriamente afectadas y que amenazan derrumbe, en edificaciones con grado de protección III y IV.

**ARTÍCULO 358:** Se prohíbe la demolición de paredes medianeras, sin previo conocimiento y aprobación del propietario y vecino colindante. De no existir acuerdo entre las partes el que pretende realizar la demolición debe acudir a los tribunales para obtener la autorización

**ARTÍCULO 359:** Quien realice la demolición de una pared medianera sin haber obtenido el consentimiento del medianero o la autorización oficial que sea pertinente, será responsable de los daños ocasionados por ello.

**ARTÍCULO 360:** Quien quiera practicar la demolición de una pared medianera, debe de darle al vecino un termino prudente para que éste haga las obras convenientes, a fin de evitar el perjuicio que pudiera experimentar por los trabajos de demolición. Si dicho vecino estuviese ausente, sin nadie que lo represente y ofreciera peligro el empezar la demolición

sin las obras necesarias en su casa, se acudirá a la entidad autorizada por la ley en solicitud de permisos para hacer los apuntalamientos requeridos.

**ARTÍCULO 361:** Los muros y superficies, que como resultado de una demolición queden visibles desde un espacio público, deberán ser convenientemente reparados y pintados de modo que no afecten el ornato.

### **3.8.2 Obras forzosas**

**ARTÍCULO 362:** Los edificios en mal estado que a solicitud de sus ocupantes o de oficio practicado por la Dirección Municipal de Planificación resultaran declarados en peligro, serán demolidos o apuntalados en breve plazo, en el caso de las viviendas la Dirección Municipal de la Vivienda será la encargada de estos trabajos.

**ARTÍCULO 363:** En el caso de las edificaciones estatales en mal estado declarados en peligro y que resulte un peligro para estos o terceros, será responsabilidad de la entidad responsable su demolición, apuntalamiento o reconstrucción de inmediato.

**ARTÍCULO 364:** Los propietarios de patios y solares yermos que limitan con la vía están obligados a construir una tapia con los materiales que defina y apruebe la Dirección Municipal de Planificación ya sean personas naturales o jurídicas.

**ARTÍCULO 365:** Todos los propietarios estatales están en la obligación de mantener su inmueble en buen estado, pintado y debidamente señalizado, así como sus áreas exteriores.

**ARTÍCULO 366:** La Dirección Municipal de Planificación Física, tiene la facultad de retirar, anular, modificar o paralizar las Licencias de Obras siempre que existan litigios, violaciones o las circunstancias lo requieran.

**ARTÍCULO 367:** Los promotores de toda acción constructiva están en la obligación de adoptar las precauciones pertinentes para no causar perjuicios públicos.

### **3.9 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

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

**ARTÍCULO 368:** Se permiten acciones a escala urbanísticas de: renovación, remodelación, reanimación, refuncionalización, rehabilitación, completamiento y nuevas urbanizaciones dependiendo de la zona que se trate.

#### **3.9.2 Acciones constructivas**

**ARTÍCULO 369:** Se permiten acciones a escala arquitectónica de: conservación, remodelación, reconstrucción, restauración y rehabilitación dependiendo de la zona que se trate.

**ARTÍCULO 370:** Las acciones de conservación son factibles en todas las edificaciones, siempre que las mismas no vayan en detrimento de los valores estético-formales de la misma y su aporte al entorno cromático donde se inserta, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 371:** Como parte de las acciones de conservación se incluirán las acciones de mantenimiento de la carpintería y reposición de cierres inadecuados por soluciones unificadas para la edificación que se adecuen al estilo y época de construcción de la edificación.

**ARTÍCULO 372:** No se admitirá la modificación de elementos compositivos originales de fachadas.

**ARTÍCULO 373:** No se admitirá la sustitución o eliminación de elementos decorativos de ningún tipo.

**ARTÍCULO 374:** La pintura sobre muros de fachada, carpintería y elementos decorativos responderá al estudio de color o carta de colores elaborada al efecto por las instituciones competentes según la época de construcción y su estilo.

**ARTÍCULO 375:** Se admite la remodelación de los inmuebles contenidos en el área cuyo Grado de Protección Patrimonial sea III o IV, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos

**ARTÍCULO 376:** La acción de remodelación, será efectiva siempre que la fachada original de la unidad edificatoria permanezca inalterable, según su composición original.

**ARTÍCULO 377:** Como parte de la remodelación las adulteraciones inescrupulosas serán eliminadas devolviendo el elemento arquitectónico dañado a su forma original. De no ser posible se reproducirá o reinterpretará la forma original marcando la diferencia con los antiguos.

**ARTÍCULO 378:** Las acciones de remodelación respetarán los patrones generales de la planta del inmueble: acceso, patio Interior, disposición de las crujías, habitaciones y accesorias.

**ARTÍCULO 379:** Las acciones de remodelación mantendrán inalterables la volumetría de la edificación y su perspectiva a escala peatonal; sistema de cubierta, pretilas, desagües, entre otros.

**ARTÍCULO 380:** En caso de acciones de Restauración, se reproducirán fielmente los elementos formales, estéticos y compositivos de la unidad edificatoria.

**ARTÍCULO 381:** En las acciones de restauración, siempre los elementos colocados como completamiento de exponentes desaparecidos se diferenciarán de los elementos originales. Esta se podrá lograr mediante: el mantenimiento de la forma original y un cambio en el material, diferenciación de texturas, colores o terminaciones.

**ARTÍCULO 382:** Se permiten acciones a escala constructiva de: obra nueva, ampliación, unificación, división, reposición y demolición dependiendo de la zona que se trate.

**ARTÍCULO 383:** Se admiten acciones de nueva construcción en los espacios vacíos, producto del derrumbe o desaparición parcial del exponente arquitectónico que



anteriormente lo ocupara. Siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área y la misma no haya sido prevista como incorporación al sistema de espacios públicos de la ciudad en el modelo urbano propuesto en el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 384:** Las acciones de nueva construcción estarán encaminadas con carácter prioritario a la localización de servicios especializados, básicos, turísticos de apoyo a la actividad hotelera, o de crecimiento del fondo de vivienda. **No** a la incorporación de oficinas o centros administrativos, tendrá que concebirse como un proyecto de nueva inserción que se integre al valor patrimonial del entorno, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

**ARTÍCULO 385:** Se admitirán las acciones de ampliación en inmuebles cuya planimetría lo admita sin perjuicio del funcionamiento y expresión de los valores intrínsecos de la edificación, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

**ARTÍCULO 386:** Las acciones de ampliación se podrán ejecutar en traspacios, en caso de que existan. Nunca los crecimientos tendrán lugar sobre los patios interiores, azoteas en primera crujía o mezanines en esta área, para inmuebles con grados de protección I y II.

**ARTÍCULO 387:** Cuando las acciones constructivas de ampliación tengan lugar en traspacios se preverá la incorporación de un segundo patio interior que permita la organización de las habitaciones en su perímetro.

**ARTÍCULO 388:** Las acciones de ampliación nunca se expresarán arquitectónicamente en fachadas para inmuebles con grados de protección I y II.

**ARTÍCULO 389:** Podrán tener un acceso independiente a través de la tapia, cuyo cierre interpretará los códigos y estilo de la carpintería original o existente en la unidad edificatoria.

**ARTÍCULO 390:** En caso de unidades edificatorias, destinadas a vivienda, donde residan varias familias en condiciones de precariedad, se podrán ampliar las viviendas en dos niveles en las crujiás que no son paralelas a la calle. Ello siempre responderá a un proyecto general para la unidad edificatoria y tendrá efecto cuando los valores de la edificación hayan sufrido tal adulteración que peligre su subsistencia.

**ARTÍCULO 391:** En todos los casos, en los que las acciones de ampliación sean factibles, estas se lograrán incorporando a las nuevas construcciones los elementos compositivos de la edificación original: vanos, ritmo de vanos, carpintería, puntal, tipo de cubiertas, terminaciones decorativas en muros (en caso de que existan).

**ARTÍCULO 392:** En caso de ampliaciones en segundos niveles el entrepiso no será saliente (en forma de alero), se incorporará un corredor interior o varios de ser posibles y se dispondrá de un espacio para la ubicación de la caja de escalera de forma interior y protegida de la acción de los agentes hidro-meteorológicos.

**ARTÍCULO 393:** Las ampliaciones en forma de Mezanines o “Barbacoas”, no se realizarán con materiales permanentes, facilitando su desmonte en el momento de realizar una intervención integral de la edificación, para inmuebles con grados de protección I y II.

**ARTÍCULO 394:** Las unificaciones y divisiones de viviendas serán analizadas casuísticamente para su aprobación teniendo como premisa que no produzcan afectaciones desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico y cumplan los requerimientos de habitabilidad que establece la Ley General de la Vivienda.

**ARTÍCULO 395:** Se permitirán las divisiones de viviendas y otras edificaciones en correspondencia con las regulaciones de la zona, previa evaluación de la afectación de las fachadas y siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la ley si la división es solicitada para el uso como vivienda.

**ARTÍCULO 396:** La división y unificación de viviendas se supedita al cumplimiento de las siguientes regulaciones específicas:

- Podrá aprobarse la división y unificación de viviendas cuando el estado técnico, la tipología arquitectónica y el grado de protección de las edificaciones así lo permita.
- No se permitirá la división de viviendas cuando la dimensión de la vivienda resultante sea menor de 25m<sup>2</sup>.
- No se autorizará el acceso a viviendas divididas o unificadas a través de las parcelas colindantes, salvo que se adquiriera el derecho legal establecido para ello como servidumbre de paso u otro.

### **3.9.3 Ciudadelas o cuarterías**

**ARTÍCULO 397:** Se prohíben las intervenciones constructivas sobre ciudadelas o cuarterías ubicadas en zonas vulnerables o de riesgo. Para estos solo se permitirán acciones de remodelación con materiales duraderos para convertirlas en apartamentos con abasto de agua y servicios o cabinas sanitarias independientes. Para este tipo de obra se cumplirá lo dispuesto en la Ley de la Vivienda.

### **3.9.4 Construcciones en azoteas.**

**ARTÍCULO 398:** Las construcciones en azoteas se autorizarán siempre que procedan estructuralmente y en correspondencia con las regulaciones específicas de la zona que se trate.

## **3.10 CARTELES Y SEÑALIZACIONES**

**ARTÍCULO 399:** Corresponde a la Dirección Municipal de Planificación Física, la aprobación de los permisos requeridos para la instalación de carteles y señalizaciones.

**ARTÍCULO 400:** La señalización se tramitará de forma independiente a la Microlocalización y la Licencia de Obra.

**ARTÍCULO 401:** El diseño de los referidos elementos para anunciar, se corresponderá funcionalmente con el contexto urbano en que vayan a ser situados los mismos. En tal sentido, tendrán tratamiento especialmente diferenciado las zonas y vías importantes de alto valor arquitectónico, histórico y ambiental, así como de interés turístico y las del centro de ciudad.

**ARTÍCULO 402:** Será obligatorio para los servicios y comercios, así como para las entidades administrativas y actividades por cuenta propia, la colocación de señalizaciones.

**ARTÍCULO 403:** Se prohíbe la fijación o apoyo de los medios soportantes propios de los elementos para anunciar en: pavimentos y partes componentes de la vía pública tales como: aceras, parterres, paseos, separadores viales, parques, portales públicos, plazuelas, plazas y otros similares; ni en farolas y soportes del alumbrado público y de líneas eléctricas ni de comunicación, en señales de tránsito; así como tampoco en ningún tipo de arbolado, mástiles y fustes inapropiados o improvisados.

**ARTÍCULO 404:** No podrá colocarse elemento alguno que interfiera o interrumpa visuales deseables o necesarias en los ejes viales y en los espacios públicos o privados, ni la libre circulación peatonal o de vehículos, ni el acceso principal o de servicios a edificaciones o espacios; así como tampoco a escaleras y rampas, salidas de emergencia, instalaciones técnicas, tendidos, acometidas y registros de redes soterradas o áreas, o que produzcan cualquier otra incidencia de estas características generales.

**ARTÍCULO 405:** Se permitirá la colocación de publicidad comercial de carácter informativo-histórico sobre soporte resistente.

**ARTÍCULO 406:** La aprobación para la colocación de elementos de información, señaléticas y carteles informativos, estará en dependencia de la zona donde se vaya a colocar, teniendo en cuenta la función, la tipología arquitectónica de la edificación, la jerarquización urbana y las características urbanísticas y ambientales donde se ubique. No se pintará directamente sobre el muro en las edificaciones del Centro Histórico Urbano, amenos que existan testigos históricos de esta forma de identificación.

**ARTÍCULO 407:** La señalética estará caracterizada por una tipografía simple, con rasgos claros y fácilmente identificables o legibles, de pocos colores o preferentemente monocromática.

**ARTÍCULO 408:** Los textos de los anuncios respetarán las reglas ortográficas y gramaticales.

**ARTÍCULO 409:** Para los trabajadores por cuenta propia solo serán autorizados los anuncios no lumínicos adosados a las fachadas, los cuales se ubicarán en los límites de propiedad del servicio.

**ARTÍCULO 410:** El tótem con el listado de precios y la oferta en ningún caso podrá colocarse en las fachadas principales de las edificaciones, siempre se colocará hacia el interior del inmueble.

**ARTÍCULO 411:** Los particulares que posean cartel o anuncio de su actividad por cuenta propia, deberán retirarlo a partir del momento en que expire su permiso.

**ARTÍCULO 412:** La persona interesada en la ubicación de un anuncio es responsable de su conservación y mantenimiento. La pérdida de requisitos técnicos y estéticos pueden provocar la suspensión de la autorización y por consiguiente la retirada del anuncio.

**ARTÍCULO 413:** Se permitirá la utilización de madera, metal y plástico, en la elaboración de anuncios con iluminación o sin ella previo análisis y correspondiente autorización.

**ARTÍCULO 414:** Se podrán colocar rótulos de bronce a relieve o planos, en los exteriores de edificios previo análisis y correspondiente autorización.

**ARTÍCULO 415:** Cuando las fachadas estén compuestas además por portales de uso público, los elementos anunciadores se colocarán adosados en la segunda línea de fachada y no sobrepasarán el metro cuadrado ( $1m^2$ ), dependiendo de la zona que se trate.

**ARTÍCULO 416:** Los anuncios adosados en las paredes (tipo tarja) no excederán de 0.10m de espesor y se colocarán a una altura mínima de 2.10m (que no constituya una barrera arquitectónica), en dependencia de la altura de la edificación podrán colocarse hasta 3.0m de altura.

**ARTÍCULO 417:** Todo cartel de un establecimiento comercial o gastronomito será colocado en el acceso principal del establecimiento.

**ARTÍCULO 418:** Los anuncios, carteles o señales que se coloquen sobre la vía tendrán que tener su borde inferior a una altura mínima de 4.5m con respecto a la rasante, en dependencia del tipo de vehículo que circule por dicha vía, con la aprobación de la Unidad Provincial de Tránsito se fijará la altura del cartel o anuncio.

**ARTÍCULO 419:** Las dimensiones de los anuncios, carteles y vallas estarán comprendidas en un rango entre 5.00m y 9.00m de largo y de 3.00m a 5.00m de ancho. O sea, oscilarán desde 15.00m<sup>2</sup> de área como mínimo hasta 45.00m<sup>2</sup> como máximo y serán emplazadas en ángulos de 30<sup>0</sup> con relación a la vialidad para garantizar su correcta visibilidad, pudiéndose establecer varias dimensiones de carteles, dependiendo de la zona donde se ubique.

**ARTÍCULO 420:** Se podrá colocar vallas en terrenos ocupados por áreas verdes o en espacios yermos de organismos y organizaciones, en espacios urbanizados tributarios de las vías, así como también en las áreas libres de zonas no urbanizadas que posean vialidad interurbana. En zonas no urbanizadas las vallas se colocarán en espacios existentes a lo largo de las vías a una distancia mínima de 3.00m a 5.00m del contén o cuneta de la misma siempre que no existan regulaciones de la zonas que lo prohíba. En todos los casos llevarán consulta a la Unidad Provincial de Tránsito y autorización de la Dirección de Planificación Física.

**ARTÍCULO 421:** La separación libre entre el borde inferior de las vallas y el nivel del terreno será aproximadamente de 1.50m. Nunca dicha separación será mayor que el ancho o alto del tablero soporte expositor.

**ARTÍCULO 422:** El inversionista de la valla conjuntamente con Servicios Comunales estará en la obligación de garantizar sistemáticamente el mantenimiento y limpieza del entorno.

**ARTÍCULO 423:** La identificación de las calles y avenidas estará en sus extremos, mediante placa preferentemente adosada a las edificaciones evitando obstaculizar las aceras.

**ARTÍCULO 424:** Será obligatorio que los rótulos respondan a los factores de visibilidad diurna y nocturna para peatones y choferes.

**ARTÍCULO 425:** Queda prohibido cubrir con pintura los rótulos, los cuales tienen que permanecer en su estado original.

**ARTÍCULO 426:** Los rótulos de la numeración de las viviendas se colocarán en el lateral derecho entrando con una altura entre 2.10m y 3.00m según el puntal de la fachada.

**ARTÍCULO 427:** Cuando en una edificación numerada surgiesen dos o más números independientes, se conservará el antiguo número agregándole una letra mayúscula que comenzará por la A, en orden alfabético según la cantidad de edificaciones incrementadas. Por el contrario, cuando de dos o más casas resultase la edificación de una sola, se pondrán a ésta los antiguos números, uno a continuación del otro.

**ARTÍCULO 428:** En una cuadra edificada donde existen parcelas libres, se reservarán los números que le correspondan. Cuando predomina la medianería se reserva un número cada 5.00m y en caso de edificio aislado se reserva un número cada 16.00m de frente continuando la numeración.

**ARTÍCULO 429:** La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución previa solicitud en la Dirección de Planificación Física.

**ARTÍCULO 430:** Cuando una edificación tenga vista a dos o más calles, la misma tendrá un único número, que será el que esté ubicado en la fachada principal.

**ARTÍCULO 431:** Los propietarios no podrán oponerse a la fijación en sus fachadas de la rotulación de calles o de cualquier otra indicación que se refiera a un servicio público o placas conmemorativas.

**ARTÍCULO 432:** Quedará prohibido destruir, alterar deteriorar u ocultar la rotulación de calles y numeración de las edificaciones.

**ARTÍCULO 433:** La identificación de los espacios públicos será mediante placas con iluminación suficiente para que se puedan visualizar adecuadamente.

**ARTÍCULO 434:** Los soportes y medios portadores y de sujeción que sean indispensables para la fijación, sustentación o apoyo de los elementos anunciadores y de ambientación y ornamentación estarán diseñados apropiadamente y formarán parte integral del conjunto. En ambos casos los materiales utilizados serán de calidad en su composición y terminación, así como suficientemente duraderos, estructuralmente capaces y resistentes al intemperismo.



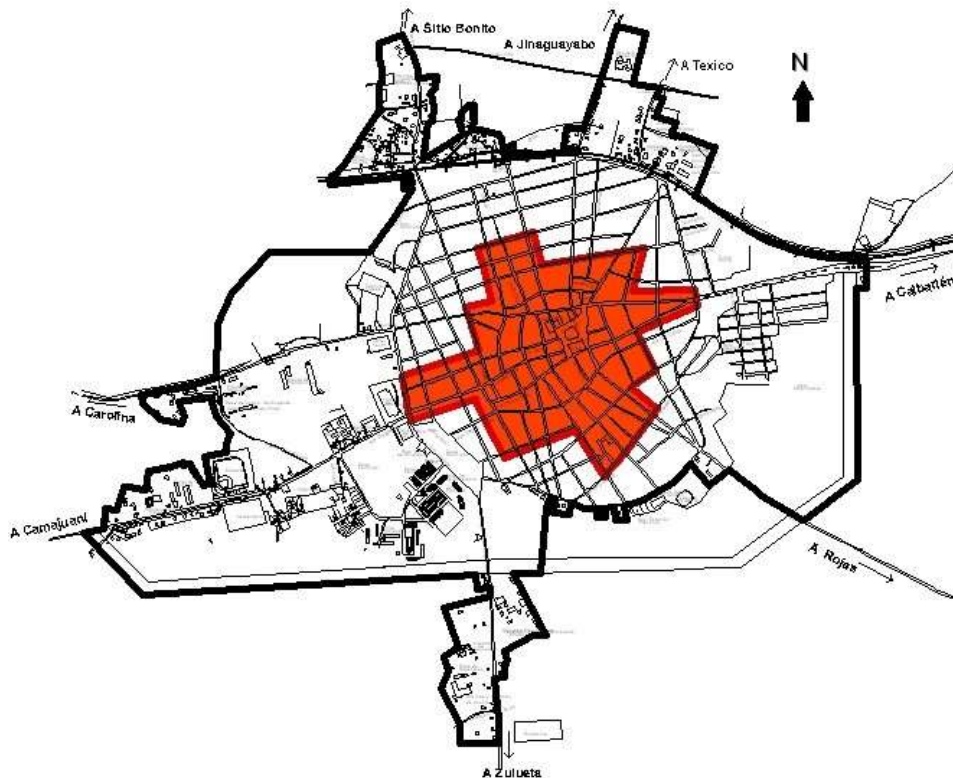
## CAPÍTULO 4.

### REGULACIONES ESPECÍFICAS

#### 1 ZONA DE CENTRO HISTÓRICO.

**ARTÍCULO 435:** Comprende el área más antigua de la ciudad y su núcleo central, donde se encuentran las edificaciones de mayor valor patrimonial, arquitectónico e histórico.

**ARTÍCULO 436:** El Centro Histórico lo conforman 88 manzanas con una extensión de 43.55ha y una población de 5 660 habitantes



**ARTÍCULO 437:** El Centro Histórico Urbano se encuentra delimitado por: la calle Plácido desde Gonzalo de Quesada hasta la calle Máximo Gómez la acera de los número impares; la calle Máximo Gómez desde Plácido hasta la calle José Martí ambas aceras, continuamos por la calle José Martí la acera de los números impares hasta la calle José Agustín ambas aceras hasta la calle Alejandro del Río; continuamos por la calle Alejandro del Río ambas aceras hasta la Avenida Marcelo Salado; bordeando la Avenida Marcelo Salado hasta la calle José Antonio Peña; por la calle José Antonio Peña ambas aceras hasta la calle José Agustín; continuamos por la calle José Agustín la acera de los números pares hasta la calle Fe del Valle; por la calle Fe del Valle la acera de los números pares hasta la calle Camilo Cienfuegos; continuamos por la calle Camilo Cienfuegos

ambas aceras hasta la calle Cupertino García, en la calle Cupertino García la acera de los números pares hasta la calle Carmen; continuamos por la calle Carmen ambas aceras hasta la calle Calixto García; seguimos por la calle Calixto García ambas aceras hasta la calle Adolfo Ruiz; en la calle Adolfo Ruiz ambas aceras hasta la calle Independencia; por la calle Independencia ambas aceras hasta la Avenida Céspedes; la Avenida Céspedes la acera de los números impares hasta la calle Pí y Margall; continuamos por la calle Pí y Margall ambas aceras hasta la calle Hermanos García; en la calle Hermanos García la acera de los números impares hasta la calle Alejandro del Río; seguimos por la calle Alejandro del Río ambas aceras hasta la calle Gonzalo de Quesada; la calle Gonzalo de Quesada ambas aceras hasta la intersección con la calle Plácido.

**ARTÍCULO 438:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Protección y preservación patrimonial.
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología
- Mobiliario urbano
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 439:** Los residuos sólidos o aguas sucias no se incorporarán al drenaje pluvial de la ciudad.

**ARTÍCULO 440:** No se admitirá la ubicación de supiaderos, ni centros de recolección y tratamiento de basura o materia prima.

**ARTÍCULO 441:** Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación la solución de evacuación de aguas residuales y la aprobación por los organismos correspondientes.

## 4.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

**ARTÍCULO 442:** Dentro de los límites definidos para la zona del Centro Histórico Urbano, toda intervención ya sea arquitectónica o urbanística, garantizará la protección de su imagen urbana tradicional, garantizando la conformación morfológica definida por los trazados tradicionales conservado, respetando los valores esenciales que la caracterizan y eliminando



aquellos factores que puedan contribuir a su degradación o descaracterización.

**ARTÍCULO 443:** Toda edificación clasificada como Grado de Protección I y II, que por sus características lo permita, deberá desarrollar funciones de carácter social (servicios o instalaciones a nivel de ciudad), acordes a su importancia y jerarquía, para incrementar así su vocación de accesibilidad y su disfrute por parte de la población.

## 4.3 USO DE SUELO

**ARTÍCULO 444:** Los usos de suelos para esta área serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física que realizará las consultas con el Gobierno Municipal y la Oficina Municipal de Monumentos Y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 445:** Se preservará el régimen de uso predominante que es el residencial, vinculado a los servicios recreativos y turísticos, reforzando además la función socio-cultural de Centro Histórico Urbano. Para la misma se prevén acciones de reconstrucción, restauración, conservación, remodelación y nueva inserción; en aras de mejorar el entorno y preservar sus valores históricos y arquitectónicos. Se considerará en primera instancia la posibilidad de salvar los elementos estructurales, partes y características históricas de las edificaciones declaradas monumentos a través de acciones de conservación.

**ARTÍCULO 446:** No se utilizarán las áreas del parque José Martí, el parque de Los Artesanos, el parque de La Libertad y las arterias vehiculares que las circundan para la

práctica de actividades deportivas, así como la colocación de kioscos para expendio de comidas y bebidas ni la colocación de equipamientos para la recreación infantil con carácter permanente ni temporal (épocas festivas). Las actividades deportivas se podrán realizar en arterias secundarias e instalaciones deportivas existentes en la ciudad. En épocas festivas se podrá utilizar la calle Máximo Gómez desde Balmaceda hasta José Martí, Alejandro del Río desde Camilo Cienfuegos hasta Marcelo Salado y Jesús Crespo desde Alejandro del Río, para la ubicación de trabajadores por cuenta propia. La calle Máximo Gómez desde José Martí hasta Orestes Acosta, la calle Alejandro del Río desde Camilo Cienfuegos hasta Marcelo Salado y Jesús Crespo desde Alejandro del Río para al ubicación de kioscos con ofertas gastronómicas de bebidas y comidas y las calles Alejandro del Río desde Camilo Cienfuegos hasta Marcelo Salado y Jesús Crespo desde Alejandro del Río para la ubicación de equipamientos de recreación infantil en épocas festivas.

**ARTÍCULO 447:** Se prohíbe el tráfico y parqueo de transporte pesado en las vías que integran el Centro Histórico Urbano.

**ARTÍCULO 448:** Las áreas de reserva dentro de este sector sólo serán ocupadas con el previo consentimiento de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos Y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 449:** Queda prohibida la entrega de locales que no cumplan las condiciones de habitabilidad para viviendas.

**ARTÍCULO 450:** La adaptación o asimilación de nuevos usos por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada en inmuebles con grado de protección I y II, se acompañará de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos, además del análisis que se realice sobre la capacidad del inmueble para lograr la adecuada accesibilidad e inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas.

**ARTÍCULO 451:** En inmuebles con grado de protección II, se permitirán nuevos usos manteniendo las características espaciales en los espacios principales del inmueble.

Cualquier refuncionalización deberá tener en cuenta la capacidad del inmueble para lograr la adecuada accesibilidad y la inserción de soluciones tecnológicas contemporáneas, sobre todo en edificaciones de dos niveles, donde sea de interés desarrollar actividades de uso público de cierta intensidad y en especial si implica la presencia de grupos vulnerables (niños, ancianos y personas con discapacidad).

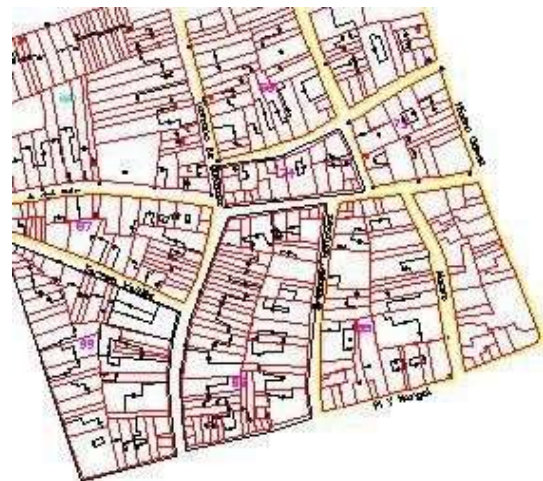
**ARTÍCULO 452:** En inmuebles con grados de protección III y IV, se permiten nuevos usos así como cambios que se adecuen a la función de centro de ciudad.

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

##### **4.4.1 Disposición de la edificación en la manzana**

**ARTÍCULO 453:** Toda intervención dentro de los límites del Centro Histórico Urbano, ya sea de tipo arquitectónico o urbanístico, debe adecuarse a la conformación morfológica definida en el trazado urbano conservado; establecida sobre la base de la cuadrícula tradicional característica de la ciudad de Remedios, que se corresponde con:

Manzanas cerradas, con trama de retícula semirregular. (área original de la ciudad); parcelas de forma y dimensiones variables, calles y aceras estrechas que muestran una imagen arquitectónica y urbana particular. De forma general viviendas medianeras y la línea de fabricación directa a la acera no existiendo áreas de jardín aunque si agradables patios interiores.



**ARTÍCULO 454:** Es obligatoria la ocupación perimetral de la manzana, propia del tipo de manzana compacta, con construcciones en todo su contorno. Las construcciones mantendrán la medianería, patios, traspatios, conservarán las alineaciones, volumetría original y en sentido general la fachada.

**ARTÍCULO 455:** Se admitirán valores del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) entre el 60 y 75%.

**ARTÍCULO 456:** Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y el tipo de agrupación de éstas en ella. El área promedio para viviendas individuales oscilará alrededor de los 200m<sup>2</sup> y hasta 400m<sup>2</sup>, orientadas con su lado menor hacia la vía principal.

#### 4.4.2 Áreas libres interiores de manzanas

**ARTÍCULO 457:** La construcción o ampliación de viviendas en áreas libres en interiores de las manzanas, será permitida en casos excepcionales, no se permitirá nunca en edificios aislados.

#### 4.4.3 Parcelas libres

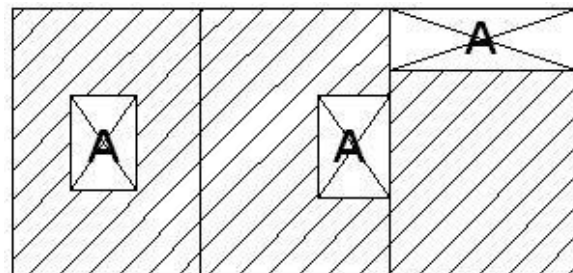
**ARTÍCULO 458:** Las parcelas libres anteriormente edificadas o no, deben ser ocupadas por nuevas construcciones, cumpliendo con los siguientes requerimientos:

- Mantendrá el régimen de medianería y la utilización de patios interiores, centrales o laterales, para la obtención de iluminación y ventilación de los interiores.
- El número de pisos y la altura se fijará teniendo en cuenta su localización, los edificios colindantes y el entorno.
- Se deberá lograr una adecuada integración en el contexto, sin caer en copias miméticas o falsos históricos, como resultado de la inserción de una arquitectura contemporánea de calidad.

**ARTÍCULO 459:** De edificarse las parcelas libres que antes fueron construidas, la ocupación será preferiblemente a partir del segundo nivel, manteniendo en lo posible el primer nivel de uso colectivo o espacio público.

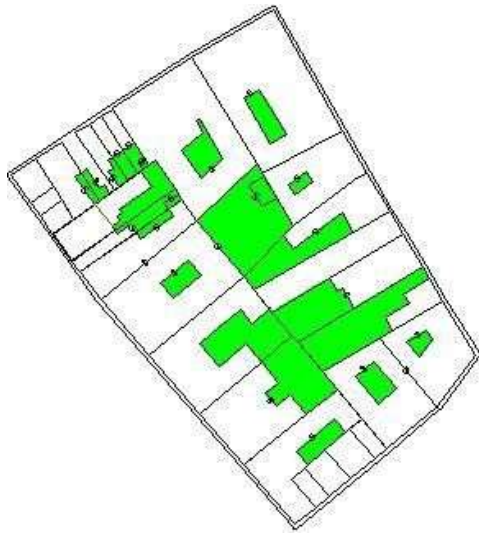
#### 4.4.4 Disposición de la edificación en la parcela

**ARTÍCULO 460:** Es obligatoria la utilización de las edificaciones en parcelas compactas, respetando la condición de medianería y un área descubierta del 15% del área total de la parcela obtenida para patios, patinejos y pasillos descubiertos.



**A** Patios

**ARTÍCULO 461:** Se respetará la existencia de patios interiores, o se incorporarán nuevos patios interiores como parte de varias agrupaciones de viviendas.

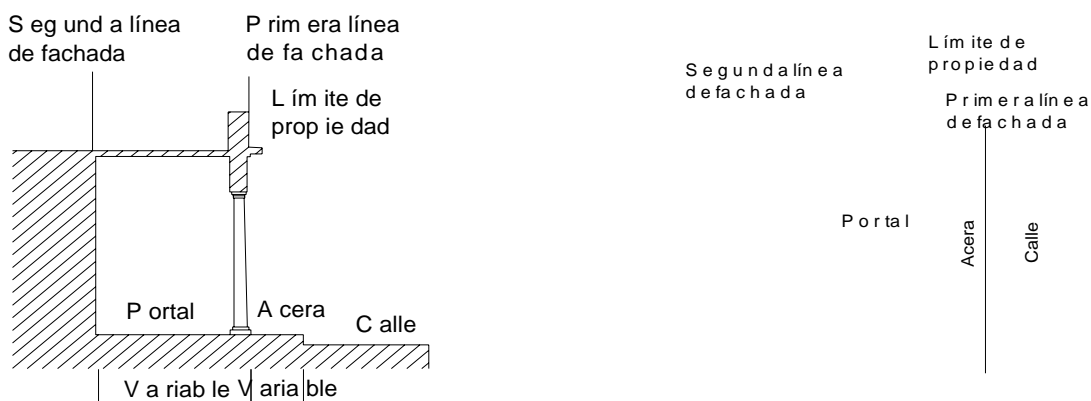


#### 4.4.5 Medianería

**ARTÍCULO 462:** Cuando se decida ejecutar una edificación en solares actualmente libres en áreas donde existió una pared medianera, los vanos abiertos en paredes colindantes tendrán que ser cerrados en casos necesarios y sin compensación de los afectados. Cumpliendo rigurosamente las disposiciones relacionadas con las medianerías y las servidumbres de vistas y luces establecidas en las regulaciones vigentes.

#### 4.4.6 Alineación de las edificaciones.

**ARTÍCULO 463:** La franja de portal de uso público constituye una condicional alrededor de la Plaza Isabel II del Centro Histórico de la Ciudad de Remedios, manteniéndose esta condicional.



**ARTÍCULO 464:** Ante la reconstrucción de un inmueble o nuevas inserciones es obligatorio mantener continuidad de la alineación de fachada de la calle en que se edificará o en ambas calles en caso de encontrarse en una esquina, o la edificación tenga fachadas en dos calles.

#### 4.4.7 Infraestructura vial

**ARTÍCULO 465:** Cualquier modificación en el Centro Histórico de calles, aceras o plazas deberá contar con la aprobación de la DMPF, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y Comisión Municipal y Provincial de Monumentos.

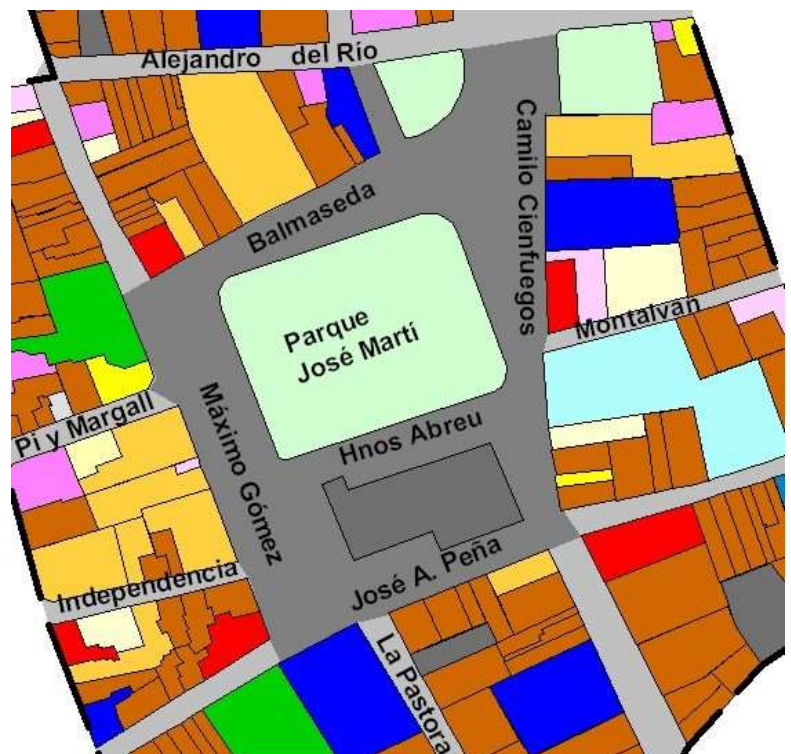
**ARTÍCULO 466:** Se restringe la circulación de vehículos de tracción animal, incluidos los de recogida de desechos sólidos, los que circularan en horarios establecidos para ello, con la gupela que garantice la recogida del desecho sólido animal.

**ARTÍCULO 467:** Los vehículos autorizados a circular por la zona del Centro Histórico urbano serán de pequeño y mediano porte. Se prohíbe el estacionamiento de ómnibus de turismo de gran porte en el área que conforman la Plaza Isabel II.

**ARTÍCULO 468:** Los vendedores ambulantes con cualquier tipo de vehículo u otro medio, no podrán estacionarse en parqueos, intersecciones de calles y aceras.

**ARTÍCULO 469:** Se deberá prever la solución de estacionamiento en las nuevas inversiones, desde la fase inicial de la inversión y se conciliará con tránsito.

**ARTÍCULO 470:** Se permite la peatonalización parcial o total de vías, plazas y plazuelas, siempre que esto no provoque conflictos a la vialidad de la ciudad y responda a un proyecto integral.





#### 4.4.8 Otras infraestructuras técnicas

##### 4.4.8.1 De las redes de acueducto, alcantarillado y red pluvial.

**ARTÍCULO 471:** En obras de restauración y rehabilitación se procederá a la preservación de los sistemas de infraestructura técnica patrimonial. En aquella donde no puedan ser preservados, así como obras nuevas será preferentemente el uso de tecnologías innovadoras y sustentables (sistemas energéticos y pluviales).

##### 4.4.8.2 De las redes de comunicación

**ARTÍCULO 472:** No se colocarán frente o adosadas a las fachadas de edificaciones declaradas monumentos o de valor histórico, soportes, o similares para la sujeción de redes técnicas expuestas

##### 4.4.8.3 De las redes eléctricas

**ARTÍCULO 473:** Se permite la iluminación puntual de edificios y espacios de alto valor cultural.



#### 4.5.1 Tipos y elementos de fachada

##### 4.5.1.1 Cercados

**ARTÍCULO 474:** Las cercas que protegen edificaciones de valor arquitectónico, histórico, monumental o ambiental serán diseñadas según las características predominantes en la zona, tanto en lo referente a su diseño como a



su altura y materiales constructivos y serán previamente aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos..

**ARTÍCULO 475:** Para la construcción de nuevos cercados aprobados en parcelas libres de construcciones debe respetarse la alineación de la cuadra y permitir visual desde el exterior, podrán utilizarse verjas metálicas de hasta 1,80m a modo de antepecho transparentes sobre muretes ciegos con 0,60m de altura máxima, se prohíbe el uso de malla eslabonada tipo *peerless*, salvo par proteger obras en ejecución.

#### 4.5.1.2 Portales

**ARTÍCULO 476:** Los portales de uso público o semipúblico no se cerrarán total o parcialmente mediante cualquier solución física espacial, con elementos



arquitectónicos o de mobiliario urbano, o su ocupación temporal con cualquier tipo de elemento para la exposición de mercancías, excepto en fechas previamente coordinadas, ni se interrumpirá el libre tráfico peatonal por ellos.

**ARTÍCULO 477:** Es obligatoria la construcción de portales en obras nuevas o de remodelación cuando la cuadra presente dicha condicional. Respetando el ancho, ritmo de columnas y puntal predominante en la cuadra.

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

**ARTÍCULO 478:** Las edificaciones de nueva construcción, utilizarán en su diseño los elementos tipológicos característicos, referido a portales, proporción de vanos, herrería y balcones.

**ARTÍCULO 479:** En los casos de edificios con frente a parques, plazas, áreas libres o equipamiento su fachada será tratada de forma tal que valoricen el entorno a partir de la calidad en el diseño, el color y la calidad de los materiales y terminaciones en los mismos.

**ARTÍCULO 480:** En los casos de edificaciones de esquinas, las dos fachadas de frente a cada calle se diseñarán como fachadas principales, a los efectos de la calidad del diseño, ubicándose el acceso principal por la vía de mayor jerarquía.



#### 4.5.1.5 Alturas

**ARTÍCULO 481:** La altura reguladora y el número de pisos para ampliaciones e inserciones serán fijadas en dependencia de las alturas medias de la calle en que se ubicará, sus colindantes y grado de protección de los edificios.

**ARTÍCULO 482:** En el caso de autorizarse ampliaciones hacia el interior de edificios existentes, este volumen no puede sobrepasar la altura y el número de pisos promedio de las edificaciones de su entorno y no se visualizará desde la calle.

**ARTÍCULO 483:** En caso de inserciones de una nueva edificación que colinde con inmuebles de grado de protección I y II, o que en el contexto inmediato (inmueble enfrentado y/o en diagonal) se encuentren inmuebles con grado de protección I y II, la altura máxima de dicha edificación se analizará y decidirá según estudio volumétrico del contexto.

#### 4.5.1.6 Puntales

**ARTÍCULO 484:** El puntal de la unidad edificatoria original, como parte de cualquier acción constructiva se mantendrá inalterable.

**ARTÍCULO 485:** En caso de obras nuevas, se asumirá el puntal de la edificación original que existió en el sitio si se conservara información gráfica que pudiera esclarecer estos aspectos, en su defecto se empleará el puntal predominante en el perfil urbano.

**ARTÍCULO 486:** En las edificaciones de nueva planta, donde se vaya a utilizar un puntal de fachada baja en primera y segunda crujía, éste debe ser igual o superior a 5,50m, se admitirá aprovechar los altos puntales de piso bajo y segundo nivel para introducir un nivel intermedio, que no se contabilizará en el número de plantas expresadas en fachada que se regula para la zona siempre que: el nivel superior de los dos tenga como mínimo 2.40m de puntal, se desarrolle a partir de la segunda crujía en planta baja y se separe al menos 1.00m en el área de los vanos que dan a la fachada en el segundo nivel.

**ARTÍCULO 487:** El puntal mínimo admitido a partir de la segunda crujía, será entre 2.40m y 2.70m, cuando se trate de niveles retranqueados, siempre que no se visualice desde la calle y el máximo no sobrepase el predominante en el entorno.

#### 4.5.1.7 Número de pisos máximo y mínimo

**ARTÍCULO 488:** El número de pisos predominante será uno, en dependencia del perfil urbano.

**ARTÍCULO 489:** En primeras crujías no se admitirán dos niveles, en inmuebles con grados de protección I y II.



**ARTÍCULO 490:** Las subdivisiones del puntal original en dos niveles en inmuebles con grados de protección III y IV, nunca se expresarán en fachadas, ni cercenarán o interrumpirán elementos de cierre, como: vanos, carpintería, elementos decorativos y de estilo.

**ARTÍCULO 491:** Las ampliaciones en crujías laterales, alrededor del patio interior o en traspatios se admitirán como máximo de dos niveles, en inmuebles con grados de protección III y IV.

**ARTÍCULO 492:** Se admitirán más de dos niveles de forma casuística, en instalaciones hoteleras; como parte de soluciones arquitectónicas que dialoguen con el entorno y que se expresen adecuadamente, no agreden el valor intrínseco de la edificación, logrando en las alturas propuestas un equilibrio con el perfil urbano, dicha solución debe estar previamente aprobada por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

#### **4.5.1.8 Balcones y Salientes**

**ARTÍCULO 493:** No se permitirá en planta baja los salientes fuera de alineación.

**ARTÍCULO 494:** El saliente de la cornisa en ningún caso sobrepasará el correspondiente a los balcones y estará en correspondencia con el orden de la calle.

**ARTÍCULO 495:** Los faroles, portafaroles u otros elementos se colocarán entre los 2.50m y los 3.00m de altura y no ocuparán en ningún caso más del 15% del ancho de la acera.



**ARTÍCULO 496:** No se permitirán salientes que puedan afectar las aceras, los portales de uso público y la vía.

**ARTÍCULO 497:** No se admitirá la colocación de equipos de aire acondicionado, extractores u que constituyan salientes.

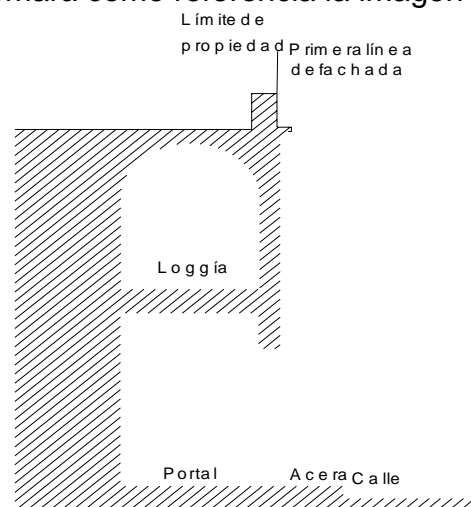
**ARTÍCULO 498:** En inmuebles con grado de protección I y II, se prohíbe el cierre o eliminación de balcones. Estos serán recuperados según diseño original y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 499:** En inmuebles con grado de protección III, se prohíbe la eliminación de balcones en espacios principales. El cierre se permitirá sólo en espacios secundarios.

**ARTÍCULO 500:** En inmuebles con grado de protección IV, se permitirá la modificación y eliminación de balcones, atendiendo a los requerimientos funcionales del inmueble y a su recalificación general.

#### 4.5.1.9 Loggías y terrazas

**ARTÍCULO 501:** Se prohíbe el cierre y la ocupación de loggías con elementos constructivos. La restauración de las loggías tomará como referencia la imagen y el diseño originales.



**ARTÍCULO 502:** En aquellos casos en que por las características del inmueble o el valor del entorno urbanístico así lo requieran, las ampliaciones y las construcciones en azoteas se autorizaran sólo a partir de la segunda crujía de la edificación, sin utilizar la primera crujía como balcón.

**ARTÍCULO 503:** Se prohíbe la colocación de antenas, tanque de agua u otros objetos en terrazas.

#### 4.5.1.10 Carpintería y herrería

**ARTÍCULO 504:** Para inmuebles con grado de protección I y II, se prohíben alteraciones o cambios en la carpintería y/o herrería original, salvo cuando las piezas no admitan reparación. En los casos en que se requiera sustitución, se hará según diseño original y con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.



**ARTÍCULO 505:** Para inmuebles de protección con grado III, se permitirán alteraciones o cambios en la carpintería y/o herrería, cuando las piezas no admitan reparaciones; se respetarán las dimensiones y proporciones originales. En los casos en que se requiera sustitución, se hará con materiales contemporáneos y diseños que permitan expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 506:** Para inmuebles de protección con grado IV, las acciones de reparación, sustitución o modificaciones de elementos de carpintería y herrería se realizarán en función de mejorar la calidad estética y el funcionamiento del inmueble.

**ARTÍCULO 507:** Para nuevas inserciones de edificios se respetará las proporciones de la carpintería que predomina en la zona, prevalecerá la verticalidad, el material preferente es la madera, aunque se podrá utilizar cualquier tipo de carpintería que se adecue a la forma y proporciones de los vanos predominantes.

**ARTÍCULO 508:** Se permitirá en aquellas edificaciones que lo admitan, la colocación de nuevas herrerías, donde se tendrá en cuenta:

- Los materiales preferentes a utilizar: pletina, barras de acero lisas redondas y cuadradas. No se permiten barras de acero corrugadas.
- Proponer diseños semejantes a los originales o sencillos, en los cuales prevalezcan los ejes compositivos primarios (vertical y horizontal).
- Se prohibirá las rejas salientes (por fuera del nivel del muro) en ventanas y puertas. Estas deben ser colocadas en el interior del vano.
- Para la colocación de rejas en las puertas de acceso, se tendrá en cuenta que al abrirlas no podrán quedar perpendicular a la acera interrumpiendo la circulación peatonal.

#### **4.5.1.11 Pinturas**

**ARTÍCULO 509:** En las edificaciones con valores arquitectónicos, la pintura responderá a su codificación arquitectónica y será definido por la Dirección Municipal de Planificación y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 510:** Si la edificación está inscrita como Monumento será necesario consultar y obtener previamente la aprobación de la paleta de color a utilizar por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 511:** El color de la fachada, la carpintería y el interior de los techos estará dado por la edad de la edificación y los rasgos compositivos y estilísticos.

**ARTÍCULO 512:** Para inmuebles con grado de protección I y II, el tipo de pintura responderá al período constructivo y a los materiales componentes de los muros:

- Se evitarán productos sintéticos en inmuebles construidos con muro de tapial, mampuesto y otros. En aquellos se utilizarán pintura “a la cal”. Y en paramentos de bloques, ladrillos u hormigón se permitirán acabados con pinturas vinílicas.
- La herrería podrá ser pintada con color negro, blanco o verde, siempre con esmalte sintético.
- La carpintería será tratada con pintura de aceite.



**ARTÍCULO 513:** Para inmuebles con grado de protección III y IV, el tipo de pintura a usar y la tonalidad elegida contribuirán a integrar armónicamente el inmueble con el contexto urbano.

**ARTÍCULO 514:** Se aplicará una misma pintura sobre toda la unidad edificatoria, tanto en lo correspondiente a los muros como a la carpintería y la herrería, con independencia de la tenencia, evitando la individualización de una sección de la fachada.



**EVITAR**



**APLICAR**

#### 4.5.1.12 Enchapes

**ARTÍCULO 515:** En inmuebles con grado de protección I y II, se prohíbe la eliminación de enchapes originales o de aquellos que, sin serlos, se consideren de alto valor.

**ARTÍCULO 516:** En inmuebles con grado de protección I y II; se prohíbe retirar repellos, revoques y estucos originales. Deberá garantizarse la preservación y mantenimiento de éstos. Podrán retirarse los añadidos sin valor.

**ARTÍCULO 517:** En inmuebles con grado de protección I y II, se prohíbe el uso de repellos rústicos y enchapes (lajas, gres cerámico, etc)

**ARTÍCULO 518:** En inmuebles con grado de protección III y IV, se permitirá la sustitución de enchapes deteriorados para incrementar la preservación y mejorar la calidad estética del inmueble.

## 4.6 MOBILIARIO URBANO

**ARTÍCULO 519:** El mobiliario Urbano reinterpretará los exponentes originales que aún se conservan.

**ARTÍCULO 520:** En la zona del Centro Histórico la utilización de mobiliario para la prestación de servicio en los portales de uso público, será de madera y pajilla o cuero, de ser metálico será industrial. No se autoriza mobiliario plástico, ni equipamientos en funciones del servicio a prestar (transfó, mostradores, estantes, etc), su diseño estará aprobado por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos de Remedios.

**ARTÍCULO 521:** La colocación de cabinas telefónicas, teléfonos públicos y buzones nunca podrán colocarse próximos a sitios o edificios de alto valor patrimonial.

**ARTÍCULO 522:** Se permitirá por tiempo limitado y con carácter excepcional durante la celebración de las fiestas populares la instalación de cabinas sanitarias en espacios públicos, nunca podrán colocarse próximos a sitios o edificios de alto valor patrimonial



En ningún caso su colocación obstruirá la libre circulación de personas y al menos un 10% responderán a un diseño de accesibilidad para personas con discapacidad.

**ARTÍCULO 523:** En las áreas que se determinen como peatonales, se permite la colocación de elementos de delimitación en los puntos de ingreso a dichas áreas, siempre que no obstaculicen el acceso de unidades de emergencia como ambulancias, camiones de bomberos y vehículos policiales. La colocación responderá a un proyecto integral o de soluciones necesarias para el entorno inmediato.

## 4.7 ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

### 4.7.1 Características Constructivas.

**ARTÍCULO 524:** En edificaciones de grado de protección I, II y III, consideradas de valor patrimonial, se permitirán acciones constructivas referidas a cada grado de protección,

previa consulta con la Dirección Municipal de Planificación Física y con la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 525:** Es obligatorio salvar 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.

**ARTÍCULO 526:** En las edificaciones declarados monumentos los cambios en la distribución espacial interior para la adaptación de la edificación a nuevos requerimientos funcionales o a las exigencias de la vida contemporánea sólo se autorizan previa consulta y aprobación de la Oficina Municipal y Provincial de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 527:** En los inmuebles con grado de protección I y II, se preservará la expresión original de las fachadas según lo siguiente:

- Se mantendrán las dimensiones y proporciones originales de los muros, vanos, balcones, loggias, aleros, pretilos, cornisas, guardapolvos y otros componentes de fachadas.
- En caso de deterioro podrán sustituirse según el diseño original y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.
- Se prohíbe el cierre de vanos originales o la apertura de nuevos vanos.

**ARTÍCULO 528:** La colocación de los metros contadores eléctricos no se permite en las fachadas de las edificaciones.

#### **4.7.1.2 Entrepisos**

**ARTÍCULO 529:** Se conservarán los entrepisos originales.

**ARTÍCULO 530:** La sustitución, demolición o nueva construcción de entrepiso se realizará teniendo en cuenta:

- El valor patrimonial de la edificación.
- El puntal mínimo a crear será entre 2,40m y 2,70m.
- Los locales obtenidos tendrán buena iluminación y ventilación natural.

- No afecte la carpintería existente.
- Los materiales a utilizar serán permanentes según tipología de la edificación.
- Quede retirado del muro de fachada 1,00m.

**ARTÍCULO 531:** En el caso de utilizar materiales ligeros (barbacoa), permitirán la irreversibilidad, cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 532:** En inmuebles con grados de protección I, la sustitución de entrepisos originales en mal estado se realizará respetando estrictamente el diseño y los puntales. Se emplearán materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 533:** En inmuebles con grados de protección I y II, se prohíbe la construcción de entrepisos en los espacios principales y en las galerías.

#### **4.7.1.3 Galerías**

**ARTÍCULO 534:** En inmuebles con grados de protección I y II, se prohíbe la ocupación de galerías.

**ARTÍCULO 535:** En inmuebles con grados de protección I, las galerías serán restauradas según diseño original.

**ARTÍCULO 536:** En inmuebles con grados de protección II, se permitirá el cierre perimetral de galerías, sólo a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios o vanos.

**ARTÍCULO 537:** En inmuebles con grados de protección III, se prohíbe la ocupación de galerías, excepto en edificaciones dedicadas a viviendas de interés social siempre que se atengan a los siguientes requerimientos:

- El volumen a construir tenga carácter continuo a lo largo de toda la galería.
- El ancho de la galería permita la coexistencia del nuevo volumen, con un área de circulación común de 1,20m de ancho como mínimo.
- El máximo de ocupación sea del 60% del ancho de la galería.

- Los vanos que se practiquen en este volumen mantengan proporciones verticales y ritmos uniformes con el resto de la edificación y se ubiquen en correspondencia con el eje del intercolumnio que da al patio.
- Se empleen materiales ligeros para evitar sobrecargas en la estructura.

**ARTÍCULO 538:** En inmuebles con grados de protección III, se permitirá el cierre total de galerías, siempre que la vivienda sea ocupada por una sola familia. Este cierre se realizará sólo a partir de un diseño de carpintería de puertas-ventanas y lucetas ajustadas a las dimensiones de los intercolumnios o vanos.

**ARTÍCULO 539:** En inmuebles con grados de protección IV, se permite la ocupación de galerías en edificios dedicados a viviendas de interés social.

#### **4.7.1.4 Patios**

**ARTÍCULO 540:** En inmuebles con grados de protección I y II, se prohíbe la modificación de patios y traspatios y/o la ocupación de éstos con construcciones añadidas.

**ARTÍCULO 541:** En inmuebles con grados de protección III, los patios podrán ser ocupados por construcciones permanentes, siempre que la ocupación no rebase el Coeficiente de Ocupación del Suelo previsto para la zona (COS).

**ARTÍCULO 542:** En inmuebles con grados de protección IV, los patios podrán ser ocupados por construcciones permanentes con tipologías constructivas I, II, III y IV, siempre que la ocupación no rebase el coeficiente de ocupación del suelo para la zona y nunca con visuales directas desde la calle.

#### **4.7.1.5 Vanos**

**ARTÍCULO 543:** En inmuebles con grados de protección I y II, se prohíbe la apertura el cierre y/o la modificación de vanos en los espacios principales del inmueble o espacios enfrentados a patios. Se permitirán modificaciones controladas en espacios secundarios.

**ARTÍCULO 544:** En inmuebles con grados de protección I y II, para la adecuación de funciones contemporáneas, se podrán abrir o cerrar vanos localizados en muros interiores

de espacios secundarios del inmueble, siempre que no comuniquen con zaguanes, patios y galerías, cumpliendo con lo siguiente:

- Para independizar locales se usarán tabiques de menor espesor que el muro original, de modo que se conserve así la huella del vano.
- Los que se quieran cerrar con carpintería cubrirán con ésta el espacio original del vano.

**ARTÍCULO 545:** En inmuebles con grados de protección III, se permitirá el cierre, la apertura y/o la modificación de vanos interiores y en los patios, siempre que guarden relación proporcional con los existentes.

**ARTÍCULO 546:** En inmuebles con grados de protección IV, se permitirá el cierre, la apertura y/o la modificación de vanos, que tiendan a una recalificación del inmueble.

#### **4.7.1.6 Zaguanes**

**ARTÍCULO 547:** En inmuebles con grados de protección I, II, III y IV, se prohíbe construcciones y/o modificaciones de los zaguanes.

#### **4.7.1.7 Arcos**

**ARTÍCULO 548:** En inmuebles con grados de protección I, II, III, se prohíbe el tapiado de arcos. Estos serán recuperados según el diseño original y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 549:** En inmuebles con grados de protección IV, la modificación de arcos en galerías, balcones o terrazas se subordinará a los requerimientos funcionales del inmueble y a su recalificación general.

#### **4.7.1.8 Elementos decorativos y artísticos**

**ARTÍCULO 550:** En inmuebles con grado de protección I y II, aquellos elementos decorativos como: esculturas, fuentes, zócalos, cenefas, y otros, serán objeto de restauración detallada y por tanto conservados según su imagen original. Se prohíbe la eliminación o traslados de éstos dentro o fuera del edificio.

**ARTÍCULO 551:** En inmuebles con grado de protección III y IV, aquellos elementos decorativos como: esculturas, fuentes, zócalos, cenefas, y otros, del inmueble serán conservados según su imagen original. Se permite la reubicación de éstos.

#### 4.7.1.9 Pisos y pavimentos

**ARTÍCULO 552:** En inmuebles con grado de protección I, los pisos y pavimentos originales serán conservados en su totalidad. En caso de deterioro o pérdida se repondrán según su diseño original o que permitan expresar similitud con los originales.



**ARTÍCULO 553:** La pavimentación de portales de uso público se hará de forma integral cuando formen parte de una misma unidad edificatoria y cuando exista homogeneidad en el pavimento actual.

**ARTÍCULO 554:** En inmuebles con grado de protección II, los pisos y pavimentos originales serán conservados en su totalidad en los espacios principales del inmueble. En los espacios secundarios, cuando sea necesario, se permitirán reposiciones sólo a partir de un diseño y de materiales que permitan expresar similitud con los originales. La terminación deberá garantizar su confort y seguridad, que sean firmes y no resbaladizos.



**ARTÍCULO 555:** En inmuebles con grado de protección III y IV, se permitirá la sustitución de pisos y pavimentos en espacios secundarios, con excepción de aquellos originales que muestren un alto nivel de conservación y elevada calidad de diseño y ejecución. En los casos de sustitución la terminación deberá garantizar su confort y seguridad; que sean firmes y no resbaladizos.

**ARTÍCULO 556:** Los pisos originales de losas de barro o catalanas, losas de mármol, o mosaicos se conservarán.

**ARTÍCULO 557:** El uso de nuevos pisos con solución de losetas hidráulicas, mosaicos, barro, mármol o gres cerámico, se permitirá siempre que el grado de protección del inmueble lo permita.

**ARTÍCULO 558:** El empleo de pisos de cemento pulido o frotados para edificaciones cuyo grado de protección no lo permita no se admitirá.

**ARTÍCULO 559:** En patios interiores se admitirá la pavimentación con soluciones integrales o por piezas, lajas de piedra o cemento pulido.

#### **4.7.1.10 Techos y falsos techos**

**ARTÍCULO 560:** En inmuebles con grado de protección I y II, los techos y falsos techos valiosos se conservarán según diseño original. Serán restaurados cuando el área deteriorada sea inferior al 50% del área total. En este caso se rescatará el diseño original, el cual se reproducirá con materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales. La colocación de falso techos se hará siempre de modo que permita la revisión periódica de la estructura.





**ARTÍCULO 561:** En inmuebles con grado de protección I y II, en caso de techos valiosos de armadura de madera, la restauración se hará según diseños originales y mediante el uso de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 562:** En inmuebles con grado de protección I y II, se permite la construcción de falsos techos en locales secundarios.

**ARTÍCULO 563:** En inmuebles con grado de protección III, los techos y falsos techos valiosos serán conservados a menos que el deterioro de éstos afecte a más del 50% del área. Serán recuperados y/o modificados, en dependencia de las exigencias funcionales de la intervención constructiva y de su valor intrínseco.

**ARTÍCULO 564:** En inmuebles con grado de protección III y IV, se permitirá la construcción de falsos techos de modo tal que permita la revisión periódica de la estructura.

**ARTÍCULO 565:** En inmuebles con grado de protección III y IV, la conservación de los falsos techos valiosos se subordinará a los requerimientos funcionales del inmueble.

#### **4.7.1.11 Tipos de cubierta**

**ARTÍCULO 566:** En edificaciones con determinado grado de protección las cubiertas a utilizar serán aprobadas por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos analizándose la zona donde se ubique el inmueble.

#### **4.7.1.12 Acciones sobre cubiertas**

**ARTÍCULO 567:** En inmuebles con grado de protección I y II, se prohíben las construcciones en azoteas.

**ARTÍCULO 568:** En inmuebles con grado de protección I y II, se permite el uso de nuevos materiales en la protección de cubiertas, siempre que se respeten las tonalidades cromáticas tradicionales.

**ARTÍCULO 569:** En inmuebles con grado de protección I y II, la sustitución de cubiertas se hará en casos excepcionales, cuando el deterioro afecte más del 50% del área total, se realizará considerando el diseño original en cuanto a pendientes, volumetría, puntales, elementos de terminación y solución de drenaje pluvial

Ampliación  
con  
retranqueo  
  
1er nivel  
existente

Fachada

Segunda  
crujía

Primera  
crujía

**ARTÍCULO 570:** En inmuebles con grado de protección I y II, la sustitución será total, en casos de cubiertas del sistema constructivo de viga y losa en mal estado.

**ARTÍCULO 571:** En inmuebles con grado de protección I y II, la sustitución total o parcial de cubiertas se realizará considerando el diseño original en cuanto a pendientes, volumetría, puntales, elementos de terminación y solución de drenaje pluvial.

**ARTÍCULO 572:** Se conservarán y mantendrán los techos de armazón de madera, entablado y teja criolla para edificaciones con grados de protección.

**ARTÍCULO 573:** En caso de acciones constructivas de rehabilitación, remodelación u otras que no constituyan acciones de restauración de exponentes de grado de protección I y II, se permitirá la sustitución parcial de techos cuyo por ciento de afectación sea del orden del 33%, y total cuando éste sea hasta el 75%, por solución contemporáneas que no atenten visualmente contra la imagen del inmueble, colocando sobre ella una manta impermeabilizante intermedia o una carpeta de 2,5cm de espesor de hormigón y rematándola con la teja criolla.

**ARTÍCULO 574:** En inmuebles con grado de protección III y IV, se permiten ampliaciones en azoteas, de 2,75m de puntal obligado, retranqueado por todas las fachadas atendiendo a:

- a) En las edificaciones de una o dos plantas sólo se podrán ampliar en un nivel.

- b) Estas edificaciones nunca excederán la altura máxima establecida en la zona donde se encuentren.

**ARTÍCULO 575:** En inmuebles con grado de protección III, los nuevos materiales de protección de cubierta deberán expresar similitud con los originales.

**ARTÍCULO 576:** En inmuebles con grado de protección III, las cubiertas del sistema constructivo de viga y losa en estado de deterioro, serán sustituidas totalmente.

**ARTÍCULO 577:** En inmuebles con grado de protección III, la sustitución total o parcial de cubiertas se realizará considerando su diseño original, en cuanto a pendientes, volumetría y puntales, al menos en la primera crujía del inmueble,

**ARTÍCULO 578:** En inmuebles con grado de protección IV, se podrán usar en cubiertas materiales contemporáneos afines a los predominantes en el contexto urbano.

**ARTÍCULO 579:** En inmuebles con grado de protección IV, en caso de alto deterioro, se permitirá la sustitución parcial o total de las cubiertas.

**ARTÍCULO 580:** Se considerará azotea transitable aquella que tenga accesibilidad adecuada; así como pavimento que permita caminar sobre ella. Las azoteas intransitables serán aquellas cuya terminación de impermeabilización no permita caminar sobre ella y estará prohibido su uso para cualquier fin que requiera el tránsito. En cualquier caso se prohíbe techar las azoteas tanto de forma sólida como ligera.

**ARTÍCULO 581:** No se permite tender ropa en azoteas que den directamente a la calle.

**ARTÍCULO 582:** En todos los casos, cuando se desee colocar en las azoteas tanque de abastecimiento de agua, instalaciones de comunicaciones, servicios y otros, se ubicarán evitando las visuales directas desde la calle.

#### 4.7.2 Características estéticas y de estilo

**ARTÍCULO 583:** Se mantendrán las características estilísticas del inmueble en cualquier acción constructiva desde las más intensas hasta las más ligeras.



**ARTÍCULO 584:** No se admitirán añadidos o demoliciones en atenten contra la calidad estética, compositiva, formal y de estilo de las unidades edificatorias con determinado grado de protección.

**ARTÍCULO 585:** No se admitirán modificaciones en la fachada original, las características formales en planta o la volumetría original en inmuebles con grados de protección I y II.

**ARTÍCULO 586:** Se conservarán los detalles decorativos en inmuebles con grado de protección y se repondrán los desaparecidos, diferenciando los primeros de los segundos mediante la terminación del material, la textura, el tipo de material empleado, la saturación del tinte en el color empleado u otra técnica que permita una adecuada lectura de los valores originales que se conservan en la edificación.

**ARTÍCULO 587:** En inmuebles con grado de protección I y II, los elementos decorativos mantendrán su localización original y serán restaurados si lo requiere el estado en que se encuentran.

**ARTÍCULO 588:** En inmuebles con grado de protección I, se prohíbe la transformación de unidades originales de herrería o de madera, utilizadas como protección de vanos o barandas o cualquier otra acción que atente contra la conservación de ésta.

**ARTÍCULO 589:** En inmuebles con grado de protección I, se permitirá la sustitución de guardacantones, guardavecinos, portafaroles y otros elementos de protección sólo cuando

por deterioro la pieza no admita reparación. En estos casos se procurará que las nuevas sean piezas similares a las originales en cuanto a diseño y a materiales de fabricación, las deterioradas que se retiren pasarán al fondo de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 590:** En inmuebles con grado de protección I y II la carpintería se restaurará según diseños originales y a partir de materiales iguales o que permitan expresar similitud con los originales.

#### 4.7.2.1 Ritmos y proporciones entre vanos y macizos.

**ARTÍCULO 591:** Se respetará el ritmo de vanos y macizos en la edificación y las dimensiones y tipo de cierre de los mismos. En cada caso se conservará la simetría o asimetría característica y la jerarquización del vano principal que sirve o sirvió de acceso en caso de que este hubiese cambiado.



**ARTÍCULO 592:** En caso de rehabilitar determinada unidad edificatoria original como edificio de apartamentos se mantendrá el acceso principal con carácter semipúblico y bajo régimen de servidumbre de paso al patio o patios interiores, a partir de los que se distribuirán los accesos a cajas de escaleras y accesos privados a las viviendas.

**ARTÍCULO 593:** En caso de solución de zaguán acodado o ubicado en el extremo de la edificación, este permitirá el acceso a la vivienda o servicio ubicado en la primera crujía sin necesidad de emplear para ello una de las aberturas de la fachada destinada a ventana, y sin necesidad de adulterar la reja existente.

**ARTÍCULO 594:** En una edificación con valores patrimoniales o de un entorno comprometido por sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos y/o ambientales,

cualquier modificación en relación con los ritmos y proporciones de vanos, así como de macizos en fachadas será autorizada por la Dirección Municipal de Planificación Física y por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

#### **4.7.2.2 Fenestración**

**ARTÍCULO 595:** Se mantendrá la tipología y composición original de la carpintería, según el grado de protección de la edificación a intervenir.

#### **4.7.2.3 Cornisas y aleros**

**ARTÍCULO 596:** Las cornisas u aleros originales no se sustituirán.

**ARTÍCULO 597:** Las cornisas y elementos decorativos exteriores serán de albañilería, según las técnicas tradicionales o fundidos en hormigón por piezas, respetando los restos originales que servirán para fundir los moldes y se conservarán como testigos de la edificación original.

#### **4.7.2.4 Pórticos**

**ARTÍCULO 598:** La incorporación de portales en las nuevas inserciones de edificios, sólo se admitirá cuando la edificación desaparecida lo hubiese poseído.

**ARTÍCULO 599:** En caso de la construcción de nuevos portales estos seguirán el ritmo de columnas y la tipología de las originales, así como imitará la forma en que los pórticos eran cerrados mediante solución  transform.  a o sucesión de arcos de medio punto o rebajados.

**ARTÍCULO 600:** En las nuevas construcciones se preverá la incorporación de galerías en los cuerpos anexos al patio interior.

#### **4.7.2.5 Escaleras**

**ARTÍCULO 601:** En inmuebles con grado de protección I y II, se prohíbe la modificación de las escaleras originales.

**ARTÍCULO 602:** En inmuebles con grado de protección I y II, se permitirá la construcción de escaleras en espacios secundarios, sólo cuando con ello se facilite el funcionamiento y no se perjudique la preservación patrimonial del inmueble.

**ARTÍCULO 603:** En inmuebles con grado de protección I y II, las escaleras originales deterioradas se restaurarán con materiales similares o que permitan expresar similitud con los originales. En caso de pérdida total se reanalizará la documentación disponible y las huellas existentes para reconstruirla en su sitio y con su diseño original.

**ARTÍCULO 604:** En inmuebles con grado de protección III, se permitirá la modificación de escaleras, siempre y cuando no sean consideradas elementos de valor artístico; de lo contrario, el nuevo proyecto la incluirá sin variaciones en su diseño original, con cambios menores, solamente para contribuir a su preservación y mantenimiento.

**ARTÍCULO 605:** En inmuebles con grado de protección III, las escales originales podrán rehabilitarse con materiales contemporáneos. En caso de pérdida total, serán reemplazadas por nuevas que podrán ubicarse en el mismo sitio, excepto en el área del patio, en dependencia de las exigencias funcionales de la intervención. Se permitirá la construcción de escalera en espacios secundarios, sólo cuando faciliten el funcionamiento y no perjudique la preservación patrimonial del inmueble.

**ARTÍCULO 606:** En inmuebles con grado de protección IV, la modificación y eliminación de escaleras se subordinará a los requerimientos funcionales de inmueble. Se admitirá demolición sólo ante avanzado deterioro. Se permitirá la construcción de escaleras hacia el interior de la edificación, nunca con visuales directas desde la calle, las rampas que faciliten el funcionamiento del inmueble, no constituirán barreras arquitectónicas.

#### **4.7.3 Materiales de construcción**

**ARTÍCULO 607:** Cualquier tipo de intervención que se realice en inmuebles con grado de protección I y II, los materiales a emplear serán de alta calidad y durabilidad, iguales o similares a los originales. Si se realizarán con materiales contemporáneos estos deberán ser empleados racionalmente para garantizar la imagen tradicional o histórica sin afectar las partes originales conservadas.

**ARTÍCULO 608:** Se deberá incorporar, además de los materiales tradicionales al tratamiento de las fachadas, de ser posible, materiales de terminación integral, resistentes al intemperismo, que permitan alargar los ciclos de mantenimiento y obtener un resultado general de alta calidad.

**ARTÍCULO 609:** En toda acción constructiva que se realice en edificios con grado de protección III, se utilizarán materiales y técnicas constructivas, que permitan expresar similitud con los originales. En edificios de uso público será posible introducir materiales contemporáneos (especialmente sobre pavimentos) que coadyuven a lograr una mejor accesibilidad y contribuyan así mismo a la conservación del material preexistente. En todos los casos la solución que se adopte debe respetar el valor patrimonial del inmueble y permitir eventualmente su retiro.

**ARTÍCULO 610:** En toda acción constructiva que se realice en edificios con grado de protección IV, se permite el uso de materiales y técnicas constructivas contemporáneas, teniendo en cuenta la integración al entorno y tipologías constructivas I y II.

**ARTÍCULO 611:** Se admite el empleo de ladrillos y bloques en muros de cierre, muros de carga y tabiques divisorios. Siempre se garantizará el espesor de los muros originales.

**ARTÍCULO 612:** La carpintería original se conservará y servirá de patrón para la reproducción de las restantes a reponer, respetando el diseño y materiales originales. Según sea el caso; en las puertas españolas o clavazas, de cuarterones o de tableros para edificaciones con determinado grado de protección.

**ARTÍCULO 613:** En obras de restauración no se admitirá la sustitución de la carpintería original o la elaboración de nueva carpintería con otro material que no sea madera, previa consulta y aprobación por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 614:** Se admite la sustitución de la carpintería de madera por aluminio en las edificaciones del Centro Histórico de Remedios, con grados de protección III y IV. En estos casos la terminación del aluminio será anodizada y esmaltada semejando a la madera y



para su aprobación se realizará previa consulta a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 615:** En las edificaciones existentes se conservarán los elementos que la caracterizan e identifican, tales como aleros, rejas, balaustradas y decoraciones, entre otros.

**ARTÍCULO 616:** En caso de fallos estructurales se construirá un cerramiento perimetral como sustitución de la viga solera.

**ARTÍCULO 617:** En caso de fallos en los tensores estos se sustituirán por elementos de acero, pernos o vigas de hormigón armado y un sistema de columna que permitirá descargar la fachada principal y la arriostrará.

**ARTÍCULO 618:** Se conservarán y mantendrán intactas las rejas de hierro, guardavecinos, guardacantones y otros herrajes en aquellos inmuebles que lo posean con grados de protección I, II y III. En caso de acciones de conservación se permitirá el completamiento de los mismos siguiendo el patrón de los existentes, no permitiéndose seccionar las rejas.

**ARTÍCULO 619:** Las lucetas de cristal se conservarán y se mantendrán, coloreadas o transparentes, sin sellar para edificaciones con determinado grado de protección.



**ARTÍCULO 620:** En los patios interiores se podrán utilizar canales de aluminio para recoger las aguas pluviales y evitar su caída libre siempre que el puntal sea superior a los 4.50m. En las fachadas se empleará pretil y sistema de gárgolas con puntales superiores a los 6.0m de altura.

**ARTÍCULO 621:** Las construcciones y ampliaciones en azoteas para edificaciones con determinado grado de protección, sólo se aprobará siempre que se analice la zona donde

se pretendan realizar los trabajos previa consulta y aprobación de la DMPF y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

## **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

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

**ARTÍCULO 622:** Se permiten acciones urbanísticas de conservación, reanimación, rehabilitación y completamiento del sector.

**ARTÍCULO 623:** Las acciones urbanísticas y constructivas, que impliquen cambios de uso, alteraciones o afectaciones a sitios y construcciones monumentos o de valor histórico, arquitectónico, urbanístico o ambiental, tendrán que ser aprobados previamente por la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 624:** Las acciones urbanísticas y constructivas que se acometan estarán en correspondencia de la catalogación de los inmuebles según la clasificación de los grados de protección que aparecen en el Anexo 5; según el Decreto No 55 del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, del 29 de noviembre de 1979. “Reglamento para al Ejecución de la Ley de Monumentos Nacionales y Locales”, Capítulo VIII “De la Protección de Monumentos”, Artículo 39.

**ARTÍCULO 625:** Toda intervención constructiva a acometer por cualquier persona natural o jurídica, estatal o privada en inmuebles con grado de protección I y II, se acompañará de la aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos

**ARTÍCULO 626:** Los inmuebles con grado de protección I listados por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, deben protegerse y conservarse de manera integral, respetando al máximo sus características tipológicas y su estratificación histórica. La restauración es aquí la acción preferente, aunque será permisible la rehabilitación. Se prohíben las demoliciones parciales o totales, así como las ampliaciones o remodelaciones.

**ARTÍCULO 627:** Los inmuebles con grado de protección II listados por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, podrán ser sometidas a acciones de restauración y rehabilitación, respetando al máximo sus características tipológicas y estratificación histórica. Serán restringidas la demolición parcial y la ampliación, se prohíbe la remodelación y la demolición total.

**ARTÍCULO 628:** Los inmuebles con grado de protección III listados por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos, se someterán preferente a la rehabilitación y evitar acciones que transformen de modo irreversible las características tipológicas; serán permisibles la restauración, la remodelación parcial, la ampliación (en espacios secundarios), y la demolición parcial, esta última previa fundamentación exhaustiva, será excepcional la demolición total.

**ARTÍCULO 629:** En los inmuebles de tipología doméstica, convertidas en cuarterías, se permitirán acciones de emergencia y/o mantenimiento, que comprendan, reforzamiento estructural y/o apuntalamiento, restauración de fachadas, acciones sobre las redes técnicas, así como cualquier intervención que responda a un proyecto integral definido, dirigido a la conservación del inmueble.

#### **4.8.2 Acciones Constructivas.**

**ARTÍCULO 630:** Se permiten acciones de construcción, remodelación, ampliación, conservación, restauración y división según proceda, por lo que el análisis se hará teniendo en cuenta el grado de protección si se tratase de un inmueble con valores patrimoniales, arquitectónico o histórico y el área en que éste ubique.

##### **4.8.2.1 Nueva Construcción**

**ARTÍCULO 631:** Se admiten acciones de nueva construcción en los espacios vacíos, producto del derrumbe o desaparición parcial del exponente arquitectónico que anteriormente lo ocupara. Siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área y la misma no haya sido prevista como incorporación al sistema de espacios públicos de la ciudad en el modelo urbano propuesto en el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 632:** Las acciones de nueva construcción estarán encaminadas con carácter prioritario a la localización de servicios especializados, básicos, turísticos, de apoyo a la actividad hotelera, o de crecimiento del fondo de vivienda. **No** a la incorporación de oficinas o centros administrativos, tendrá que concebirse como un proyecto de nueva inserción que se integre al valor patrimonial del entorno, con la previa aprobación del proyecto de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

#### **4.8.2.2 Remodelación.**

**ARTÍCULO 633:** Se admite la remodelación de los inmuebles contenidos en el área cuyo Grado de Protección Patrimonial sea III o IV, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

**ARTÍCULO 634:** La acción de remodelación, será efectiva siempre que la fachada original de la unidad edificatoria permanezca inalterable, según su composición original.

**ARTÍCULO 635:** Como parte de la remodelación las adulteraciones inescrupulosas serán eliminadas devolviendo el elemento arquitectónico dañado a su forma original. De no ser posible se reproducirá o reinterpretará la forma original marcando la diferencia con los antiguos.

**ARTÍCULO 636:** Las acciones de Remodelación respetarán los patrones generales de la planta del inmueble: Acceso, Patio Interior, disposición de las crujías, habitaciones y accesorias.

**ARTÍCULO 637:** Las acciones de remodelación mantendrán inalterables la volumetría de la edificación y su perspectiva a escala peatonal; sistema de cubierta, pretilas, desagües, entre otros.

#### **4.8.2.3 Ampliación**

**ARTÍCULO 638:** Se admitirán las acciones de ampliación en inmuebles cuya planimetría lo admita sin perjuicio del funcionamiento y expresión de los valores intrínsecos de la

edificación, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

**ARTÍCULO 639:** Las acciones de ampliación se podrán ejecutar en traspatios, en caso de que existan. Nunca los crecimientos tendrán lugar sobre los patios interiores, azoteas en primera crujía o mezanines en esta área, para inmuebles con grados de protección I y II.

**ARTÍCULO 640:** Las acciones de ampliación nunca se expresarán arquitectónicamente en fachadas.

**ARTÍCULO 641:** Podrán tener un acceso independiente a través de la tapia, cuyo cierre interpretará los códigos y estilo de la carpintería original o existente en la unidad edificatoria.

**ARTÍCULO 642:** En caso de unidades edificatorias, destinadas a vivienda, donde residan varias familias en condiciones de precariedad, se podrán ampliar las viviendas en dos niveles en las crujías que no son paralelas a la calle. Ello siempre responderá a un proyecto general para la unidad edificatoria.

**ARTÍCULO 643:** En todos los casos, en los que las acciones de ampliación sean factibles, éstas se lograrán incorporando a las nuevas construcciones los elementos compositivos de la edificación original: Vanos, ritmo de vanos, carpintería, puntal, tipo de cubiertas, terminaciones decorativas en muros (en caso de que existan).

**ARTÍCULO 644:** Siempre los añadidos se diferenciarán de los elementos originales. Esta se podrá lograr mediante: una ligera simplificación de la forma, el mantenimiento de la forma original y un cambio en el material, diferenciación de texturas, colores o terminaciones.

**ARTÍCULO 645:** En caso de ampliaciones en segundos niveles el entepiso no será saliente (en forma de alero), se incorporará un corredor interior o varios de ser posibles y

se dispondrá de un espacio para la ubicación de la caja de escalera de forma interior y protegida de la acción de los agentes hidro-meteorológicos.

**ARTÍCULO 646:** Las ampliaciones en forma de Mezanines o “Barbacoas”, no se realizarán con materiales permanentes, facilitando su desmonte en el momento de realizar una intervención integral de la edificación, para inmuebles con grados de protección I y II.

#### **4.8.2.4 Conservación**

**ARTÍCULO 647:** Las acciones de conservación son factibles en todas las edificaciones, siempre que las mismas no vayan en detrimento de sus valores estético-formales el su aporte al entorno cromático donde se inserta, con la previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 648:** Como parte de las acciones de conservación se incluyen las acciones de mantenimiento de la carpintería y reposición de cierres inadecuados por soluciones unificadas para la edificación que se adecuen al estilo y época de construcción de la misma.

**ARTÍCULO 649:** No se admitirán la modificación de elementos compositivos originales de fachadas.

**ARTÍCULO 650:** No se admitirá la sustitución o eliminación de elementos decorativos de ningún tipo.

#### **4.8.2.5 Restauración.**

**ARTÍCULO 651:** Las acciones de restauración se llevarán a cabo en edificaciones de Grado de Protección Patrimonial I y II; siempre que la preexistencia de valores y su conservación avalen una inversión de este tipo, con la previa aprobación y control de la Dirección Municipal de Planificación Física, la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos.

**ARTÍCULO 652:** En caso de acciones de Restauración, se reproducirán fielmente los elementos formales, estéticos y compositivos de la unidad edificatoria y no se admitirán

ampliaciones de la estructura original, asumiéndose la unidad edificatoria en su totalidad como un elemento integral.

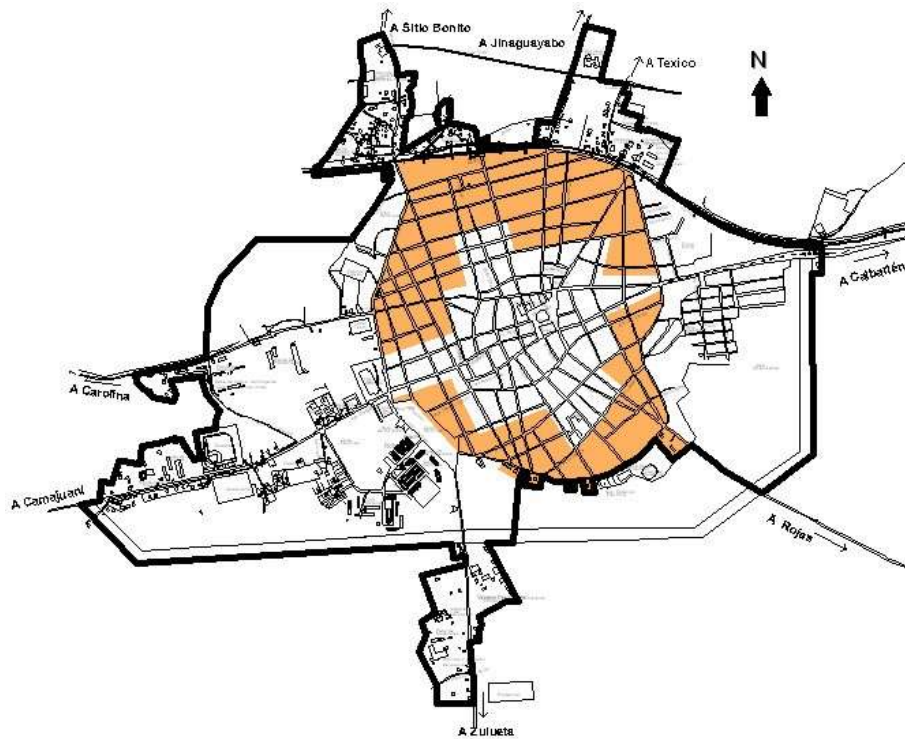
#### **4.8.2.6 Hallazgos arqueológicos**

**ARTÍCULO 653:** Si durante la realización de obras en edificaciones, espacios públicos, solares yermos y/o ruinas, fueran encontradas evidencias arqueológicas, se parará la obra y se notificará a la Oficina de Monumentos y Sitios Históricos para la realización de los estudios correspondientes.

**ARTÍCULO 654:** Todas las áreas o elementos arqueológicos estarán protegidos, conservados y señalizados a fin de que puedan cumplir su función cultural. La responsabilidad de su protección recaerá en primer lugar sobre el propietario, en su ausencia la entidad ocupante, y en caso de estar sobre espacio público sobre la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

## 2 ZONA RESIDENCIAL INTERMEDIO.

**ARTÍCULO 655:** Comprende dos franjas intermedias entre el Centro Histórico Urbano y la periferia de la Ciudad, una al norte y otra al sur, ambas zonas se caracterizan por mantener coherencia con la zona centro en cuanto a morfología urbana, y están conformadas por manzanas en su mayoría rectangulares y viviendas construidas generalmente en el siglo XX.



**ARTÍCULO 656:** La zona al norte está delimitada por la Avenida Céspedes acera de los números impares hasta la intersección con la calle Orestes Acosta ambas aceras, por esa misma calle hasta la intersección con la calle Egido Norte y por esa calle la acera de los números impares, hasta la intersección con la calle Laguna ambas aceras, por esta calle hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle José Agustín, hasta la intersección con la calle José Martí la acera de los números pares, por la calle José Martí hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle Máximo Gómez hasta la calle Plácido, por la calle Plácido acera de los números pares, hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle Gonzalo de Quesada, hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle Alejandro del Río, hasta la intersección con la calle Hermanos García, continuamos por la calle Hermanos García acera de los números pares, hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle Pí y Mragall y por sus fondos hasta la intersección con la Avenida Céspedes.



**ARTÍCULO 657:** La zona al sur comienza en la intersección de la Avenida Liberación y la avenida Heriberto Duquesne, continua por toda la Avenida Heriberto Duquesne acera de las viviendas individuales hasta la intersección con la calle Egido Sur, bordeando toda la calle Egido Sur hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle prolongación de Camilo Cienfuegos (salida a Rojas), hasta la intersección con la prolongación de la calle Próspero Pérez, continuamos por Próspero Pérez acera de los números pares hasta la intersección con la calle Egido del Este, por la calle Egido del este acera de los número impares hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle José Antonio Peña, continuamos por el fondo de las viviendas con frente a la calle José Antonio Peña hasta la intersección con la calle José Agustín acera de los números impares, hasta la intersección con la calle Fé del Valle, continuamos por la calle Fé del valle acera de los números impares, hasta la intersección con el fondo de las vivienda que tienen su frente a la calle Camilo Cienfuegos, por el fondo de las viviendas continuamos hasta la intersección con la calle Cupertino García, acera de los números impares, por la calle Cupertino García hasta la intersección con la calle Carmen continuamos por el fondo de las viviendas con frente a la calle Carmen acera de los números pares, hasta la intersección con la calle Fe del Valle ambas aceras hasta la intersección con el fondo de las viviendas con frente a la calle Adolfo Ruiz acera de los números pares, continuamos por el fondo de las viviendas con frente a la calle Adolfo Ruiz hasta el fondo de las viviendas con frente a la calle Independencia acera de los números impares hasta la intersección con la Avenida Liberación.

**ARTÍCULO 658:** El Plan General de Ordenamiento Urbano propone para estas zonas desarrollar principalmente la función residencial y los servicios, conservando los ejes viales conectores y constituyendo el vínculo de transición entre las nuevas áreas de desarrollo del sector residencial, de servicios y de producción.

**ARTÍCULO 659:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Protección y preservación patrimonial.
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología

- Mobiliario urbano
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 660:** Las industrias o centros contaminantes que se localizan dentro de la zona, de reubicarse hacia las zonas de producción, se podrán reutilizar solamente como áreas de almacenaje o talleres artesanales, siempre que cumplan con los radios de protección sanitaria para zonas residenciales.

**ARTÍCULO 661:** Las viviendas que se encuentran dentro del recorrido de la red de alcantarillado deberán incorporarse paulatinamente a esta solución para la evacuación de los residuales líquidos.

**ARTÍCULO 662:** No se permite la conexión de los residuales líquidos de viviendas e instalaciones estatales al drenaje pluvial de la ciudad.

**ARTÍCULO 663:** Las áreas libres productos de demoliciones se mantendrán libres de escombros y desechos, siendo el responsable de mantenerla la persona natural o jurídica propietaria del inmueble demolido.

#### **4.2 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

**ARTÍCULO 664:** Se cumplirán las disposiciones de protección patrimonial establecidas para las edificaciones con: grados de protección I, II, III, y IV, que se localizan en esta zona, según lo que estipula el Decreto No 55 “Reglamento para la Ejecución de la Ley No 2 de Monumentos Nacionales y Locales. Aplicándolo al listado indicativo para las edificaciones con GP I, II, III y IV se incluye en el “**Anexo 6**” de este documento.

#### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 665:** Se admite la inserción de talleres de producción artesanal de manufacturas que no aporten carga contaminante al medio y cuyo volumen de desechos sólidos sea de fácil absorción por los mecanismos de recogida estables en la ciudad.

**ARTÍCULO 666:** No se admite el uso industrial, ni almacenes contaminantes.

**ARTÍCULO 667:** En las áreas libres producto de demoliciones de viviendas u otras instalaciones, sólo se permitirán usos con carácter temporal y siempre que sean compatibles con la función residencial.

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 668:** Se respetará y se adecuará en toda intervención ya sea del tipo arquitectónico o urbanístico dentro del límite de la zona, la conformación original de las manzanas de estructuras trapezoidales definida en el trazado urbano, en las que se agrupan las unidades edificatorias definiendo una línea compacta de fachada.

**ARTÍCULO 669:** Se mantendrá la tipología de edificaciones en tiras, logrando lotes compactos de construcción, con fachadas directas a las calles.

**ARTÍCULO 670:** Se prohíbe el tráfico de transporte pesado y parqueo en proporciones considerables.

#### **4.5 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 671:** La incorporación de portal o jardín sólo se permitirá en los sectores donde los mismos sean predominantes.

**ARTÍCULO 672:** En caso de obras nuevas, se asumirá el puntal de la edificación original que existió en el sitio si se conservara información gráfica que pudiera esclarecer estos aspectos, en su defecto se asumirá el puntal predominante.

**ARTÍCULO 673:** No se admitirán tres niveles de pisos.

**ARTÍCULO 674:** La incorporación de subdivisiones del puntal original en varios pisos nunca se expresará en fachada, ni cercenará o interrumpirá elementos de cierre, vanos, carpintería o elementos decorativos y de estilo.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 675:** Para estas zonas solamente se permitirán las tipologías constructivas I, II y III previa consulta y aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física y la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 676:** Se completarán y conservarán los elementos decorativos complementarios de las cubiertas existentes: pretilas, coques y copas de terracota, esferas u otros, se admite el empleo de cubiertas planas, de hormigón armado y de piezas prefabricadas.

#### **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**ARTÍCULO 677:** Se permiten acciones a escala arquitectónica de conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación y a escala constructiva de obra nueva, ampliación, división, unificación, reposición y demolición.

**ARTÍCULO 678:** Se permiten acciones de obra nueva en los espacios vacíos producto del derrumbe o desaparición parcial del exponente arquitectónico que anteriormente lo ocupara; siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área.

**ARTÍCULO 679:** Las acciones de remodelación, en caso de edificaciones de valor arquitectónico, serán efectivas siempre que permanezca inalterable la fachada original de la unidad edificatoria, la volumetría de la edificación y su perspectiva a escala peatonal; sistema de cubierta, pretilas, desagües, entre otros.

**ARTÍCULO 680:** En las acciones de ampliaciones en segundo nivel el entrepiso no será saliente (en forma de alero).

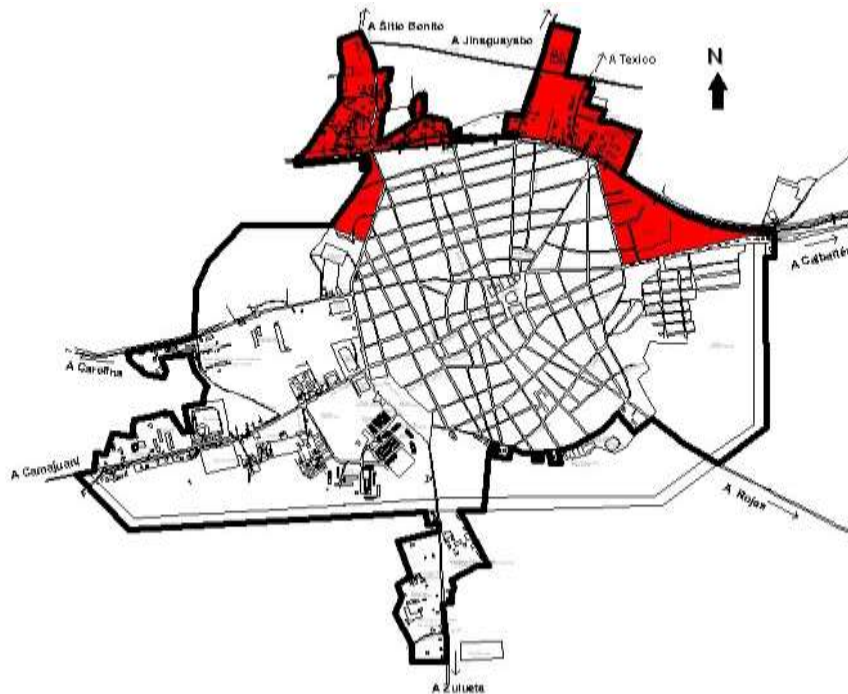
**ARTÍCULO 681:** Se permiten las ampliaciones en forma de Mezanines o “Barbacoas”, siempre que la misma no se exprese en las fachadas principales.

**ARTÍCULO 682:** En caso unidades edificatorias de valor arquitectónico con afectaciones notables de pérdida de estabilidad o fallo estructural serán apuntaladas y desocupadas,

previo dictamen técnico, elaborándose un proyecto de recuperación y remodelación integral de la edificación que estará a cargo de los organismos e instituciones pertinentes, no recurriendo a acciones de demolición.

### 3 ZONA RESIDENCIAL PERIFÉRICA.

**ARTÍCULO 683:** Zona con una urbanización espontánea, prevaleciendo la tipología constructiva III, IV y V, por encontrarse en cota baja, está expuesta a peligro de inundaciones ante fenómenos meteorológicos e intensas lluvias.



**ARTÍCULO 684:** Se localiza al oeste, norte y este de la ciudad, se encuentra delimitada por la Avenida Céspedes que incluyendo el área conocida como Plan Hortícola, hasta la intersección con la prolongación de la calle Hermanos García (salida a Sitio Bonito) y la vía férrea, incluyendo las áreas conocidas como Cordón Corcho y Finca Salvador, continuando al este por la vía férrea hasta la intersección con la prolongación de la calle Enrique Malaret (Salida a Jinaguayabo) y calle Texico, donde se incluyen ambas zonas, hasta la intersección con la Avenida Marcelo Salado la zona conocida como Finca Silvia, delimitada por la Avenida Solidaridad hasta la intersección con la vía férrea.

**ARTÍCULO 685:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Estructura urbana
- Uso de suelo
- Morfología
- Mobiliario urbano

- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 686:** Los nuevos proyectos de urbanización contemplarán espacios para las áreas verdes, de descanso y parques que cualifiquen el entorno.

**ARTÍCULO 687:** Los proyectos de reurbanización de la zona incluirán como solución de evacuación de residuales hacia el alcantarillado y laguna de oxidación existente.

#### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 688:** El Plan General de Ordenamiento Urbano, define para estas zonas el uso del suelo residencial, a partir de proyectos de nueva urbanización vinculada a pequeñas zonas de servicio.

**ARTÍCULO 689:** No se admite el uso industrial, ni almacenes.

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 690:** Las manzanas mantendrán la conformación de manzanas ortogonales de dimensiones variables, aunque se admite como parte de las acciones de reurbanización la inclusión de manzanas trapezoidales o irregulares que permitan la inclusión y definición de nuevas vías.

**ARTÍCULO 691:** Se permitirá la rectificación en el trazado de la red vial, así como la inclusión de aceras, contenes, badenes y parterres, que estarán definidos en los proyectos para las diferentes zonas.

**ARTÍCULO 692:** Como parte del trazado urbanístico se podrán incluir vías peatonales que faciliten el acceso a parcelas interiores de las manzanas cuya reinscripción sea dificultosa.

#### 4.5 MORFOLOGÍA

**ARTÍCULO 693:** En las edificaciones que se encuentran dentro de la faja de protección de la vía férrea sólo permitirá acciones constructivas de mantenimiento.



**ARTÍCULO 694:** En los proyectos de reurbanización de viviendas para estas zonas se preverá una faja de jardín al frente de al menos 2,00m desde el borde de la acera, que mantendrá la línea de fabricación de forma uniforme en las manzanas proyectadas.

**ARTÍCULO 695:** En los proyectos de reurbanización de viviendas para estas zonas se preverá la construcción de portal corrido o medio portal.

#### 4.7 ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS

**ARTÍCULO 696:** En la edificación donde se autorice la remodelación, reconstrucción y rehabilitación se podrá construir portal o medio portal si esta fuera una condicional predominante en los proyectos de reurbanización de las zonas.

#### 4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

**ARTÍCULO 697:** Se admiten acciones de nueva construcción y reposición, siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño de las áreas, previo proyecto de reurbanización para las zonas propuestas en el Plan General de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 698:** Las acciones de ampliación se podrán ejecutar en patios y azoteas siempre que el puntal interior no sea inferior a los 2.40m.

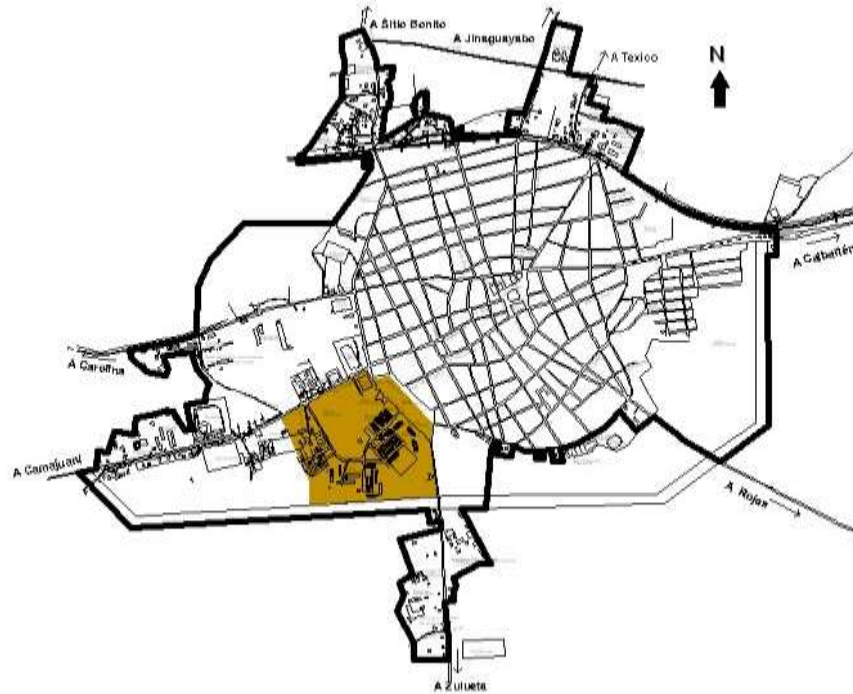


**ARTÍCULO 699:** Se admiten las demoliciones de las edificaciones destinadas al uso residencial en estado precario.

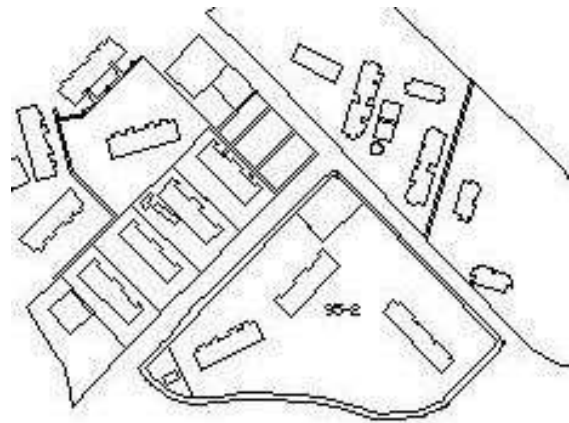
**ARTÍCULO 700:** Se admite solamente tipología constructivas I, II, III y IV.

#### 4 ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.

**ARTÍCULO 701:** Se localiza al suroeste de la ciudad, delimitada por tres vías: Avenida de los Mártires (acceso desde Santa Clara), Avenida Liberación (Carretera a Zulueta) y la Circunvalación.



**ARTÍCULO 702:** Zona donde se han construido edificios multifamiliares, con buenas condiciones para el desarrollo de la vivienda en altura, predomina la tipología urbanística de manzanas abiertas y la tipología constructiva I.



**ARTÍCULO 703:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología
- Mobiliario urbano

- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 704:** El recorrido de la red de alcantarillado será soterrado y sin aberturas a cielo abierto.

**ARTÍCULO 705:** Los registros de las redes soterradas, serán sellados adecuadamente.

**ARTÍCULO 706:** No se admitirá el depósito de residuales sólidos en áreas no previstas para estos fines.

**ARTÍCULO 707:** Se respetarán las áreas que por proyecto fueron concebidas como áreas verdes; debiendo incluirse en los nuevos proyectos para la zona espacios para el fomento de espacios verdes y áreas de descanso.

#### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 708:** El Plan General de Ordenamiento Urbano, define para esta zona el residencial a partir del desarrollo de edificios en altura, vinculado al desarrollo de los servicios.

**ARTÍCULO 709:** No se admite el uso industrial ni de almacenes.

**ARTÍCULO 710:** Se admite la localización de servicios básicos, especializados y la conformación de pequeñas agrupaciones o subcentros.

**ARTÍCULO 711:** Se admiten la inserción de zonas nuevas de estacionamiento que responderá al proyecto integral de la zona.

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 712:** El área verde en esta zona, se incluirá como un componente de la estructura urbana y responderá a los proyectos propuestos en la misma.

**ARTÍCULO 713:** Los organopónicos, huertos y puntos de ventas de la granja urbana localizados en la zona, lograrán una adecuada inserción y coherencia con el entorno.

**ARTÍCULO 714:** La macro-manzana podrá fraccionarse en pequeños o medianos lotes que mantendrán su morfología original de estructuras homogénea y única, en las que se agrupan las unidades edificatorias definiendo una línea discontinua y dinámica de fachadas.

**ARTÍCULO 715:** Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y el tipo de agrupación de éstas en ella.

**ARTÍCULO 716:** Se respetará el régimen de parcelación cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Los espacios yermos existentes en los edificios multifamiliares tipo bloque que conforman conjuntos, deberán de ocuparse en su totalidad por patios u otra solución de uso comunitario que garantice la atención sobre dichas áreas de manera tributaria a cada edificación o al propio conjunto.
- Las redes técnicas, cisternas u otro tipo de equipamiento que se encuentren situadas en esas áreas, poseerán espacios, delimitaciones y protecciones de uso común que permitan la accesibilidad requerida.

**ARTÍCULO 717:** Las áreas de juegos infantiles tendrán que ser ubicadas hacia el interior de las manzanas respondiendo a las normas establecidas para este tipo de espacios por medidas de seguridad para los infantes.

#### **4.4 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 718:** Se incorporará jardín al frente, manteniendo la línea de fabricación de forma uniforme en la manzana.

**ARTÍCULO 719:** Se permitirá el completamiento del trazado de la red vial así como la inclusión de aceras, contenes, badenes y parterres.

**ARTÍCULO 720:** Se admite la diferenciación del pavimento en vías peatonales, mediante alternativas integrales o por piezas.

**ARTÍCULO 721:** Las aceras podrán incluir ponches en su trazado o parterres.

**ARTÍCULO 722:** El recorrido de la red de alcantarillado será soterrado y sin aberturas a cielo abierto.

**ARTÍCULO 723:** No se permite la colocación de tanques para agua de forma individual en áreas exteriores de los edificios, balcones, ni pasos de escalera.

**ARTÍCULO 724:** Los estacionamientos permanentes se resolverán en un espacio dentro de la macro-manzana. Ello indicaría la elaboración y aprobación de un proyecto que cumpla los requisitos establecidos para la protección del patrimonio urbano.

**ARTÍCULO 725:** Se respetará una franja de 3.00m entorno a los edificios la cual sólo podrá ser ocupada por jardinería, ya que en ella estarán localizadas las redes técnicas y este espacio debe mantenerse libre para la colocación de andamios y otros equipos por posibles reparaciones y mantenimiento.



**ARTÍCULO 726:** Los senderos peatonales entre edificios tendrán de 1.50m a 1.20m como mínimo, mientras que las aceras de 2.00m a 2.50m como máximo.

**ARTÍCULO 727:** En las áreas comunes bajo régimen de condominio, no se admitirán acciones constructivas.

**ARTÍCULO 728:** Las nuevas zonas de edificios serán proyectadas contemplando las áreas para garajes individuales o colectivos localizadas hacia el interior de las manzanas, en plantas bajas de edificios y siempre alejadas de las vías principales.

**ARTÍCULO 729:** Las acciones fundamentales deberán estar encaminadas a rellenar los vacíos existentes, conformando manzanas que puedan conectarse y vincularse mediante espacios públicos y un sistema funcional de jardines y vegetación.

**ARTÍCULO 730:** Las soluciones de cercados de jardines frontales podrán ser diferentes para cada edificio, mientras que en un mismo lote constructivo deberán tener igual diseño. Contando siempre con la aprobación y en correspondencia con las características del edificio u otro tipo de cierre en balcones, patios, ventanas y accesos peatonales.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 731:** Se permiten acciones urbanísticas de nueva construcción y conservación.

#### **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**ARTÍCULO 732:** No se autorizan las unificaciones y divisiones de edificios de viviendas dadas las características de este tipo de construcción.

**ARTÍCULO 733:** No se admiten las construcciones en áreas libres y azoteas.

**ARTÍCULO 734:** La delimitación con cercas será evaluada previamente para su aprobación, y su uso será común para todos los vecinos (área delimitada). Los cercados no podrán de ningún modo afectar la franja de 3.00m prevista para jardines.

**ARTÍCULO 735:** La incorporación de rejas deberá estar condicionada a un diseño único para cada edificio.

**ARTÍCULO 736:** En los edificios multifamiliares, no se permite el cierre de balcones, terrazas techadas, patios de servicios, puertas y ventanas con rejas, ni carpintería. Para el caso de nuevos edificios los proyectos debe contemplar el diseño de la herrería en balcones, puertas, ventanas y patios.

**ARTÍCULO 737:** Todos los edificios serán pintados respondiendo a un estudio de color uniforme por edificio y al estudio de color integral para el conjunto de estos.



**ARTÍCULO 738:** Para el cambio de carpintería, la nueva a colocar tiene que cumplir los requisitos siguientes:

- Deberá cubrir el vano en toda área.
- El diseño se integrará al resto de la carpintería de la propia edificación.

**ARTÍCULO 739:** Sólo se permitirá la apertura de vanos hacia los exteriores para puertas o ventanas que están concebidas en el proyecto original del edificio.

**ARTÍCULO 740:** En esta zona solamente se permitirá la tipología constructiva I, con sistema constructivo tradicional o prefabricado, para dar completamiento a las manzanas, siempre contando con la previa autorización.

**ARTÍCULO 741:** Las nuevas construcciones se integrarán en diseño a los edificios existentes (muros, cubiertas, carpintería, puntales, color, etc.) conformando un conjunto único con visuales desde las calles y avenidas, a partir de un proyecto único que será revisado por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 742:** Se respetará el diseño original de los edificios, no permitiéndose remodelaciones, ampliaciones (construcciones adosadas) ni demoliciones que puedan afectar la seguridad estructural, ni su aspecto e imagen original.

**ARTÍCULO 743:** En los casos de edificios donde el último nivel carece de cubierta en el área del balcón (sistema Sandino), se permitirá su colocación o ejecución con soluciones uniformes en dimensiones, diseño y materiales para todos los apartamentos de un mismo lote.

**ARTÍCULO 744:** Los patios de servicio y áreas de tendido de ropa se ubicarán sin visuales desde las vías y nunca en la fachada principal.

**ARTÍCULO 745:** Los cierres de patios de servicio serán concebidos de forma uniforme desde la etapa de proyecto. Las soluciones tendrán que ser uniformes para cada edificio y podrán diferenciarse entre unos y otros.

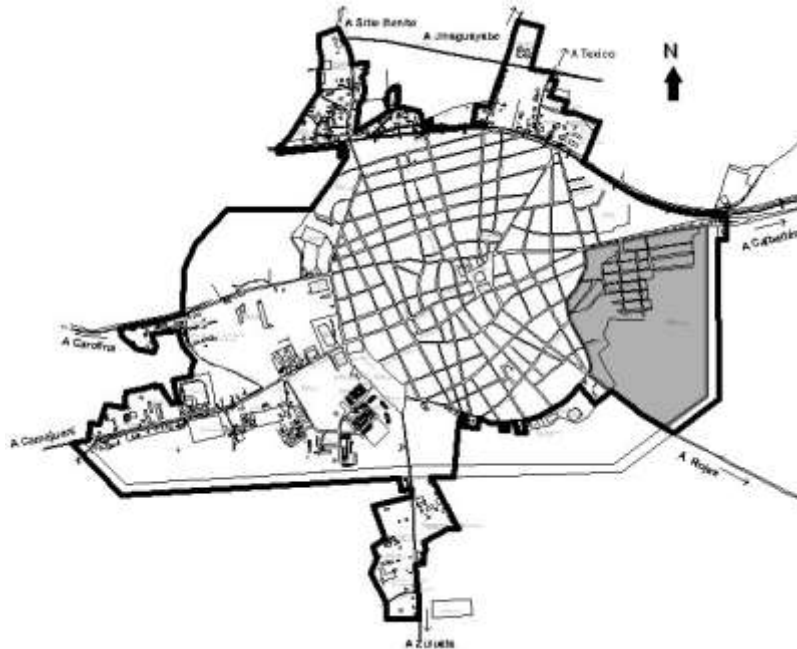
**ARTÍCULO 746:** Sólo se permitirá la construcción de escaleras que están concebidas en el proyecto original del edificio.

**ARTÍCULO 747:** Para las edificaciones aisladas que se localizan en esta zona, se autorizan las acciones de rehabilitación y mantenimiento incorporándose igualmente al proyecto de urbanización.

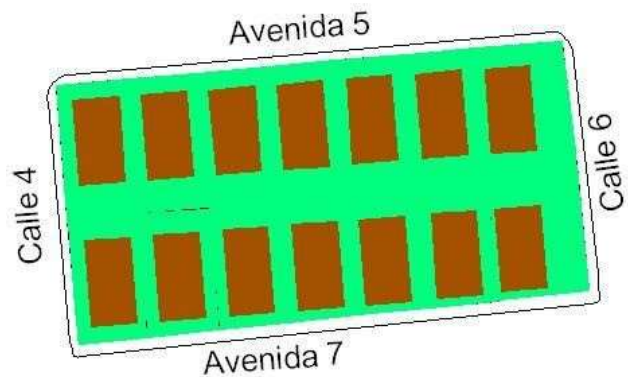


## 5 ZONA DE NUEVO DESARROLLO

**ARTÍCULO 748:** Zona ubicada al este del núcleo y está delimitada por las calles Avenida Solidaridad, Egido del Este, Próspero Pérez, Prolongación de la calle Camilo Cienfuegos (salida a Rojas) y Circunvalación.



**ARTÍCULO 749:** La zona se caracteriza por manzanas regulares, ortogonales, donde predomina la tipología urbanística de manzanas cerradas y la tipología constructiva I y II, viviendas construidas a finales del siglo XX



**ARTÍCULO 750:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología
- Mobiliario urbano
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones

- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 751:** Las nuevas inversiones tendrán definidas, para su aprobación solución de evacuación de aguas residuales, abasto de agua y la aprobación por los organismos correspondientes.

**ARTÍCULO 752:** Se permitirá el incremento de las áreas verdes, cuya principal función será de recreo y ocio; el diseño y la ubicación respondan a los parámetros enunciados por el modelo urbano descrito por el Plan General de Ordenamiento Urbano para la ciudad.

#### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 753:** El Plan General de Ordenamiento Urbano definió para esta zona la consolidación de la función residencial y de servicios, vinculada a la ciudad tradicional y la construcción de la infraestructura y las áreas de espacios públicos.

**ARTÍCULO 754:** No se admite el uso industrial, ni almacenes

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 755:** Las áreas propuestas para servicios sociales o soluciones de infraestructura técnica serán reservadas, permitiendo sobre ellas usos temporales sólo de áreas verdes sin construcciones de ningún tipo que puedan comprometer su utilización prevista.

**ARTÍCULO 756:** Las manzanas mantendrán una conformación de manzanas ortogonales de 80m x 40m. Las que podrán modificarse en relación con el trazado vial a formas trapezoidales.

#### **4.5 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 757:** Para las nuevas construcciones en segundo nivel se mantendrán las características estéticas-formales y materiales a emplear, en correspondencia con la vivienda en primera planta.

**ARTÍCULO 758:** Se permitirán alturas hasta tres plantas, de incluirse edificaciones de mayor altura se evaluará esta propuesta, a partir de un análisis del perfil urbano.

**ARTÍCULO 759:** Será obligatorio mantener espacios destinados a portal, que podrán ser medios o corrido en correspondencia con las características predominantes en la cuadra, lo cual será previamente revisado para su aprobación.

**ARTÍCULO 760:** Los garajes sólo se ubicarán después de la primera línea de fachada, su tipología y materiales estarán en correspondencia con lo que predomine en el entorno.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICOS CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 761:** Se permitirán construcciones de tipología constructiva I, II y III, cuya expresión formal pueda armonizar con el entorno, lo cual exigirá revisión previa de los proyectos entre la Dirección Municipal de la Vivienda y la Dirección Municipal de Planificación Física para su aprobación.

#### **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**ARTÍCULO 762:** Se permiten acciones a escala arquitectónica de conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación y a escala constructiva de obra nueva, ampliación, división, unificación, reposición y demolición.

**ARTÍCULO 763:** Se admiten acciones de nueva construcción siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área, previo proyecto para la zona propuesta en el Plan general de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 764:** Cuando se ejecuten viviendas en segundo nivel la construcción de la escalera de acceso será obligatoria dentro del área de la parcela, hacia los laterales, nunca hacia el frente de las viviendas, o hacia las franjas destinadas a aceras y vías.

**ARTÍCULO 765:** Las acciones de ampliación se podrán ejecutar en patios y en azoteas, como parte de la ampliación en segundos niveles.

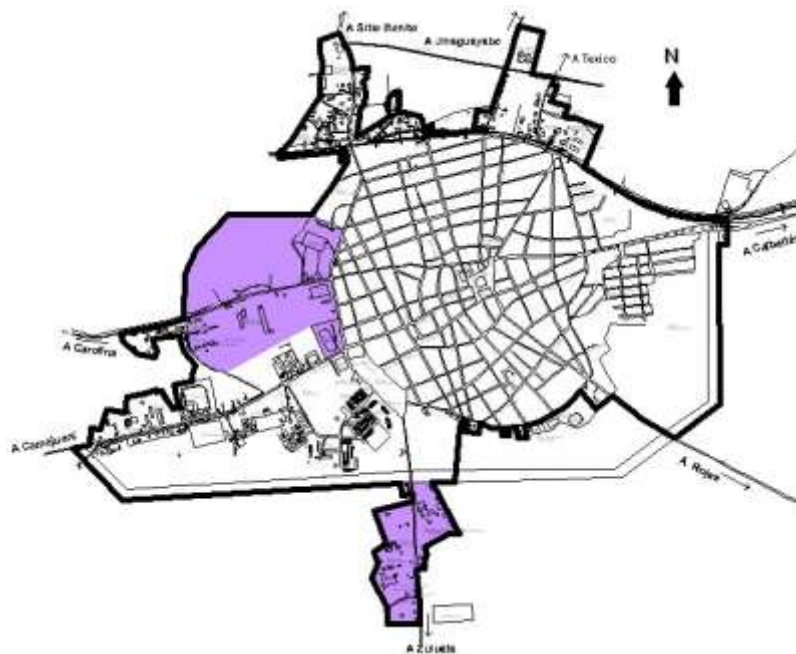
**ARTÍCULO 766:** Las ampliaciones de viviendas se integrarán en su expresión formal a la construcción original y no podrán afectar urbanísticamente la imagen de conjunto de la zona, ni exceder los índices de ocupación que la caracterizan, lo cual será revisado para su aprobación. El COS será del 60%.

**ARTÍCULO 767:** La altura mínima permisible exterior será de 2.80m y las cubiertas podrán ser planas o inclinadas de hormigón armado fundida in situ o prefabricadas, siendo permisibles las soluciones decorativas con tejas, contando siempre con la aprobación correspondiente.

**ARTÍCULO 768:** Se permitirán soluciones de carpintería con madera, cristal, aluminio, plástico o la combinación de estos materiales, cuyo diseño y dimensiones estarán en correspondencia con las características urbanas y arquitectónicas de la zona.

## 6 ZONA DE PRODUCCIÓN.

**ARTÍCULO 769:** Abarca dos zonas una ubicada al oeste de la ciudad, delimitada por las calles Avenida Céspedes, prolongación de la calle Alejandro del Río (salida a Carolina), la calle Augusto César Sandino, el fondo del Hospital y la Avenida de los Mártires hasta la intersección nuevamente con la Avenida Céspedes; esta zona incluye las industrias de confecciones, calzado, dulces y de la construcción. La otra zona se localiza al sur de la ciudad a partir de la intersección de la Circunvalante con la prolongación de la Avenida liberación (salida a Zulueta), donde se localizan las industrias de materiales de la construcción, almacenes y la pirotecnia.



**ARTÍCULO 770:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología
- Mobiliario urbano
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

#### **4.1 MEDIO AMBIENTE**

**ARTÍCULO 771:** Se autoriza en la zona al oeste que colinda con el Hospital, la creación de una faja verde para absorber polvo, ruidos y gases.

**ARTÍCULO 772:** Se respetarán los radios de protección establecidos para cada una de las industrias, definidos en el Plan general de Ordenamiento Urbano.

**ARTÍCULO 773:** Cumplir de forma obligatoria y rigurosa las disposiciones establecidas por los organismos, entidades y autoridades competentes en lo relativo a: los distanciamientos y normas de protección contra incendios, sanitarias, de tratamiento y manipulación de sustancias y productos explosivos, combustibles químicos, tóxicos, nocivos; el tratamiento y disposición final de residuales sólidos, líquidos y gaseosos; así como otras normas sanitarias y de protección para instalaciones productivas y otras de semejante naturaleza.

**ARTÍCULO 774:** Todas las instalaciones deberán garantizar su conexión a los sistemas generales de tratamiento de residuales previstos o a la existencia de plantas propias de tratamiento, trampas de grasa u otros medios similares. De la misma forma deberán poseer sistemas de indicadores para el control de los residuales y la contaminación. A tales efectos serán obligatorio cumplimiento las disposiciones de las leyes vigentes en cuanto a la protección del medio ambiente.

**ARTÍCULO 775:** Dentro de los límites físicos de cada instalación o industria, se deberán garantizar obligatoriamente las áreas verdes de protección, ornamentales y de descanso, referidas a parterres, jardines, franjas verdes de protección y otras.

#### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 776:** El Plan General de Ordenamiento Urbano define para la zona ubicada al oeste el desarrollo de la industria limpia como: industrias de procesamiento de alimento, de confección de tejidos, de investigación y propagación de especies vegetales, de centros de reproducción vegetal para el desarrollo de flores y cultivos de calidad vinculadas a las demandas del turismo y la población, así como otras industrias de procesamiento y apoyo al desarrollo turístico tales como: Fábrica de muebles, Carpintería, artesanías, pinturas, esmaltes, servicios de lavado, fregado y reparación.

**ARTÍCULO 777:** El Plan General de Ordenamiento Urbano define para la zona ubicada al sur el desarrollo de la industria contaminante, con el fomento de la industria de materiales de la construcción y la ubicación de almacenes de materiales para la construcción.

**ARTÍCULO 778:** El desarrollo residencial en ambas zonas esta limitado y restringido.

#### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 779:** Las parcelas libres existentes u obtenidas a partir de demoliciones serán reservadas en función del uso al que se destine la zona y aquellas áreas libres ubicadas en las vías de acceso a la ciudad tendrán un diseño que cualifique el entorno.

**ARTÍCULO 780:** Las vías colectoras y de servicio se construirán como obras inducidas con las secciones establecidas en las normas vigentes y su uso será colectivo y común a todas las instalaciones.

**ARTÍCULO 781:** Para el parqueo de los carretones de caballos, solamente se utilizará el área frente al almacén de materiales de la construcción.

**ARTÍCULO 782:** La instalación de las tuberías correspondientes al alcantarillado o redes de agua contra incendio serán soterradas.

#### **4.5 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 783:** Solo se permitirán acciones constructivas sobre aquellas instalaciones compatibles con el uso de las zonas.

**ARTÍCULO 784:** El área correspondiente a la obra industrial se delimitará por una cerca en todo los casos.

**ARTÍCULO 785:** Las cercas entre instalaciones seguirán construyéndose en el eje de ambas parcelas con una altura mínima de 1.80m y hasta 3.00m en dependencia de las características de dicha instalación.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICO CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 786:** Se permite la utilización de las tipologías constructivas I, II, III y IV, y las acciones constructivas de obra nueva, ampliación, reposición, división, unificación y demolición, siempre que estas acciones no comprometan el desarrollo industrial de la zona, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**ARTÍCULO 787:** Se admiten acciones de nueva construcción y reposición, siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área, y cuando, las nuevas acciones no afecten los radios de protección de las industrias existentes, así como el comprometimiento de las áreas para la ampliación de las zonas industriales.

**ARTÍCULO 788:** Las acciones de ampliación se podrán realizar dentro del límite de las parcelas, siempre que no comprometan la ampliación de nuevos espacios para el desarrollo de las zonas industriales.

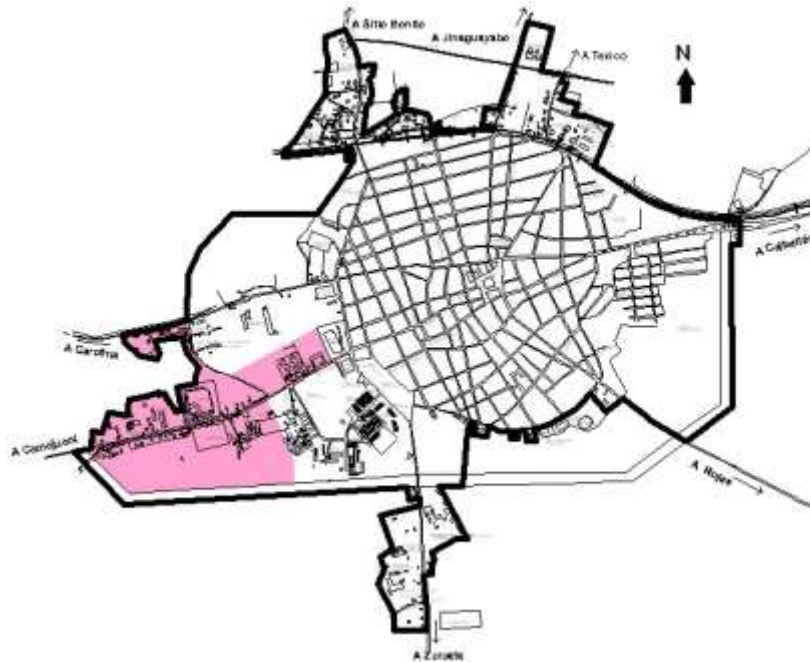
**ARTÍCULO 789:** Se admite la demolición de edificaciones destinadas al uso residencial en estado precario.

**ARTÍCULO 790:** La división y unificación de viviendas se autorizará cuando el estado técnico, la tipología constructiva así lo permita y siempre que el área de la vivienda resultante no sea menor de 25m<sup>2</sup>.



## 7 ZONA DE GRANDES INSTALACIONES.

**ARTÍCULO 791:** Zona que se localiza al oeste de la ciudad. Se caracteriza por manzanas abiertas, con tipología constructiva I, II y III.



**ARTÍCULO 792:** Delimitada por la prolongación de la calle Alejandro del Río (salida a Carolina), la calle Augusto César Sandino, la zona de Producción oeste, Avenida de los Mártires (acceso desde Santa Clara), callejón de los Mederos y Circunvalación. En esta zona se incluyen servicios especializados de salud, deportivos y de apoyo al transporte.

**ARTÍCULO 793:** Para esta zona se cumplirá y respetará lo que se establece en Capítulo 3 Regulaciones Generales referidas a:

- Medio Ambiente
- Uso de suelo
- Estructura urbana
- Morfología
- Mobiliario urbano
- Aspectos técnicos constructivos
- Aspectos higiénicos-ambientales
- Carteles y señalizaciones
- Intervenciones constructivas

### **4.3 USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 794:** El Plan General de Ordenamiento Urbano, propone en esta zona continuar desarrollando las instalaciones de servicios, aprovechando las infraestructuras creadas e incluyendo espacios verdes que la vincularán con las zonas residenciales.

**ARTÍCULO 795:** Se permitirán estudios de reanimación urbana, haciendo énfasis en la Avenida de los Mártires (acceso desde Santa Clara), por ser ésta una vía importante de la ciudad, valorizando la imagen urbana.

**ARTÍCULO 796:** La ubicación de estacionamientos con carácter permanente deberá cuidar el acceso y salida de autos con relación al flujo vehicular y peatonal y la carga de circulación de la zona.

**ARTÍCULO 797:** El área frente al merendero “Los Laureles” en la Avenida de los Mártires, se utilizará para parqueo de bici taxis y vehículos.

### **4.4 ESTRUCTURA URBANA**

**ARTÍCULO 798:** Las manzanas mantendrán una conformación irregular; en cada caso será una macro-manzana cuyas dimensiones podrán albergar de una a tres parcelas.

**ARTÍCULO 799:** Se admiten parcelas irregulares de dimensiones variables en relación a la forma de la manzana y el tipo de agrupación de éstas en ella.

### **4.5 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 800:** Se permitirán viviendas con más de un nivel.

**ARTÍCULO 801:** Cuando se ejecuten viviendas en segundo nivel, la construcción de la escalera de acceso será obligatoria dentro del área de la parcela, hacia los laterales, nunca hacia el frente de las viviendas, o hacia las franjas destinadas a aceras, jardines y vías.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICO CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 802:** Se permiten acciones a escala arquitectónica de conservación, remodelación, reconstrucción y rehabilitación, y a escala constructiva de obra nueva, ampliación, divisiones, unificaciones, reposición y demolición.

**ARTÍCULO 803:** Se permite la utilización de la tipología constructiva I, II, III, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

#### **4.8 INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

**ARTÍCULO 804:** Se admiten acciones de nueva construcción siempre y cuando la acción constructiva se adecue a los requisitos de diseño del área, previo proyecto para la zona, propuesta en el Plan general de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

**ARTÍCULO 805:** Las acciones de ampliación se podrán ejecutar en patios y en azoteas, siempre con la valoración por parte de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 806:** Se admite la demolición de edificaciones destinadas a uso residencial que se encuentren en estado precario.



recreación y el esparcimiento y la creación de una faja verde como protección y delimitación de la circunvalación.

**ARTÍCULO 810:** No se ubicarán instalaciones que despidan gases, almacenes, talleres, ni instalaciones contaminantes de ningún tipo.

**ARTÍCULO 811:** No se permitirá la ubicación de puntos para el depósito de residuales, ni desechos sólidos.

**ARTÍCULO 812:** Se permite el incremento de las áreas verdes, respondiendo a los parámetros enunciados por el modelo urbano descrito por el Plan General para la ciudad.

**ARTÍCULO 813:** Los organopónicos, huertos y puntos de ventas con carácter temporal lograrán una adecuada inserción y coherencia con el entorno y serán aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 814:** Se propone para esta área la función de parque natural y espacio recreativo turístico.

**ARTÍCULO 815:** Se autoriza la permanencia y conservación de las instalaciones existentes prohibiéndose los cambio de uso.

**ARTÍCULO 816:** Las áreas libres existentes serán reservadas para instalaciones con fines recreativos o turísticos, prohibiéndose su afectación con ningún tipo de elemento constructivo provisional o permanente.

#### **4.5 MORFOLOGÍA**

**ARTÍCULO 817:** Las cercas para la delimitación del área estarán concebidas en un proyecto definido para la zona, de forma tal que cualifique y armonice con el entorno.

#### **4.7 ASPECTOS TÉCNICO CONSTRUCTIVOS**

**ARTÍCULO 818:** Las nuevas construcciones, utilizarán materiales, sistemas constructivos y tipologías en correspondencia con las funciones previstas para la zona.

**ARTÍCULO 819:** Sólo se permiten nuevas construcciones que se integren a los proyectos recreativos y turísticos que se prevean para la zona, previa aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 820:** Las acciones constructivas que se permiten estarán encaminadas al mejoramiento estético y ambiental de la zona, así como cambios de uso que apoyen las actividades recreativas y/o turísticas propuesta.

## **CAPÍTULO 5.**

### **PROCEDIMIENTOS**

#### **5.1 DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 812:** A los efectos de estas regulaciones se establecen las disposiciones generales sobre la gestión, el control urbano y sus particularidades en la ciudad de Remedios, los procedimientos respecto a las solicitudes, trámites, usos de suelo, comisiones y competencias de organismos para las aprobaciones sobre las contravenciones en materia de ordenamiento urbano.

**ARTÍCULO 813:** Se reconoce además la competencia de la Comisión Provincial de Monumentos sobre las acciones de conservación y desarrollo del Centro Histórico Urbano, de acuerdo con la Ley No 2/1977 y el Decreto No 55/1979, así como las que han adquirido otras entidades en materia de licencias necesarias para el buen desempeño del proceso inversionista y de usos de suelo. En virtud de lo cual se establecen relaciones de trabajo necesario con:

- Comisión Provincial de Monumentos.
- Consejo de la Administración Municipal. (CAM)
- Dirección Municipal de la Vivienda (DMV)
- Ministerio de Ciencia Tecnología y Medio Ambiente (CITMA)
- Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado
- Unión Nacional Eléctrica
- Ministerio de la Agricultura
- Dirección Municipal de Salud Pública
- Unidad Presupuestada de Servicios Comunes
- Ministerio del Interior (MINIT)
- Ministerio de las Fuerzas Armadas (FAR)
- Defensa Civil (DC)
- Ministerio de Justicia (MINJUS)
- Oficina de Asuntos Religiosos del Comité Provincial del Partido (PCC)

## 5.2 SOLICITUDES Y TRÁMITES

**ARTÍCULO 814:** Sólo la Dirección Municipal de Planificación Física de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano elaborado es la encargada de dirigir la transformación y el desarrollo de la ciudad, determinar el destino y uso de los solares o terrenos para la ejecución de inversiones estatales o acciones constructivas particulares de cualquier tipo.

**ARTÍCULO 815:** 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 y tendrá que solicitar y tramitar:

- a) El Certificado de Microlocalización o aprobación de uso de suelo, expedido exclusivamente por la Dirección Municipal de Planificación Física
- b) La Licencia de Construcción que otorgará la Dirección Municipal de Planificación Física.
- c) Autorizo.

**ARTÍCULO 816:** Concluidas las acciones constructivas de una obra el propietario o inversionista tendrá que solicitar obligatoriamente en la Dirección Municipal de Planificación Física el Certificado de Habitable/Utilizable según proceda a continuación:

**ARTÍCULO 817:** Las licencias de construcción para viviendas serán tramitadas, previo permiso de uso de suelo y emisión de regulaciones expedidas por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 818:** Toda acción constructiva incluida la demolición dentro del Centro Histórico Urbano deberá contar con la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos según proceda.

**ARTÍCULO 819:** En el caso de acciones para la conservación, remodelación y rehabilitación de viviendas que se encuentren dentro de Centro Histórico Urbano, contará con la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.



**ARTÍCULO 820:** Todas las acciones constructivas previstas a realizar en las edificaciones catalogadas con grado de protección 1, deberán contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Monumentos y según el inmueble que se trate se elevará a la Comisión Nacional de Monumentos.

**ARTÍCULO 821:** Para deslindar, alinear o cercar terrenos, será imprescindible la obtención previa de la correspondiente autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 822:** Se prohíbe la cesión, cambio de uso, transferencia de áreas, sean estas libres o no, locales y otras instalaciones entre organismos y entidades sin la previa compatibilización y/o aprobación de la Dirección Municipal de Planificación Física, Comisión de Cambio de uso de Locales y en el caso del centro histórico Urbano se incorpora la consulta y aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 823:** 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 Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 824:** La Dirección Municipal de Comunes es la facultada para velar por la conservación y mantenimiento de los elementos del mobiliario urbano. En el caso de las tarjas, bustos y conjuntos escultóricos ubicados en el Centro Histórico Urbano, para la conservación y el mantenimiento se consultará con la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 825:** 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 826:** Cualquier actividad comercial en aceras, portales y demás espacios públicos, deberá tener el correspondiente autorizo emitido por la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 827:** Se prohíbe el cierre de calles para actividades festivas, políticas o eventos deportivos sin la autorización de la Dirección Municipal de Planificación Física y Tránsito.

**ARTÍCULO 828:** La Dirección Municipal de Planificación Física es el único organismo facultado para aprobar el cierre de los portales de uso público.

**ARTÍCULO 829:** 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 Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 830:** Toda acción constructiva a desarrollar en calles 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 831:** 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 Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 832:** 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 833:** Todos los proyectos urbanísticos deberán ser revisados y aprobados por la Dirección Municipal de Planificación Física, previa ejecución y los que se ejecuten

dentro de los límites del centro Histórico Urbano contarán además con la aprobación de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos.

**ARTÍCULO 834:** Las consultas para la ejecución de garajes se realizarán a través del modelo establecido a la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 835:** La numeración de las edificaciones será colocada por los propietarios al concluir la ejecución, previa solicitud en la Dirección Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 836:** Para la solicitud sobre la colocación de carteles y anuncios a la Dirección Municipal de Planificación Física se deberá presentar:

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

**ARTÍCULO 837:** Sólo se autorizarán áreas para autoconsumos, huertos, hidropónicos, organopónicos y otros, previa consulta con la Dirección Municipal 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 838:** A continuación se mencionan las instrucciones relacionadas con la actividad agrícola y el Decreto Ley 300

- a) El proceso de solicitud de entrega de tierras tendrá que tramitarse directamente por el MINAGRI con la Dirección Municipal de Planificación Física, a fin de establecer un procedimiento legal y de consulta a organismos claves.
- b) En este sentido para las solicitudes se deberá entregar un modelo (elaborado por el MINAGRI) que recoja la información necesaria de cada solicitante para la correcta evaluación de cada caso, en el cual se recomienda incluir:
  - Nombre completo del solicitante.

- Número de identidad.
- Dirección particular oficial actual (contra 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.

c) Las solicitudes de áreas para cría de animales vendrán acompañadas de los datos del tipo y cantidad de animales y serán consultadas con el CITMA y el CPHE respectivamente.

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

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

**ARTÍCULO 839:** Otras disposiciones normativas sobre aspectos jurídicos se atienen a las siguientes indicaciones:

- a) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Privada del Ministerio de Justicia es el facultado para la tramitación de titularidad de terrenos y edificaciones.
- b) La Dirección Municipal de 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.
- c) 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.
- d) Las infracciones que se cometan en la tramitación establecida para la ejecución de obras, así como las que atenten contra las disposiciones urbanísticas aquí reguladas, serán objeto de aplicación de lo previsto a tales efectos en la legislación

relativa a las contravenciones en materia de ordenamiento territorial y de urbanismo.

**ARTÍCULO 840:** 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.

## **5.3 APROBACIÓN DE USO DE SUELO, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS DE OBRA**

### **5.3.1 Requisitos para la tramitación de microlocalizaciones**

**ARTÍCULO 841:** A los efectos de la microlocalización de inversiones se presentará la correspondiente solicitud acompañada de la siguiente información en dependencia de la complejidad y tipo de ésta:

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

**ARTÍCULO 842:** En respuesta a la solicitud realizada por el organismo inversionista, la Dirección Municipal de Planificación Física, en el tiempo establecido, emitirá el certificado de microlocalización previa consulta con los organismos implicados en el proceso y según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Urbano aprobado por el Consejo de la Administración Municipal del Poder Popular.

**ARTÍCULO 843:** 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.

### **5.3.2 Cambios de uso de locales**

**ARTÍCULO 844:** El organismo inversionista interesado en este tipo de trámite, deberá presentar a la Dirección Municipal de Planificación Física la información según lo establecido en el modelo para estos casos.

**ARTÍCULO 845:** La solicitud, después de l trabajo de análisis y consenso en la comisión de Cambios de uso, se emitirá la Resolución de aprobación del cambio de uso por parte del presidente de la comisión que coincide con el Presidente del Consejo de la Administración municipal.

**ARTÍCULO 846:** Este documento debe presentarse en la Dirección Municipal de Planificación Física para poder comenzar el proceso de microlocalización y caducará después de un año de emitida su aprobación.

### **5.3.3 Requisitos para tramitación de autorizaciones y licencias de construcción**

**ARTÍCULO 847:** Las autorizaciones y licencias de construcción se solicitarán acorde con su tipo y complejidad, siempre cumpliendo los siguientes requisitos según corresponda:

- a) Carta de solicitud del organismo o entidad donde se especifiquen los detalles de la inversión, del inversionista y del director facultativo.
- b) Aprobación de la microlocalización, cambio de uso o actualización de uso de suelo según sea el caso.
- c) Certificación que acredite la posesión o tramitación legal inmobiliaria.
- d) Dos copias del proyecto ejecutivo, memoria descriptiva y planos generales de las especialidades
- e) Aprobación del proyecto emitida por el municipal de revisión de proyectos de la Dirección de Planificación Física y de ser necesario por el grupo técnico provincial 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 Dirección de Acueductos y Alcantarillados, 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 Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y/o la Comisión Provincial de Monumentos en los casos que proceda.

**ARTÍCULO 848:** 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 Municipal de Planificación Física.

**ARTÍCULO 849:** 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.

#### **5.3.4 Requisitos para tramitación del certificado de habitable/utilizable**

**ARTÍCULO 850:** 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 Municipal de Planificación Física; para lo cual se requiere:

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

#### **5.4 ENTIDADES Y COMISIONES O GRUPOS DE CONSULTA Y APROBACIÓN**

**ARTÍCULO 851:** 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 (esta última si se requiere) de Revisión de Proyectos de las Direcciones de Planificación Física según corresponda, así como también por la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos y la Comisión Provincial de Monumentos según proceda.
- d) Toda solicitud de áreas próximas a instalaciones o a futuras instalaciones o actividades contaminantes será consultada al CPHE y el CITMA.

## **5.5 CONTRAVENCIONES EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANISMO**

**ARTÍCULO 852:** 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 853:** Para el Centro Histórico Urbano, la aplicación del decreto se lleva acabo por los organismos previstos (Planificación Física, Sistema de la Vivienda, DIS) los dos primeros por convenios de trabajo en prestación de servicios.

**ARTÍCULO 854:** En el caso de las contravenciones en la vivienda, serán procesadas por el sistema de la Vivienda hasta las acciones de demolición si se requiere, y en lo estatal, es Planificación Física el organismo facultado para ello.

**ARTÍCULO 855:** Todas las contravenciones en materia de ordenamiento deber ser analizadas y gestionadas en la Comisión de Ilegalidades dirigida por el Gobierno Municipal para tales efectos en el territorio.











**ARTÍCULO 856:** 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.
- Decreto 21 de 1978, donde se establece el Reglamento sobre la Planificación Física.

**CAPÍTULO 6.**

**TABLAS Y NORMAS GRÁFICAS.**

**Tabla 1. Características de las zonas de regulación**

	ASPECTOS	ZONAS A REGULAR							
		(ZCHU)	(ZRI)	(ZRP)	(ZREM)	(ZND)	(ZP)	(ZGI)	(ZAV)
									
Características	Subzonas	Área más antigua de la ciudad	Sub dividida en dos zonas que no poseen continuidad	Área de crecimiento espontánea	Área de desarrollo de edificios en altura	Área de desarrollo de viviendas estándar	Sub dividida en dos zonas que no poseen continuidad	Zona que incluyen servicios especializados de salud, deportivos y de apoyo al transporte	Zona verde de la ciudad
	Centralidad	Alta centralidad con predominio de los servicios y edificios mixtos	Es una zona de centralidad baja de carácter residencial	Centralidad muy baja	Zona de centralidad baja de carácter residencial	Zona de centralidad baja de carácter residencial	Es una zona de centralidad alta carácter industrial	Es una zona de centralidad alta carácter de los servicios especializados	Centralidad muy baja
	Valores patrimoniales	Predominio de altos valores	Predomina valores patrimoniales	No posee	No posee	No posee	No posee	Existencia de edificios puntuales	No posee

		patrimoniales	mediótransformaciones y poco mantenimiento					de alto valor	
	Valores urbanos	Contiene las plazas principales y la trama más antigua	Coherencia con el Centro Histórico	Incoherente con el desarrollo de la ciudad	Incoherente con el desarrollo inicial de la ciudad	Incoherente con el desarrollo inicial de la ciudad	Incoherente con el desarrollo inicial de la ciudad	Coherencia con la zona de nuevo desarrollo de la vivienda en altura	Coherencia con la zona de nuevo desarrollo de la vivienda en altura
	Tipología urbana	Manzanas cerradas, con trama de retícula semi-regular, parcelas de forma y dimensiones variables, calles y aceras estrechas, viviendas	Manzanas en su mayoría rectangulares, edificaciones en tiras, logrando lotes compactos de construcción, con fachadas directas a las calles.	Urbanización espontánea	Manzanas abiertas propias de zonas de nuevo desarrollo en altura	Manzanas cerradas propias de zonas de nuevo desarrollo de viviendas por esfuerzo propio	Se caracteriza por manzanas abiertas, con tipología constructiva I, II y III	Se caracteriza por manzanas abiertas, con tipología constructiva I, II y III	Se caracteriza por una gran manzana abierta

		mediane ras, línea de fabricaci ón directa a la acera, es la zona más antigua y de valor.							
	Valores arquitectóni -cos	Se concen -tran los edificios de mayor valor con grados de protecci ón 1 y 2	Predomi -nan los edificios con grado de protección 4 y algunos edificios con grados de protección 2 y 3	No posee	Predomin a edificios en altura desarrolla dos a partir de la segunda mitad del siglo XX	Predomina la vivienda individual construida s a partir de la segunda mitad del siglo XX	No posee	Existencia de edificios con grados de protección 1 y 2	No posee
	Tipología arquitectóni ca	Predomi nio de la tipología arquitect ónica domésti ca y religiosa	Predominio de la tipología arquitectóni ca doméstica	Predomina la tipología arquitectóni ca doméstica	Predomin a la tipología arquitectó nica doméstica	Predomina la tipología arquitectón ica doméstica	Predomi -na la tipología arquitect- tónica Industrial	Predomina la tipología arquitect- tónica civil- pública	Predo mi-na la tipologí a arquite ctónica domés ti-ca
	Perfiles	Conform ada por perfiles	Conformad a por perfiles	Perfiles descualifica -dos	Perfiles coherente s con la	Perfiles coherentes con la	Perfiles descualifi -cados	Perfiles coheren -tes con la	Perfile s cohere

		coherentes	descualificados		zona	zona		zona	n-tes con la zona
	Alturas	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 4 y 5 niveles	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 1 nivel	Predomina las edificaciones de 1 nivel
	Conjuntos de valor	Parque "José Martí" Parque de la "Libertad" Parque de "Las Madres" Parque "Dionisio Jover" Parque "Alejandro del Río"	No posee	No posee	No posee	No posee	No posee	Área del cementerio, área del hospital	Área de frutales y plantas de gran atractivo
	Presiones de desarrollo	Está sometida a constantes cambios de uso por el	Predominio de uso residencial	Nueva urbanización vinculada a pequeñas zonas de servicio.	Desarrollo de la vivienda en altura, rellenando los vacíos existentes	Consolidación de la función residencial y de servicios, vinculada a la ciudad	Fomento de la industria de materiales de la construcción y de	Desarrollo de las instalaciones de servicios	Zona propuesta para parque de ciudad

		impacto del desarrollo turístico			y el desarrollo de espacios públicos y un sistema funcional de jardines y vegetación.	tradicional y la construcción de la infraestructura y las áreas de espacios públicos	procesamiento de alimentos y confección de tejidos		
	Vialidad	Expuesta a flujos vehiculares	Flujos vehiculares locales	Flujos vehiculares locales	Flujos vehiculares locales	Flujos vehiculares locales	Altos flujos vehiculares propios de la actividad productiva	Altos flujos vehiculares	Altos flujos vehiculares
Protección	Conservación	Está sometida a su protección	Deben conservarse los valores que aún posea	No posee	No posee	No posee	No posee	Deben conservarse los valores que aún posea	Deben conservarse los valores paisajísticos que posee

**Tabla 2. Propuesta de uso de edificaciones estatales en las manzanas que integran el Centro Histórico Urbano.**

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0034	Casa Comunal	Administrativo		Taller	Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Industria Almacenes
	Escuela Primaria "Manuela Vergel"		Educación		Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0035	Bodega "La Paloma"		Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
0044	Iglesia Presbiteriana		Religioso		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Taller Industria Almacenes
0045	Carnicería "El Cebú"		Comercio, Gastronomía		Administrativo Vivienda Recreativo



					Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Merendero "La Taína"		Comercio, Gastronomía		Administrativo Vivienda Recreativo Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0057</b>	Consultorio Médico		Salud, Vivienda		Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales

			Deporte Turismo Religioso Taller Industria Almacenes	
	Sectorial Municipal de Educación	Administrativo, Turismo (alojamiento)	Vivienda	Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Bodega "Valle Grande"	Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0059	Salud Mental	Vivienda	Salud		Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Religioso Taller Industria Almacenes
	Oficina Registro de Consumidores	Comercio	Administrativo	Almacén	Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0060	CDR Municipal	Vivienda		Administrativo	Recreativo Comercio Gastronomía Cultura

				Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Casa de los Combatientes	Cultural	Administrativo	Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Archivo Municipal de Historia	Cultural		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud

					Religioso Taller Industria Almacenes
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0067	Parqueo y taller de ambulancias		Taller		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Industria Almacenes
	Pizzería		Gastronomía, Recreativo		Administrativo Vivienda Comercio Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0068	Restaurante “El Pollito”		Gastronomía		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Consultorio Médico		Salud, Vivienda		Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	
0069	Parque de “Los Vanguardias”	Turismo, Comercio, Gastronomía, Vivienda			Administrativo Recreativo Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Laboratorio de medicina verde	Salud			Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Teatro “Guiñol”	Cultura, Recreativo			Administrativo Vivienda Comercio Cultura Educación

			Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Cremería "Las Américas" 1er Nivel	Gastronomía, Recreativo	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Balcón Juvenil 2do Nivel	Recreativo, Cultural, Turismo, Gastronomía	Administrativo Vivienda Comercio Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria



					Almacenes	
	Cine "América"	Recreativo			Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>				<b>PROHIBIDO</b>
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>		
<b>0070</b>	Mercado agropecuario	Comercio			Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
	Escuela "Hermanos Herrada"	Turismo (alojamiento)	Educación	Vivienda	Administrativo Recreativo	

					Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0071</b>	Bufete Colectivo	Administrativo			Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	BANDEC	Administrativo			Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios

				personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
	Antiguo Edificio de Transporte 2do Nivel	Turismo (alojamiento)		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0072	Museo de las Parrandas (en construcción)	Cultural		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo	

			Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
	Museo de las Parrandas	Cultural, Administrativo		Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Logia	Religioso	Vivienda	Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0073	Tienda TRD "London City"	Comercio			Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Local de DESOF	Administrativo		Servicios personales	Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Dulcería	Industria, Almacén			Vivienda Recreativo Gastronomía Administrativo Comercio Cultural Educación

				Salud Turismo Servicios personales Deporte Talleres	
	Bodega "El Granma"	Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes	
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0074</b>	Dirección Municipal de Estadística	Administrativo		Vivienda	Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0075	Iglesia del Buen Viaje		Religioso		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Taller Industria Almacenes
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0077	Empresa Eléctrica		Administrativo		Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0078	Taller Minusválidos		Taller	Almacén	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Industria
	Bodega "La Colonial"		Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Parque "Alejandro del Río"		Recreativo		Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Educación Servicios personales



			Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
--	--	--	--

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0079	Clínica Estomatología		Salud		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Religioso Taller Industria Almacenes
	Carnicería “La Higiénica”		Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso

			Taller Industria Almacenes
--	--	--	----------------------------------

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0080	Empresa de Alimentación Pública	Turismo (alojamiento)		Administrativo	Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Logia	Religioso		Vivienda	Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Taller Industria Almacenes
	Bodega	Comercio		Gastronomía	Administrativo Vivienda Recreativo

				Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
--	--	--	--	--

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0081	Local de la Cruz Roja	Administrativo, Servicios personales			Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Oficina de Multas	Administrativo, Servicios personales			Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Deporte Turismo Salud

			Religioso Taller Industria Almacenes
Parque de las Actividades	Recreativo, Cultura	Turismo (alojamiento)	Vivienda Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
Restaurante “Los Portales de la Plaza”	Gastronómico	Recreativo	Administrativo Vivienda Comercio Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
Museo de la Música “Alejandro García Caturla”	Cultural		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales

			Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Tienda de Productos Industriales 1er Nivel	Turismo (alojamiento), Comercio	Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Fiscalía 2do Nivel	Turismo (alojamiento), Administrativo	Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Taller de refrigeración	Turismo (Alojamiento), Comercio	Administrativo Vivienda

					Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0082	Parque de la "Libertad"		Recreativo		Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0083	Galería de arte 1er Nivel	Cultural Comercio	Gastronómico Recreativo	Administrativo Deporte	Vivienda Salud Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Galería de arte 2do Nivel	Vivienda Cultura	Turismo (alojamiento) Administrativo	Servicios personales	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Trabajadores sociales	Vivienda	Administrativo	Servicio personales Deporte	Salud Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	“La Tertulia”	Cultural	Gastronómico	Recreativo, Turismo	Vivienda Servicios personales Salud Educación Deporte Comercio Religioso Talleres Almacén Industria
	“El Parrandero” “Fondo de	Gastronómico	Cultural Recreativo	Turismo	Administrativo Servicios

	Bienes Culturales”		Comercio		personales Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Taller de enseres menores CADECA	Comercio	Gastronómico Servicios personales Turismo Cultural	Administrativo Recreativo	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0084</b>	Farmacia Fonda “El Ave María”	Gastronómico Cultural Turismo Comercio		Recreativo	Servicios personales Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Hotel “Mascotte”	Turismo (Alojamiento)			Administrativo Servicios personales Comercio Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria



	Tienda "ARTEX"	Comercio	Gastronómico, Cultural, Turismo, Recreativo, Servicios personales	Vivienda Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Baños Públicos Sala de navegación	Comercio	Servicios personales Gastronómico, Cultural, Turismo, Recreativo	Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Sectorial de Cultura (provisional)	Turismo Alojamiento Cultural Gastronómico	Administrativo Servicios personales	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria Vivienda
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>		
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>
<b>0085</b>	Tienda de Productos Industriales	Comercio		Vivienda Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria

	Cadena del pan	Comercio		Industria	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén
	UNAICC	Servicio personales Administrativo	Comercio Turismo Cultural	Salud Deporte	Vivienda Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Antiguo local de la EMBSSV	Vivienda	Servicios personales Administrativos Comercio	Gastronómico Salud Deporte	Recreativo Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0086</b>	Dirección Municipal de Acueducto y Alcantarillado	Administrativo		Servicios personales	Vivienda Gastronómico Salud Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de Salud Pública	Vivienda	Administrativo		Servicios personales Gastronómico Salud Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria

	Hogar Materno	Vivienda	Salud		Servicios personales Gastronómico Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Consultorio Médico	Salud, Vivienda			Servicios personales Gastronómico Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Carnicería	Comercio	Gastronomía Servicios personales	Vivienda Salud Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria	
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0098</b>	Restaurante “El Criollito”	Gastronómico	Comercio , Servicios personales		Vivienda Salud Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0099</b>	Academia de	Cultural			Vivienda

	Música				Gastronómico Comercio Servicios personales Salud Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Sala de Rehabilitación		Salud		Vivienda Gastronómico Comercio Servicios personales Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de Comunes	Vivienda		Administrativo	Gastronómico Comercio Servicios personales Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Antiguo Almacén de Alimentos	Comercio Deporte		Administrativo	Recreativo Cultural Gastronómico Talleres Almacén
					Vivienda Servicios personales Industria

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0100	Carnicería y pescadería	Comercio			Vivienda Gastronómico Servicios personales Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Área de Atención Militar	Administrativo	Vivienda		Gastronómico Servicios personales Comercio Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0101	Centro Multiservicio ETECSA	Servicios personales			Vivienda Administrativo Gastronómico Comercio Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Bodega "El Palacete"	Comercio			Vivienda Administrativo Servicios personales

					Gastronómico Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de la Vivienda	Administrativo			Vivienda Gastronómico Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de Planificación Física	Administrativo			Vivienda Gastronómico Deporte Recreativo Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0102</b>	Unidad Comercializada	Comercio Vivienda	Servicios personales Administrativos	Gastronómico Salud Deporte	Recreativo Talleres Almacén Industria
	Punto de venta TRD	Comercio Vivienda	Servicios personales Administrativos	Gastronómico Salud Deporte	Recreativo Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0104</b>	Consultorio Médico	Vivienda		Salud Servicios personales Administrativos	Gastronómico Deporte Recreativo

MANZANA	EDIFICACIÓN USOA CTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0105	Parqueo	Vivienda Servicios personales (parqueo)		Administrativos Gastronómico Salud Deporte	Talleres Almacén Industria  Recreativo Talleres Almacén Industria

MANZANA	EDIFICACIÓN USOA CTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0106	Taller de Reparación de calzado	Deporte, Administrativo		Cultural Turismo Comercio Servicios personales	Gastronomía Vivienda Salud Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Taller de Confecciones (Atelier)	Salud, Comercio, Servicios personales, Gastronomía		Turismo	Vivienda Administrativo Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Tienda "La Bandera Cubana" (cerrada) 1er Nivel	Turismo Comercio Gastronomía	Cultural Recreativo		Vivienda Administrativo Salud Educación Religioso Talleres Almacén Industria

	Centro Municipal de Higiene y Epidemiología 2do Nivel	Turismo (alojamiento), Vivienda		Administrativo	Comercio Gastronomía Cultural Recreativo Salud Educación Religioso Talleres Almacén Industria
	Centro Cultural “La Casona” (cerrado)	Vivienda	Gastronomía Cultural Turismo	Comercio Recreativo Administrativo	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0107</b>	Cafetería “El Louvre”	Gastronómica, Recreativo, Turismo			Administrativo Salud Educación Deporte Cultural Religioso Talleres Almacén Industria
	Centro recreativo “Las Leyendas”	Gastronómico, Recreativo, Cultural			Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén



				Industria
Bar "La Fe" 1er Nivel	Gastronómico		Recreativo, Cultural, Comercio	Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
Bar "La Fe" 2do Nivel	Gastronómico, Cultural, Comercio, Recreativo, Turismo (alojamiento)			Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
Centro Recreativo "El Güije"	Turismo (alojamiento) Gastronómico, Cultural	Comercio	Recreativo	Administrativo Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
BPA	Servicios personales	Comercio	Administrativo Cultural, Recreativo	Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
Barbería	Servicios personales	Comercio, Gastronomito Cultural	Recreativo	Salud Educación Deporte

					Religioso Talleres Almacén Industria
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0108	Parque “José Martí”	Cultural	Recreativo		Deporte

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0109	Escuela Primaria “Frank País”	Turismo, Cultural	Gastronómico	Recreativo	Administrativo Turismo (alojamiento) Salud Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Floristería - Óptica	Vivienda	Comercio Salud Turismo Cultural Gastronómico	Administrativo	Recreativo Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Empresa Municipal de Pan y Dulces	Vivienda	Administrativo Turismo	Cultural Comercio Gastronomía Servicios personales	Recreativo Educación Deporte Salud Religioso Talleres Almacén

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0110	Tienda Panamericana	Comercio		Turismo Cultural Gastronómico Servicios personales	Vivienda Administrativo Recreativo Educación Deporte Salud Religioso Talleres Almacén Industria
	Peluquería	Servicios personales	Comercio Gastronomía Recreativo Turismo	Cultural Administrativo Recreativo	Vivienda Educación Deporte Religioso Salud Talleres Almacén Industria
	Centro Nocturno "El Olonés"	Gastronomía	Comercio Recreativo Turismo Servicios personales	Cultural Administrativo Recreativo	Vivienda Educación Deporte Religioso Salud Talleres Almacén Industria
	Tienda "Los Precios Fijos"	Comercio	Turismo Servicios personales Gastronomía	Cultural Administrativo Recreativo	Vivienda Educación Deporte Salud Religioso Talleres

					Almacén Industria
	Comedor del SAT	Gastronomía	Comercio Recreativo Turismo Servicios personales	Cultural Administrativo Recreativo	Vivienda Educación Deporte Religioso Salud Talleres Almacén Industria
	Local UNEAC	Vivienda	Cultural Turismo	Administrativo Recreativo Servicios personales	Gastronomía Comercio Educación Deporte Salud Religioso Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0111</b>	Librería	Cultural	Comercio Turismo Servicios personales	Gastronomía	Vivienda Administrativo Educación Deporte Salud Religioso Talleres Almacén Industria
	Taller de reparación de relojes	Vivienda	Servicios personales		Gastronomía Comercio Turismo Salud Administrativo

					Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Taller de reparación de ETECSA	Vivienda Comercio	Servicios personales	Turismo	Gastronomía Comercio Turismo Administrativo Educación Salud Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Bodega "La Mambisa"	Comercio			Vivienda Servicios personales Turismo Gastronomía Salud Turismo Administrativo Educación Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>0112</b>	Empresa Agropecuaria	Administrativo		Educación	Vivienda Servicios

			personales Turismo Gastronomía Salud Turismo Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Restaurante "1800"	Gastronómico Cultural Turismo Administrativo	Vivienda Servicios personales Comercio Educación Salud Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de Economía y Planificación	Administrativo	Vivienda Comercio Gastronomía Cultural Salud Educación Turismo Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0113	Registro Civil	Administrativo		Vivienda Turismo	Comercio Gastronomía Cultural Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Talleres Almacén Industria
	Carnicería		Comercio		Vivienda Recreativo Gastronomía Cultural Salud Educación Turismo Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Local de la ANCI	Vivienda	Administrativo	Recreativo Cultural	Comercio Gastronomía Turismo Educación Salud Servicios personales

					Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	CTC Municipal	Vivienda	Administrativo		Recreativo Gastronomía Cultural Turismo Educación Salud Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Dirección Municipal de Trabajo y Seguridad Social	Administrativo	Cultural	Turismo (alojamiento)	Vivienda Recreativo Gastronomía Educación Salud Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Canastilla	Comercio	Vivienda	Gastronomía Servicios personales Cultural	Recreativo Turismo Educación Administrativo Deporte



					Salud Religioso Talleres Almacén Industria
--	--	--	--	--	--

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0114	Parque Infantil	Recreativo		Religioso	Vivienda Gastronomía Administrativo Comercio Cultural Salud Educación Turismo Servicios personales Deporte Talleres Almacén Industria
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0115	Panadería "El Submarino"	Industria, Almacén			Vivienda Recreativo Gastronomía Administrativo Comercio Cultural Educación Salud Turismo Servicios personales

			Deporte Talleres
--	--	--	---------------------

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0116	Gimnasio de Cultura Física	Vivienda	Deporte Cultural	Recreativo	Gastronomía Comercio Educación Salud Administrativo Turismo Servicios personales Talleres Almacén Industria
	Bodega “La Guirnalda”	Comercio		Gastronomía	Vivienda Cultural Turismo Educación Salud Servicios personales Administrativo Deporte Talleres Almacén Industria
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0117	Funeraria	Cultura	Servicios personales		Vivienda Recreativo Gastronomía Salud Administrativo

				Educación Comercio Cultural Turismo Servicios personales Deporte Talleres
	IPU "Juan Pedro Carbó"	Educación		Vivienda Gastronomía Comercio Cultural Turismo Salud Administrativo Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Centro de Gestión Contable	Vivienda	Administrativo	Gastronomía Comercio Cultural Salud Turismo Educación Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria

	Oficina de Trámites	Vivienda	Administrativo	Gastronomía Comercio Cultural Salud Turismo Educación Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
	Oficina de Correos	Servicios personales		Vivienda Administrativo Gastronomía Comercio Salud Cultural Turismo Educación Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	
0118	Farmacia	Salud (Farmacia)			Administrativo Gastronomía Comercio Cultural

			Turismo Educación Servicios personales Deporte Religioso Talleres Almacén Industria
Anexo IPU "Juan Pedro Carbó"		Educación	Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
Bodega		Comercio	Administrativo Vivienda Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller

			Industria Almacenes
--	--	--	------------------------

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0119	Solar Yermo (antiguo edificio Carmen 2)	Vivienda		Servicios personales Administrativo Comercio Gastronomía	Cultura Educación Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	UEB "El Vaquerito" (fábrica de tabacos)		Industria	Taller Almacenes	Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0120	Academia de Ajedrez 1er Nivel	Cultural Turismo Comercio	Deporte	Gastronomía	Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Cultura Educación

					Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Oficina de inspectores DIP 2do Nivel	Turismo Cultural Comercio	Deporte	Gastronomía	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Local desocupado (Dirección Municipal de Planificación Física provisional)	Administrativo			Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo

					Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Taller de muebles (carpintería)	Educación (Escuela y taller especializado)	Turismo Gastronomía	Administrativo Almacenes	Vivienda Recreativo Comercio Cultura Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>			
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
0121	Casa de la Cultura	Cultura			Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Hotel "Barcelona"	Turismo (alojamiento)			Administrativo Vivienda



				Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Hogar de ancianas	Turismo Cultura Gasrtronomía	Salud	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Educación Servicios personales Deporte Turismo Religioso Taller Industria Almacenes
	Biblioteca Municipal		Cultura	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte

				Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Escuela Primaria "Mártires de Barbados"	Educación		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
<b>MANZANA</b>	<b>EDIFICACIÓN USO ACTUAL</b>	<b>PROPUESTA DE USO</b>		
		<b>PREFERENTE</b>	<b>PERMISIBLE</b>	<b>RESTRINGIDO</b>
<b>0122</b>	Iglesia Mayor		Religioso	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
					Taller Industria Almacenes
<b>0123</b>	Tienda TRD	Comercio	Administrativo, Turismo		Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Casa de Visita ALMEST		Vivienda		Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0124	Circulo Infantil		Educación		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0125	Empresa de Transporte	Vivienda		Administrativo	Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0128	Carnicería "La Plaza"		Comercio		Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0129	Sede Filial Universitaria	Educación	Administrativo		Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Carnicería		Comercio		Administrativo Vivienda

			Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Lavatín	Servicios personales	Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Bodega “La Favorita”	Comercio	Administrativo Vivienda Recreativo Gastronomía Cultura Educación Servicios personales

MANZANA	EDIFICACIÓN USO ACTUAL	PROPUESTA DE USO			
		PREFERENTE	PERMISIBLE	RESTRINGIDO	PROHIBIDO
0130	Restaurante- Cafetería "El Driver's Bar"		Gastronomía		Administrativo Vivienda Recreativo Comercio Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Logia "Francisco F. García"	Religioso		Vivienda	Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud

				Taller Industria Almacenes
	Teatro "Villenas"	Cultura, Recreativo		Administrativo Vivienda Comercio Gastronomía Educación Servicios personales Deporte Turismo Salud Religioso Taller Industria Almacenes
	Logia 45	Religioso	Vivienda, Turismo	Administrativo Recreativo Comercio Gastronomía Cultura Educación Servicios personales Deporte Salud Taller Industria Almacenes



**Tabla 3. Categorías de intervención por grados de protección de los edificios.**

<b>Categoría de intervención</b>	<b>GRADO 1</b>	<b>GRADO 2</b>	<b>GRADO 3</b>	<b>GRADO 4</b>
<b>Obligatorias</b>	Restauración	Rehabilitación	Rehabilitación Reuso	Reintegración parcial o total Integración parcial o total
<b>Preferentes</b>	Rehabilitación Reuso	Restauración	Restauración parcial Reintegración parcial	Rehabilitación Reuso Remodelación
<b>Permisibles</b>	Mantenimiento Consolidación Demolición parcial (liberación)	Mantenimiento Consolidación Demolición parcial (liberación)	Mantenimiento Consolidación Demolición parcial (liberación) Ampliación parcial total Remodelación Integración parcial o total Reintegración total	Mantenimiento Consolidación Solamente para lograr reintegración en fachada Demolición parcial Ampliación parcial o total
<b>Restringidas</b>	Reconstrucción parcial Integración parcial Reintegración parcial Ampliación parcial	Reconstrucción parcial Integración parcial Reintegración parcial Ampliación parcial	Reconstrucción parcial Demolición parcial más amplia	Demolición total Reconstrucción parcial o total Restauración
<b>Prohibidas</b>	Remodelación Reconstrucción total Integración total Reintegración total Demolición total Ampliación total	Remodelación Reconstrucción total Integración total Reintegración total Demolición total Ampliación total	Reconstrucción total Demolición total	

## **ANEXOS 1**

### **INTERVENCIONES A ESCALA URBANA**

**RENOVACIÓN:** Transformación planificada del medio urbanizado.

**REMODELACIÓN:** Actividad basada en la demolición de parte de la estructura física de una zona y nueva construcción en las áreas liberadas.

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

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

**REHABILITACIÓN.** A nivel urbano se concibe como un conjunto de acciones que tienen como fin la recuperación de la estructura funcional y morfológica de una zona a partir de volver a poner en funcionamiento sus distintos componentes y relaciones adecuadas entre ellos.

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

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

**ERRADICACIÓN:** Demolición total de la estructura física de una zona.

## **ANEXO 2.**

### **INTERVENCIONES A ESCALA ARQUITECTÓNICA**

**CONSERVACIÓN:** Es el conjunto de trabajos de mantenimiento o reparación que se realiza a un inmueble para protegerlo del desgaste y prolongar su vida útil.

**REMODELACIÓN:** Toda construcción o arreglo interior o exterior de una edificación que modifica su fachada, su planta original o introduce cambios estructurales.

**RECONSTRUCCIÓN:** Acción constructiva que se ejerce sobre una edificación 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 reincorporarlo al fondo edificado (está vetado por la Carta de Atenas y el consenso internacional por lo que solo se utiliza en casos excepcionales).

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

## **ANEXO 3**

### **INTERVENCIONES A ESCALA CONSTRUCTIVA**

**OBRA NUEVA:** Construcción que se inicia nueva y su emplazamiento puede ser en un terreno o en una azotea.

**AMPLIACIÓN:** Toda nueva construcción anexa a la edificación original, que forme parte integrante de ella y se encuentre unida a ésta por una puerta, pasillo, escalera o cualquier otra solución constructiva.

**UNIFICACIÓN:** Acción y efecto de unificar dos o más inmuebles anexos al original, que formen parte integrante de éste y se encuentren unidos por una puerta, pasillo, escalera, o cualquier otra solución constructiva, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

**DIVISIÓN:** Acción y efecto de dividir un inmueble siempre que así proceda estructuralmente.

**REPOSICIÓN:** Es una obra nueva en su totalidad que tiene la peculiaridad de ejecutarse en sustitución de una existente.

**DEMOLICIÓN:** Eliminación física, parcial o total de una edificación, siempre que así proceda estructural y urbanísticamente.

## **ANEXO 4**

### **TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

#### **Tipología constructiva I**

Paredes de hormigón armado, ladrillos de barro, bloques de hormigón, paneles prefabricados y mampostería.

Techos de losas in situ de hormigón armado, elementos prefabricados ligeros (vigüeta y bovedilla, vigüeta y losa, vigüeta y losa abovedada), y losas prefabricadas de hormigón armado.

#### **Tipología constructiva II**

Paredes de ladrillos y bloques de suelo cemento, canto, ladrillos de barro y bloques de hormigón.

Techos de elementos de soportería vigüeta de hormigón armado o vigüetas de madera cubiertas de tejas de barro o tejas de microconcreto, bóvedas de ladrillos de barro o bloques de hormigón.

#### **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.

#### **Tipología constructiva V**

Paredes de madera aserrada y tabla de palma.

Techos de madera, guano, tejas de papel embreado, cartón asfáltico, lona, y materiales de desecho.

## **ANEXO 5**

### **GRADOS DE PROTECCIÓN**

En el Artículo 39 de la Legislación Cubana sobre el Patrimonio Cultural; se plantea que:

*Con el fin de establecer definiciones y criterios de protección de los bienes inscritos en el Registro de Monumentos Nacionales y Locales, se establecerán distintos grados de protección a los que estarán sujetos dichos bienes de acuerdo con su valoración, estado de conservación, su relación con el medio y demás factores que determinen su interés social y cultural.*

Definiéndose los siguientes:

#### **GRADO DE PROTECCIÓN I**

Bienes de alto valor que deberán conservarse íntegramente y en los que se autorizarán y recomendarán las actividades que fundamentalmente tiendan a su conservación y restauración.

Los bienes de este grupo estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.

#### **GRADO DE PROTECCIÓN II**

Bienes cuya conservación esta subordinada a previas alteraciones parciales o al carácter no excepcional de los mismos, y que por tanto podrán sufrir modificaciones o adaptaciones controladas. Estos bienes estarán subordinados directamente al control de la Comisión Nacional de Monumentos.

#### **GRADO DE PROTECCIÓN III**

Bienes cuya conservación se encuentra subordinada a previas alteraciones prácticamente irreversibles, a una relativa significación local o porque establecen, ambientalmente, relaciones armónicas con bienes de primer y segundo grado de protección. Podrán sufrir previa aprobación, modificaciones, adaptaciones y demoliciones parciales o totales.

Los bienes de este grupo se encuentran bajo la supervisión de las Comisiones Provinciales de Monumentos sujetos a las orientaciones metodológicas y técnicas de la Comisión Nacional de Monumentos.

#### **GRADO DE PROTECCIÓN IV**

Bienes cuya conservación no es deseable debido a que establecen, ambientalmente, relaciones inarmónicas con los comprendidos en primer y segundo grado de protección. Podrán ser adaptados, modificados o inclusive demolidos, aunque deberá controlarse el uso que se les de o el proyecto de la nueva construcción que allí se efectúe, de modo que no afecte ni el aspecto ni la integridad de los bienes del primer y segundo grados, ambientalmente vinculados a ellos.

Este grupo estará supeditado al control de la Comisión Provincial bajo la orientación metodológica y técnica de la Comisión Nacional de Monumentos.

## **ANEXO 6**

### **LISTADO DE EDIFICACIONES CON GRADOS DE PROTECCIÓN**

A continuación se relaciona una lista indicativa de edificaciones de valor en la Zona del Centro Histórico Urbano de la ciudad de Remedios. En todos los casos las categorizaciones fueron elaboradas por Especialistas de la Oficina Municipal de Monumentos y Sitios Históricos de la Ciudad de Remedios.

Contiene un conjunto de inmuebles a los cuales se les han otorgado grados de protección I y II dada su integridad y la conservación de sus valores. Anexándose también las edificaciones con grado de protección III y las edificaciones que han perdido sus valores y que se clasifican en Grado de protección IV.

#### **Grado de Protección I.**

- Máximo Gómez (Parque José Martí).
- Máximo Gómez (Iglesia Parroquial Mayor).
- León Albornos No 8.
- León Albornos No 8 A.
- José Antonio Peña No 34.
- José Antonio Peña No 36.
- José Antonio Peña No 46.
- José Antonio Peña No 67.
- José Antonio Peña No 65.
- José Antonio Peña No 65 A.
- Camilo Cienfuegos No3.
- Camilo Cienfuegos No 3 A.
- Camilo Cienfuegos No4.
- Camilo Cienfuegos No5.
- Camilo Cienfuegos No 6- A.
- Camilo Cienfuegos No 6- B.
- Camilo Cienfuegos No 6 -C.
- Camilo Cienfuegos No 6-D
- Camilo Cienfuegos No 7 A.
- Camilo Cienfuegos No 9.
- Camilo Cienfuegos No 11
- Camilo Cienfuegos No 13.
- Camilo Cienfuegos No 15.
- Camilo Cienfuegos No17.
- Camilo Cienfuegos No 19.
- Camilo Cienfuegos No 23.
- Camilo Cienfuegos No 24-A.



- Camilo Cienfuegos No 25.
- Camilo Cienfuegos No 26.
- Camilo Cienfuegos No 28.
- Camilo Cienfuegos No 30.
- Camilo Cienfuegos No32.
- Montalbán No 2.
- Alejandro del Río No 43.
- Alejandro del Río No43-A.
- Alejandro del Río No 57.
- Alejandro del Río No 58.
- Alejandro del Río No 58-A.
- Alejandro del Río No 59.
- Alejandro del Río No 61.
- Alejandro del Río No 61-A. (Iglesia de Buen Viaje).
- Alejandro del Río No 70.
- Alejandro del Río No 74.
- Alejandro del Río No 76.
- Alejandro del Río No96.
- Jesús Crespo No 77. (Parque Las Madres).
- Camilo Cienfuegos. (Parque de los Mártires).
- Camilo Cienfuegos No 33.
- Camilo Cienfuegos No 35.
- Camilo Cienfuegos No 37.
- Enrique Malaret No 85.
- Enrique Malaret No 87.
- Enrique Malaret No 89.
- Enrique Malaret No 91.
- Enrique Malaret No 93.
- Balmaceda No 2.
- Balmaceda No 2-A.
- Balmaceda No 4.
- Balmaceda No 6.
- Balmaceda No 8.
- Balmaceda No 10.
- Balmaceda No 12.
- Balmaceda No 14.
- Máximo Gómez No 85 A.
- Máximo Gómez 87.
- Máximo Gómez No 1.
- Máximo Gómez No 1-A.
- Máximo Gómez No 2.
- Máximo Gómez No 53. (Iglesia Presbiteriana).
- Máximo Gómez No 56.
- Máximo Gómez No 56-A.
- Máximo Gómez No 58.
- Máximo Gómez No 60 (Carnicería).
- Máximo Gómez No 72.
- Máximo Gómez No 74.

- Máximo Gómez No 122.
- Máximo Gómez No 124.
- Máximo Gómez No 126.
- Máximo Gómez No 128.
- Máximo Gómez No 130.
- Maceo No 1.
- Maceo No 1-A.
- Maceo No 1-B.
- Maceo No 1-C.
- Maceo No 3.
- Maceo No 5.
- Maceo No 7.
- Maceo No 9.
- Maceo No 11.
- Maceo No 11-A.
- Maceo No 15.
- Maceo No 19.
- Maceo No 20.
- Maceo No 20-A
- Maceo No 21.
- Maceo No 23.
- Maceo No 25.
- Maceo No 25-A.
- Maceo No 27.
- Maceo No 29.
- Maceo No 31.
- Maceo No 35.
- Maceo No 37.
- Maceo No 39.
- Maceo No 41.
- Maceo No 41-A.
- Maceo No 41-B.
- Maceo No 41-C.
- Maceo No 42.
- Maceo No 44.
- Maceo No 44-A.
- Maceo No 47.
- Maceo No 49.
- Maceo No 51.
- Maceo No 53.
- Maceo No 52 ( PCC Municipal)
- Maceo No 54.
- Maceo No 56 ( Museo Municipal "Francisco Javier Balmaseda").
- Maceo No 58.
- Maceo No 60.
- Maceo No 62.
- Maceo No 64.
- Maceo No 66.

- Maceo No 69.
- Maceo No 71.
- Maceo No 73.
- Maceo No 74 (ESBU).
- Maceo No 132.
- Maceo No 134.
- Independencia No 2.
- Independencia No 2–A.
- Independencia No 4.
- Independencia No 21–B.
- Independencia No 25. ( Restaurante “El Colonial”).
- Independencia No 31. ( Registro Civil)
- Independencia No 33.
- Independencia No 37.
- Independencia No 39.
- Independencia No 39-A.
- Independencia No 51.
- Independencia No 52.
- Independencia No 53.
- La Pastora No 2.
- La Pastora No 3.
- La Pastora No 15.
- José Agustín No 24.
- José Agustín No 54.
- José Agustín No 56.
- José Agustín No 80-A.
- Andrés del Río No 2 (Plaza del Mercado).
- Andrés del Río No 14.
- Brigadier González No 1.
- Brigadier González No 3.
- Brigadier González No 3 –A.
- Brigadier González No 13.
- Brigadier González No 16.
- Brigadier González No 18.
- Brigadier González No 23.
- Brigadier González No 24.
- Brigadier González No 25.
- Brigadier González No 26.
- Brigadier González No 28.
- Brigadier González No 34.
- Brigadier González No 36.
- Brigadier González No70.
- Brigadier González No72.
- Brigadier González No74.
- Brigadier González No76.
- Gonzalo de Quesada No 77.
- Gonzalo de Quesada No 100.
- Gonzalo de Quesada No 100-C.

- Gonzalo de Quesada No 100-B.
- Gonzalo de Quesada No 102.
- Gonzalo de Quesada No 104.
- Carmen No 4.
- Carmen No 26.
- Carmen No 28.
- Carmen No 30.
- Carmen No 32.
- Felipe Rodríguez No 12.
- Felipe Rodríguez No 14.
- José Martí No 39.
- José Martí No 45.
- José Martí No 47.
- José Martí No 49.
- José Martí No 116.
- José Martí No 118.
- José Martí No 118- A.
- Adolfo Ruiz No 110.(Escuela Primaria).
- Hermanos García No 105.
- Hermanos García No 116- A.
- Pi y Margall No 30.
- Antonia Romero No 8.
- Ave General Carrillo No 28.
- Ave General Carrillo No 46.
- Ave General Carrillo No 48.
- Ave General Carrillo No 55.
- Ave General Carrillo No 63.
- Ave General Carrillo No 65.
- Ave General Carrillo No 67.
- Ave General Carrillo No 73.
- Ave General Carrillo No 73-A (Iglesia Bautista)
- Ave General Carrillo No 75.
- Ave General Carrillo No 77.
- Ave General Carrillo No 79.
- Ave General Carrillo No 81.
- Ave General Carrillo No 83 (Bodega).
- Ave General Carrillo No 85.
- Ave General Carrillo No 87.
- Ave General Carrillo No 97.
- Ave General Carrillo No 99.
- Ave General Carrillo No 101
- Ave General Carrillo No 117.
- José A Peña No 111.
- José A Peña No 115.
- José A Peña No 117
- José A Peña No 119.
- José A Peña No 121 (Funeraria).
- Fe del Valle No 34.

- Fe del Valle No 34-A.
- Fe del Valle No 36.
- Fe del Valle No 38.
- Ave Solidaridad (Parque Alejandro del Río).
- León Albernas No 18.
- León Albernas No 37.
- Mario Pando No 1.
- Mario Pando No 3.
- Mario Pando No 17.

## **Grado de Protección II.**

Hermanos García 67  
 Hermanos García 69  
 Hermanos García 95.  
 Hermanos García 97.  
 Hermanos García 101.  
 Hermanos García 101A.  
 Hermanos García 107  
 Hermanos García 109  
 Hermanos García 110  
 Hermanos García 111  
 Hermanos García 112  
 Hermanos García 113  
 Hermanos García 114  
 Hermanos García 115  
 Hermanos García 117  
 Hermanos García 119  
 Hermanos García 121.  
 Hermanos García 123.  
 Hermanos García 125  
 Hermanos García 127.  
 Hermanos García 129 (ANCI).  
 Hermanos García 129A  
 Hermanos García 131.  
 Hermanos García 133.  
 Hermanos García 135.  
 Hermanos García 137.  
 Hermanos García 139.  
 Antonia Romero 2 (Canastilla)  
 Antonia Romero 4.  
 Antonia Romero 4A.  
 Antonia Romero 6 (Dirección Trabajo)  
 Antonia Romero 10.  
 Antonia Romero 12.  
 Antonia Romero 14.  
 Antonia Romero 16.  
 Antonia Romero 18A.  
 Antonia Romero 18.

Antonia Romero 20.  
José Antonio Peña 1(Empresa Eléctrica)  
José Antonio Peña 12  
José Antonio Peña 15  
José Antonio Peña 17  
José Antonio Peña 19  
José Antonio Peña 21  
José Antonio Peña 25  
José Antonio Peña 27  
José Antonio Peña 27A  
José Antonio Peña 37  
José Antonio Peña 44  
José Antonio Peña 44A  
José Antonio Peña 48  
José Antonio Peña 50  
José Antonio Peña 53  
José Antonio Peña 55  
José Antonio Peña 57  
José Antonio Peña 59  
José Antonio Peña 61  
José Antonio Peña 63  
José Antonio Peña 64.  
José Antonio Peña 66.  
José Antonio Peña 66 A  
José Antonio Peña 68  
José Antonio Peña 70.  
José Antonio Peña 70A  
José Antonio Peña 72  
José Antonio Peña 74.  
José Antonio Peña 76 (CTC Municipal)  
José Antonio Peña 78  
José Antonio Peña 85  
José Antonio Peña 93  
José Antonio Peña 95  
José Antonio Peña 97  
José Antonio Peña 99  
José Antonio Peña 101  
José Antonio Peña 103  
José Antonio Peña 105  
José Antonio Peña 107  
José Antonio Peña 109  
José Antonio Peña 109A (Oficinas)  
José Antonio Peña 113  
Independencia 2  
Independencia 3  
Independencia 5  
Independencia 7  
Independencia 8

Independencia 8A  
Independencia 9  
Independencia 13  
Independencia 15  
Independencia 17  
Independencia 19  
Independencia 23 (Dirección Municipal de Salud)  
Independencia 24  
Independencia 29  
Independencia 29A  
Independencia 32  
Independencia 32C  
Independencia 34  
Independencia 35  
Independencia 36  
Independencia 39  
Independencia 39A  
Independencia 41  
Independencia 42  
Independencia 44  
Independencia 46  
Independencia 48  
Independencia 50  
Independencia 55  
Independencia 63  
Independencia 93  
Independencia 95  
Independencia 118  
Avenida General Carrillo 40  
Avenida General Carrillo 42  
Avenida General Carrillo 49  
Avenida General Carrillo 51  
Avenida General Carrillo 51A  
Avenida General Carrillo 53  
Avenida General Carrillo 56  
Avenida General Carrillo 57  
Avenida General Carrillo 58  
Avenida General Carrillo 59  
Avenida General Carrillo 61(Sede Universitaria)  
Avenida General Carrillo 69  
Avenida General Carrillo 71(Carnicería)  
Avenida General Carrillo 95  
Avenida General Carrillo 95A  
Avenida General Carrillo 109  
Avenida General Carrillo 109 A  
Avenida General Carrillo 115  
Calixto García (Consultorio Médico)  
Calixto García 28

Brigadier González 2  
Brigadier González 12  
Brigadier González 12A  
Brigadier González 14  
Brigadier González 14A  
Brigadier González 16  
Brigadier González 19A  
Brigadier González 21  
Brigadier González 27  
Brigadier González 30  
Brigadier González 32A  
Brigadier González 32B  
Brigadier González 36A  
Brigadier González 38  
Brigadier González 40 (Planificación de la Economía)  
Brigadier González 45  
Brigadier González 49  
Brigadier González 50 (Escuela de Oficio)  
Brigadier González 52  
Brigadier González 54  
Brigadier González 57  
Brigadier González 59  
Brigadier González 59A  
Brigadier González 64  
Brigadier González 66  
Brigadier González 68  
Brigadier González 105  
Pedro Díaz 30  
Pedro Díaz 36  
Pedro Díaz 39A  
Pedro Díaz 41  
Pedro Díaz 43  
Pedro Díaz 44  
Pedro Díaz 46A  
Andrés del Río 7  
Andrés del Río 9  
Andrés del Río 9A  
Andrés del Río 11  
Andrés del Río 11A  
Andrés del Río 15  
Andrés del Río 16 (Archivo de Historia)  
Andrés del Río 18 (Asociación de Combatientes)  
Andrés del Río 19  
Andrés del Río 20  
Andrés del Río 22  
Andrés del Río 24  
Andrés del Río 25  
Andrés del Río 26



Andrés del Río 26A  
Andrés del Río 27  
Andrés del Río 28  
Andrés del Río 29  
Andrés del Río 30  
Andrés del Río 31  
Andrés del Río 32  
Andrés del Río 33  
Andrés del Río 34  
Andrés del Río 36 (Salud Mental)  
Andrés del Río 38  
Andrés del Río 42  
Andrés del Río 44  
Alejandro del Río 1A – 1B – 1C (Taller de Minusválidos)  
Alejandro del Río 3  
Alejandro del Río 19A  
Alejandro del Río 21  
Alejandro del Río 21A  
Alejandro del Río 23  
Alejandro del Río 28  
Alejandro del Río 30  
Alejandro del Río 32  
Alejandro del Río 33  
Alejandro del Río 37  
Alejandro del Río 37A  
Alejandro del Río 46  
Alejandro del Río 47  
Alejandro del Río 47A  
Alejandro del Río 57A  
Alejandro del Río 59  
Alejandro del Río 59A  
Alejandro del Río 62  
Alejandro del Río 64  
Alejandro del Río 64A  
Alejandro del Río 65  
Alejandro del Río 67  
Alejandro del Río 69  
Alejandro del Río 70  
Alejandro del Río 72  
Alejandro del Río 77  
Alejandro del Río 78  
Alejandro del Río 79  
Alejandro del Río 80  
Alejandro del Río 82  
Alejandro del Río 86  
Alejandro del Río 88  
Alejandro del Río 88A  
Alejandro del Río 90

Alejandro del Río 94  
Alejandro del Río 94A  
Alejandro del Río 104  
Alejandro del Río 108 (Educación)  
Alejandro del Río 116  
Alejandro del Río 118  
Alejandro del Río 120  
Gonzalo de Quesada 29  
Gonzalo de Quesada 35  
Gonzalo de Quesada 37  
Gonzalo de Quesada 39  
Gonzalo de Quesada 39A  
Gonzalo de Quesada 46  
Gonzalo de Quesada 50  
Gonzalo de Quesada 52  
Gonzalo de Quesada 56  
Gonzalo de Quesada 58  
Gonzalo de Quesada 64  
Gonzalo de Quesada 66  
Gonzalo de Quesada 74  
Gonzalo de Quesada 76  
Gonzalo de Quesada 79  
Gonzalo de Quesada 92  
Gonzalo de Quesada 94  
Gonzalo de Quesada 96  
Gonzalo de Quesada 98  
Gonzalo de Quesada 98A  
José Agustín 51  
José Agustín 66 (Carnicería)  
José Agustín 68  
José Agustín 76  
José Agustín 78  
León Albernas 1  
León Albernas 3  
León Albernas 19  
León Albernas 20  
León Albernas 21  
León Albernas 25  
León Albernas 26  
León Albernas 30  
León Albernas 30A  
León Albernas 43  
León Albernas 45  
José Martí 51  
José Martí 51A  
José Martí 63  
José Martí 65  
José Martí 67

José Martí 69A  
José Martí 81  
José Martí 83  
José Martí 120  
José Martí 120A  
José Martí 122  
José Martí 124  
José Martí 124A  
José Martí 124B  
Mario Pando 5  
Mario Pando 7  
Mario Pando 9  
Fe del Valle 32  
Fe del Valle 32A  
Fe del Valle 81  
Fe del Valle 83  
Fe del Valle 85  
Fe del Valle 87  
Fe del Valle 89  
Maceo 1A  
Maceo 1C  
Maceo 2  
Maceo 3  
Maceo 4  
Maceo 9  
Maceo 11  
Maceo 11A  
Maceo 14  
Maceo 14A  
Maceo 19  
Maceo 20  
Maceo 20A  
Maceo 21  
Maceo 29  
Maceo 30  
Maceo 31  
Maceo 32  
Maceo 34  
Maceo 36  
Maceo 41  
Maceo 41A  
Maceo 41B  
Maceo 41C  
Maceo 43  
Maceo 45  
Maceo 46  
Maceo 48  
Maceo 50

Maceo 59  
Maceo 59A  
Maceo 59B  
Maceo 61  
Maceo 61A  
Maceo 63  
Maceo 63A  
Maceo 132  
Maceo 134  
Carmen 1  
Carmen 3  
Carmen 5  
Carmen 7  
Carmen 8  
Carmen 9  
Carmen 11  
Carmen 12  
Carmen 13  
Carmen 14  
Carmen 15  
Carmen 16  
Carmen 17  
Carmen 18  
Carmen 19  
Carmen 23  
Carmen 37  
Carmen 45  
Carmen 64  
Carmen 66  
Carmen 68  
Carmen 70  
Carmen 72  
Carmen 74  
Carmen 76  
Camilo Cienfuegos 2  
Camilo Cienfuegos 22  
Camilo Cienfuegos 34  
Camilo Cienfuegos 62  
Camilo Cienfuegos 64  
Máximo Gómez 44 (Esc. Primaria Manuela Vergel)  
Máximo Gómez 48  
Máximo Gómez 49  
Máximo Gómez 50  
Máximo Gómez 51  
Máximo Gómez 57  
Máximo Gómez 57A  
Máximo Gómez 59  
Máximo Gómez 59 -1(Altos-CDR)

Máximo Gómez 59 -2  
Máximo Gómez 67  
Máximo Gómez 69  
Máximo Gómez 70  
Máximo Gómez 71  
Máximo Gómez 75  
Máximo Gómez 77  
Máximo Gómez 79  
Máximo Gómez 81  
Máximo Gómez 82 (Registro de consumidores)  
Máximo Gómez 83  
Máximo Gómez 85  
Máximo Gómez 86  
Máximo Gómez 88  
Máximo Gómez 90  
Máximo Gómez 94  
Máximo Gómez 100  
Máximo Gómez 106  
Máximo Gómez 106A  
Máximo Gómez 108  
Máximo Gómez 110  
Máximo Gómez 112  
Máximo Gómez 112A  
Pi y Margall 6  
Pi y Margall 46  
Pi y Margall 48  
Pi y Margall 52  
Pi y Margall 54  
Pi y Margall 56  
Pi y Margall 57  
Pi y Margall 57A  
Pi y Margall 59  
Pi y Margall 60  
Pi y Margall 63A  
Pi y Margall 65  
Pi y Margall 74  
Pi y Margall 76  
Pi y Margall 94A  
Pi y Margall 96  
La Pastora 1  
La Pastora 1A  
La Pastora 4  
La Pastora 5  
La Pastora 5A  
Plácido 89  
Plácido 91  
Juan Bruno Zayas 52  
Juan Bruno Zayas 55

Juan Bruno Zayas 57  
Juan Bruno Zayas 61  
Juan Bruno Zayas 63  
Juan Bruno Zayas 65  
Juan Bruno Zayas 67  
Juan Bruno Zayas 80  
Juan Bruno Zayas 84  
Juan Bruno Zayas 92A  
Adolfo Ruiz 91  
Adolfo Ruiz 118  
Adolfo Ruiz 120  
Adolfo Ruiz 122  
Adolfo Ruiz 124  
Adolfo Ruiz 140  
Adolfo Ruiz 142  
Guevara 61  
Guevara 63  
Guevara 65  
Guevara 67  
Guevara 67A  
Guevara 86  
Guevara 88  
Guevara 90  
Jesús Crespo 56  
Jesús Crespo 58  
Jesús Crespo 60  
Jesús Crespo 61  
Jesús Crespo 63  
Jesús Crespo 68  
Jesús Crespo 70  
Jesús Crespo 71  
Jesús Crespo 72  
Jesús Crespo 74  
Jesús Crespo 76  
Jesús Crespo 78  
Jesús Crespo 80  
Melquiades González 48  
Melquiades González 48A  
Melquiades González 50  
Melquiades González 58  
Merquiades González 60  
Enrique Malaret 56  
Enrique Malaret 58  
Enrique Malaret 60

### **Grado de Protección III.**

Pedro Díaz 18  
Pedro Díaz 18A  
Pedro Díaz 20  
Pedro Díaz 20A  
Pedro Díaz 22  
Pedro Díaz 89  
Gonzalo de Quezada 21A  
Gonzalo de Quezada 23  
Gonzalo de Quezada 25  
Gonzalo de Quezada 34  
Gonzalo de Quezada 36  
Gonzalo de Quezada 40  
Gonzalo de Quezada 42  
Gonzalo de Quezada 44  
Plácido 93  
Plácido 95  
Plácido 95A  
Plácido 97  
Plácido 99  
Pi y Margall 39  
Pi y Margall 39A  
Pi y Margall 41  
Pi y Margall 43  
Pi y Margall 48A  
Pi y Margall 50  
Pi y Margall 50A  
Pi y Margall 56A  
Pi y Margall 58 (Restaurante Mercado Agropecuario)  
Juan Bruno Zayas 53  
Juan Bruno Zayas 69  
Adolfo Ruiz 3  
Adolfo Ruiz 4  
Adolfo Ruiz 104  
Adolfo Ruiz 104A (Almacén Industrias Locales)  
Adolfo Ruiz 128  
Adolfo Ruiz 130  
Adolfo Ruiz 132  
Adolfo Ruiz 134  
Independencia 45  
Independencia 47  
Independencia 47A  
Independencia 49  
General Carrillo 133  
General Carrillo 135

## CAPÍTULO 7

### GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Accesibilidad:** Es la cualidad del medio físico cuyas condiciones facilitan acceso, desplazamiento y utilización del mismo de manera autónoma por todas las personas o grupo de personas con independencia de sus capacidades motoras, sensoriales o mentales; garantizando salud, bienestar y seguridad durante el curso de las tareas que realiza en dicho medio físico.

**Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones.

**Acción constructiva:** Son las obras o trabajos de tal naturaleza que se ejecutan en edificaciones, vías o espacios públicos.

**Acción urbanística:** Son las obras o formas de intervención urbanística-constructiva en las áreas urbanas en sus diversas escalas.

**Alineación:** Es la línea que establece a lo largo de las calles los límites de la edificación.

**Altura en número de plantas:** Altura de la edificación en función del número de plantas, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y semisótanos.

**Altura de la edificación:** Es la dimensión vertical medida, en su fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del techo del último de los pisos comprendidos en su altura. No se incluyen los motivos ornamentales que no sean habitables, como torres abiertas, cúpulas y pérgolas. Se expresa en plantas (pisos) y en metros.

**Altura máxima del edificio:** Distancia vertical de fachada que incluye la altura de los niveles retranqueados.

**Amenaza:** Fenómeno natural o creado por el hombre que trae como consecuencia peligro para la vida humana, el medio ambiente y la economía, cuando no existe ningún tipo de precaución.



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

**Ancho de calle:** Distancia entre los dos lados de la calle que puede servir como referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

**Antepecho:** Pretil o murete de baja altura debajo de ventanas o utilizado como elemento parcial de cierre y protección.

**Área construida:** Sumatoria del área edificada en cada uno de los niveles de un inmueble. En cada nivel se considera la totalidad del área cubierta y cerrada por paredes.

**Área libre:** Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.

**Área ocupada:** Proyección en planta de la construcción techada, que no incluye las áreas exteriores pavimentadas.

**Área verde:** Espacio ocupado mayoritariamente por vegetación (árboles, arbustos y césped), ya sea autóctona o de origen antrópico, y desarrolladas dentro del límite o zonas de influencia de los asentamientos, cuya finalidad principal es la de crear un medio agradable para las personas, posibilitándose tanto la práctica del deporte, el juego, el paseo o el descanso al aire libre, como contribuyendo a mejorar las condiciones climáticas y la protección atmosférica en los mismos.”

**Autorización:** Permiso oficial para realizar trabajos que, por sus características de poca complejidad no están comprometidos en la licencia de construcción o de obra.

**Balcones:** Plataformas estrechas en voladizo, protegidas por pretilos o barandillas, que prolongan el pavimento de un piso fuera de la fachada a través de una abertura del muro o pared exterior.

**Barbacoa:** Nombre popular con el cual se identifica el entrepiso construido artesanalmente en el interior de un local de puntal alto.

**Barrera arquitectónica:** Impedimento físico-constructivo que interfiere o dificulta la accesibilidad y la circulación en espacial a las personas discapacitadas y los adultos mayores.

**Basamento:** En arquitectura, cuerpo situado debajo del fuste de la columna que comprende la base y el pedestal; asiento sobre el cual descansa la columna, estatua, o eventualmente los elementos que funcionan como zapata. En urbanismo, alegoría para señalar las bases y cuerpos bajos de edificios, empleados en la función principal de los mismos o para ubicar equipamiento y servicios u otras funciones diferenciadas arquitectónica y urbanísticamente.

**Calle:** Vía destinada al tránsito de vehículos y peatones dentro de zonas urbanizadas o núcleos urbanos. Es el espacio público entre límites de propiedad, cuyos componentes son: aceras, parterres y contenes a ambos lados, así como la calzada o calzadas al centro, con o sin separador o paseo.

**Categorías de uso:** Determinaciones para normar la funciones de cada una de las zonas de intensidad urbana:

- Prohibido/ a: uso no permitido o vedado, para impedirlo.
- Restringido/a: uso limitado o reservado, para hacerlo restrictivo.
- Permisible: uso admitido o tolerado, para aceptarlo en algunos casos, según proyecto.
- Preferente: uso seleccionado o preferido sobre otro, para favorecerlo.

**Cercados:** Cerca, valla o muro circundante, que delimita parcelas con construcciones o sin ella.

**Certificación de habitable-utilizable:** Documentos que se emiten, una vez concluidas totalmente las acciones constructivas amparadas en la licencia de obra, que demuestra que éstas se realizaron de acuerdo a la misma y como constancia para los trámites legales de

ocupación y titularidad inmobiliaria u otros procedentes, tanto para viviendas como para otras edificaciones, respectivamente.

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

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS):** Es el coeficiente resultante de dividir la proyección del área edificada u ocupada en metros cuadrados entre el área total de la parcela. Se expresa en por cientos.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** Es el coeficiente resultante de dividir la totalidad del área construida (sumatoria de cada uno de los niveles) entre el área total de la parcela cuya equivalencia es metros cuadrados de techo por metro cuadrados de suelo. También se le conoce como edificable. Se expresa en  $m^2/m^2$ .

**Conductora:** Es la tubería que va desde la fuente de abasto hasta la "T" de conexión de la maestra de entrega que sale del tanque o hasta el nudo de entrega de una red de distribución.

**Conservación:** Conjunto de categorías de intervención que se aplican a edificaciones, vías, redes técnicas o espacios urbanos, para preservar sus valores patrimoniales.

**Conservación integral:** Consistirá en la recuperación de los valores patrimoniales de una zona mediante la aplicación de las diferentes categorías de intervención arquitectónica a los edificios que la componen y sus espacios urbanos, según cada caso, se conservarán al máximo los valores tangibles e intangibles de la misma, con la participación de las diferentes disciplinas. Se aplicará en zonas de altos valores urbanos y arquitectónicos.

**Construcción:** Proceso de ejecución de una obra de diversa escala y naturaleza.

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

**Completamiento:** Intervención constructiva en zonas con aceptable estructura urbana, redes y servicios que cuentan con áreas libres e infraestructura aprovechables urbanísticamente.

**Crujía:** Espacio comprendido entre dos muros de carga de una edificación.

**Cuadra:** Espacio urbano o frente de calle comprendido entre dos esquinas de una manzana.

**Cuartería:** Inmueble de tipo doméstico multifamiliar, formado por una serie de habitaciones dispuestas, por lo general, perimetralmente alrededor de un patio común, y donde los servicios sanitarios, lavaderos y áreas de cocina eran compartidos en su concepción original.

**Cuerpos salientes:** Son los elementos o partes de las edificaciones que sobresalen del plano o línea de fachada del edificio y se proyectan sobre la vía pública, tales como balcones, marquesinas, aleros, cornisas y otros.

**Demolición:** Eliminación física parcial o total de un inmueble, debido a que su alto grado de deterioro lo hace irrecuperable..

**Derrumbe:** Caída de partes o todos los componentes de una estructura en una edificación producto de la acción combinada de diversos tipos de desperfectos o sobrecargas actuantes sobre sus más importantes elementos por errores de proyecto o constructivos.

**División (desglose):** Acción constructiva mediante la cual se obtienen dos o más viviendas a partir de la original.

**Elementos arquitectónicos:** tales como voladizos, aleros, salientes, persianas, pérgolas, galerías y portales, entre otros, para disminuir la carga solar sobre los espacios habitables

**Elementos decorativos:** Esculturas, zócalos, cenefas, fuentes, portadas, copas, porta faroles, escudos u otros tradicionales en la arquitectura de esta zona.

**Elementos compositivos:** Muros, vanos, balcones, loggías, aleros, pretilas, cornisas u otros.

**Elementos de protección:** Unidades de carpintería, herrería, albañilería u otros tradicionales en la arquitectura de la zona (guardacantones, guardapolvos, barandas, etc), que cumplen una función protectora de espacios y áreas edificadas.

**Elementos para anunciar:** Se consideran: los anuncios, carteles, vallas, señalizaciones y otros, que de forma permanente o transitoria y con imágenes y textos, brindan información, promueven objetivos publicitarios y anuncian; o aquellos que identifican a los diferentes organismos, instalaciones y entidades de nivel local, municipal, provincial, nacional e internacional; ya sean de carácter estatal o privado, político, de las organizaciones de masas o privadas, utilizándose para éstos en cada caso los soportes que le sean apropiados.

**Entrepiso:** Estructura permanente -plana y horizontal- de las edificaciones, que divide dos plantas habitables.

**Entresuelo:** Planta habitable entre el piso bajo (o la planta baja) y el principal de una edificación colonial.

**Espacio público:** Son los espacios libres constituidos por plazas, plazuelas y otros, que se producen como resultado del ensanche de las vías de circulación, parques, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos y también las calles y demás vías de circulación; así como las correspondientes áreas tributarias de las instalaciones públicas y de servicios públicos.

**Espacios principales:** En la arquitectura doméstica se refiere a zaguanes, vestíbulos, salones y comedores, galerías y patio principal.

**Espacios secundarios:** En la arquitectura doméstica tradicional se refiere a traspatios, dormitorios, cocinas y baños.

**Estratificación histórica:** Proceso mediante el cual el inmueble incorpora, por sustitución o adición, nuevas soluciones técnico-constructivas, otras plantas o niveles, materiales y componentes arquitectónicos, expresiones formales más contemporáneas.

**Facilidades temporales:** Edificaciones, instalaciones, talleres y otras construcciones auxiliares, que sirven solamente al propósito de la construcción, ejecución y puesta en explotación de la inversión, y que serán desactivadas al finalizar la misma.

**Fondo edificable:** Profundidad de la edificación desde la línea de fachada.

**Frente de calle:** Zócalo urbano integrado linealmente por los elementos tipológicos que conforman la ocupación y alineación de los límites de propiedad y de las líneas de fachadas o de construcción en cada cuadra de las manzanas. Según su calificación, se pueden caracterizar por su valor urbano requerido patrimonialmente.

**Función administrativa:** La actividad de una o varias oficinas en cuanto a gestionar, controlar y ofrecer servicios de carácter público, empresarial y privado de tipo: gubernamental (a diversos niveles), financieros, de negocios varios.

**Función almacenes y talleres:** Tipo de actividad de uno o más espacios construidos o al aire libre edificados para guardar y proteger bienes, partes y productos terminados y a elaborar o reparar partes o productos para la industria, la construcción, la cultura, etc.

**Función alojamiento:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios públicos destinados a albergar a visitantes temporales y donde estos reciben servicios de hotelería.

**Función comercio:** Aquella que se desarrolla en uno o más espacios públicos o al aire libre dedicados a la venta de productos alimenticios, industriales, culturales o de otro tipo.

**Función cultura:** Comprende en mayor medida actividades relacionadas con el arte, la literatura, la artesanía y otras manifestaciones artísticas.

**Función deporte:** comprende la organización y desarrollo de todo tipo de actividades deportivas al aire libre o bajo techo realizadas o no en instalaciones diseñadas con ese fin.

**Función educación:** Todo tipo de enseñanza impartida en horario diurno o nocturno, a tiempo completo o parcial, para cualquier nivel o profesión. La mayor parte de los establecimientos representa un sistema de enseñanza escolar progresiva para niños y jóvenes, que se extiende desde la enseñanza preescolar hasta el nivel universitario.

**Función gastronomía:** La que se desarrolla en uno o más espacios construidos, o al aire libre, dedicados a prestar servicios de expendio de comidas y bebidas ligeras, restaurantes especializados, cafés y otras.

**Función religiosa:** Cualquier tipo de culto religioso, ya sean misas, bautizos, festividades u otras diversidad de actividades relacionadas.

**Función recreación:** Actividades de entretenimiento propias de salones de baile, discotecas, parques de diversiones y espectáculos.

**Función salud:** Actividad en centros de atención a la salud pública como: Policlínicas, consultorios del médico de la familia, clínicas estomatológicas y otras instituciones sanitarias con servicio de alojamiento o sin él.

**Función residencial especial:** Instalación destinada al alojamiento de determinados grupos sociales, por lo general vulnerables (ancianos, niños, discapacitados).

**Función residencial unifamiliar:** Casa diseñada expresamente para el alojamiento de familias.

**Grado de protección:** Categoría establecida por la Ley de Monumentos para especialmente proteger y preservar especialmente las edificaciones según sus valores patrimoniales intrínsecos. La legislación establecida en el Decreto No 55 de 1979 incluye cuatro grados de protección, según el grado de conservación de la edificación y otros factores que determinan el interés social y cultural del inmueble.

**Infraestructura:** Conjunto de elementos estructurales encargados de transmitir las acciones al terreno. Todo conjunto de pilas (columnas intermedias) y estribos (muros de contención en los costados) que soportan superestructuras.

**Infraestructura técnica:** Conjunto de redes técnicas urbanas: acueducto, alcantarillado, electricidad, comunicaciones, etc.

**Instalaciones contaminantes:** aquellas entidades que dentro de su proceso de producción y sus residuales tengan rangos superiores a los permisibles de elementos contaminantes, induciendo una afectación a los diferentes componentes del medio ambiente en general y del hombre en particular, en cuanto a olores, polvos, ruidos, sustancias químicas, biológicos y otros

**Integración:** Consistirá en acciones constructivas encaminadas a la introducción de partes nuevas o faltantes, ampliaciones o la construcción de un edificio de nueva planta en parcelas libres, que persigue el completamiento de un bien arquitectónico-artístico, dotar de mayor área al mismo o crear un nuevo edificio. No se trata de reconstrucción en estilo, ni completamiento neutro que nada aporta, se refiere a la inserción de nueva obra con una actitud crítico-creativa.

**Imagen urbana:** Expresión y contexto resultantes de la integración coordinada de los componentes urbanos, más los elementos y aspectos socio-culturales que la caracterizan.

**Jardín:** Espacio descubierto, tratado con áreas verdes, situado entre la primera línea de fachada y la línea de propiedad (o portal privado), que forma parte del área libre de la parcela.

**Licencia de Obra:** Constituye el documento técnico legal o permiso oficial que emite la Dirección Municipal de Planificación Física, que autoriza cualquier actuación urbanística y/o arquitectónica y asegura que el proyecto contempla las regulaciones establecidas en el certificado de microlocalización.



**Línea de fachada:** Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

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

**Límite de propiedad:** Lindero o línea que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno o parcela.

**Loggias:** Crujía abierta hacia la calle a modo de galería que aparece sobre la primera crujía o el portal público de la planta baja, coincide con sus dimensiones. Espacio no habitable que se desarrolla siempre a partir del primer nivel de una edificación, abierto su frente a la calle y que podrá ocupar en sus dimensiones un ancho y profundidad idéntico al área de portal público, o profundizar en dimensión a dos crujías cuando ocupe menos del 50% de la fachada.

**Luces:** Se denominan a los rompimientos menores en paredes, que sirvan más bien para iluminar que para mirar al exterior.

**Manzana:** Célula o elemento esencial de la estructura urbana o la cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados definidos por calles y vías o elementos naturales cuando son manzanas abiertas. Pueden estar a su vez constituidas por espacios menores llamados lotes o parcelas en los que se construyen las edificaciones.

**Marquesina:** Saliente de un edificio que vuela más de 0.70 m, destinado a proteger y jerarquizar la entrada principal del inmueble.

**Medianería:** Son las paredes comunes a dos edificaciones, que a su vez las 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. Pueden ser también paredes contiguas o inmediatas. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

**Mezanine:** Entrepiso del interior de un establecimiento (de puntal alto), industrial, comercial o de servicio, que se construye guardando distancia de la línea de fachada, de modo que se logra un mayor aprovechamiento del puntal y se favorece la vinculación espacial y funcional entre las áreas resultantes.

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

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

**Monumento Nacional:** Todo centro histórico urbano y toda construcción, sitio u objeto que por su carácter excepcional merezca ser conservado y que, como tal, sea declarado por la Comisión Nacional de Monumentos (de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nro 55, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, de 29 de Noviembre de 1979: Reglamento para la ejecución de la Ley Nro 2 de Monumentos Nacionales y Locales, del 4 de agosto de 1977) e inscripto en el Registro de los Monumentos Nacionales y Locales.

**Morfología (tipología) urbanística:** Es el conjunto de formas, valores y características arquitectónicas y principalmente urbanísticas que tipifican a una zona o sector residencial determinado (por ejemplo volumetría, forma de las parcelas, superficie descubierta, pasillos, cercados, salientes, alineaciones, presencia de portales públicos o privados, jardines, etc.)

**Nueva edificación:** Construcción de nueva planta de un edificio sobre un solar yermo o área libre.

**Número máximo de plantas:** Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

**Organopónico:** Canteros o instalaciones para el cultivo y producción agrícola en zonas urbanas.

**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.

**Parcela mínima edificable:** Es la superficie mínima que se puede autorizar para la edificación.

**Parcela compacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 15% de su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse en este caso a partir de patios, patinejos, y/o pasillos laterales y de fondo.

**Parcela semicompacta:** Aquella porción de terreno urbano, en la cual en su construcción se respeta una superficie descubierta mínima del 33% del su área total. Esta superficie descubierta podrá obtenerse, en este caso a partir de jardines, patios, patinejos y pasillos laterales y de fondo.

**Paredes contiguas:** Una de las formas que adquieren 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 limite de propiedad o que deja cierto espacio hasta el límite de la propiedad del vecino.

**Parqueos:** Espacio descubierto ubicado ya sea en parcelas libres, a borde de contén a todo lo largo de una cuadra o calle o en una sección de ésta determinada para este fin, y que es usado para el estacionamiento público de vehículos.

**Pasaje:** Pasillo público peatonal que da acceso a locales comerciales en planta baja, pudiendo cruzar totalmente o no la manzana, y/o a los patios interiores de las edificaciones según sea el caso.

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

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

**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.

**Planificación Física:** Actividad estatal que a partir de los conceptos y métodos del ordenamiento territorial y el urbanismo y de las políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales de la sociedad, regula y controla las transformaciones estructurales del territorio a los diferentes niveles del planeamiento físico, dando la localización de las actividades productivas y no productivas.

**Planta baja:** La primera planta por encima de la planta sótano. Aquella situada hasta 0.60m por encima o por debajo de la rasante de la vía.

**Plazas:** Espacios públicos principales de la ciudad colonial que integran su sistema de centralidades.

**Plazuelas:** Sistemas de espacios públicos de la ciudad colonial, que, por lo general, constituyen encuentros viales.

**Portal libre de uso o tránsito público:** Espacio abierto a las vías, conformado por columnas y paredes, paralelo a las calles o vías y que permite un libre movimiento de peatones, les ofrece protección del tránsito de vehículos y guarecerse de las condiciones meteorológicas tropicales como la insolación y la lluvia, así como también permite el libre acceso y uso en edificaciones públicas y de servicios.

**Portal privado:** Espacio abierto a la calle, conformado por columnas y paredes situado en la parte frontal de las edificaciones anteriores, están bien delimitados y son del uso exclusivo de dichas edificaciones.

**Preservación patrimonial:** Acción y efecto de defender, amparar y proteger de daños y peligros los bienes inmobiliarios patrimoniales.

**Puntal:** Altura existente o espacio que media entre los niveles de piso terminado correspondientes a dos plantas consecutivas. Se diferencia del puntal libre, en que en éste se descuenta el espesor de techo de la planta inferior o piso de la superior.

**Quicio:** Uno o más escalones que salvan un desnivel, principalmente en la entrada de los edificios.

**Rasante:** Es la línea que determina la inclinación respecto a un plano horizontal, de un terreno o una vía. Se aplica a las calles, las plazas, los terrenos, etc.

**Reanimación urbana:** Consistirá en el mejoramiento de la imagen urbana de una zona a través de acciones ligeras y reversibles como pintura, dotación de gráfica urbana, mobiliario urbano, área verde. Se aplicará en zonas urbanas descualificadas que se desean mejorar provisionalmente hasta que puedan intervenir.

**Reconstrucción:** Acción constructiva de obra nueva en edificaciones deterioradas o desaparecidas total o parcialmente, con el objetivo de lograr su recuperación y capacidad de uso.

**Red de alcantarillado:** Es la parte del sistema que colecta y conduce los residuales líquidos en un sistema de residuales selectivo.

**Red de transmisión de energía eléctrica:** Está constituida por las líneas, transformadores y otros elementos eléctricos, cualquiera que sea su tensión, que cumplan funciones de transmisión

**Red pluvial:** Es la parte del sistema que colecta y conduce las aguas pluviales provenientes de las lluvias a un sistema de alcantarillado selectivo

**Rehabilitación:** Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, de un inmueble o de la infraestructura urbana, mediante diversas acciones constructivas y ajustes en el régimen de uso.

**Remodelación:** Acciones constructivas o de arreglo interior o exterior de una edificación que, dirigidas al diseño de nuevos espacios a partir del inmueble existente, altere su trazado o composición original e introduzca cambios estructurales.

**Renovación urbana:** Consiste en la recuperación de los valores patrimoniales de una zona para cambiar su funcionamiento tradicional, mediante la aplicación de las diferentes categorías de intervención arquitectónica a los edificios, espacios urbanos con la implicación de cambios de uso, según sea el caso, conservando los valores tangibles e intangibles, a través de diferentes disciplinas. Aplicable en zonas de valores urbanos y arquitectónicos altos y medios.

**Remodelación:** Consiste en acciones constructivas encaminadas a la recuperación de los valores patrimoniales tangibles e intangibles conservados en el inmueble. Es la acción de transformación de la estructura espacial de un inmueble, que no posee o ha perdido sus

valores, con el fin de ponerlo en uso nuevamente. Aplicable a edificios con grado de protección III y IV.

**Reparación mayor:** Acciones constructivas de consolidación de elementos portantes y/o cubiertas, así como de redes principales de la edificación.

**Reparación menor:** Secciones constructivas de escasa entidad en estructuras, acabados y cubierta, en redes y carpintería.

**Reposición:** Reconstrucción total de una edificación, dado su estado ruinoso o depreciado. En vivienda equivale a nueva obra.

**Restauración:** Consiste en acciones constructivas de carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos o históricos y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis, más allá de todo complemento reconocido como indispensable, se destacará de la composición arquitectónica y llevará el sello de nuestro tiempo. Estará precedida y acompañada de un estudio arqueológico o histórico. Aplicable a edificios con grado de protección I y II.

**Responsabilidad ambiental:** Es aquella que deben tener los ciudadanos para que el medio ambiente construido no degrade ni impacte negativamente en el medio ambiente natural, mas allá del crecimiento de la población y su inevitable ocupación territorial, preservando la integridad y el carácter de los componentes de la ciudad para el mayor beneficio de la población.

**Restricciones urbanísticas:** Limitaciones que, desde el punto de vista urbano, se establecen en el uso de suelo y en las intervenciones constructivas de las inversiones estatales y particulares.

**Retranqueo de la edificación:** Distancia a que debe situarse la línea de fachada de la edificación, respecto a las alineaciones oficiales, o al respectivo lindero de parcela o medianeras, medida perpendicularmente a los mismos.

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

**Separaciones:** Distancias que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

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

**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 mínimo del 15% o del 33% del terreno o parcela de que se trate, dependiendo esto de las condicionales específicas del área en cuestión. Esta superficie se obtiene físicamente a partir de patios, patinejos, patios interiores, jardines, pasillos laterales y de fondo según sea el caso.

**Supresión de barreras arquitectónicas:** Todas las edificaciones cuya cota de rasante exceda los 0.20 m la rasante de la acera, deberá disponer de rampas además de escalones.



**Terrazas:** Son espacios cubiertos o descubiertos de un edificio generalmente limitado por muros, rejas o balaustrada, resultante del retranqueo de la primera línea de fachada y/o en azotea.

**Tipología arquitectónica:** Es el resultado de la agrupación de las edificaciones en “tipos” a partir de la detección en ellas de determinados rasgos homogéneos o constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable.

**Tipología urbana:** Es el resultado de la agrupación de las manzanas urbanas en tipos o modelos urbanos a partir de la determinación de rasgos constantes, que las hacen integrar un conjunto claramente identificable en virtud de su morfología, características ambientales, históricas y socio-económicas.

**Tipología constructiva:** Es la clasificación de las edificaciones, teniendo en cuenta los materiales empleados en las paredes, pisos y techos.

**Tratamiento de residuales:** Son las técnicas, dispositivos y procedimientos que se aplican a los desechos y residuos sólidos, líquidos y gaseosos provenientes de la producción industrial, agropecuaria y otros, entre ellos los de origen doméstico, y que se realizan de forma previa a la disposición final de éstos, a fin de proteger el medio ambiente contra la contaminación. El tratamiento puede consistir en dispositivos mecánicos, físicos, químicos y biológicos.

**Unificación:** 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.

**Urbanismo:** Actividad que se ocupa del estudio, planificación, regulación, gestión y control de los territorios urbanos y de los procesos de urbanización con vista a la ordenación del uso del suelo, de las ciudades y pueblos, la optimización de su funcionalidad presente y futura, así como la preservación de los valores naturales, antrópicos y la mejora de la imagen y morfología.

**Urbanización:** Proceso a través del cual se organiza el espacio físico y se crea la infraestructura técnica requerida por el desarrollo de las edificaciones (vial, hidráulica, energética, de comunicaciones u otros).

**Uso de suelo:** Calificación funcional urbanístico y empleo inmobiliario del terreno urbanizado, urbanizable y no urbanizable. Aprobación oficial para utilizarlo a tal fin.

**Uso privado:** Usos realizados de forma restringida por parte de la población y se desarrollan en locales de propiedad y uso privado.

**Uso público:** Usos colectivos de la mayoría de la población en correspondencia con los usos destinados a equipamientos y servicios.

**Uso temporal:** Espacio de tiempo limitado o fijado, independientemente de su duración.

**Valor arquitectónico:** Cualidad de un bien cultural en todo o alguna de sus partes, o en su especialidad o tipología, que lo distingue de otro común por rasgos de carácter estético, utilitario, tecnológico, etc.

**Valor urbanístico:** Cualidad de un conjunto, sector, zona o área urbana, o de una ciudad que la distingue de otro común por las características y aportes relevantes en cuanto a estructura, morfología, paisaje, historicidad, grado de conservación e innovación tecnológica y funciones.

**Valor artístico:** Calidad de un bien cultural que los distingue de otro común por las características y aportes relevantes en el diseño, estilo, riqueza de los materiales usados y la presencia de elementos decorativos de especial interés.

**Valor histórico:** Calidad reconocida de un bien cultural que lo distingue de otro común por hechos relevantes en el ámbito político, social, científico o cultural, o por la presencia de personalidades o por su antigüedad.

**Vano:** Hueco o abertura en paredes constituido por puertas y ventanas o simplemente calado.

**Vía pública:** La componen tanto el sistema de calles y avenidas como las aceras, las áreas ocupadas por plazas, plazuelas, isletas con vegetación y/o mobiliario, paseos, separadores y espacios libres en general, al exterior de los límites de propiedad individual.

**Vistas:** Es toda especie de rompimiento o apertura que permita mirar directamente, con mas o menos facilidad, fuera del edificio en que se practique el uno o la otra.

**Vistas oblicuas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared que forme ángulo con la línea divisoria de dos predios colindantes, a menos de 0,60 metros.

**Vistas rectas:** Cuando la apertura esté practicada en una pared paralela a la línea divisoria de dos predios colindantes, a menor distancia que la establecida de 2,00m.

**Vivienda:** Se entenderá por vivienda toda edificación, local o recinto estructuralmente separado e independiente, construido o adaptado, en todo o en parte, para fines de alojamiento permanente de personas y que cuente con los servicios básicos y auxiliares requeridos para tal función.

**Zaguán:** Pieza cubierta que sirve de vestíbulo en la entrada de una edificación y que originalmente posibilitaba la entrada de carretas, coches y carruajes.

**Zócalo:** Franja horizontal del arranque de la edificación. Puede ser del mismo o de diferente material que el resto de la fachada. Urbanísticamente pudiera ser interpretado como el frente tipológico de calle que la caracteriza.

**Zona de alto valor:** Es el espacio territorial de un centro histórico urbano, un sitio urbano, o áreas inmediatas; que por el significado del conjunto, la existencia de construcciones monumentos, o por sus características técnico- constructivas, históricas, arquitectónicas, paisajísticas, ambientales, de ubicación geográfica y otras, requieren de un tratamiento

especial diferenciado del resto. Con vistas a preservar y proteger los valores que ella representa, son establecidas y delimitadas como tales por las entidades correspondientes.